

IMMOMOURY

Information règlementée

29 novembre 2013

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2013/2014
DU GERANT STATUTAIRE
(du 1^{er} avril 2013 au 30 septembre 2013)

SOMMAIRE

Profil Immo Moury.....	3
Conseil d'administration du gérant statutaire.....	4
Dirigeants effectifs et équipe opérationnelle.....	4
Rapport de gestion intermédiaire du gérant statutaire.....	5
Principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques	5
Commentaires sur les activités de la sicafi Immo Moury sca.....	9
Événements significatifs du premier semestre	11
Transactions avec les parties liées.....	13
L'action Immo Moury.....	14
Structure de l'actionnariat	14
Perspectives	15
Événements significatifs postérieurs au 30 septembre 2013	15
Rapport immobilier.....	16
Patrimoine immobilier	16
Chiffres clés	16
Répartition du portefeuille.....	17
Portefeuille d'immeubles de placement.....	19
Rapport de l'expert au 30 septembre 2013	23
Commentaires sur le marché	24
Etats financiers résumés	26
Déclaration du management.....	41
Rapport du commissaire	42

PROFIL IMMO MOURY

Immo Moury SCA a été constituée le 18 juillet 2007 et a été agréée en qualité de Sicafi belge le 21 août 2007.

Au 30 septembre 2013, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à € 23 053 milliers.

Le portefeuille immobilier actuel est constitué d'immeubles et d'un terrain situés essentiellement en province de Liège mais également ailleurs en région wallonne et en région bruxelloise, dont la juste valeur s'élève à € 19 854 milliers au 30 septembre 2013. Les immeubles en portefeuille au 30 septembre 2013 représentent une surface de 36 410 m² et de 11 167 m² de terrain à développer.

Le portefeuille est également constitué de titres d'autres sicafi dont la juste valeur est de € 3 199 milliers selon le cours de bourse au 30 septembre 2013.

La politique d'investissement d'Immo Moury est orientée vers les immeubles de bureaux, de commerces et de bâtiments (semi) industriels, ainsi qu'accessoirement vers des immeubles résidentiels.

Immo Moury SCA est cotée sur le premier marché de Euronext Brussels depuis le 30 juin 2008 et la capitalisation boursière est d'environ € 26,2 millions suivant le cours de bourse de l'action Immo Moury au 25 novembre 2013.

Immo Moury a pour objectif d'atteindre une taille critique suffisante pour améliorer la liquidité de ses actions ainsi que de diversifier son portefeuille, par une croissance interne ou externe.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT STATUTAIRE

Moury Management SA est l'associé commandité et gérant statutaire unique d'Immo Moury s.c.a.

Moury Management a pour objet exclusif la gestion de la Sicafi Immo Moury et n'exerce aucun autre mandat. Moury Management SA est représentée par son Conseil d'administration qui est composé comme suit :

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Critère d'indépendance	Période de fonction pendant le semestre
WL Consulting s.p.r.l. représentée par Mr Willy Legros	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	Indépendant	Tout le semestre
Mr Georges Moury	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout le semestre
Mr Gilles Olivier Moury	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout le semestre
Mr William Ancion	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout le semestre
C Desseille s.c.a. représentée par Mr Claude Desseille	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout le semestre

DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

Conformément à l'Arrêté Royal Sicafi, Monsieur Georges Moury, représentant permanent et administrateur-délégué, et Monsieur Gilles-Olivier Moury, administrateur-délégué, ont été désignés comme dirigeants effectifs.

Immo Moury s.c.a. dispose d'une équipe opérationnelle de quatre personnes à temps partiel placées sous la direction et la responsabilité de Moury Management SA.

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SYSTEMES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

L'organisation du contrôle interne et de la gestion des risques

Compte tenu de la petite taille de la sicafi, du nombre très limité d'intervenants et de la forte implication directe et continue des dirigeants exécutifs, l'organisation administrative et comptable existante est peu complexe et les canaux de communication sont très simples et très courts. Le Conseil d'administration du gérant statutaire n'a donc pas jugé utile de mettre en place la fonction de contrôleur interne.

La gestion des risques et le respect des procédures sont directement effectués par les dirigeants exécutifs, assistés de la direction financière du gérant statutaire.

Toute décision impliquant un risque important et significatif est prise en concertation avec le conseil d'administration du gérant statutaire.

Le contrôle interne en matière d'information financière et comptable au sein de la Sicafi repose sur les éléments suivants :

- respect des règles et principes comptables applicables
- communication des informations financières de la Sicafi
- reporting trimestriel et budget régulièrement mis à jour

Informations sur les risques

L'objectif d'Immo Moury est de gérer au mieux ses risques afin de générer des revenus stables et récurrents. Les principaux facteurs de risques auxquels Immo Moury est confrontée font l'objet d'un suivi régulier tant par le management que par le conseil d'administration du gérant statutaire, qui ont déterminé des politiques prudentes en la matière et qui continuent régulièrement à les adapter si nécessaires.

Les principaux risques auxquels Immo Moury est confrontée pour les mois restants de l'exercice sont les suivants :

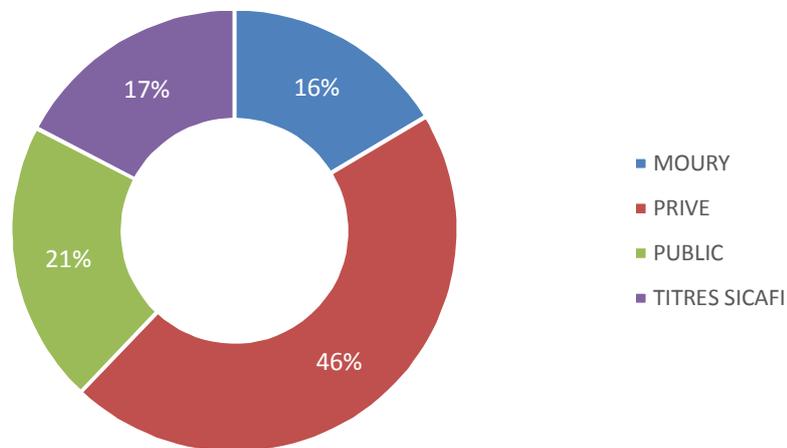
RISQUES AFFERENTS AUX INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Ces risques consistent en :

1. Le risque économique, y compris le risque lié à la variation de la juste valeur des immeubles de placement et des titres de sicafi (risque de chômage immobilier en fonction de l'offre et la demande sur le marché immobilier, risques liés à la diversification commerciale, géographique et sectorielle, diminution du cours de bourse des titres d'autres sicafi en portefeuille,...). La variation nette de la juste valeur des immeubles de placement entre le 31 mars 2013 et le 30 septembre 2013 est négative et s'élève à € 129 milliers. La variation de la juste valeur des titres d'autres sicafi en portefeuille entre le 31 mars 2013 et le 30 septembre 2013 est négative et s'élève à € 25 milliers.
2. Le risque afférent aux revenus locatifs (risque de la perte de revenus locatifs liée au départ de locataires, risque de défaillance financière des locataires, risque lié au montant des dividendes octroyés par les sicafi dont Immo Moury détient des titres dans son portefeuille, ainsi que des moments auxquels ces dividendes octroyés seront mis en paiement,...). Au 30 septembre 2013, les dividendes perçus sur les titres Cofinimmo s'élèvent à € 149 milliers et à € 21 milliers pour les titres Befimmo. Par ailleurs, le taux d'occupation est de 93,3% au 30 septembre 2013 contre 99,0% au 31 mars 2013 et 96,5% au 30 septembre 2012.

3. Le risque de sinistre et de dégradation (risque de devoir supporter les conséquences financières liées à la survenance d'un sinistre majeur, risque de dépréciation de ses immeubles à la suite de l'usure résultant de leur utilisation par ses locataires,...). Le risque de sinistre¹, y compris le chômage immobilier, est couvert par des compagnies d'assurance dont la valeur totale de couverture des immeubles est en concordance avec leur juste valeur. Il n'y a aucun sinistre ou dégradation significatif connu au 30 septembre 2013.
4. Les risques liés à l'évolution de la réglementation en vigueur (réglementation en matière de sicafi, réglementation environnementale, urbanistique, de politique de mobilité et de développement durable, risque lié aux contraintes nouvelles en ce qui concerne la possibilité de louer des immeubles et de renouveler certains permis,...)

Au 30 septembre 2013, la diversification de la source des « revenus locatifs » peut être détaillée comme suit :



Les sociétés locataires auxquelles il est fait référence sous le titre «Moury» concernent les sociétés liées au Groupe Moury Construct et jouissent d'une santé financière avérée (réalisation de bénéfices conséquents et surcapitalisation) et d'une indépendance financière incontestable les unes par rapport aux autres (absence de prêts intra-groupe, absence de convention de compte courant entre elles, absence de garantie, aval ou autre cautions bancaires) de sorte que les éventuelles difficultés rencontrées par l'une d'entre elles n'entraîneront pas d'obligations financières (garanties et autre) dans le chef des autres sociétés du groupe. Il en résulte qu'un éventuel défaut d'une des sociétés ne devrait pas entraîner de défaut dans le chef des autres sociétés du groupe.

¹ Incendie, tempête, grêle, pression de la neige, dégâts des eaux, conflits du travail, émeutes et mouvements populaires, fumées, heurts véhicules, risques électriques, bris de vitrage, tremblement de terre (à hauteur de 25%).

RISQUES ENVIRONNEMENTAUX EN MATIERE D'AMIANTE ET DE POLLUTION DES SOLS

Les risques environnementaux auxquels Immo Moury, en tant que propriétaire d'immeubles, est exposé sont principalement les risques de pollution du sol, les risques liés à la présence éventuelle de matériaux contenant de l'amiante, les risques liés à la présence de produits interdits en vertu des réglementations en vigueur tels que des transformateurs qui contiendraient des PCB, des groupes de froid contenant des CFC, etc.

Ces risques environnementaux, s'ils surviennent, pourraient avoir des conséquences financières relativement importantes pour Immo Moury (travaux de dépollution du sol, d'assainissement...).

