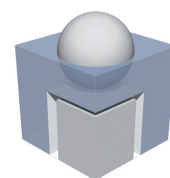




RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2013



IMMOMOURY

SOMMAIRE CHIFFRES-CLÉS¹

CHIFFRES CLÉS	00
QUI SOMMES-NOUS ?	01
MESSAGE DU PRÉSIDENT	02
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT STATUTAIRE	03
DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE	03
FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	04
STRATÉGIE ET POLITIQUE DE LA SICAFI IMMO MOURY	05
INFORMATIONS BOURSIÈRES	06
RAPPORT DE GESTION DU GÉRANT STATUTAIRE	07
RAPPORT IMMOBILIER	27
RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS	37
ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS	42
RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS	64
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	65
FICHE INFORMATIVE ET CALENDRIER FINANCIER	66

(en milliers d'EUR)	31.mars.2013	31.mars.2012
PATRIMOINE		
Juste valeur du portefeuille immobilier	19.731	19.451
Juste valeur du portefeuille titres SICAFI	3.224	3.295
Total portefeuille	22.955	22.746
Taux d'occupation des immeubles ²	99,0%	97,4%
Ratio d'endettement ³	7,3%	7,6%
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL		
Résultat locatif net	2.117	1.797
Résultat immobilier	2.007	1.730
Résultat d'exploitation des immeubles	1.499	1.326
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.367	1.154
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-286	140
Résultat d'exploitation	1.081	1.254
Résultat financier	-16	-17
Impôts (-)	0	7
Résultat net de l'exercice	1.065	1.230
Autres éléments du résultat global	-127	-656
Résultat global de l'exercice	938	574
Résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier	1.351	1.090
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE		
Total des actifs non courants	22.978	22.773
Total des actifs courants	1.795	2.506
Total des actifs	24.773	25.280
Total des capitaux propres	22.947	23.343
Total des passifs non courants	793	893
Total des passifs courants	1.032	1.044
Total du passif	24.773	25.280
L'ACTION IMMO MOURY		
Nombre d'actions souscrites (en nombre d'actions)	463.154	463.154
Valeur nette d'inventaire (en €) ⁴	49,66	50,51
Dividende brut par action (en €)	2,3000	3,29
Dividende net par action (en €) ⁵	1,7250	2,60
Cours de bourse au 31 mars (en €)	57,25	58,50
Cours de bourse moyen au cours de l'exercice (en €) ⁶	59,05	60,57
Rendement dividendaire brut (en %) ⁷	3,89%	5,43%
Rendement dividendaire net (en %) ⁸	2,92%	4,29%

1. Il s'agit de chiffres clés établis sur base statutaire. Immo Moury prépare en effet uniquement des comptes statutaires. Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis.

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.

3. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 27 §1^{er}, alinéa 2,3 et 4 de l'AR du 7 décembre 2010 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et comptes consolidés des sicaf immobilières.

4. Valeur obtenue en divisant l'actif net de la Sicafi par le nombre d'actions émises par la Sicafi sous déduction des actions propres détenues par la Sicafi à la date de clôture.

5. Au 31 mars 2013, le précompte mobilier est de 25%.

6. Le cours de bourse moyen est calculé comme la moyenne des cours de clôture de l'action Immo Moury au cours de l'exercice.

7. Valeur obtenue en divisant le dividende brut par le cours de bourse moyen de l'exercice.

8. Valeur obtenue en divisant le dividende net par le cours de bourse moyen de l'exercice.

QUI SOMMES-NOUS ?

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

Au 31 mars 2013, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à € 22 955 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 € 19 731 milliers au 31 mars 2013. Les immeubles en portefeuille au 31 mars 2013 représentent une surface de 35 720 m².

Le portefeuille est également constitué de titres d'autres sicafi dont la juste valeur est de € 3 224 milliers selon le cours de bourse au 31 mars 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 € 26,4 millions suivant le cours de bourse de l'action Immo Moury au 28 juin 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.

MESSAGE DU PRÉSIDENT

- ➔ Acquisition d'un terrain pour un montant de 446 milliers
- ➔ Résultat net de l'exercice de € 1.065 milliers
- ➔ Proposition à l'assemblée générale ordinaire d'un dividende brut de 2,3000 euros par action, soit un dividende net de 1,7250 euros
- ➔ Rendement dividendaire brut de 3,89% et net de 2,92% par rapport au cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice
- ➔ Taux d'occupation de 99% au 31 mars 2013

Mesdames, Messieurs,
Chers actionnaires,

L'exercice clôturé au 31 mars 2013 a été le premier exercice qui a profité de l'intégration des immeubles provenant des opérations du 30 mars 2012, c'est-à-dire la fusion avec la SCRL Ecureuil ainsi que l'acquisition de 7 appartements⁹. De plus, la Sicafi a également acquis lors de cet exercice un terrain de 11.300 m² à Ans pour une valeur de 450 milliers d'euros.

Au 31 mars 2013, le portefeuille de la Sicafi s'élève à 23 millions (y compris 3,2 millions d'euros de titres d'autres sica-fi). Le résultat net s'élève à 1,1 millions d'euros et le résultat net hors variation de la juste valeur du portefeuille s'élève à près de 1,4 millions d'euros (contre près de 1,1 millions au 31 mars 2012).

Le ratio d'endettement de la Sicafi au 31 mars 2013 se situe au niveau très confortable de 7,3 %, ce qui témoigne de la disponibilité d'une marge d'endettement importante pour effectuer des investissements immobiliers significatifs dans le futur.

Le gérant statutaire a décidé de proposer à l'assemblée générale des actionnaires du 3 septembre 2013 le paiement d'un dividende brut par action de 2,3000 euros (soit 1,7250 euros net par action), ce qui correspond à un rendement dividendaire brut de 3,89 % sur base du cours moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice. En outre, le payout s'établit à 99,8 % du résultat net.

A court terme, la Sicafi a pour objectif de remettre en état les immeubles de placement actuellement inoccupés de sorte à trouver rapidement des preneurs. 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.

Pour terminer, je tiens à remercier au nom du Conseil d'administration du gérant, l'ensemble de nos collaborateurs, partenaires et actionnaires, qui ont contribué à notre succès avec enthousiasme. Je les remercie plus particulièrement pour la confiance qu'ils nous ont témoignée depuis l'introduction en bourse et qu'ils continueront, je l'espère, à nous témoigner dans le futur.

WL Consulting SPRL,

représentée par M. Willy Legros, président du Conseil d'administration de Moury Management SA, gérant statutaire.

9. Pour de plus amples informations, voyez le point 3 " Événements significatifs de l'exercice " en page 22 de notre rapport annuel 2012.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT STATUTAIRE

Moury Management SA est l'associé commandité et gérant statutaire unique d'Immo Moury SCA. 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 l'exercice
WL Consulting s.p.r.l. représentée par Mr Willy Legros	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	Indépendant	Tout l'exercice
Mr Georges Moury ¹⁰	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice
Mr Gilles-Olivier Moury ¹⁰	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice
Mr William Ancion	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice
C Desseille s.c.a. représentée par Mr Claude Desseille	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice

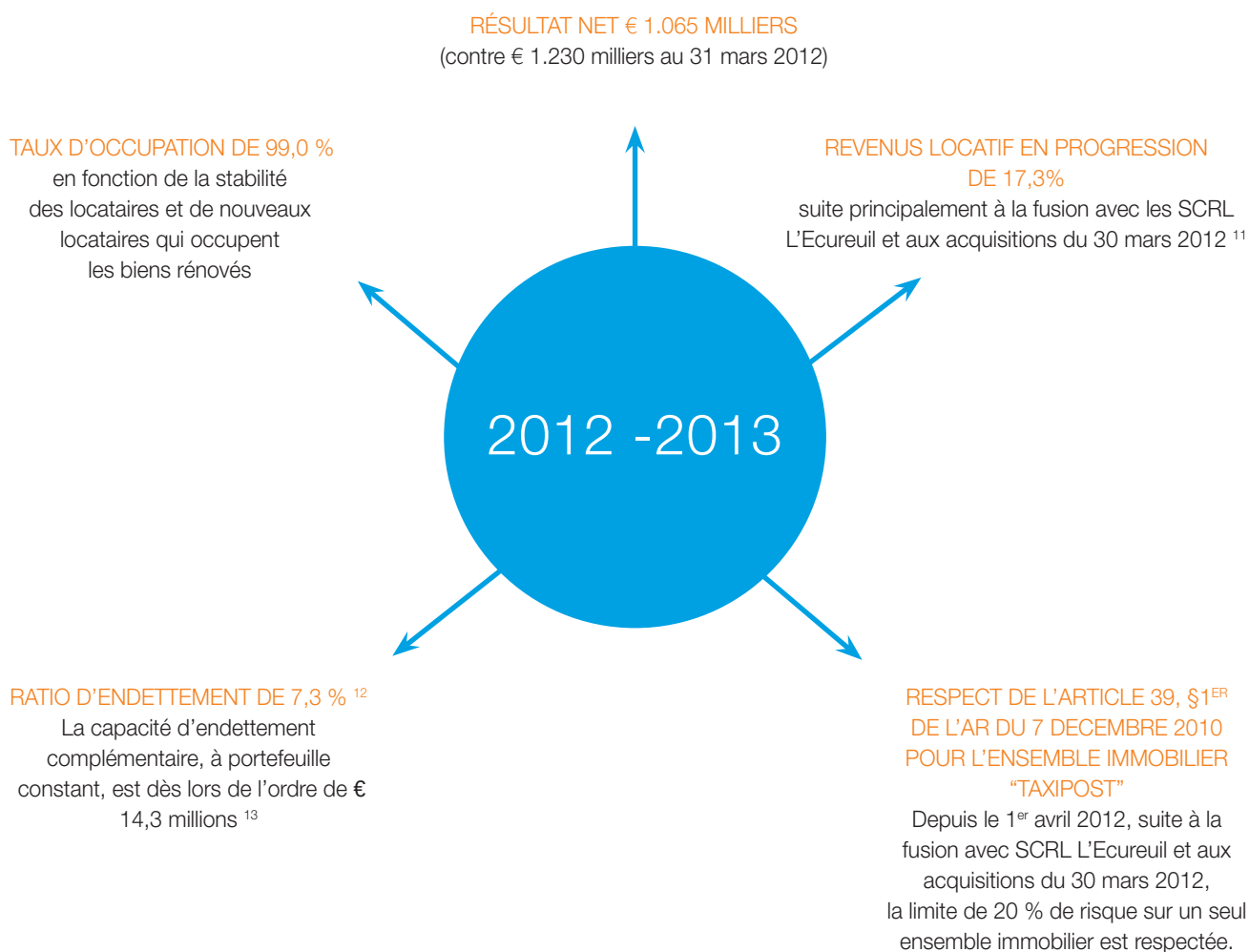
DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

Conformément à l'article 39 de la loi du 3 août 2012, la direction effective de la Sicafi Immo Moury est confiée à Messieurs Georges Moury et Gilles-Olivier Moury, tous deux administrateurs-délégués de Moury Management SA. Messieurs Moury exercent cette fonction à titre gratuit.

Immo Moury SCA dispose d'une équipe opérationnelle de trois personnes placées sous la direction et la responsabilité de Moury Management SA.

¹⁰. Dirigeant effectif

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE



11. Pour de plus amples informations, voyez le point 3 "Événements significatifs de l'exercice" en page 22 de notre rapport annuel 2012.

12. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 27 de l'AR du 7 décembre 2010 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et comptes consolidés des sicaif immobilières (€ 1 814 milliers) et le total du passif (€ 24 773 milliers).

13. Calculé comme l'endettement complémentaire disponible avant d'atteindre le plafond d'endettement de 65 % repris dans l'article 53 de l'AR du 7 décembre 2010, relatif aux sicaif immobilières (soit € 1 814 milliers / 7,3 % x 65 % = 1 814 milliers).

STRATÉGIE ET POLITIQUE DE LA SICAFI IMMO MOURY

La politique d'investissement de la Sicafi est orientée vers l'achat, la vente, la rénovation, l'extension et le développement pour son propre compte de biens immobiliers via des accords :

- avec des promoteurs et entrepreneurs pour acquérir des biens en état futur d'achèvement ;
- avec des exploitants pour acquérir des biens qui leurs seront loués ;
- avec des tiers pour réaliser des opérations qui dépasseraient la capacité d'investissement de la Sicafi ou pour bénéficier de compétences locales ou sectorielles spécifiques.

Afin de financer cette politique, la société peut faire appel, en restant au sein du cadre légal, à du financement externe auprès d'institutions financières, procéder à l'émission d'actions nouvelles, procéder à des opérations de fusions...

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 pourra à titre accessoire envisager également des investissements dans des immeubles résidentiels et de logistique.

Les critères d'acquisition ou de développement suivants résument la stratégie d'investissement d'Immo Moury :

- Bail de longue durée.
- Locataires de qualité.
- Possibilité d'acquisition via la reprise de sociétés immobilières.
- Localisations de premier plan du bien.
- Investissements privilégiés entre 1 et 5 millions d'euros sur base de bâtiments loués à plus de 75%.
- Bâtiments polyvalents et de qualité.
- Terrains à bâtir.

Depuis la création de la Sicafi nous avons cependant investi près de € 5,9 millions dans des immeubles de placements. La sicafi dispose de liquidités confortables ainsi que d'une capacité d'endettement très importante. Le management est à l'étude de projets d'investissement et reste attentif à toute forme d'opportunités qui pourraient se présenter et qui entrent dans la stratégie prudente du management.

Le portefeuille immobilier se compose actuellement de biens situés en Belgique, principalement en région wallonne et plus particulièrement à Liège.

La sicafi a également pour objectif d'atteindre une taille critique suffisante pour améliorer la liquidité de ses actions ainsi que de diversifier géographiquement davantage son portefeuille.

INFORMATIONS BOURSIÈRES

Au 31 mars 2012 la valeur nette d'inventaire est égale à € 50,51 contre un cours de bourse de € 58,50.

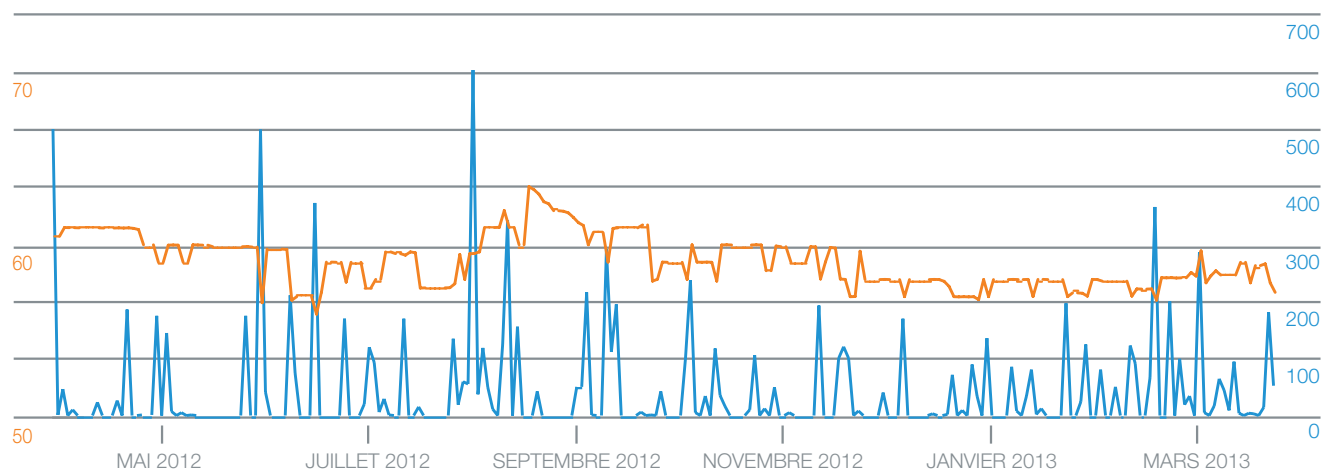
Au 31 mars 2013 la valeur nette d'inventaire est égale à € 49,66 contre un cours de bourse de € 57,25.

IMMOU
LISTED
NYSE
EURONEXT

ISIN : BE0003893139
Code Euronext : BE0003893139
Marché : EURONEXT BRUXELLES
Type : Actions - Actions ordinaires - Double fixing
Compartiment : C (Small caps)

COURS IMMO MOURY

VOLUMES





RAPPORT DE GESTION DU GÉRANT STATUTAIRE

1. DÉCLARATION DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

ADHÉSION AU CODE BELGE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Immo Moury s.c.a applique le Code belge de Gouvernance d'entreprise publié le 12 mars 2009 (ci-après, le "Code 2009"), qui constitue son code de référence au sens de l'article 96, §2, 1° du Code des Sociétés et qui peut être consulté notamment sur le site www.corporategovernancecommittee.be. Le Conseil d'administration déclare qu'à sa connaissance, la gouvernance d'entreprise pratiquée par Immo Moury est conforme aux règles du Code 2009.

La charte de gouvernance d'entreprise de la Sicafi Immo Moury a été rédigée par le gérant statutaire sur base des recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009. Cette Charte a été approuvée par le Conseil d'administration le 11 février 2010 et est en vigueur depuis son approbation. La charte est disponible sur notre site internet (www.immomoury.com).

DISPOSITIONS DU CODE AUXQUELLES LA SOCIÉTÉ NE S'EST PAS CONFORMÉE AU COURS DE L'EXERCICE QUI FAIT L'OBJET DU PRÉSENT RAPPORT

DURÉE DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS DU GÉRANT

Les administrateurs sont nommés pour six ans au plus conformément à l'article 12 des statuts du gérant, ce qui déroge au principe 4 point 4.6 (p.16) du Code 2009, et sont rééligibles. Toutefois, dans la pratique, les mandats des administrateurs n'ont jamais excédé 4 ans.

ÉVALUATION PAR LES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS¹⁴

En fonction de la stabilité du Conseil d'administration, de la taille limitée de la Sicafi et de son caractère familial, le Conseil d'administration n'a pas instauré, comme le stipule le Code, de processus d'évaluation annuel par les administrateurs non exécutifs de leur interaction avec le management exécutif. Cette évaluation, effectuée sans la présence du CEO et des autres administrateurs exécutifs, est effectuée au même rythme que l'évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration dans son ensemble (tous les trois ans).

RÉUNIONS DU COMITÉ DE NOMINATION¹⁵

En fonction de la stabilité du Conseil d'administration, le Comité de nomination ne se réunit pas formellement systématiquement deux fois par an comme stipulé par le Code, mais seulement une seule fois, sauf s'il estime que des réunions additionnelles s'avèrent nécessaires pour l'exécution de ses missions.