À ce jour, Immo Moury n'a connaissance d'aucun litige, réclamation ou autre problème potentiel en matière environnementale et n'a jamais été confrontée à des problèmes similaires par le passé.

Précisons également que le risque de pollution des sols et de présence d'amiante est atténué par les déclarations effectuées et, en ce qui concerne la présence d'amiante, les garanties apportées par les Sociétés apporteurs du Groupe Moury ou leurs actionnaires dans le cadre des opérations de scissions partielles, de fusion et d'acquisitions d'immeubles:

- En matière de pollution des sols, les Sociétés apporteurs du Groupe Moury ou leurs actionnaires ont garanti à la Sicafi qu'à leur connaissance, l'usage des terrains, sols, sous-sols et immeubles bâtis transférés à la Sicafi n'a causé aucune pollution qui serait de nature à entraîner de quelconques obligations ou responsabilités dans le chef de la Sicafi. De plus,
- En matière d'amiante, les Sociétés apporteurs du Groupe Moury ou leurs actionnaires se sont engagées à l'égard de la Sicafi à prendre à leur charge les frais d'établissement d'un inventaire relatif à la présence d'amiante dans les immeubles si la Sicafi ou un de ses locataires en faisait la demande, ainsi que les coûts des éventuels travaux de désamiantage qui seraient requis par la réglementation applicable.

En dépit des déclarations et garanties précitées, il ne peut être exclu que, dans l'hypothèse où les engagements des Sociétés apporteurs du Groupe Moury ne paraîtraient pas suffisants, un recours soit fait contre la Sicafi qui pourrait, s'il se présentait, avoir des conséquences financières importantes mais actuellement impossibles à déterminer pour la Sicafi.

Au 30 septembre 2013, les seules informations dont dispose la sicafi au sujet de la qualité des sols consiste en différents courriers de la Spaque qui indiquent soit que le terrain n'est pas repris sur la liste d'inventaire dressée par la Spaque (ce qui implique qu'il n'existe aucun élément connu relatif à une éventuelle pollution du sol), soit que, s'il existe un risque faible de pollution, la Spaque «ne dispose d'aucune donnée analytique permettant de se prononcer objectivement sur la qualité des sols».

RISQUES LIES AU STATUT DE SICAFI

La Société a mis en œuvre les actions nécessaires pour se conformer aux exigences formulées dans l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 (dit « l'Arrêté Royal Sicafi »).

RISQUE CREDIT

Le risque crédit concerne essentiellement les locataires.

Hormis les baux soumis à la loi sur le bail de résidence principale, les baux relatifs aux immeubles sont payés trimestriellement par anticipation et sont indexés.

Pour atténuer le risque de défaillance financière de ses locataires, Immo Moury a mis en place une procédure stricte de suivi des paiements.

Le risque de défaillance financière ne s'est pas matérialisé par des pertes ou des charges dans les comptes de la sicafi au 30 septembre 2013.

RISQUE DE FINANCEMENT ET DE TAUX D'INTERET

Au 30 septembre 2013, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 7 décembre 2010 s'élève à 9,8%.

L'essentiel de l'endettement consiste en une dette de leasing financier dont les termes sont fixés jusqu'à l'échéance du contrat.

A l'exception de cette dette de leasing, Immo Moury finance au 30 septembre 2013 ses activités avec sa trésorerie. Pour les futurs projets de développement Immo Moury dispose d'une importante capacité d'emprunt vu son taux d'endettement bas.

RISQUE FINANCIER

Au 30 septembre 2013, le risque financier concerne la juste valeur des titres de sicafi en portefeuille ainsi que les obligations d'état belge qui sont cotées sur Euronext. L'évolution de la valeur de marché de ces titres de sicafi en portefeuille ainsi que des obligations d'état est disponible respectivement sur les sites internet officiels de ces sicafi et sur des sites boursiers. En termes de revenus, Immo Moury est également dépendante des résultats et de la politique de dividende des Sicafi dont elle détient des titres en portefeuille.

RISQUE DE CHANGE

Immo Moury n'est pas soumis au risque de change.

COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITES DE LA SICAFI IMMO MOURY SCA

CHIFFRES CLES

PATRIMOINE IMMOBILIER

en milliers €	30 09 2013	31 03 2013
Juste valeur du portefeuille	23.053	22.955
Immeubles de placement	19.854	19.731
Titres sicafi	3.199	3.224
Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %) ¹	8,2%	9,3%
Taux d'occupation en %²	93,3%	99,0%

ETAT RESUME DU RÉSULTAT NET ET DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

en milliers €	30 09 2013	30 09 2012
Résultat locatif net	970	1.094
Résultat immobilier	933	1.066
Résultat d'exploitation des immeubles	712	878
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	647	806
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placements	-129	10
Résultat d'exploitation	518	816
Résultat financier	-28	4
Impôts (-)	62	1
Résultat de la période	428	819
Autres éléments du résultat global		
a) <i>Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i>		
- Variation de la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-18	0
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-25	-225
Résultat global total de la période	385	594

¹ Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus annualisés au cours de la période et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période. Le rendement brut des titres sicafi (qui devrait être calculé comme le rapport entre les dividendes concernant la période considérée et la juste valeur des titres sicafi en portefeuille à la date de clôture de cette période) n'est pas présenté car d'une part la totalité des dividendes de la période des titres sicafi en portefeuille n'a pas encore été perçue au 30 septembre 2013 et, d'autre part, les dividendes perçus ne concernent pas les périodes présentées ci-dessus mais des périodes différentes. Les informations concernant les rendements dividendaires des titres de sicafi en portefeuille sont disponibles sur les sites internet des sicafi que nous avons en portefeuille.

² Le taux d'occupation des immeubles est calculé comme le ratio entre les loyers effectivement perçus pour les surfaces louées au cours de l'exercice et (i) le total des loyers effectivement perçus pour les surfaces louées au cours de l'exercice plus (ii) le total des loyers de marché pour les biens inoccupés au cours de l'exercice.

ETAT RESUME DE LA SITUATION FINANCIÈRE

en milliers €	30 09 2013	31 03 2013
Total des actifs non courants	23.079	22.978
Total des actifs courants	1.632	1.795
Total des actifs	24.711	24.773
Total des capitaux propres	22.268	22.947
Total des passifs non courants	794	793
Total des passifs courants	1.649	1.032
Total du passif	24.711	24.773
Ratio d'endettement	9,8%	7,3%

Au 30 septembre 2013, le portefeuille immobilier global de la sicafi s'élève à € 23.053 milliers dont € 19.854 milliers en immeubles de placement et € 3.199 milliers en titres d'autres Sicafi.

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement enregistre une hausse de € 123 milliers par rapport à l'évaluation au 31 mars 2013. Cette hausse s'explique par les travaux d'extension d'un immeuble en cours de réalisation contre balancés par la variation de juste valeur négative de € 129 milliers.

La juste valeur du portefeuille de titres sicafi diminue de € 25 milliers suite à la baisse des cours boursiers des titres en portefeuille et s'élève à € 3.199 milliers au 30 septembre 2013 contre € 3.224 milliers au 31 mars 2013.

Le taux d'occupation reste élevé (93,3%) et le taux d'endettement reste faible (9,8%). La diminution du taux d'occupation à 93,3% est due au départ de Taxipost suite à la fin du bail à Courcelles au 31 mars 2013. Le hall semi-industriel situé à Courcelles est resté vide jusqu'au 30 septembre 2013. Toutefois, il est loué depuis le 1^{er} octobre.

Au 1^{er} octobre 2013, le taux d'occupation s'élève dès lors à 99%.

Le résultat locatif net (€ 970 milliers) au 30 septembre 2013 est composé des revenus locatifs à hauteur de € 810 milliers et de dividendes des titres de sicafi (Cofinimmo et Befimmo) en portefeuille qui ont été perçus au cours de la période à hauteur de € 170 milliers, sous déduction des charges locatives du siège social de la sicafi à hauteur de € 11 milliers et de reprises de réductions de valeur sur créances commerciales pour un montant de € 1 millier. La baisse du résultat locatif est essentiellement liée à la diminution des revenus locatifs perçus suite à l'échéance du bail pour les halls semi industriel de Milmort et de Courcelles qui représentaient ensemble des revenus locatifs annuels de € 407 milliers soit € 57 milliers perçus au 30 septembre 2013 contre € 203 milliers perçu pour ces deux halls au 30 septembre 2012.

La baisse du résultat d'exploitation (€ 518 milliers contre € 816 milliers) provient essentiellement (i) de la diminution des loyers perçus comme susmentionné, qui s'élèvent à € 810 milliers au cours de la période contre € 928 milliers au 30 septembre 2012, (ii) de l'augmentation des charges immobilières entre autre dues à la hausse des frais techniques suite aux diverses rénovations d'immeubles réalisées pendant la période et (iii) de la variation négative de la juste valeur des immeubles de placement enregistrée au 30 septembre 2013 (variation négative de € 129 milliers au 30 septembre 2013 contre une variation positive de € 10 milliers au 30 septembre 2012).

Les revenus financiers sont composés d'intérêts sur les placements de trésorerie et des valeurs disponibles ainsi que des intérêts perçus sur les obligations d'Etat belge détenues en portefeuille. Les charges financières sont composées de commissions financières, frais de banque,... Le résultat financier s'établit à € - 28 milliers au 30 septembre 2013 contre € 4 milliers au 30 septembre 2012 suite à la prise en charges de la variation

négative de la juste valeur des obligations en portefeuille au 30 septembre 2013 contre une variation positive de la juste valeur de ces obligations au 30 septembre 2012.

Compte tenu de ce qui précède, le résultat net au 30 septembre 2013 s'élève à € 428 milliers contre € 819 milliers au 30 septembre 2012.

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DU PREMIER SEMESTRE

RENOUVELLEMENT DE BAUX ET NOUVEAUX LOCATAIRES

Le 1^{er} mai 2013, un bail de neuf ans ferme avec la s.a. G-TEC a pris effet concernant le hall situé à Milmort et qui était anciennement loué à la Taxipost.