RÉUNIONS DU COMITÉ DE RÉMUNÉRATION¹⁶

En fonction du mode de rémunération des Administrateurs (jetons de présence) et du caractère stable de la structure de rémunération du gérant statutaire Moury Management SA (rémunération statutaire), le comité de rémunération ne se réunit pas formellement systématiquement deux fois par an comme stipulé par le Code, mais seulement une seule fois, sauf s'il estime que des réunions additionnelles s'avèrent nécessaires pour l'exécution de ses missions.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES SYSTÈMES DE CONTRÔLE 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 effectifs, 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 effectifs, 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

Tout investissement dans des valeurs mobilières comporte, par essence, des risques. L'objectif d'Immo Moury est de gérer au mieux ces risques afin de générer des revenus stables et récurrents. Les principaux facteurs de risques auxquels Immo Moury est confrontée font l'objet

14. Dérogation au principe 4.12 du Code 2009 (p.18).

15. Dérogation au point 5.3/6 de l'Annexe D du Code 2009 (p.33).

16. Dérogation au point 5.4/5 de l'Annexe E du Code 2009 (p.34).

d'un suivi régulier tant par le management que par le Conseil d'administration du gérant statuaire, 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 sont les suivants :

RISQUES AFFÉRENTS AUX INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

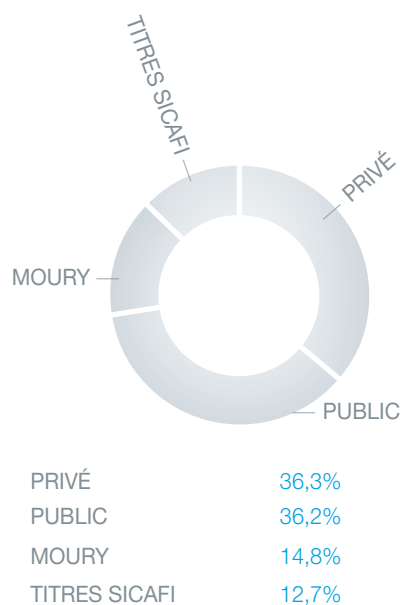
Ces risques consistent en :

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 de 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...)
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).
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...). Ces risques sont couverts par nos assurances dont la valeur totale de couverture des immeubles est en concordance avec leur juste valeur.
4. les risques liés à l'évolution de la réglementation en vigueur (réglementation en matière

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 31 mars 2013, la diversification commerciale de la source des "revenus locatifs" peut être détaillée comme suit :

DIVERSIFICATION DE LA SOURCE DES REVENUS LOCATIFS :



RISQUES ENVIRONNEMENTAUX EN MATIÈRE 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 apportées 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 apportées 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.
- En matière d'amiante, les Sociétés apportées 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 apportées 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 31 mars 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 LIÉS 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 CRÉDIT

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 31 mars 2013.

RISQUE DE FINANCEMENT ET DE TAUX D'INTÉRÊT

Au 31 mars 2013, le ratio d'endettement

tel défini par l'AR du 7 décembre 2010 s'élève à 7,3%. L'essentiel de l'endettement consiste en une dette de leasing financier dont les termes sont fixés jusqu'au 23 avril 2019. A l'exception de cette dette de leasing, Immo Moury finance actuellement ses activités avec sa trésorerie. Le risque de financement et de taux d'intérêt est donc extrêmement faible actuellement.

RISQUE FINANCIER

Au 31 mars 2013, le risque financier concerne la juste valeur des titres de sicafi en portefeuille qui sont cotées sur Euronext ainsi que les obligations d'état qui ont été acquises au cours de l'exercice 2011-2012. 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.

RISQUE DE CHANGE

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

INFORMATIONS RELATIVES À LA PUBLICITÉ DES PARTICIPATIONS IMPORTANTES ET INFORMATIONS RELATIVES À L'ARTICLE 34 DE L'ARRÊTÉ ROYAL DU 14 NOVEMBRE 2007

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

La structure de l'actionnariat à la date de publication du rapport se présente comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage
Héritiers de Madame Jacqueline Moury	246.125	53,14%
Anne-Christelle Horion	30	0,01%
Georges Moury	1	0,00%
SARI SA (contrôlée par Mr Moury Georges)	56.865	12,28%
Moury Management SA (contrôlée par Mr Moury Georges)	1.000	0,21%
Moury Construct SA ¹⁷	820	0,18%
Immo Moury (liquidité du titre)	1.030	0,22%
Public	157.283	33,96%
TOTAL	463.154	100,00%

Madame Anne-Christelle Horion et Monsieur Geoffroy Horion sont les héritiers de Madame Jacqueline Moury, qui était actionnaire majoritaire, décédée au cours de l'exercice.

17. Les actions d'Immo Moury SCA détenues par Moury Construct sont destinées à être échangées contre des coupons 22 de Moury Construct.

Comme indiqué dans les statuts, les 463 154 actions représentant le capital de la s.c.a. Immo Moury sont toutes égales entre elles.

ACTIONS PROPRES

Pour mémoire, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 30 avril 2008, il a été décidé d'autoriser la SA Moury Management à acheter et/ou vendre des titres propres de la SCA Immo Moury.

Au 31 mars 2013, le portefeuille d'actions propres s'élève à 1.030 actions pour un total de € 51 milliers. Il n'y a eu aucune opération au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2013.

INFORMATIONS DANS LE CADRE DE L'ARTICLE 34 DE L'AR DU 14 NOVEMBRE 2007 RELATIF AUX OBLIGATIONS DES ÉMETTEURS D'INSTRUMENTS FINANCIERS ADMIS À LA NÉGOCIATION SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

Les informations reprises ci-après constituent les explications sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition sur les actions d'Immo Moury SCA, tels que visés dans l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007.

Le capital social s'élève à € 22 073 220,00 et est représenté par 463 154 actions, entièrement souscrites et libérées, sans désignation de valeur nominale. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions.

- Il n'y a pas de système d'actionnariat du personnel.
- Il n'y a pas de restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote.
- À la connaissance de Immo Moury SCA, il n'y a pas d'accords formels entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions au transfert des titres ou à l'exercice du droit de vote.
- Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration du gérant et à la modification des statuts de Immo Moury SCA sont celles reprises dans la législation applicable - en particulier le Code des sociétés et l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 - ainsi que dans les statuts de Immo Moury SCA. Ces statuts ne s'écarteront pas des dispositions légales précitées.
- Conformément au point 2 de l'article 8 des statuts, le gérant est autorisé, pour une période de 5 ans à dater du 26 mai 2008, à augmenter en une ou plusieurs fois le capital à concurrence de maximum € 5 millions. Cette autorisation est renouvelable et sera proposée lors d'une Assemblée Générale extraordinaire ultérieure sous condition suspensive de l'autorisation de la FSMA. Cette(ces) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par apport(s) en numéraire ou en nature.
- La sicafi peut acquérir ses propres actions en vertu d'une décision de l'assemblée générale prise en tenant compte des quorums de présence et de vote déterminés à l'article 559 du Code des Sociétés, moyennant communication de l'opération à la FSMA et conformément aux dispositions des articles 620 et suivants du Code des Sociétés. Le 30 avril 2008, l'assemblée générale extraordinaire a décidé d'autoriser le Gérant de la Sicafi de procéder pendant une période de 18 mois prenant cours le jour de l'assemblée, à l'acquisition d'un maximum de dix pourcent (10 %) des actions, soit 46 315 actions de la sicafi¹⁸. Cette autorisation est renouvelable et sera proposée à l'Assemblée Générale Ordinaire du 3 septembre 2013 sous condition suspensive de l'autorisation de la FSMA.
- Au 31 mars 2013, la Sicafi détient 1.030 actions propres.
- Il n'y a pas d'accord important auquel Immo Moury SCA est partie et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle dans le cadre d'une offre publique d'achat.
- Il n'y a pas d'accord entre Immo Moury SCA et les membres de son Conseil d'administration de son Gérant ou de son personnel prévoyant le paiement d'indemnités en cas de démission ou de cessation d'activités à la suite d'une offre publique d'acquisition.
- Il n'y a pas de restrictions légales ou statutaires quant au transfert des titres.
- Il n'y a pas de détenteurs de titres disposant des droits de contrôle spéciaux.

18. Suite à une modification du Code des Sociétés, le délai légal a été porté à cinq ans et le nombre maximum d'actions propres a été porté à 20% des titres existants.

DESCRIPTION DE LA COMPOSITION ET DU MODE DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE SES COMITÉS

GÉRANT STATUTAIRE

Moury Management SA est l'associé commandité et gérant statutaire unique d'Immo Moury SCA.

Moury Management a pour objet exclusif la gestion de la Sicafi et n'exerce aucun autre mandat.

Le gérant a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la Sicafi. Il peut conférer à tout mandataire tous pouvoirs spéciaux, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés à l'exclusion de la gestion journalière et des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des sociétés et la loi du 3 août 2012 ainsi que l'AR du 7 décembre 2010, relatif au Sicaf immobilières. Il fixe également la rémunération des Administrateurs qui est imputée sur les frais de fonctionnement de la société de gérance. Il peut les révoquer en tout temps.

Le gérant rédige les documents contenant de l'information réglementée

(rapports financiers annuels et semestriels, déclarations intermédiaires, communiqué de presse, etc.).

Le gérant désigne les experts conformément à l'article 6 de l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux Sicafi.

REPRÉSENTANT PERMANENT

Conformément à la loi, Immo Moury SCA a désigné un représentant permanent auprès de la Sicafi, chargé au nom et pour compte de Moury Management SA de mettre en œuvre les décisions prises par les organes compétents de Moury Management SA, c'est-à-dire par le Conseil d'administration. Le représentant permanent est Monsieur Georges Moury, administrateur-délégué à la gestion journalière.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT MOURY MANAGEMENT SA

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration doit être composé d'au moins trois administrateurs indépendants. Il doit en outre être composé d'une majorité

d'administrateurs non exécutifs. Enfin, la moitié du Conseil d'administration doit être composée d'administrateurs non liés aux promoteurs.

La Sicafi a entamé les premières démarches afin de répondre aux nouvelles exigences de l'art.518 bis du Code des sociétés à savoir qu'au moins un tiers des membres du Conseil d'administration soient de sexe différent de celui des autres membres et ce avant le 31 mars 2018. A ce jour, aucune candidature n'a été soumise au Comité de nomination.

Les administrateurs sont nommés pour six ans au plus conformément à l'article 12 des statuts du gérant et sont rééligibles. Dans la pratique, les mandats des administrateurs n'ont jamais excédé 4 ans.

Moury Management SA, gérant statutaire unique d'Immo Moury SCA, est représentée par son Conseil d'administration composé comme suit au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2013 :

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Critère d'indépendance	Période de fonction pendant l'exercice
WL Consulting s.p.r.l. représentée par Mr Willy Legros	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	Indépendant	Tout l'exercice
Mr Georges Moury ¹⁹	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice
Mr Gilles-Olivier Moury ²⁰	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice
Mr William Ancion	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice
C Desseille s.c.a. représentée par Mr Claude Desseille	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice

19. Monsieur Georges Moury est également le représentant permanent du gérant statutaire Moury Management s.a. et dirigeant effectif. Monsieur Georges Moury ne perçoit aucune rémunération au titre de ces fonctions. En effet, les jetons de présence sont l'unique rémunération perçue par Monsieur Georges Moury au cours de l'exercice.