Le 27 juin 2013, un nouveau contrat de bail été signé pour une durée de 3 ans pour l'un des appartements sis rue du Pot d'or à Liège.

Un premier renouvellement de bail avec l'enseigne Petit Bateau a été signé pour nouvelle période de 9 ans à partir du 15 août 2013.

Le 29 août 2013, un nouveau bail a été conclu pour une durée de trois ans pour l'appartement sis boulevard Frère Orban à 4000 LIEGE.

Le 26 septembre 2013, la Sicafi a conclu un nouveau bail pour une durée de 9 ans pour le hall semi-industriel de Courcelles, anciennement loué à la Taxipost, qui débutera dès le 1^{er} octobre 2013 et générera des revenus locatifs annuels de € 90 milliers. Sur base de ce qui précède, le taux d'occupation s'élèvera à partir du 1^{er} octobre 2013 à 99% contre 93,3% au 30 septembre 2013.

SIGNATURE DE L'ACTE D'ACQUISITION DES PARKINGS FORGEUR

Le 9 août 2013, signature de l'acte d'acquisition des 6 emplacements de parking, sis rue Forgeur pour lesquels un compromis de vente avait été signé en date du 21 février 2013.

HALL SEMI-INDUSTRIEL DE MILMORT : CONSTRUCTION D'UN PREMIER ÉTAGE DE BUREAU D'UNE SURFACE D'ENVIRON 690M²³

Au cours de la période, Immo Moury a entrepris, à la demande de son locataire, la construction d'un étage de bureaux sur le hall situé à Milmort. Au 30 septembre 2013, le montant des travaux s'élève à € 251 milliers. Ces investissements ont été activés à 100% conformément aux règles d'évaluation de la Société puisqu'ils ont été entrepris afin de développer la fonctionnalité de l'immeuble dans le but d'augmenter les loyers, donc la valeur locative estimée. Au terme des travaux, le revenu locatif annuel perçus pour ce bien immobilier s'élèvera à € 169 milliers contre € 104 milliers actuellement. La fin des travaux est prévue pour le début de l'année 2014.

³ Cette opération a mis Messieurs Georges et Gilles-Olivier en situation de conflits d'intérêts. Nous vous renvoyons à notre communiqué de presse du 14 août 2013 pour davantage d'informations à ce sujet.

RENOUVELLEMENT DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT STATUTAIRE DE LA SICAFI

Le 3 septembre 2013, sous condition suspensive de la FSMA, l'assemblée générale ordinaire de Moury Management SA, gérant statutaire de Immo Moury SCA, a renouvelé le mandat de ses administrateurs pour une période de 6 ans soit jusqu'à l'assemblée générale de septembre 2019. Le 24 septembre 2013, la FSMA a accepté le renouvellement des mandats des administrateurs du Conseil d'administration du gérant statutaire de la sicafi, Moury Mangement SA.

NOMINATION DU COMMISSAIRE

Le 3 septembre 2013, l'assemblée générale ordinaire a nommé comme commissaire la société Deloitte, Revisseurs d'entreprises, représentée par Rik Neckebroeck, pour un mandat de 3 ans. Les émoluments annuels du commissaire sont fixés à € 14.900 hors TVA.

TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Les transactions avec les parties liées telles que définies par la norme IAS 24 ainsi que les opérations visées par l'article 18 de l'AR du 7 décembre 2010 sont commentées ci-dessous.

Constitution du portefeuille immobilier

Le gérant statutaire de la sicafi, la SA Moury Management, est contrôlée par la famille Moury. Différents immeubles sont entrés dans le portefeuille immobilier de la sicafi via des fusions, des scissions partielles et des acquisitions conclues avec des sociétés sur lesquelles le groupe Moury Construct, contrôlé par la famille Moury, a le contrôle. Toutes ces opérations ont été effectuées sur base des rapports d'évaluation d'experts immobiliers indépendants et, le cas échéant, sur base des rapports spéciaux du commissaire de la sicafi.

Rémunération du gérant statutaire (Moury Management SA)

La rémunération du gérant statutaire est indiquée à l'article 17 des statuts d'Immo Moury et consiste en « une partie fixe payable en douze mensualités, fixée à € 110 000 par an indexé, et une partie variable égale à deux centièmes (2/100^e) d'un bénéfice de référence correspondant, si un bénéfice a été réalisé, à cent nonante-huitième (100/98) du bénéfice de l'exercice avant impôts et après imputation de cette rémunération de l'exercice comptable concerné, en manière telle qu'après imputation de la rémunération dans les charges de la Sicafi, la partie variable de la rémunération afférente à l'exercice représente deux virgule zéro quatre pour cent (2,04 %) du montant du bénéfice de l'exercice avant impôts, tel qu'il est défini dans les comptes approuvés par l'assemblée générale de la Sicafi ».

La rémunération variable est due au 31 mars de l'exercice concerné, mais n'est payable qu'après l'approbation des comptes de l'exercice. Le calcul de la rémunération du gérant est soumis au contrôle du commissaire.

Location des bureaux du siège social de la Sicafi

Les bureaux du siège social d'Immo Moury sont pris en location auprès de la SA Sari, actionnaire d'Immo Moury. L'intérêt de l'opération réside d'une part dans le fait que la SA Sari possède des bureaux adaptés aux activités de la sicafi et, d'autre part, permet d'éviter le risque de conclure un bail commercial avec un tiers. Le contrat de bail, conclu aux conditions du marché, a été conclu pour une durée de 9 ans et court à partir du 1^{er} mai 2008. Ce contrat de bail prévoit un loyer mensuel de € 1 700 charges comprises.

Toutes les transactions avec des parties liées dont question ci-dessus ont été et sont réalisées à des conditions ne s'éloignant pas de manière significative des conditions du marché.

Location de bureaux aux sociétés du Groupe Moury Construct

La Sicafi loue des immeubles de son portefeuille immobilier à certaines sociétés du Groupe Moury Construct.

Travaux d'extension en cours au hall semi-industriel de Milmort

Immo Moury a entrepris la construction d'un étage de bureaux sur le hall situé à Milmort. Les travaux sont exécutés par les Entreprises Gilles Moury au prix forfaitaire de € 967 milliers. Ils permettront d'augmenter le loyer annuel actuel de € 104 milliers à un loyer annuel après travaux de € 169 milliers pour un bail de 9 ans ferme avec la société G-Tec venant à échéance le 30 avril 2022.

Au 30 septembre 2013, le montant des travaux s'élève à € 251 milliers et a été capitalisé.

L'ACTION IMMO MOURY

Au 30 septembre 2013, la valeur nette d'inventaire¹ par action s'établit à € 48,19 contre une cotation boursière de € 59,74 au 30 septembre 2013.

	30 09 2013	30 09 2012
Cours boursier (en €)	59,74	58,99
Nombre d'actions	463.154	463.154
Nombre d'actions propres	1.030	1.030
Valeur nette d'inventaire des actions (en €) ¹	48,19	48,91
Résultat net de l'exercice par action de base et diluée (en €) ²	0,93	1,77
Résultat global de l'exercice par action de base et diluée (en €) ³	0,83	1,28
Rendement brut par action de base ⁴	3,2%	5,9%

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

La structure de l'actionnariat au 30 septembre 2013 se présente comme suit :

Actionnaires	Nombre actions	Pourcentage
Anne-Christelle Horion	123.093	26,58%
Geoffroy Horion	123.062	26,57%
Georges Moury	1	0,00%
SARI SA (contrôlée par Georges Moury)	56.865	12,28%
Moury Management (contrôlée par Georges Moury)	1.000	0,22%
Total famille MOURY	304.021	65,64%
Action propres	1.030	0,22%
Moury Construct	820	0,18%
Public	157.283	33,96%
TOTAL	463.154	100,00%

En date du 17 octobre 2013, Immo Moury s.c.a. a reçu deux notifications conformément à l'article 14 de la loi du 2 mai 2007 et de l'article 23 de l'arrêté royal du 14 février 2008 en matière de transparence.

La première notification a été émise par Madame Anne-Christelle et Monsieur Geoffroy Horion. Suite au décès de Jacqueline Moury, le 23 mars 2013, Anne-Christelle Horion et Geoffroy Horion, ses enfants, ont hérité respectivement de 123.062 (26,57%) et de 123.063 (26,58%) actions d'Immo Moury SCA. Madame Anne-Christelle et Monsieur Geoffroy Horion sont dès lors, les contrôleurs ultimes d'Immo Moury SCA et y exercent un contrôle conjoint.

La deuxième notification a été émise par Monsieur Georges Moury qui, en date du 15 octobre 2013, a signé deux options d'achat relatives aux actions d'Immo Moury SCA, l'une avec sa nièce, Madame

¹ La valeur d'inventaire des actions est calculée comme le rapport entre l'actif net de la sicafi et le nombre total d'actions sous déduction des actions propres détenues par la sicafi.

² Calculé comme étant le rapport entre le résultat de l'exercice et le nombre d'actions ayant droit au dividende.

³ Calculé comme étant le rapport entre le résultat global total de la période et le nombre d'actions ayant droit au dividende.

⁴ Calculé comme le rapport entre le résultat net de la période, part du groupe, par action (annualisé) et le cours de bourse moyen de la période (58,54€ au 30 septembre 2013 et 59,81€ au 30 septembre 2012).

Anne-Christelle Horion, concernant 123.062 actions et l'autre avec son neveu, Monsieur Geoffroy Horion, concernant 123.063 actions. Ces options d'achat confèrent le droit à Monsieur Georges Moury, ou toute société désigné par lui, pendant une période de cinq ans avec reconduction tacite pour des périodes successives de cinq ans, d'acquérir les titres qu'ont hérités Monsieur Geoffroy Horion et Madame Anne-Christelle Horion suite au décès de Madame Jacqueline Moury.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter le communiqué de presse disponible sur notre site internet sous l'onglet Investisseur – Communiqué de presse occasionnel.

DIVIDENDE

Le dividende de € 1.063 milliers approuvé lors de l'Assemblée générale ordinaire du 3 septembre 2013 a été mis en paiement le 31 octobre 2013.