20. Monsieur Gilles-Olivier Moury est également dirigeant effectif et n'a perçu aucune rémunération au titre de cette fonction. Les jetons présence sont également l'unique rémunération perçue par Monsieur Gilles-Olivier Moury au cours de l'exercice.

→ La société WL Consulting SPRL, représentée par M. Willy Legros (gérant), administrateur non exécutif indépendant et président du Conseil d'administration.

→ Monsieur Willy Legros est Docteur en Sciences Appliquées de l'Université de Liège et professeur ordinaire à la Faculté des Sciences Appliquées. Il est l'ancien Recteur de l'Université de Liège.

→ Son mandat vient à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2013.

→ Monsieur Georges Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière de la Sicafi. Il est le re-présentant permanent de Moury Management auprès de la Sicafi.

→ Monsieur Georges Moury a été diplômé en Administration des affaires de l'Université de Liège en 1971.

→ Son mandat vient à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2013.

→ Monsieur Gilles-Olivier Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière de la Sicafi.

→ Monsieur Gilles-Olivier Moury a été diplômé en sciences de gestion de l'Université de Liège en 1998. Il a également participé à un 3e cycle en immobilier d'entreprise de l'École de Commerce Solvay et est titulaire d'un certificat universitaire en Normes IAS/IFRS.

→ Son mandat vient à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2013.

→ Monsieur William Ancion, administra-

teur non exécutif indépendant depuis le 31 mars 2009. Monsieur Ancion est docteur en droit de l'Université de Liège et licencié en sciences économiques de l'Université catholique de Louvain. Monsieur Ancion est également ancien député wallon, ancien ministre de la communauté française et de la région wallonne, et ancien premier échevin de la ville de Liège en charge des finances et de l'urbanisme.

→ Son mandat vient à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2013.

→ La société C. Desseille SCA représentée par Monsieur Claude Desseille, administrateur non exécutif indépendant depuis le 26 novembre 2009. Monsieur Desseille est licencié en sciences actuarielles de l'Université Libre de Bruxelles et licencié en sciences mathématiques de l'Université de Liège. La SCA C. Desseille, dont le représentant permanent est Monsieur Desseille, est également Administrateur et Président du Comité d'audit et des risques du groupe Ethias. Monsieur Desseille a également été administrateur indépendant de la SN Brussels Airlines, Président du Conseil d'administration de Winterthur Europe SA, Président de l'Union des Entreprises de Bruxelles (BECI), et Vice Président du Conseil d'administration de Unibra SA. Son mandat vient à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2013.

Le Conseil d'administration du 13 juin 2013 propose à l'Assemblée générale du 3 septembre 2013, de renouveler les mandats des administrateurs, sprl WL Consulting représentée par Monsieur Willy Legros, Georges Moury, Gilles-Olivier Moury, William Ancion et la sca C Desseille représentée par Monsieur Claude Desseille, pour une période de 3

ans et ce, sous condition suspensive de l'accord de la FSMA.

FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration détermine les orientations et les valeurs, la stratégie et les politiques clés de la société. Il examine et ap-prouve, préalablement à leur mise en œuvre, les opérations significatives de la société, et notamment ses orientations stratégiques, les acquisitions et cessions de participations financières et d'actifs significatives, susceptibles de modifier la structure de l'état de la situation financière. Il décide du niveau de risque que la société accepte de prendre.

Le Conseil d'administration vise le succès à long terme de la société en assurant le leadership entrepreneurial et en permettant l'évaluation et la gestion des risques.

Le Conseil d'administration se réunit chaque fois que l'intérêt de la société l'exige, notamment, au moment de l'établissement des comptes sociaux, tant annuels que semestriels, de la préparation des communiqués de presse ainsi qu'au moment des décisions stratégiques.

Au cours de l'exercice social écoulé, le Conseil d'administration de Moury Management SA s'est réuni formellement trois fois.

ADMINISTRATEURS PRÉSENCE/NOMBRE DE SÉANCES

WL Consulting SPRL	3/3
Monsieur Georges Moury	3/3
Monsieur Gilles-Olivier Moury	3/3
Monsieur William Ancion	2/3
C Desseille SCA	3/3

MODE DE PRISE DE DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les décisions sont toujours prises à la majorité des voix émises par les membres du conseil. En cas d'égalité de voix, celle du Président est prépondérante.

Les membres du Conseil d'administration empêchés d'assister à une réunion peuvent se faire représenter par un autre membre du conseil, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les lettres, télécopies ou courriers électroniques donnant le mandat de vote sont annexés au procès verbal de la réunion du conseil à laquelle ils ont été produits.

Après chaque réunion, les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le président du Conseil d'administration et par la majorité des membres qui ont pris part à la délibération.

Les procès verbaux résument les discussions, précisent les décisions prises et indiquent, le cas échéant, les réserves émises par les administrateurs.

COMITÉS

Le rôle des différents comités repris ci-dessous constitués par la Conseil d'administration est purement consultatif, la prise de décision finale demeurant de la compétence du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration rédige un Règlement d'Ordre Intérieur pour chaque Comité, qui en détaille le rôle, la composition et le fonctionnement.

Le Conseil d'administration prête une attention particulière à la composition de chacun de ces Comités. Il veille à ce que les membres de chaque Comité disposent des connaissances et qualités

spécifiques nécessaires pour son fonctionnement optimal.

COMITÉ DE NOMINATION

COMPOSITION

Les membres du Comité de nomination sont nommés par le Conseil d'administration et peuvent être révoqués à tout moment par lui.

Le Comité de nomination est composé de trois administrateurs au minimum et, en tout cas, du Président du Conseil d'administration. La majorité des membres du Comité de nomination sont des administrateurs indépendants non exécutifs. Les membres sont la SPRL WL Consulting, représentée de façon permanente par Monsieur Willy Legros, Monsieur William Ancion et Monsieur Georges Moury. La durée du mandat d'un membre du Comité de nomination ne peut pas excéder la durée de son mandat d'administrateur.

FONCTIONNEMENT

Les décisions sont prises à la majorité des voix émises par les membres du comité. En cas d'égalité de voix, celle du Président est prépondérante.

Le comité de nomination s'est réuni formellement une fois au cours de l'exercice.

Le Comité de nomination est responsable de la sélection des candidats administrateurs et formule des recommandations au Conseil d'administration en ce qui concerne leur nomination. Il est également tenu d'informer le Conseil d'administration clairement et régulièrement des évolutions importantes relatives à l'exercice de ses propres tâches et responsabilités qui sont décrites de façon détaillée dans notre charte de corporate governance.

Les membres du Comité de nomination ne sont pas rémunérés pour cette fonction.

COMITÉ DE RÉMUNÉRATION

Les membres du Comité de rémunération sont nommés par le Conseil d'administration et peuvent être révoqués à tout moment par lui.

Le Comité de rémunération est composé de trois membres non exécutif du Conseil d'administration, dont une majorité d'indépendants, qui possède l'expertise nécessaire en matière de politique de rémunération.

La durée du mandat d'un membre du Comité de rémunération ne peut pas excéder la durée de son mandat d'administrateur.

Sans préjudice des missions légales du Conseil d'administration, le comité de rémunération est au moins chargé des missions suivantes :

- ➔ Formuler des propositions au Conseil d'administration sur la politique de rémunération des administrateurs, des autres dirigeants et des délégués à la gestion journalière et, s'il y a lieu, sur les propositions qui en découlent et qui doivent être soumises par le conseil d'administration aux actionnaires ;

MEMBRES DU COMITÉ PRÉSENCE/NOMBRE DE SÉANCES

WL Consulting SPRL	1/1
C Deseille SCA	1/1
Monsieur William Ancion	1/1

- Formuler des propositions au Conseil d'administration sur la rémunération individuelle des administrateurs, des autres dirigeants et des délégués à la gestion journalière, y compris la rémunération variable et les primes de prestations à long terme, liées ou non à des actions, octroyées sous forme d'options sur actions ou autres instruments financiers, et les indemnités de départ, et, s'il y a lieu, sur les propositions qui en découlent et qui doivent être soumises par le Conseil l'administration aux actionnaires ;
- préparer le rapport de rémunération qui est inséré par le Conseil d'administration dans la déclaration de gouvernance d'entreprise ;
- commenter le rapport de rémunération lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires.
- Les membres du Comité de rémunération ne sont pas rémunérés pour cette fonction.

Le Comité de rémunération s'est réuni formellement une fois au cours de l'exercice.

MEMBRES DU COMITÉ	
PRÉSENCE/NOMBRE DE SÉANCES	

WL Consulting SPRL	1/1
Monsieur William Ancion	1/1
C Desseille SCA	1/1

COMITÉ D'AUDIT

En fonction de la taille de la société (Immo Moury répond à la définition de PME de la loi du 17 décembre 2008) et de son mode de gestion, le Conseil

d'administration de Moury Management SA n'a pas constitué de Comité d'audit comme le permet la réglementation en vigueur pour les organismes de placement collectif.

Le Conseil d'administration effectue directement le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société.

EFFICIENCE DU FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE SES COMITÉS

Le Conseil d'administration, le Comité de nomination et le Comité de rémunération répondent d'une évaluation périodique (tous les 3 ans) de leur propre efficacité en vue d'une amélioration continue de l'administration de la Société. La dernière évaluation du Conseil a été réalisée en février 2013.

Les administrateurs apportent leur entière collaboration au Comité de nomination et éventuellement à d'autres personnes faisant partie de la Société ou non, chargées de l'évaluation des administrateurs afin de permettre une évaluation individuelle périodique.

Le Président du Conseil d'administration, et l'exercice de sa fonction au sein du Conseil d'administration, font également l'objet d'une évaluation.

Le Conseil d'administration évalue tous les trois ans le fonctionnement des Comités. Pour cette évaluation, il se base également sur les résultats de l'évaluation individuelle des administrateurs.

Le Comité de nomination présentera, le cas échéant, et éventuellement en accord avec des experts externes, un rapport concernant les points forts et les points faibles au Conseil d'administration

et fera éventuellement une proposition de nomination de nouveaux administrateurs ou de non prorogation d'un mandat d'administrateur.

Le cas échéant, le Président du Conseil d'administration veille à ce que les nouveaux administrateurs reçoivent une formation initiale adéquate leur permettant de contribuer dans les meilleurs délais aux travaux du Conseil d'administration.

Les administrateurs mettent à jour leurs compétences et développent leur connaissance de la société en vue de remplir leur rôle dans le Conseil d'administration et dans les comités. Les ressources nécessaires au développement et à la mise à jour de ces connaissances et compétences sont mises à disposition par la société.

S'il échec, les administrateurs ont accès à des conseils professionnels indépendants aux frais de la Société concernant des sujets relevant de leurs compétences, après que le Président du Conseil d'administration ait donné son accord sur le budget.

AUTRES INTERVENANTS

COMMISSAIRE

Le commissaire est chargé de la certification des comptes annuels d'Immo Moury SCA. Il est désigné, pour une période renouvelable de trois ans par l'assemblée générale parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises et doit être agréé par la FSMA. Sa rémunération est fixée par l'assemblée générale au moment de sa désignation.

Monsieur Jean-Louis Servais, membre de BDO, dont les bureaux sont sis à 1380 Lasnes, Chaussée de Louvain 428, a vu son deuxième mandat de

commissaire de la Sicafi Immo Moury SCA renouvelé pour une période de trois ans lors de l'assemblée générale du 25 août 2010. Ce mandat arrivera dès lors à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire du 3 septembre 2013.

Monsieur Jean-Louis Servais est agréé par la FSMA.

Sa rémunération annuelle est fixée à € 7.900 HTVA, indexé annuellement.

Lors de l'exercice clôturé au 31 mars 2013, le commissaire n'a pas perçu d'autres honoraires que ses émoluments de commissaire.

Pour respecter les normes de l'Institut des Reviseurs d'Entreprises relatives à l'indépendance du commissaire, le Conseil d'administration du 13 juin 2013 propose à l'Assemblée générale du 3 septembre 2013, de nommer comme commissaire la société Deloitte, Reviseurs d'entreprises, représentée par Rik Neckebroek, pour un mandat de 3 ans et ce, sous condition suspensive de l'accord de la FSMA.

EXPERT IMMOBILIER

Conformément à l'article 6 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, l'expert évalue à la fin de chaque exercice comptable l'ensemble des immeubles de la Sicaf immobilière et de ses filiales. L'évaluation constitue la valeur comptable des immeubles reprise dans l'état de la situation financière. En outre, à la fin de chacun des trois premiers trimestres, l'expert actualise l'évaluation globale effectuée à la fin de l'année précédente, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des biens concernés.

Au 1^{er} janvier 2012, la société Cushman & Wakefield VOF, dont les bureaux sont établis à 1000 Bruxelles, avenue des Arts 58 B7, représentée par Mr Koen

Nevens et Jérôme Lits, a été désignée en qualité d'expert immobilier agréé par la FSMA pour procéder à l'évaluation des Immeubles.

Sa rémunération a été calculée comme suit au cours de l'exercice clôturé le 31 mars 2013 :

- € 0,35 HTVA par mètre carré de la surface totale (hors parking) pour la première évaluation, à négocier au cas par cas suivant le type d'immeuble, sa situation locative, sa valeur, sa localisation, avec un minimum de € 1 500 HTVA par immeuble. Un terrain comprenant plusieurs immeubles sera considéré comme un tout. (Comme pour le bien à la rue du Moulin par exemple).
- Pour les réévaluations trimestrielles et annuelles obligatoires du patrimoine de la SICAFI, les honoraires sont calculés comme suit : € 0,35 HTVA par mètre carré de la surface totale (hors parking), par réévaluation, avec un minimum de € 200 HTVA par réévaluation, par immeuble

Chaque immeuble à acquérir ou à céder par la Sicaf immobilière (ou par une société dont elle a le contrôle) est évalué par l'expert avant que l'opération n'ait lieu. En vertu de l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux Sicafi, l'opération doit être effectuée à la valeur déterminée par l'expert lorsque la contrepartie est un promoteur de la Sicaf immobilière ou toute société avec laquelle la Sicaf immobilière ou le promoteur sont liés ou ont un lien de participation, ou lorsqu'une des personnes susdites obtient un quelconque avantage à l'occasion de l'opération.

La rémunération totale de l'expert immobilier pour l'exercice clôturé au 31 mars 2013 est de € 25 milliers TVAC.

LIQUIDITY PROVIDER

Un contrat de liquidité a été signé avec KBC Securities afin d'améliorer la liquidité du titre Immo Moury.

SERVICE FINANCIER

Le service financier est assuré par le gérant, Moury Management, et est sous la direction de Madame Sonia Laschet. Immo Moury SCA rémunère ce service via la rémunération du gérant détaillée dans le rapport de rémunération.

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

→ GÉRANT STATUTAIRE

Le Gérant a droit à une rémunération statutaire fixée dans le respect de l'article 16 de l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi et sera remboursé des frais directement liés à sa mission.

La rémunération du Gérant est indiquée dans les statuts de la Sicafi et consiste en - une partie fixe payable en douze mensualités, fixée à 110.000 EUR/an indexé et - une partie variable égale à deux centièmes ($2/100^{èmes}$) 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 par l'assemblée générale.

Le calcul de la rémunération du gérant est soumis au contrôle du commissaire.

ADMINISTRATEURS
DU GÉRANT STATUTAIRE

DÉCLARATION SUR LA POLITIQUE
DE RÉMUNÉRATION DU CEO ET
DES DIRIGEANTS EFFECTIFS DU
GÉRANT STATUTAIRE MOURY
MANAGEMENT S.A.

Conformément à l'AR du 7 décembre 2010, Monsieur Georges Moury, représentant permanent et administrateur-délégué, et Monsieur Gilles-Olivier Moury, administrateur-délégué, ont été désignés comme dirigeants effectifs.

La rémunération des dirigeant effectifs consiste uniquement en des jetons de présence tel que détaillé ci-dessous.

DÉCLARATION SUR LA POLITIQUE
DE RÉMUNÉRATION DES ADMI-
NISTRATEURS EXÉCUTIFS ET NON
EXÉCUTIFS DU GÉRANT STATU-
TAIRE MOURY MANAGEMENT S.A.

La rémunération des administrateurs prend en compte leur rôle en tant qu'administrateur, et leurs rôles spécifiques en qualité de président ou de membre d'autres comités, ainsi que les responsabilités en découlant et le temps consacré à leurs fonctions.

Les administrateurs ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances, telles que bonus ou formules d'intéressement à long terme, ni d'avantages en nature ou d'avantages liés à des plans de pension.

Les seules rémunérations perçues par les administrateurs exécutifs et non exécutifs consistent en des jetons de présence :

- ➔ de € 750 pour les membres du conseil d'administration
- ➔ de € 1.500 pour le président du conseil d'administration

Ces rémunérations sont inchangées par rapport à l'exercice précédent.

Les rémunérations dues aux administra-
teurs pour l'exercice écoulé sont détaill-
ées comme suit :

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Jetons de présence dûs
WL Consulting SPRL représentée par Mr Willy Legros	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	€ 4.500
Mr Georges Moury ²¹	Administrateur exécutif	€ 2.250
Mr Gilles Olivier Moury ²²	Administrateur exécutif	€ 2.250
Mr William Ancion	Administrateur non exécutif	€ 1.500
C. Desseille SCA. représentée par Monsieur Claude Desseille	Administrateur non exécutif	€ 2.250

INFORMATIONS SUR LES ACTIONS
ET LES OPTIONS SUR ACTIONS

Il n'existe aucun type de paiement fondé sur des actions.

INFORMATIONS SUR LES INDEMNITÉS
DE DEPART

Il n'existe aucune disposition contrac-
tuelle relative aux indemnités de départ.

INFORMATIONS SUR LES DROITS
DE RECOUVREMENT DE
LA RÉMUNÉRATION VARIABLE

Il n'existe aucun droit octroyé quant
au recouvrement de la rémunération
variable attribuée sur base d'informations
financières erronées.

21. Monsieur Georges Moury est également le représentant permanent du gérant statutaire Moury Management s.a. et dirigeant effectif.
22. Monsieur Gilles-Olivier Moury est également dirigeant effectif.

2. COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS DE LA SICAFI IMMO MOURY SCA

CHIFFRES-CLÉS STATUTAIRES D'IMMO MOURY SCA

(en milliers d'EUR)	31 mars 2013	31 mars 2012
PATRIMOINE		
Juste valeur du portefeuille immobilier	19.731	19.451
Juste valeur du portefeuille titres SICAFI	3.224	3.295
Total portefeuille	22.955	22.746
Taux d'occupation des immeubles ²³	99,0%	97,4%
Ratio d'endettement ²⁴	7,3%	7,6%

(en milliers d'EUR)	31 mars 2013	31 mars 2012
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL		
Résultat locatif net	2.117	1.797
Résultat immobilier	2.007	1.730
Résultat d'exploitation des immeubles	1.499	1.326
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.367	1.154
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-286	140
Résultat d'exploitation	1.081	1.254
Résultat financier	-16	-17
Impôts (-)	0	7
Résultat net de l'exercice	1.065	1.230
Autres éléments du résultat global	-127	-656
Résultat global de l'exercice	938	574
Résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier	1.351	1.090

(en milliers d'EUR)	31 mars 2013	31 mars 2012
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE		
Total des actifs non courants	22.978	22.773
Total des actifs courants	1.795	2.506
Total des actifs	24.773	25.280
Total des capitaux propres	22.947	23.343
Total des passifs non courants	793	893
Total des passifs courants	1.032	1.044
Total du passif	24.773	25.280

23. 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.

24. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 27 de l'AR du 7 décembre 2010 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et comptes consolidés des sicaf immobilières (€ 1 814 milliers) et le total du passif (€ 24 773 milliers).

COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS DE LA SICAFI IMMO MOURY

PATRIMOINE

Au 31 mars 2013, le portefeuille global de la Sicafi Immo Moury SCA s'élève à € 22 955 milliers. La juste valeur du portefeuille en immeubles de placement²⁵ s'élève à € 19 731 milliers et la juste valeur des titres de Sicafi en portefeuille s'élève, selon les cours de bourse au 31 mars 2013, à € 3 224 milliers.