PERSPECTIVES

A court terme, la Sicafi a pour objectif de rénover les immeubles de placement actuellement inoccupés de sorte à trouver rapidement des preneurs. Des travaux de rénovation de ces biens ont déjà été entrepris ou sont en cours de finalisation. Immo Moury entend mettre en œuvre une stratégie de croissance prudente qu'elle souhaite traduire par plusieurs investissements et a pour objectif d'atteindre une taille critique suffisante pour améliorer la liquidité de ses actions ainsi que de diversifier davantage son portefeuille.

Le portefeuille immobilier se compose actuellement d'immeubles de placement et d'un terrain situés en Belgique, principalement en Région Wallonne et plus particulièrement à Liège. Afin d'assurer une diversification du portefeuille, Immo Moury envisage l'acquisition de commerces, bureaux et bâtiments semi-industriels sur l'ensemble du territoire belge. En fonction des opportunités, Immo Moury envisage également à titre accessoire des investissements complémentaires dans des immeubles de logistique ou dans le secteur résidentiel.

La sicafi dispose toujours de liquidités confortables ainsi que d'une capacité d'endettement très importante. Elle n'a cependant pas encore pu réaliser son plan d'investissements en fonction des caractéristiques des immeubles de placements dont elle a eu l'opportunité d'étudier l'acquisition.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS AU 30 SEPTEMBRE 2013

Sans objet.

RAPPORT IMMOBILIER

PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 30 septembre 2013, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Immo Moury est de € 23.053 milliers. Ce portefeuille est constitué de plusieurs immeubles de placement pour une surface d'environ 36.410 m² et de titres d'autres sicafi cotées sur Euronext Bruxelles. La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement s'élève à € 19.854 milliers (juste valeur selon l'expert immobilier, Cushman Wakefield, au 30 septembre 2013) et la juste valeur des titres sicafi dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 3.199 milliers (juste valeur selon les cours de bourse au 30 septembre 2013).

Au cours du premier semestre, la juste valeur du portefeuille immobilier total enregistre une hausse de € 123 milliers. Cette hausse s'explique par les travaux d'extension d'un immeuble en cours de réalisation contre balancés par la variation de juste valeur négative de € 129 milliers.

La baisse de la juste valeur des immeubles de placement est essentiellement liée (i) à l'approche de la fin de bail d'immeubles loués actuellement à un loyer supérieur au loyer de marché (€ 235 milliers) compensée (i) par la hausse de la juste valeur de plusieurs biens suite à la signature de nouveaux baux (hall semi industriel de Courcelles, hall en sous-sol du Gay village pour un montant global de € 68 milliers) et (ii) la hausse du loyer de marché de certains biens (Bureaux sis Avenue J. Génicot à Bruxelles et bureaux sis Avenue des Urbanistes à Liège et du hall de Alleur pour un montant global de € 38 milliers).

CHIFFRES CLES

en milliers €	30 09 2013	31 03 2013
Juste valeur du portefeuille	23.053	22.955
Immeubles de placement	19.854	19.731
Titres sicafi	3.199	3.224
Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %) ¹	8,2%	9,3%
Taux d'occupation en % ²	93,3%	99,0%

¹ Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus annualisés au cours de la période et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période. Le rendement brut des titres sicafi (qui devrait être calculé comme le rapport entre les dividendes concernant la période considérée et la juste valeur des titres sicafi en portefeuille à la date de clôture de cette période) n'est pas présenté car d'une part la totalité des dividendes de la période des titres sicafi en portefeuille n'a pas encore été perçue au 30 septembre 2013 et, d'autre part, les dividendes perçus ne concernent pas les périodes présentées ci-dessus mais des périodes différentes. Les informations concernant les rendements dividendaires des titres de sicafi en portefeuille sont disponibles sur les sites internet des sicafi que nous avons en portefeuille.

² Le taux d'occupation des immeubles est calculé comme le ratio entre les loyers effectivement perçus pour les surfaces louées au cours de l'exercice et (i) le total des loyers effectivement perçus pour les surfaces louées au cours de l'exercice plus (ii) le total des loyers de marché pour les biens inoccupés au cours de l'exercice.

REPARTITION DU PORTEFEUILLE

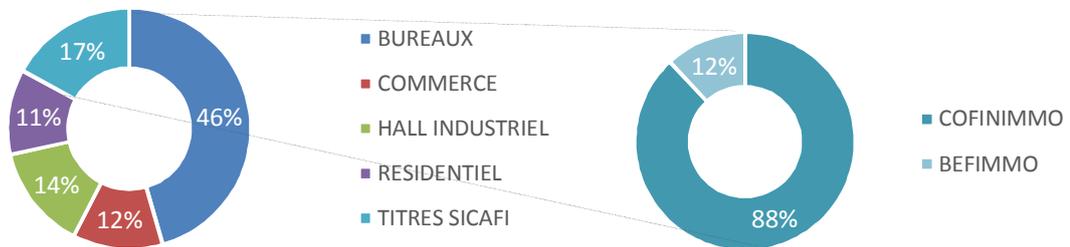
La diversification sectorielle du portefeuille au 30 septembre 2013 se ventile comme suit :

Sur base de la juste valeur du portefeuille

Détail de la juste valeur des titres d'autres sicafi

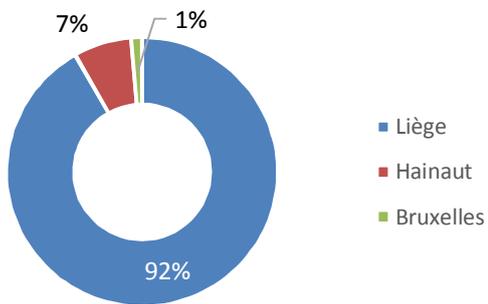


Sur base de la source des revenus locatifs perçus

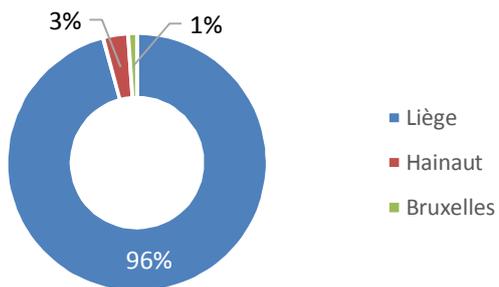


La **diversification géographique** du portefeuille d'immeubles de placement (hors titres sicafi) au 30 septembre 2013 se ventile comme suit :

Sur base de la juste valeur du portefeuille



Sur base de la source des revenus locatifs perçus



IMMEUBLES DE PLACEMENT

SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES

Immeubles de placement	Date de construction ou de rénovation de l'immeuble	Surfaces locatives (en m ²)	Taux d'occupation (en%)
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Liège ¹	1968 et 1973	6.965	100%
Bureaux et entrepôts rue du rond point 243 à Gilly ¹	Antérieur à 1952	922	100%
Bureaux Av. J Génicot 18 à Bruxelles ¹	1970	160	100%
Bureaux av. des Tilleuls 62 à Liège	1961	3.530	100%
Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège	1907	1.424	100%
Quatre appartements Rue Féronstrée 23 à Liège	1981	558	100%
Trois commerces rue du Gay Village 8-10 -12 à Liège	1966	157	100%
Commerce rue PJ Carpay 26 à Liège	1959	1.600	100%
Trois appartements et 3 commerces rue du Pot d'Or 9-11 à Liège	1940 et 1976	769	100%
Commerce rue du Sart Tilman 345 à Liège	2008	101	100%
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village 8 -10-12 à Liège	1965	7.999	100%
Trois halls semi-industriels à Avenue de l'Expansion 4 à Alleur	1993	1.188	100%
Hall semi-industriel- rue des Alouettes, 60 à Milmort	2004	2.313	100%
Hall semi-industriel – avenue de Wallonie 60 – à Courcelles	2004	2.313	0%
Trois appartements rue Forgeur 6 à Liège	1975	443	100%
Maison rue Justin Sauvenier 22 à Barchon	1973	1.780	100%
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance 11 à Liège	1983	81	100%
Résidence Astrid -8 appartements et 1 rez commercial - Avenue de Nancy 31 à Liège	1959	700	100%
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc 85 à Liège	1956	50	100%
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Liège	1930	1.672	91%
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège	1955	166	100%
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	1961	180	100%
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard 1Frère Orban 50/7 à Liège	1953	153	100%
Maison Rue du Moulin 363 à Liège	1955	160	100%
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège	1975	359	NA
Parkings rue Forgeur 2 à 4000 Liège	-	60	50%
Terrain rue des Anglais à Ans	-	11.280	NA
Total des immeubles de placement	-	47.083	93%

NA . Non applicable car ces biens ne sont pas mis en location actuellement.

1 - Dont les locataires principaux font partie du Groupe Moury.

Conséquence en cas de vide locatif :

Au cours de la période, l'impact des vides locatifs a pesé sur les résultats de la Société mais le taux d'occupation reste tout de même élevé : 93,3%

PRIX D'ACQUISITION ET VALEURS ASSURÉES

Immeubles de placement	Prix d'acquisition de l'immeuble (en milliers d'EUR)	Juste valeur des immeubles au 30 sept. 2013	Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR)	Primes d'assurances au 30 sept. 2013 (en milliers EUR)
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège ²	2.610	2.780	2900	4
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly ²	460	420	434	1
Bureaux Av. J Génicot à Bruxelles ^{1,2}	190	260	350	0
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	3.260	2.740	3300	3
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1.845	1.980	2000	2
Quatre appartements Rue Féronstrée 23 à Liège ¹	420	420	310	4
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à	179	180	155	1
Trois commerces rue du Gay Village à Liège	140	130	173	0
Trois appartements et 3 commerces rue du Pot d'Or à Liège	2.790	3.430	3480	5
Commerce rue PJ Carpay à Liège	300	440	454	1
Commerce rue du Sart Tilman à Liège	140	150	142	2
Résidence Orban - un appartement - Boulevard Frère Orban à Liège ¹	235	230	340	48
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Liège	720	720	2800	4
Trois halls semi-industriels à Alleur	470	470	490	1
Hall semi-industriel à Milmort	1.570	1.390	1500	3
Hall semi-industriel à Courcelles	1.400	950	1155	2
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à	279	280	346	3
Maison Rue du Moulin 363 à Liège	99	100	140	0
Trois appartements rue Forgeur à Liège ¹	550	590	1000	4
Maison rue Justin Sauvenier 22 à Barchon	270	270	280	0
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à	100	100	109	3
Résidence Astrid -8 appartements et 1 rez commercial - Avenue de Nancy à Liège	405	410	1213	3
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège ¹	3	4	2	4
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Go-	800	800	2020	1
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège	100	100	100	1
Terrain Ans	446	450	0	0
Six Parking - rue Forgeur à Liège	120	60	0	0
Total des immeubles de placement	19.901	19.854	25.193	101

1-La valeur assurée correspond à la valeur assurée pour l'ensemble de l'immeuble multipliée par la quotité du bien dont la Sicafi est propriétaire.