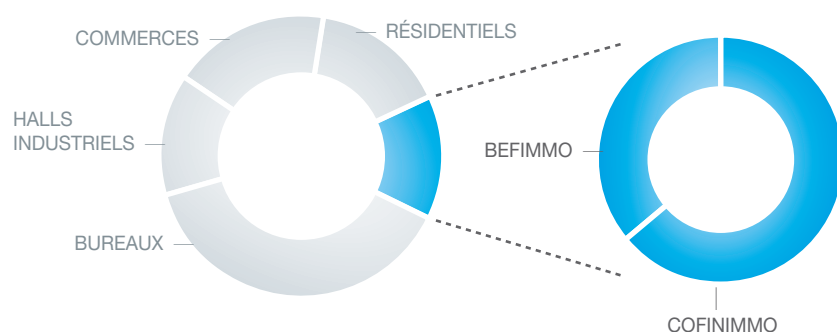
Au cours de l'exercice, la Sicafi a vu son patrimoine s'agrandir suite à l'acquisition d'un terrain de 11 300 m² en région liégeoise.

Le taux d'occupation des immeubles reste élevé (99,0%) et le ratio d'endettement reste à un niveau faible de 7,3%.

Au 31 mars 2013, les vides locatifs consistent en sept appartements qui représentent une valeur locative annuelle de € 49 milliers.

LA DIVERSIFICATION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2013 :

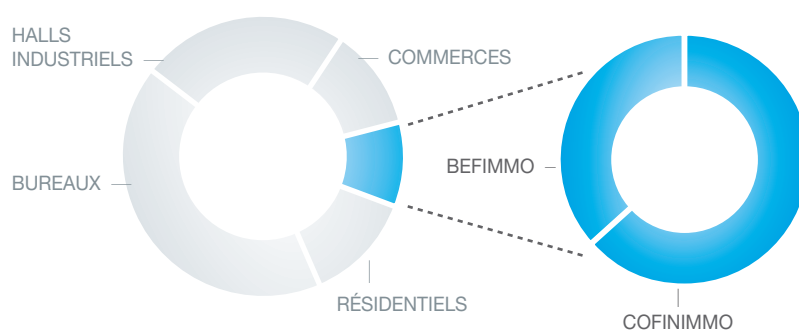
SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



Il s'agit, ici, de la diversification sectorielle du portefeuille total de la sicafi (soit immeubles de placement et titres sicafi). Ce qui n'est pas le cas du point 4 des états financiers qui présente un

pourcentage par secteur sur base de la juste valeur des immeubles de placement uniquement. Les titres sicafi étant repris sur une ligne séparée "Actifs financiers non courants".

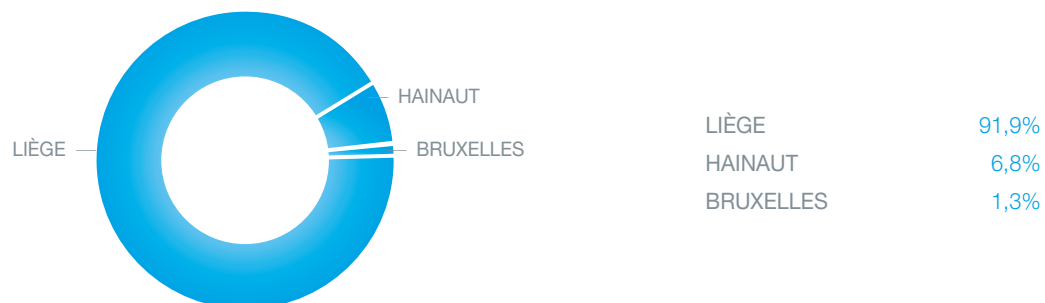
SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS



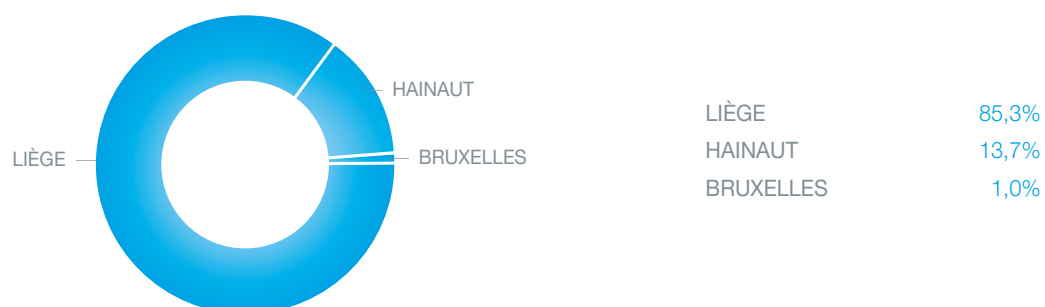
25. La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement est obtenue sur base du rapport d'évaluation préparé par le cabinet Cushman & Wakefield.

LA DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE (HORS TITRES SICAFI) SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2013 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

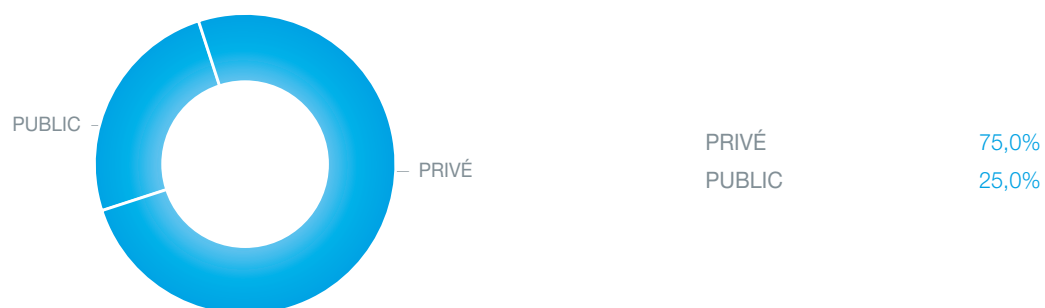


SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS

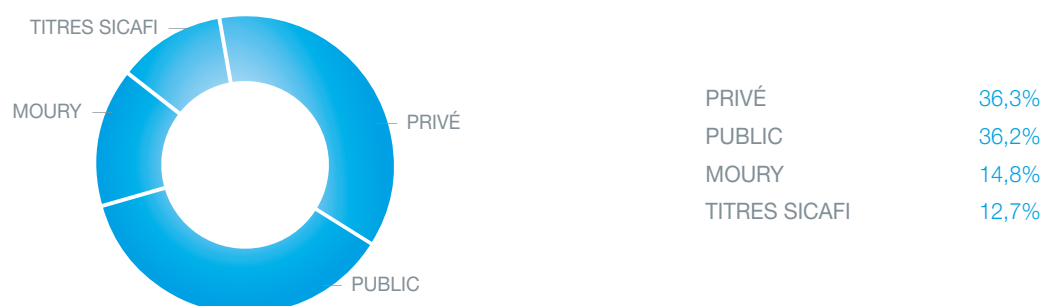


LA DIVERSIFICATION COMMERCIALE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2013 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE (HORS TITRE SICAFI)



SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS



ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL ET SITUATION PATRIMONIALE

Au 31 mars 2013, les loyers perçus s'élèvent à € 1 863 milliers (contre € 1 614 milliers lors de l'exercice clôturé au 31 mars 2012). Cette augmentation de revenus est due à la fusion et aux acquisitions du 30 mars 2012²⁶.

Les dividendes des titres de sicafi en portefeuille qui ont été perçus au cours de l'exercice s'élèvent à € 270 milliers²⁷ (contre € 206 milliers lors de l'exercice clôturé le 31 mars 2012).

La juste valeur du portefeuille des immeubles de placement enregistre une baisse de € 286 milliers par rapport à l'évaluation au 31 mars 2012. Cette baisse résulte essentiellement de (i) l'arrivée à l'échéance de baux pour trois immeubles de placement (mais dont deux sont déjà reloués). Cette baisse est contre balancée par la hausse de la juste valeur de plusieurs immeubles en fonction de la signature (et/ou renouvellement) des plusieurs baux.

Les frais techniques s'élèvent à € 223 milliers au 31 mars 2013 (contre € 192 milliers au 31 mars 2012) en fonction des travaux de remise en état effectués au cours de l'exercice. Les rénovations consistent à la remise en état complète du hall en sous-sol du Gay Village et divers travaux de réparations et/ rafraichissement de plusieurs appartements dans plusieurs immeubles.

Les frais généraux de la société s'élèvent à € 131 milliers au 31 mars 2013 contre € 172 milliers lors de l'exercice précédent. Cette diminution s'explique essentiellement par une augmentation "exceptionnelles" des frais divers lors de l'exercice précédent (honoraires notaire, avocat, commissaire, experts indépendants, frais de publication...) liés à la fusion avec la SCRL L'Ecureuil et liés à la tenue d'assemblées générales extraordinaires, notamment dans le cadre de la modification des statuts découlant de l'entrée en vigueur de l'AR Sicafi.

Les revenus financiers sont composés d'intérêts sur les placements de trésorerie et les valeurs disponibles ainsi que des intérêts courus sur les obligations d'état belge détenues en portefeuille titres. Les charges financières sont composées de commissions financières, frais de banque,... Le résultat financier s'établit à € -16 milliers au 31 mars 2013 (contre € -17 milliers au 31 mars 2012).

En fonction de ce qui précède, la Sicafi Immo Moury SCA réalise un résultat net de € 1 065 milliers au 31 mars 2013 (contre € 1 230 milliers au 31 mars 2012). Les autres éléments du résultat global (€ - 127 milliers) au 31 mars 2013 proviennent d'une part de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles

de placement acquis au cours de l'exercice (à hauteur de € 56 milliers) et, d'autre part, de la variation négative de la juste valeur des titres d'autres sicafi au cours de la période (à hauteur de € 71 milliers).

Le gérant statutaire propose de verser un dividende € 2,3000 brut par action (1,7250 euros net), ce qui correspond à un rendement dividendaire brut de 3,89% sur base du cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice de € 59,05. Le payout s'établit en outre à 99,8% du résultat net.