2-Dont les locataires principaux font partie du Groupe Moury.

CI-DESSOUS SONT REPRIS LES LOCATAIRES DES BIENS IMMOBILIERS QUI REPRÉSENTENT PLUS DE 5% DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2013 :

Immeubles de placement	Locataires
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Liège	Les Entreprises G. Moury – Mosabois - Asbl Edit et Micorbus
Bureaux av. des Tilleuls 62 à Liège	SPW Wallonie
Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège	Deutsche Bank
Hall semi industriel à Milmort	G-Tec
Appartements et commerces rue du Pot d'Or 9-11 à Liège	IKKS –Petit Bateau – Zaff Optical – Centre esthétique

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET RÉNOVATIONS PLANIFIÉS POUR L'EXERCICE 2013-2014

Suite au bail signé avec la société G-Tec pour le bâtiment de Milmort, la Sicafi réalise des travaux de rehaussement d'un étage bureau de 690 m2 sur ce bâtiment. Le budget alloué pour ces travaux est d'environ " 1.300.000.

Immo Moury réalise également diverses rénovations et mises en conformité dans certains de ses immeubles.

SYNTHÈSE DES REVENUS LOCATIFS 30 SEPTEMBRE 2013

Immeubles de placement	Montant des loyers perçus annualisés en milliers EUR	Garantie bancaire en milliers EUR	Caution bancaire en milliers EUR	Loyers de marché annuels ¹ en milliers EUR
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège	312	161	0	290
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly	50	23	0	45
Bureaux Av. J Génicot à Bruxelles	18	8	0	16
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	371	0	0	238
Bureau rue des Urbanistes à Liège	131	125	0	135
Quatre bureaux - Rue Féronstrée 23 à Liège	28	0	0	27
Trois commerces rue du Gay Village à Liège	21	4	4	12
Commerce rue PJ Carpay à Liège	33	12	0	30
Trois appartements et 3 commerces rue du Pot d'Or à Liège	203	72	11	220
Commerce rue du Sart Tilman à Liège	14	7	0	13
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Liège	84	9	0	79
Trois halls semi-industriels à Alleur	59	25	0	49
Hall semi-industriel à Milmort	120	26	0	113
Hall semi-industriel à Courcelles	0	0	0	98
Trois appartements rue Forgeur à Liège	28	0	0	28
Maison rue Justin Sauvenier 22 à Barchon	9	0	0	9
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à	6	0	0	6
Résidence Astrid -8 appartements et 1 rez commercial - Avenue de Nancy à Liège	42	1	4	42
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège	0	0	0	1
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Go-	71	0	8	99
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à	6	0	0	6
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à	6	0	0	6
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard 1 Frère Orban à	0	0	0	11
Maison Rue du Moulin 363 à Liège	6	0	2	6
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège (à rénover)	0	0	0	-
Terrain à bâtir - Ans	0	0	0	-
6 Parkings – rue Forgeur 2 à 4000 Liège	0	0	0	-
Total des immeubles de placement	1.618	473	29	1.579
Titres Cofinimmo	150	0	0	0
Titres Befimmo	20	0	0	0
Total titres d'autres Sicafi	170	0	0	0
Total portefeuille global	1.788	473	29	1.579

1 - Selon l'expert indépendant Cushman&Wakefield au 30 septembre 2013.

RAPPORT DE L'EXPERT AU 30 SEPTEMBRE 2013

Conformément à l'article 6 §1^{er} de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, sur les Sicafis, vous avez demandé à Cushman & Wakefield d'expertiser les immeubles qui font partie de la sicafi.

Nous soussignés,

CUSHMAN & WAKEFIELD VOF, dont les bureaux sont établis avenue des Arts 58 B7 à 1000 Bruxelles, Belgique ;

agissant en tant qu'évaluateur externe, à la requête de

IMMO MOURY s.c.a.

Monsieur MOURY

Rue Sainte Marie 24

4000 Liège

avons déterminé au 30 septembre 2013 la valeur de marché "hors frais", ou juste valeur, au sens des normes IAS/IFRS,

Nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur, Chère Madame, l'expression de nos sincères salutations.



Kris Peetermans, Partner, Head of Valuation Services, Pour Cushman & Wakefield VOF

19 854 000 EUR

Rue du Pot d'Or	: 3 430 000 EUR
Rue Paul-Joseph Carpay	: 440 000 EUR
Hall Rue du Gay Village	: 850 000 EUR
Rue Forgeur	: 590 000 EUR
Parkings Forgeur	: 60.000 EUR
Avenue des Tilleuls	: 2 740 000 EUR
Avenue Jules Génicot	: 260 000 EUR
Rue du Rond-Point	: 420 000 EUR
Avenue de l'Expansion	: 470 000 EUR
Rue des Alouettes	: 1 390 000 EUR
Avenue de Wallonie	: 950 000 EUR
Rue du Sart Tilman	: 150 000 EUR
Rue des Urbanistes	: 1 980 000 EUR
Féronstree 23	: 420 000 EUR
Maison Barchon	: 270 000 EUR
Place de la Résistance	: 100 000 EUR
Résidence Astrid	: 410 000 EUR
Résidence Boitsfort	: 4 000 EUR
Résidence Confort	: 800 000 EUR
Résidence La Goelette	: 180 000 EUR
Résidence Mahiels	: 280 000 EUR
Résidence Orban	: 230 000 EUR
Rue du Moulin – Maison 363	: 100 000 EUR
Rue du Moulin – Bureaux et Hall	: 2 780 000 EUR
Rue de la Warche 7-9	: 100 000 EUR
Terrain à Ans	: 450.000 EUR

COMMENTAIRES SUR LE MARCHÉ

Marché retail à Liège

Cette année encore, les grands centres commerciaux de Liège dynamisent le marché. On observe encore une augmentation des chiffres de fréquentation à la Mediacité qui a ouvert une toute nouvelle patinoire fin de l'année 2012. On note également l'extension de Primark et l'arrivée de nouveaux arrivants dans la Médiacité. Belle-Île et la Galerie Saint Lambert ont connu une série de renouvellements de baux, une trentaine pour Belle-Île et une vingtaine pour la Galerie du centre ville.

Dans le noyau commercial du centre ville, on constate une activité limitée. Les principales transactions sont présentées dans le tableau ci-dessous et montrent une diminution de l'activité par rapport à 2012. On remarque quelques transactions dans des rues secondaires telles que JBC dans la rue Cathédrale. Sur le marché de l'investissement, l'activité est très limitée mais la demande est présente. Il y a juste un manque de produit à vendre sur le marché. On notera par contre l'achat par un investisseur privé du bien situé Vinave d'Ile 25/rue de la Cathédrale 106. L'objectif de l'investisseur est de le réhabiliter à la fin du bail en 2014. Liège reste une place commerciale importante en Wallonie mais on note que le centre ville commence à souffrir du succès des centres commerciaux.

Liste des principales transactions retail dans le centre ville (hors shopping center) en 2013 : Source : Cushman Wakefield

SurveyPeriod	Address	Tenant	Surface
2013/Q1	Rue du Pot d'Or 26	Voi Jeans	92
2013/Q1	Pont d'Ile 26	Desigual	466
2013/Q1	Vinave d'Ile 22	Bershka	1.050
2013/Q3	Pont d'Ile 57	Sergent Major	63
2013/Q3	Rue des dominicains 18/20	Les secret du chef	190
2013/Q3	Rue de la Cathédrale 86/88	JBC	
2013/Q3	Pont d'Ile 1/3	Mobistar	258

Marché semi-industriel à Liège

Liège a toujours été un endroit stratégique pour le marché semi-industriel. À la croisée des routes joignant Paris, Bruxelles, Cologne, Maastricht ou encore le Luxembourg. La ville de Liège s'est équipée d'un pôle semi-industriel important. La disponibilité des terrains pour de nouveaux développements y est importante et ils sont donc relativement bon marché en comparaison avec d'autres régions en Belgique. En 2013, nous observons un marché assez actif combiné avec un bon nombre d'achats pour occupation propre, en partie stimulée par des incitants provenant de la région.

Liste des principales transactions industrielles au second semestre 2013: Source : Cushman Wakefield

SurveyPeriod	Address	Tenant	Deal	Surface
2013/Q2	Av. G. truffaut 42, 4020 wandre	Aci Group	Lease	600
2013/Q2	Av. de l'expansion 16, 4432 Alleur	Bemac	Lease	550
2013/Q2	Avenue de l'Expansion 4, 4432 Alleur	RLC Belgium	Lease	350
2013/Q2	Avenue de l'Abbaye, 4040 Herstal	Mozer	Lease	1.550
2013/Q2	Avenue Georges Truffaut 42, 4020 Wandre	Le Ronin	Lease	600
2013/Q2	Quai Timmermans, 4000 Liège	Air Soft	Lease	882
2013/Q2	Rue de l'Expansion 16, 4432 Alleur	Private	Purchase	2.230
2013/Q2	Rue Sitiernet 30, 4300 Waremme	Sara B	Lease	350
2013/Q3	Rte de Maestricht 40, 4651, Battice	Baguette	Purchase	7.600
2013/Q3	Quai Timmermans, 4000, Liège	Airsoft Team Building	Lease	882
2013/Q3	Avenue du Parc 4, 4650, Chaineux	Pauly	Purchase	2.700
2013/Q3	Rue du Progrès 6, 4530, Villers-le-Bouillet	Loquet Motors	Lease	2.500
2013/Q3	Rue Marechal Foch, 4400, Flémalle	CKDM Recycling	Lease	3.250
2013/Q3	Rue du Parc 50, 4432, Alleur	De Jonghe	Lease	1.500
2013/Q3	Rue de l'Aéropostale, 4460, Grâce-Hollogne	Jean Del'cour	Lease	1.512
2013/Q3	Parc Industriel 5, 4480, Engis	Bois Lejeune	Lease	1.600
2013/Q3	Rue Champs de Tignée 6, 4671, Barchon	Bamps	Lease	770
2013/Q3	Rue de l'Industrie, 4700, Eupen	Eupener Karting	Purchase	7.900

Marché résidentiel (appartements) à Liège

L'appartement neuf de deux chambres dans un environnement favorable est le bien le plus couru en 2012 tant par les candidats propriétaires que par les investisseurs. Si les appartements les plus anciens (particulièrement à Liège-Ville) ont du mal à trouver amateur, la demande d'appartements neufs ne cesse de grimper. Même si les prix pratiqués sont plus élevés que pour les appartements anciens, la crainte d'importants travaux dans une ancienne copropriété justifie souvent la recherche d'un bien neuf. L'augmentation du prix des appartements neufs se justifie par différents facteurs :

- Placements: la bourse n'ayant pas encore véritablement décollé, les investisseurs refroidis par les différents soubresauts voir « tsunami » boursiers des années 2000 continuent à préférer la brique et le plus souvent la brique neuve.
- Sécurité: il s'agit clairement d'un placement qualifié de « sûr ». Si les frais d'achat restent élevés, il est clair que ce type de bien (appartement d'une ou deux chambres) gardera toujours un certain attrait. Ce type de bien est facile à gérer et présente un rapport correct.
- Qualité énergétique: sans doute est-ce là l'une des principales raisons qui incite à acquérir un bien neuf plutôt qu'un ancien. La qualité énergétique des nouveaux appartements est souvent un avantage non négligeable dans le choix de l'achat.

Ce sont essentiellement les appartements neufs qui tirent leur épingle du jeu. A côté de ceux-ci, les appartements anciens font souvent pâle figure à une exception près: les appartements situés dans de petites copropriétés. Ce type de bien présente l'avantage d'être facilement adaptable aux normes modernes, ne dispose le plus souvent pas d'ascenseur et ne justifie pas de charges lourdes comme les grandes copropriétés.

Source : Cushman Wakefield et www.notaire.be

ETATS FINANCIERS RÉSUMÉS³

ETAT RESUME DU RESULTAT NET ET DES AUTRES ELEMENT DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'€	Notes	30 09 2013	30 09 2012
Revenus locatifs	3	980	1 100
Charges relatives à la location		-10	-7
RESULTAT LOCATIF NET		970	1 094
Récupération de charges immobilières		13	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		140	124
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-191	-156
Autres recettes et dépenses relatives à la location		1	4
RESULTAT IMMOBILIER		933	1 066
Frais techniques		-100	-52
Frais commerciaux		-4	-4
Frais de gestion et taxes sur immeubles non loués		-4	-16
Frais de gestion immobilière		-73	-79
Autres charges immobilières		-40	-37
Charges immobilières		-221	-188
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		712	878
Frais généraux de la Société		-65	-72
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		647	806
Résultat sur vente d'immeubles de placement		0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-129	10
RESULTAT D'EXPLOITATION		518	816
Revenus financiers		7	38
Charges d'intérêts		-24	-26
Autres charges financières		-11	-8
RESULTAT FINANCIER	4	-28	4
RESULTAT AVANT IMPOTS		491	820
Impôts (-)	5	-62	-1
Quote-part et mise en équivalence		0	0
RESULTAT DE LA PERIODE		428	819
Autres éléments du résultat global, après impôt sur le résultat			
a) Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net :			
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		-25	-225
- Variation de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-18	0
RESULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PERIODE	69	385	594
Nombre d'actions de bases		463.154	463.154
Nombre d'actions diluées		463.154	463.154
RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE, PART DU GROUPE, PAR ACTION DE BASE ET DILUEE		0,83	1,28

³ Il s'agit des états financiers statutaires. Immo Moury prépare en effet uniquement des comptes statutaires. Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis.

ETAT RESUME DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en milliers d'EUR)	Notes	30 sept. 2013	31 mars 2013
ACTIFS NON COURANTS		23.079	22.978
Immobilisations incorporelles		0	0
Immeubles de placement	6	19.854	19.731
Autres immobilisations corporelles		9	5
Actifs financiers non courants	7	3.216	3.241
ACTIFS COURANTS		1.632	1.795
Actifs détenus en vue de la vente		0	0
Actifs financiers courants		223	330
Créances de location-financement		0	0
Créances commerciales		182	85
Autres créances		40	106
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1.081	1.238
Comptes de régularisation		107	35
TOTAL ACTIF		24.711	24.773
PASSIF (en milliers d'EUR)		30 sept. 2012	31 mars 2013
CAPITAUX PROPRES		22.268	22.947
Capital		22.067	22.067
Réserves		-227	-184
Réserve légale		0	0
Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers		-558	-272
Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-580	-562
Réserves pour actions propres		-51	-51
Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers disponibles à la vente		-362	-338
Résultat reporté exercices antérieurs		1.324	1.038
Résultat net de l'exercice		428	1.065
PASSIFS NON COURANTS		794	793
Provisions		0	0
Dettes financières non courantes	8	794	793
Autres passifs financiers non courants		0	0
Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
Autres passifs non courants		0	0
Passifs d'impôts différés		0	0
PASSIFS COURANTS		1.649	1.032
Provisions		0	0
Dettes financières courantes	8	52	102
Autres passifs financiers courants		0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes		1.578	919
Autres passifs courants		0	0
Comptes de régularisation		19	12
TOTAL PASSIF		24.711	24.773

ETAT RESUME DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers €	NOTES	30 09 2013	30 09 2012
Résultat de l'exercice		428	819
Impôts	5	62	1
Résultat financier		28	-11
Amortissements		2	2
Réductions de valeur		-1	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)		129	-10
Variation du fond de roulement		-557	10
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		92	811
Impôts payés		-12	-1
Flux de trésorerie opérationnels nets		80	810
Acquisition d'immeubles de placement		0	0
Investissements sur immeubles de placement (travaux)		-252	0
Investissement net dans des titres de Sicafi		0	0
Impact sur la juste valeur des frais de mutation		-18	0
Acquisition d'immobilisations corporelles		-5	0
Cession d'immeubles de placement		0	0
Flux de trésorerie d'investissement		-275	0
Acquisition / cession d'actions propres		0	0
Dividende payé		0	-1.095
Cession d'actifs financiers (OLO échues)		100	0
Variation des lignes de crédit bancaires (+/-)		0	0
Diminution des dettes de leasing	8	-50	-47
Intérêts reçus		13	25
Intérêts payés		-24	-26
Autres		-1	0
Flux de trésorerie de financement		38	-1.144
Variation de trésorerie			
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		1.238	2.035
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		1.080	1.702
Flux de trésorerie totaux de la période		-157	-333

ETAT RESUME DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Actions propres	Réserve légale	Réserve disponibles	Réserves liées aux frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserves liées à la réévaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	Réserves liées à la réévaluation de la juste valeur des immeubles de placement	Résultats reportés	Total
31-mars-12	22.073	-5	-51	0	0	-506	-267	-272	2.371	23.343
Résultat de la période									819	819
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
- Variation de la juste valeur des titres sicafi								-225		-225
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement										0
Dividendes distribués									-1.334	-1.334
30-sept-12	22.073	-5	-51	0	0	-506	-492	-262	1.846	22.603
Résultat de la période									246	246
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
- Variation de la juste valeur des titres sicafi								154		154
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement										-56
Dividendes distribués										0
31-mars-13	22.073	-5	-51	0	0	-562	-338	-272	2.102	22.947
Variation de la juste valeur des immeubles de placement AR Sicafi								-286	286	0
Résultat de la période									428	428
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
- Variation de la juste valeur des titres sicafi								-25		-25
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement										-18
Dividende approuvé									-1.063	-1.063
30-sept-13	22.073	-5	-51	0	0	-580	-363	-558	1.753	22.269

NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS

PRINCIPES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS

IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Immo Moury SCA (ci-après dénommée « Immo Moury » ou la « Société ») est une Sicaif immobilière de droit publique belge (Société d'investissement immobilière à capital fixe publique) ayant son siège social et administratif à 4000 Liège, Rue Sainte-Marie, 24. Les états financiers résumés de la société couvrant la période du 1^{er} avril 2013 au 30 septembre 2013 ont été arrêtés par le gérant statutaire, Moury Management SA, lors du Conseil d'Administration du 27 novembre 2013.