26. Pour de plus amples informations, voyez le point 3 "Evénements significatifs de l'exercice" en page 22 de notre rapport annuel 2012.

27. € 172 milliers concernent Cofinimmo SA et € 98 milliers concernent Befimmo SA.

3. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

DEROGATIONS - ENSEMBLE IMMOBILIER "TAXIPOST"

Pour rappel, une dérogation à la limite de 20 % de risque sur un seul ensemble immobilier prévue par l'article 39, §1^{er} de l'AR du 7 décembre 2010 a été accordée par la FSMA le 29 avril 2008 en application de l'ancien article 43, §3, 3^{ème} tiret de l'AR du 10 avril 1995. Cette dérogation concernait le risque sur l'ensemble immobilier "Taxipost" et le dépassement de la limite de 20 % a été résorbé lors de l'exercice clôturé au 31 mars 2009.

Suite au départ d'un locataire en février 2010 et en fonction de la diminution du paiement des dividendes des titres des autres sicafi, les revenus locatifs de l'ensemble immobilier "Taxipost" ont cependant à nouveau dépassé, au 31 mars 2010, la limite de 20 % visée à l'article 39 §1^{er} de l'AR du 7 décembre 2010. Les revenus locatifs de l'ensemble immobilier "Taxipost" représentaient 21,6 % des revenus locatifs de la Sicafi au cours de la période clôturée au 31 mars 2012.

Depuis le 1^{er} avril 2012, suite à la fusion avec les SCRL L'Ecureuil et aux acquisitions du 30 mars 2012, la limite de 20 % de risque sur un seul ensemble immobilier prévue par l'article 39, §1^{er} de l'AR du 7 décembre 2010 est respectée.

ACQUISITION D'UN TERRAIN

En date du 18 décembre 2012, la Sicafi Immo Moury a acquis à concurrence de 99% un terrain d'une surface de 11.300 m² à Ans. Le prix d'acquisition, égale à la valeur de l'expert, hors frais

s'élève à € 446 milliers. Sa juste valeur au 31 mars 2013 s'élève à € 450 milliers, soit 40€/m².

ACQUISITION D'UN ENSEMBLE DE SIX PLACES DE PARKING

En date du 21 février 2013, la Sicafi a signé un compromis de vente pour l'acquisition de six emplacements de parking semi-couverts situés rue Forgeur à Liège au prix de € 120.000. Le prix d'acquisition, supérieure à la valeur d'expertise au 31 mars 2013 de 60 milliers d'euros, se justifie par la présence d'un immeuble de la Sicafi dans cette rue et une demande en augmentation de place de parking dans le centre ville de Liège.

RENOUVELLEMENT DE BAUX

➔ Concernant l'immeuble de la rue du Pot d'Or à Liège :

Le 30 juillet 2012, un premier renouvellement de bail commercial avec l'enseigne Petit Bateau a été signé pour une nouvelle période de 9 ans à partir du 15 août 2013.

Le 10 octobre 2012, un premier renouvellement de bail commercial avec l'enseigne Zaff Optical a été signé pour nouvelle période de 9 ans à partir du 1^{er} février 2013.

➔ Concernant les immeubles de la rue du Gay Village à Liège :

Le 11 septembre 2012, un troisième renouvellement de bail (rez commercial et hall semi industriel) avec l'en-

seigne SPLIN s.a. a été signé pour une nouvelle période de 9 ans à partir du 1^{er} janvier 2014.

Le 31 janvier 2013, un bail commercial a été signé avec la SA Paintball Event SPRL pour le hall situé rue du Gay village à 4000 Liège et ce, à partir du 1^{er} mars 2013.

➔ Le 28 août 2012, un bail de neuf ans ferme a été signé avec la société G-Tec concernant le hall situé à Milmort qui est actuellement loué à la Poste. Le bail prendra effet au 1^{er} mai 2013 soit à la date de fin de bail de la Poste.

4. PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Aucune opération ou décision visée par les articles 523 et 524 du code des sociétés et par l'article 18 de l'AR du 7

décembre 2010 n'a eu lieu au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2013.

5. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Sans objet.

6. ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Sans objet.

7. INDICATION RELATIVE À L'EXISTENCE DE SUCCURSALES

Immo Moury sca ne détient pas de succursale.

8. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le Conseil d'administration du gérant statuaire de la Sicafi Immo Moury SCA proposera à l'Assemblée générale d'approuver les comptes annuels au 31 mars 2013, d'affecter le résultat tel que

présenté dans le tableau ci-dessous et de distribuer un dividende de € 2,3000 brut, soit € 1,7250 net par action, soit un pay out ratio de 99,8% par rapport au résultat net de l'exercice.

La proposition d'affectation des résultats établie selon l'AR du 7 décembre 2010 est la suivante :

(en milliers d'EUR)	31 mars 2013	31 mars 2012
A. Résultat net	1 065	1 230
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	1 595	1 141
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	558	272
- exercice comptable	286	-140
- exercices antérieurs	272	692
- réalisation de biens immobiliers	0	-280
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	0	0
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	0	0
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	1 037	869
C. Rémunération du capital prévue à l'article 27, § 1^{er}, al. 1^{er}	972	444
D. Rémunération du capital - autre que C	91	891

Le dividende net par action de € 1,7250 sera payable à partir du 31 octobre 2013 aux guichets de la Banque Degroof, sous réserve de la décision de l'Assemblée générale ordinaire du 3 septembre 2013.

Les actionnaires pouvant prétendre à une exonération du précompte mobilier bénéficieront du dividende brut de € 2,3000 par action.

PRÉCOMPTÉ MOBILIER

Le taux du précompte mobilier applicable aux dividendes attribués à partir du 1^{er} janvier 2013 s'élève à 25%.

À partir du 7 janvier 2013, aucun précompte n'est retenu pour les investisseurs non-résidents en Belgique ayant une activité non lucrative et dont

l'objet social consiste uniquement en la gestion et le placement de fonds récoltés dans le but de servir des retraites légales ou complémentaires.

9. SCHÉMA DU CALCUL VISÉ À L'ART. 27§1^{ER} DE L'AR DU 7 DÉCEMBRE 2010

Résultat corrigé (A)	31 03 2013	
Résultat net	1.065	
+ Amortissements	5	
+ Réductions de valeur	0	
- Reprises de réductions de valeur	-4	
- Reprises de loyers cédés et escomptés	0	
+/- Autres éléments non monétaires	-14	
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	0	
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	286	
= Résultat corrigé (A)	1.337	

Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)		
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice	0	
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	0	
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	0	
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	0	

(I) - 80 % du montant déterminé conformément au schéma figurant au chapitre 3 de l'annexe au présent arrêté; = (A) + (B)	1.337	
(I) 80% du résultat corrigé =	1.070	

(II) - la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 27	31 03 2013	31 03 2012
Passif	1.826	1.937
- I. Passifs non courants - A Provisions	0	0
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture	0	0
- I. Passifs non courants - F. Passifs d'impôts différés	0	0
- II. Passifs courants - A. Provisions	0	0
- II. Passifs courants - C. Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation	-12	-26
(II) Endettement net	1.814	1.911
(II) Diminution nette de l'endettement =	-98	

La différence positive entre les montants (I) - (II)	972	
---	------------	--

10. SCHÉMA DU CALCUL VISÉ A L'ART. 27§1^{ER} ALINÉA 6 DE L'AR DU 7 DÉCEMBRE 2010 ET ART. 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS

(en milliers d'EUR)	31 mars 2013	31 mars 2012
Actif net	22.947	23.343
Distribution de dividendes ²⁹	1.063	1.334
Actif net après distribution	21.884	22.009
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	22.073	22.073
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	0	0
Réserve du solde positif des variations de la juste valeur des immeubles de placement (+)	0	0
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-562	-506
Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	-338	-266
Réserve légale (+)	0	0
Fonds propres non distribuables (art.617 code des sociétés)	21.174	21.301
Marge de distribution	710	708

11. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'événements qui seraient survenus

après le 31 mars 2013 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la

situation financière arrêtée au 31 mars 2013.

12. 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.

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 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. L'exercice clôturé au 31 mars 2013 a été marqué par l'acquisition d'un terrain à Ans pour une valeur de €446 milliers. D'autres dossiers d'investissements devraient se concrétiser au cours de l'exercice 2013-2014.

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.

Comme certains dossiers d'investissement à l'étude actuellement concernent la construction, la rénovation ou l'extension de bâtiments, les administrateurs exécutifs pourraient se trouver en situation de conflits d'intérêts si la Sicafi choisissait, à titre d'entrepreneur général, une société du Groupe Moury Construct. Par conséquent, le Conseil d'administration élabore actuellement une procédure à appliquer dans ces situations. Cette procédure sera soumise à la FSMA pour approbation et sera ensuite insérée dans la charte de gouvernance de la Société.

29. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 3 septembre 2013, soit un payout ratio de 99,8% par rapport au résultat net de l'exercice.