DÉCLARATION DE CONFORMITÉ ET MÉTHODES COMPTABLES SUR LES ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS

Les états financiers sont établis conformément à IAS 34 tels qu'adoptés dans l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique en tenant compte des dispositions particulières de l'Arrêté Royal Sicafi. Les états financiers semestriels sont établis selon les mêmes règles d'évaluation que celles retenues pour la rédaction du rapport financier annuel au 31 mars 2013 à l'exception de l'adoption de :

Normes et Interprétations applicable pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} avril 2013

- IFRS 13 *Evaluation de la juste valeur* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)
- Améliorations aux IFRS (2009-2011) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)
- Amendements à IFRS 1 *Première adoption des IFRS . Hyperinflation grave et suppression des dates d'application fermes pour les premiers adoptants* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)
- Amendements à IFRS 1 *Première adoption des IFRS . Emprunts publics* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)
- Amendements à IFRS 7 *Instruments financiers : informations à fournir . Compensation d'actifs et de passifs financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)
- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers . Présentation des autres éléments du résultat global* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juillet 2012)
- Amendements à IAS 12 *Impôts sur le résultat . Impôt différé: Recouvrement des actifs sous-jacents* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)
- Amendements à IAS 19 *Avantages du personnel* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)
- IFRIC 20 *Frais de découverte engagés pendant la phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)

Normes et interprétations émises, mais pas encore applicable pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} avril 2013

- IFRS 9 *Instruments financiers* et les amendements liés (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2015, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 10 *Etats financiers consolidés* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- IFRS 11 *Partenariats* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- IFRS 12 *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- IAS 27 *Etats financiers individuels* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- IAS 28 *Participations dans des entreprises associées et des coentreprises* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 *Etats financiers consolidés et informations à fournir . Sociétés d'investissement* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- Amendements à IAS 19 *Avantages au personnel . Cotisations des employés* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juillet 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 32 *Instruments financiers : présentation . Compensation d'actifs et de passifs financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- Amendements à IAS 36 . *Dépréciation d'actifs . Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 39 . *Instruments financiers . Remplacement de dérivés et la continuité de la comptabilité de couverture* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRIC 21 . *Taxes prélevées par une autorité publique* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces normes et interprétations sur les comptes de la Sicafi est en cours.

Certaines informations financières dans ce rapport financier semestriel ont été arrondies et en conséquence, les nombres figurant en total dans ce rapport peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte.

NOTES

1. Information par secteur d'activité ⁴

En milliers €	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres sicafi		Non affecté		TOTAL	
	30 09 13	30 09 12	30 09 13	30 09 12	30 09 13	30 09 12	30 09 13	30 09 12	30 09 13	30 09 12	30 09 13	30 09 12	30 09 13	30 09 12
Revenus locatifs nets	138	119	96	105	455	448	122	255	170	173	-11	-6	969	1.094
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>14%</i>	<i>11%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>	<i>47%</i>	<i>41%</i>	<i>13%</i>	<i>23%</i>	<i>18%</i>	<i>16%</i>	<i>-1%</i>	<i>-1%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Recettes et dépenses relatives à la location	-5	-7	-10	3	-31	-25	9	0					-37	-28
Frais techniques et commerciaux, charges et taxes sur immeubles non loués	-5	-6	-46	-20	-35	-18	-17	-21			-4	-6	-108	-72
Variation de la juste valeur des immeubles	20	30	-7	0	-200	100	58	-120					-129	10
Résultat d'exploitation sectoriel	148	136	33	88	188	505	172	113	170	173	-15	-12	695	1.004
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>21%</i>	<i>14%</i>	<i>5%</i>	<i>9%</i>	<i>27%</i>	<i>50%</i>	<i>25%</i>	<i>11%</i>	<i>24%</i>	<i>17%</i>	<i>-2%</i>	<i>-1%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Frais de gestion immobilière et autres charges immobilières											-113	-115	-113	-115
Frais généraux											-65	-72	-65	-72
Résultat d'exploitation													517	816
Résultat financier											-28	4	-28	4
Impôts											-62	-1	-62	-1
Résultat de la période													428	819

⁴ Etablie conformément à la norme IFRS 8.

En milliers €	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Sicafi		Non affecté		TOTAL	
	30 09 13	31 03 13	30 09 13	31 03 13	30 09 13	31 03 13	30 09 13	31 03 13	30 09 13	31 03 13	30 09 13	31 03 13	30 09 13	31 03 13
Immeubles de placement	4.150	4.150	3.544	3.551	8.630	8.830	3.530	3.200	0	0	0	0	19.854	19.731
<i>Pourcentage par secteur</i>	21%	21%	18%	18%	43%	45%	18%	16%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Immeubles de placement disponibles à la vente													0	0
Créances commerciales	24	5	12	9	120	70	25	1					182	86
Comptes de régularisation	7	0	27		44		14				15	35	106	35
Actifs financiers non courants	7	7	10	10	0		0			3.224			3.216	3.241
Actif sectoriels	4.189	4.163	3.593	3.570	8.795	8.900	3.569	3.201	3.199	3.224	15	35	23.359	23.093
<i>Pourcentage par secteur</i>	18%	18%	15%	15%	38%	39%	15%	14%	14%	14%	0%	0%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus											1.353	1.680	1.353	1.680
ACTIF													24.711	24.773
Dettes de location de financement ⁽¹⁾							817	866					817	866
Garanties locatives à rembourser	16	16	13	12									29	28
Revenus immobiliers perçus d'avance	10	10	0	0			9						19	10
Passifs sectoriels	26	26	13	12	0	0	826	866	0	0	0	0	865	904
<i>Pourcentage par secteur</i>	3%	3%	2%	1%	0%	0%	95%	96%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Autres passifs non repris ci-dessus											23.845	23.868	23.845	23.868
PASSIF													24.711	24.773
Investissements en immobilisations corporelles											4	0	4	0
Amortissements des immobilisations corporelles											2	5	2	5

(1) Ce montant provient des postes « Dettes financières non courantes » et des « Dettes financières courantes ».

2. Information par secteur géographique²

	Liège		Bruxelles		Hainaut		Sicafi		Non affecté		Total	
	30 09 13	30 09 12	30 09 13	30 09 12	30 09 13	30 09 12	30 09 13	30 09 12	30 09 13	30 09 12	30 09 13	30 09 12
Revenus locatifs nets	776	791	9	9	25	128	170	173	-11	-6	969	1.094
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>80%</i>	<i>72%</i>	<i>1%</i>	<i>1%</i>	<i>3%</i>	<i>12%</i>	<i>18%</i>	<i>16%</i>	<i>-1%</i>	<i>-1%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Recettes et dépenses relatives à la location	-48	-17	0	0	11	-11					-37	-28
Frais techniques et commerciaux, charges et taxes sur immeubles non loués	-100	-65	-1		-3	-2			-4	-6	-108	-72
Variation de la juste valeur des immeubles	-169	80	10	30	30	-100			0		-129	10
Résultat d'exploitation sectoriel	460	790	18	39	63	15	170	173	-15	-12	695	1.004
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>66%</i>	<i>79%</i>	<i>3%</i>	<i>4%</i>	<i>9%</i>	<i>1%</i>	<i>24%</i>	<i>17%</i>	<i>-2%</i>	<i>-1%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Frais de gestion immobilière et autres charges immobilières									-113	-115	-113	-115
Frais généraux									-65	-72	-65	-72
Résultat sur vente d'immeubles									0	0	0	0
Résultat d'exploitation											517	816
Résultat financier									-28	4	-28	4
Impôts									-62	-1	-62	-1
Résultat de la période											428	819

En milliers €	Liège		Bruxelles		Hainaut		Sicafi		Non affecté		TOTAL	
	30 09 13	31 03 13	30 09 13	31 03 13	30 09 13	31 03 13	30 09 13	31 03 13	30 09 13	31 03 13	30 09 13	31 03 13
Immeubles de placement	18.224	18.141	260	250	1.370	1.340	0	0	0	0	19.854	19.731
<i>Pourcentage par secteur</i>	92%		1%	1%	7%	7%	0%		0%		100%	100%
Immeubles disponibles à la vente											0	0
Créance commerciale	169	86	0		13		0		0		182	86
Compte de régularisation	91	0	0		0		0		15	35	106	35
Actifs financiers non courants	17	18	0		0		3.199	3.224	0		3.216	3.241
Actif sectoriels	18.502	18.245	260	250	1.383	1.340	3.199	3.224	15	35	23.359	23.094
<i>Pourcentage par secteur</i>	79%	79%	1%	1%	6%	6%	14%	14%	0%	0%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus									1.353	1.680	1.353	1.680
ACTIFS											24.711	24.773
Dettes de location de financement ⁽¹⁾					817						817	866
Garantie locative à rembourser	29										29	28
Revenus immobiliers perçus d'avance	19										19	10
Passifs sectoriels	48		0		817		0		0		865	904
<i>Pourcentage par secteur</i>	5%		0%		95%		0%		0%		100%	100%
Autres passifs non repris ci-dessus	0						0		23.845	23.868	23.845	23.868
PASSIF											24.711	24.773

Investissements en immobilisations corporelles									4	0	4	0
Amortissements des immobilisations corporelles									2	5	2	5

(2) Ce montant provient des postes « Dettes financières non courantes » et des « Dettes financières courantes ».

3. Revenus locatifs

En milliers €	30 09 2013	30 09 2012
Revenus locatifs	980	1.100
Loyers perçus	810	928
Revenus des titres d'autres sicafi en portefeuille assimilés à des loyers	170	173

La diminution des loyers perçus est due au départ des deux locataires Taxipost Milmort et Taxipost Courcelles, suite à l'échéance de leur bail, respectivement, le 30 avril 2013 et 31 mars 2013. En ce qui concerne le bien situé à Milmort, celui-ci a été reloué dès le 1^{er} mai 2013 à un loyer plus proche du loyer de marché soit une diminution de revenus perçus de € 47 milliers au 30 septembre 2013. Quant au bien situé à Courcelles, il n'a été re loué qu'à partir du 1^{er} octobre 2013 soit une diminution de loyers perçus de € 103 milliers au 30 septembre 2013. Ces pertes de loyers ont été contrebalancées par les indexations des loyers sur les biens loués et les signatures de nouveaux baux.

4. Résultat financier

En milliers d'€	30 09 2013	30 09 2012
Résultat financier	-28	4
Revenus financiers	7	38
Intérêts et dividendes perçus	7	9
Variation de la juste valeur des actifs financiers	0	12
Autres produits financiers	0	16
Charges d'intérêts (-)	24	26
Intérêts nominaux sur emprunts	24	26
Autres charges d'intérêts	0	0
Autres charges financières (-)	11	8
Frais bancaires et autres commissions	3	8
Variations de la juste valeur des actifs financiers	8	0

5. Impôts

Au 30 septembre 2013, la charge d'impôts concerne principalement le précompte mobilier sur les dividendes perçus des autres Sicafi. Cette charge résulte d'une modification de la législation. En effet, selon la loi du 31 juillet 2013 portant sur des dispositions diverses, art. 53, les précomptes mobiliers retenus sur les dividendes perçus ne sont plus restituables aux Sicafi à partir de l'exercice d'imposition 2014.

6. Immeubles de placement

en milliers €	30 09 2013	31 03 2013
Valeur comptable au début de la période	19.731	19.451
Acquisition	0	566
Autres investissements (travaux activables)	252	0
Cession	0	0
Variation de la juste valeur	-129	-286
Transfert vers la rubrique des actifs détenus en vue de la vente	0	0
Valeur comptable en fin de période	19.854	19.731

Les travaux activés durant la période concernent l'extension du hall semi-industriel de Milmort. En effet, à la demande du locataire, un étage de bureaux supplémentaires est en cours de construction. Le montant des travaux activés s'effectue selon l'état d'avancement des travaux. Au 30 septembre 2013, les travaux exécutés s'élèvent à € 252 milliers.

7. Actifs financiers non courants – Actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente consistent uniquement en des titres d'autres sicafi. Les variations de juste valeur sont directement enregistrées dans les fonds propres dans la rubrique «Variation de juste valeur des actifs et passifs financiers».

La juste valeur des titres sicafi est déterminée sur base des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs (niveau 1 selon IFRS 7).

En milliers d'€	30 09 2013	31 03 2013	30 09 2012	31 03 2012
Balance d'ouverture	-338	-492	-267	-207
Variation de la juste valeur de la période	-24	154	-225	-60
Solde de la variation de la Juste valeur des titres Sicafi	-362	-338	-492	-267

Les mutations de la période concernant les titres sicafi en portefeuille sont les suivantes:

En quantité	Cofinimmo	Befimmo	Total
Au 31 mars 2012	23.000	23.572	46.572
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 30 septembre 2012	23.000	23.572	46.572
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 31 mars 2013	23.000	23.572	46.572
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 30 septembre 2013	23.000	23.572	46.572

En valeur d'acquisition	Cofinimmo	Befimmo	Total
Au 31 mars 2012	2.209	1.352	3.561
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 30 septembre 2012	2.209	1.352	3.561
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 31 mars 2013	2.209	1.352	3.561
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 30 septembre 2013	2.209	1.352	3.561

En juste valeur	Cofinimmo	Befimmo	Total
Au 31 mars 2012	2.121	1.174	3.295
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Variation de la juste valeur	-133	-92	-225
Au 30 septembre 2012	1.988	1.082	3.070
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Variation de la juste valeur	67	87	154
Au 31 mars 2013	2.055	1.169	3.224
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Variation de la juste valeur	-63	39	-24
Au 30 septembre 2013	1.992	1.208	3.200

8. Dettes financières non courantes et courantes

En milliers d'€	30 09 2013	31 03 2013
Dettes financières non courantes	794	793
Dettes de location financement	765	765
Garanties locatives reçues	29	28
Dettes financières courantes	52	102
Dettes de location financement	52	102
Autres dettes	0	0

En milliers d'€	30 09 2013	31 03 2013
Etat du résultat global	24	51
Charges d'intérêts	24	51

La juste valeur des dettes de location de financement s'élève à € 805 milliers et est déterminée sur base du taux d'intérêt du marché (niveau 2 selon IFRS 7).

9. Résultat par action

(En nombre d'actions)	30 09 2013	30 09 2012
Nombre d'actions souscrites	463.154	463.154
Nombre d'actions propres	1.030	1.030
Nombre d'actions de base ayant droit au dividende ⁽¹⁾	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions de base en circulation ⁽²⁾	462.124	462.124
Nombre d'actions diluées ayant droit au dividende ⁽³⁾	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions diluées en circulation ⁽³⁾	462.124	462.124
Résultat de l'exercice (en milliers d'€)	428	819
Résultat global de l'exercice (en milliers d'€)	385	594
Résultat de l'exercice par action de base et diluée en €	0,93	1,77
Résultat global de l'exercice par action de base et diluée en €	0,83	1,29
Résultat de l'exercice par action de base et dilué sur base des actions existantes au 30 septembre (en €)	0,93	1,77
Résultat global de l'exercice par action de base et dilué sur base des actions existantes au 30 septembre (en €)	0,83	1,29

(1) Actions propres déduites

(2) Ce nombre moyen est calculé conformément à l'IAS 33

(3) Il s'agit du nombre d'actions théoriquement sur le marché si, en plus des actions actuellement en circulation, les stock-options, les bons de souscription d'actions, etc. étaient exercés. Au 30 septembre 2012 et 30 septembre 2013, il n'y a aucun effet diluant.

10. Risques financiers

Les principaux risques financiers sont exposés et commentés dans le rapport de gestion dans la section « Informations sur les risques ».

11. Eléments éventuels, droits et engagements

Les opérations non inscrites au bilan sont reprises ci-dessous :

Garanties bancaires

De manière générale, Immo Moury obtient des garanties locatives conformes aux pratiques du marché et à la législation applicable, essentiellement sous la forme de garantie bancaire, ou de compte bloqué, dans le cadre de la location de ses immeubles.

Au 30 septembre 2013, les garanties bancaires s'élèvent à € 473 milliers.

Ligne de crédit – straight loan

En date du 22 octobre 2013, Immo Moury sca a signé auprès de la KBC Bank une avance à terme fixe pour un montant de 1.200.000 EUR. Le taux pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,10%.

Option d'achat

Le contrat de location financement en cours concernant l'immeuble de placement de Courcelles comporte une option d'achat à terme équivalente à 10 % de la valeur initiale de l'immeuble pris en location financement, soit € 129 milliers.

Garantie de pollution des sols et amiante

Lors des fusions, acquisitions et scissions partielles, les sociétés Bemat SA, Entreprises G Moury SA, Sari SA, et Sari Finance SA ont apportés à Immo Moury les garanties suivantes :

- en matière de pollution des sols, les sociétés apporteurs ou leurs actionnaires ont garanti à la sicafi qu'à leur connaissance, l'usage des terrains, sols, sous-sols et immeubles bâtis transféré à la sicafi n'a causé aucune pollution qui serait de nature à entraîner de quelconques obligations ou responsabilités dans le chef de la sicafi ;
- En matière d'amiante, les sociétés apporteurs ou leurs actionnaires se sont engagées à l'égard de la sicafi à prendre à leur charge les frais d'établissement d'un inventaire relatif à la présence d'amiante dans les Immeubles si la sicafi ou un de ses locataires en faisait la demande, ainsi que les coûts des éventuels travaux de désamiantage qui seraient requis par la réglementation applicable.

Toutefois, en dépit des garanties précitées, il ne peut être exclu que, dans l'hypothèse où les engagements des sociétés apporteurs ne paraîtraient pas suffisants, un recours soit fait contre la sicafi qui pourrait, s'il se présentait, avoir des conséquences financières importantes mais actuellement impossible à déterminer pour la sicafi.

À ce jour, Immo Moury n'a connaissance d'aucun litige, réclamation ou autre problème potentiel en matière environnementale et n'a jamais été confrontée à des problèmes similaires par le passé.

Au 30 septembre 2013, les seules informations dont dispose la sicafi au sujet de la qualité des sols consiste en différents courriers de la Spaque qui indiquent soit que le terrain n'est pas repris sur la liste d'inventaire dressée par la Spaque (ce qui implique qu'il n'existe aucun élément connu relatif à une éventuelle pollution du sol), soit que, s'il existe un risque faible de pollution, la Spaque « ne dispose d'aucune donnée analytique permettant de se prononcer objectivement sur la qualité des sols ».

DÉCLARATION DU MANAGEMENT

Le Conseil d'administration de Moury Management SA, composé des membres suivants :

- La société WL Consulting SPRL, représentée par M. Willy Legros (gérant), administrateur non exécutif indépendant et président du Conseil d'administration ;
- Monsieur Georges Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière de la Sicafi. Il est le représentant permanent de Moury Management auprès de la Sicafi ;
- Monsieur Gilles-Olivier Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière de la Sicafi ;
- Monsieur William Ancion, administrateur non exécutif indépendant
- La société C Desseille SCA représentée par M. Claude Desseille, administrateur non exécutif indépendant ;

atteste que, à sa connaissance :

- les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur ;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de l'émetteur, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

Le Conseil d'administration de Moury Management SA déclare également que, pour autant qu'il en soit au courant :

- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- aucun administrateur n'a été associé en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de directeur général, à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ou n'a été par un tribunal empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur ;
- aucun contrat de travail n'a été conclu avec les Administrateurs, ni avec la Sicafi, qui prévoit le paiement d'indemnités lors de la résiliation du contrat de travail.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Deloitte Reviseurs d'Entreprises
Berkenlaan 8B
1831 Diegem
Belgium
Tél. + 32 2 800 20 00
Fax + 32 2 800 20 01
www.deloitte.be

Au gérant

Nous avons effectué une revue limitée de l'état de la situation financière résumé, de l'état du résultat global résumé, du tableau résumé des flux de trésorerie, de l'état résumé des variations des capitaux propres et des notes sélectives 1 à 9 (conjointement les "informations financières intermédiaires") de Immo Moury SCA (la «société») pour le semestre clôturé le 30 septembre 2013. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du gérant. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 *Information financière intermédiaire* telle qu'adopté dans l'Union Européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément à la norme internationale ISRE 2410 *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité*. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing). De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 30 septembre 2013 n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 *Information financière intermédiaire* telle qu'adopté dans l'Union Européenne.

Diegem, le 28 novembre 2013

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Siège social: Berkenlaan 8b, B-1831 Diegem
TVA BE 0429.053.863 - RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

CALENDRIER FINANCIER

2 ^{ème} déclaration intermédiaire 2013-2014	17 février 2014
Publication du rapport financier annuel au 31 mars 2014	courant juillet 2014
1 ^{ère} déclaration intermédiaire année 2013-2014	19 août 2014
Assemblée générale ordinaire	2 septembre 2014
Paiement du dividende	31 octobre 2014

POUR TOUTES INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

Gilles-Olivier Moury

Administrateur

Tél : 04/ 221 .03.10

gomoury@immomoury.com

Sonia Laschet

Directrice financière

Tél : 04/221.03.10

slaschet@immomoury.com