RAPPORT IMMOBILIER

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES – IMMEUBLES DE PLACEMENT

Immeubles de placement	Date de construction ou de rénovation de l'immeuble	Surfaces locatives (en m²)	Taux d'occupation (en%)	Quote part du portefeuille (en%)
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Liège ¹	1968 et 1973	6.965	100%	16,5%
Bureaux et entrepôts rue du rond point 243 à Gilly ¹	Antérieur à 1952	922	100%	2,6%
Bureaux Av. J Génicot 18 à Bruxelles ¹	1970	160	100%	1,0%
Bureaux av. des Tilleuls 62 à Liège	1961	3.530	100%	19,6%
Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège	1907	1.424	100%	6,9%
Quatre appartements Rue Féronstrée 23 à Liège	1981	558	100%	1,4%
Trois commerces rue du Gay Village 8-10 -12 à Liège	1966	157	100%	0,9%
Commerce rue PJ Carpay 26 à Liège	1959	1.600	100%	1,8%
Trois appartements et 3 commerces rue du Pot d'Or 9-11 à Liège	1940 et 1976	769	100%	10,6%
Commerce rue du Sart Tilman 345 à Liège	2008	101	100%	0,8%
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village 8 -10-12 à Liège	1965	7.999	100%	2,7%
Trois halls semi-industriels à Avenue de l'Expansion 4 à Alleur	1993	1.188	100%	3,1%
Hall semi-industriel – rue des Alouettes, 60 à Millmort	2004	2.313	100%	10,7%
Hall semi-industriel – avenue de Wallonie 60 - à Courcelles	2004	2.313	100%	11,1%
Trois appartements rue Forgeur 6 à Liège	1975	443	100%	1,5%
Maison rue Justin Sauvenier 22 à Barchon	1973	1.780	100%	0,5%
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance 11 à Liège	1983	81	100%	0,3%
Résidence Astrid -8 appartements et 1 rez commercial - Avenue de Nancy 31 à Liège	1959	700	100%	2,1%
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc 85 à Liège	1956	50	100%	0,0%
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Liège	1930	1.672	91%	4,1%
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège	1955	166	100%	0,3%
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	1961	180	100%	0,5%
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard 1Frère Orban 50/7 à Liège	1953	153	100%	0,6%
Maison Rue du Moulin 363 à Liège	1955	160	100%	0,3%
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège	1975	359	NA	NA
Parkings rue Forgeur 2 à 4000 Liège	-	60	NA	NA
Terrain rue des Anglais à Ans	-	11.280	NA	NA
Total des immeubles de placement	-	47.083	99%	100,0%

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

➤ Conséquence en cas de vide locatif :

Durant l'exercice 2012-2013, l'impact des vides locatifs sur les résultats de la Société a été non significatif compte tenu du taux d'occupation extrêmement élevé.

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

PRIX D'ACQUISITION ET VALEURS ASSURÉES

Immeubles de placement	Prix d'acquisition de l'immeuble (en milliers d'EUR)	Juste valeur des immeubles au 31 mars 2013	Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR)	Primes d'assurances au 31 mars 2013 (en milliers EUR)
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège ²	2.610	2.830	2.830	4
Bureaux et entrepôts rue du rond point à Gilly ²	460	430	420	1
Bureaux Av. J Génicot à Bruxelles ^{1,2}	190	250	350	13
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	3.260	2.900	2.830	3
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1.845	1.970	1.972	2
Quatre appartements Rue Féronstrée 23 à Liège ¹	420	420	310	4
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège ¹	179	180	155	1
Trois commerces rue du Gay Village à Liège	140	130	173	1
Trois appartements et 3 commerces rue du Pot d'Or à Liège	2.790	3.430	3.370	5
Commerce rue PJ Carpay à Liège	300	440	440	1
Commerce rue du Sart Tilman à Liège	140	150	142	2
Résidence Orban - un appartement - Boulevard Frère Orban à Liège ¹	235	235	340	48
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Liège	720	700	2.800	4
Trois halls semi-industriels à Alleur	470	460	474	1
Hall semi-industriel à Milmort	1.570	1.130	1.480	3
Hall semi-industriel à Courcelles	1.400	910	1.155	2
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège ¹	279	280	346	2
Maison Rue du Moulin 363 à Liège	99	99	140	1
Trois appartements rue Forgeur à Liège ¹	550	600	1.000	3
Maison rue Justin Sauvenier 22 à Barchon	270	270	280	1
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège ¹	100	100	109	3
Résidence Astrid -8 appartements et 1 rez commercial - Avenue de Nancy à Liège	405	403	1.213	3
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège ¹	3	4	2	4
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Liège	800	800	2.020	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 ³⁰	120	60	0	0
Total des immeubles de placement	19.901	19.731	24.451	114

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.

30. Le 21 février 2013, un compromis de vente a été signé. L'acte de vente devrait être signé pour fin juin 2013.

CI-DESSOUS SONT REPRIS LES LOCATAIRES DES BIENS IMMOBILIERS QUI REPRÉSENTENT PLUS DE 5% DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31 MARS 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
Appartements et commerces rue du Pot d'Or 9-11 à Liège	IKKS –Petit Bateau – Zaff Optical – Centre esthétique
Hall sis rue des Alouettes à Milmort	Taxipost
Hall sis Avenue de Wallonie à Courcelles	Taxipost

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET RÉNOVATIONS PLANIFIÉS POUR LE PROCHAIN EXERCICE

Suite au bail signé avec la société G-Tec pour le bâtiment de Milmort, la Sicafi réalisera, au cours de l'exercice 2013-2014, 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 réalisera également diverses rénovations et mises en conformité dans certains de ses immeubles.

SYNTHÈSE DES REVENUS LOCATIFS ³¹

Immeubles de placement	Montant des loyers annuels perçus en milliers EUR	Garantie bancaire en milliers EUR	Cautions bancaires en milliers EUR	Loyers de marché annuels ¹ en milliers EUR
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège	308	161	0	295
Bureaux et entrepôts rue du rond point à Gilly	49	23	0	45
Bureaux Av. J Génicot à Bruxelles	18	8	0	16
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	366	0	0	250
Bureau rue des Urbanistes à Liège	129	125	0	136
Quatre bureaux - Rue Féronstrée 23 à Liège	27	0	0	27
Trois commerces rue du Gay Village à Liège	16	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	197	72	10	213
Commerce rue du Sart Tilman à Liège	14	7	0	13
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Liège	50	0	0	79
Trois halls semi-industriels à Alleur	58	25	0	48
Hall semi-industriel à Milmort	200	0	0	113
Hall semi-industriel à Courcelles	206	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 Liège	6	0	0	6
Résidence Astrid -8 appartements et 1 rez commercial - Avenue de Nancy à Liège	40	1	4	42 ²
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège	0	0	0	1
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Liège	76	0	8	83
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège	6	0	0	6
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	10	0	0	6
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard 1 Frère Orban à Liège	11	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	1.863	438	28	1.573
Titres Cofinimmo	172	0	0	0
Titres Befimmo	98	0	0	0
Total titres d'autres Sicafi	270	0	0	0
Total portefeuille global	2.133	438	28	1.573

1. Selon l'expert indépendant Cushman&Wakefield au 31 mars 2013.

2. En ce compris, un loyer de marché annuel disponible de € 4 milliers.

31. Des informations sur les durées résiduelles des baux sont reprises au point 6 du rapport sur les états financiers.

MÉTHODES D'ÉVALUATION

Extrait du rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield VOF au niveau de la méthode d'évaluation suivie au 31 mars 2013 :

MÉTHODE DE CAPITALISATION :

Notre valorisation est basée sur la valeur de marché fictive et non sur le coût de remplacement. La méthode d'évaluation utilisée est celle de la capitalisation du loyer de marché avec corrections pour tenir compte du loyer actuel ou de tout élément pouvant venir influencer la valeur des biens tels que frais de chômage locatif, etc.

La première démarche consiste à déterminer les loyers de marché (LM) : nous analysons à quel niveau de prix les immeubles pourraient être loués demain dans le marché. Pour déterminer ces prix, nous nous basons sur nos données internes, les transactions en cours à l'heure actuelle dans le marché, tout en tenant compte des caractéristiques de la localisation, du site et du bâtiment. Nous avons fait une distinction entre les surfaces bureaux, commerciales, résidentielles et les parkings. Les valeurs données sont celles du moment, et ne tiennent donc pas compte d'une éventuelle augmentation des valeurs locatives à l'avenir.

La deuxième démarche consiste à évaluer à quel rendement un investisseur serait prêt à acheter chacun de ces biens. Nous obtenons ainsi la valeur de marché "acte en mains" avant corrections.

CORRECTIONS POUR LES BUREAUX ET BIENS INDUSTRIELS

Nous calculons la différence entre le loyer payé et la VLE. Nous actualisons cette différence sur la période commençant à la date d'évaluation du bien et finissant à la prochaine date de possibilité de révision du loyer. Ces corrections sont négatives lorsque le locataire paie moins

que la VLE et positives lorsqu'il paie plus.

CORRECTIONS POUR LES PROPRIÉTÉS COMMERCIALES

Si le loyer perçu est supérieur au loyer de marché, nous capitalisons le LM tout en tenant compte des cash flow excédentaires jusqu'à la prochaine date de rupture possible du bail.

Si le loyer est inférieur au loyer de marché, nous capitalisons un loyer à mi-chemin (60 %) entre le loyer perçu et le LM tout en tenant compte des cash flows déficitaires jusqu'à prochaine date de révision du loyer. Notre expérience du marché nous a démontrée d'une manière générale qu'il n'était pas toujours aisé pour un propriétaire d'obtenir la valeur de marché à la prochaine révision possible des loyers et qu'un juge de paix tranchait généralement à 60 % de la différence.

MÉTHODOLOGIE POUR LES PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES

Immeubles de placement : Immeubles à appartements. Dans ce cas nous appliquons la méthode de capitalisation du loyer de marché. Nous prenons des corrections pour grosses réparations lorsque celles-ci sont nécessaires et budgétisées par le client à moyen terme. Ces corrections nous sont communiquées par le client en détail et nous les comparons avec nos estimations pour ce type de travaux.

Unités résidentielles isolées : Maison unifamiliale, appartement ou ensemble d'appartements isolés dans un immeuble. Dans ce cas nous évaluons le prix au m² ainsi que le prix pour les emplacements de parking. Pour déterminer ces prix, nous nous basons sur nos données internes, les transactions en cours à l'heure actuelle dans le marché, tout en tenant compte des caractéristiques de la localisation, du site et du bâtiment. Nous prenons des corrections pour

grosses réparations lorsque celles-ci sont nécessaires et budgétisées par le client à moyen terme. Ces corrections nous sont communiquées par le client en détail et nous les comparons avec nos estimations pour ce type de travaux.

Après avoir appliqué ces corrections, nous obtenons la valeur "acte en mains" après corrections, de laquelle nous déduisons les droits d'enregistrement et les frais de notaire pour obtenir la valeur "hors frais".

Suivant la manière avec laquelle la propriété est transférée, l'acheteur du bien est soumis aux coûts de transfert suivants :

- Transfert de part dans une compagnie immobilière: Il n'y a pas de coûts de transfert mais il est d'usage de déduire un pourcent la valeur de marché brute afin de tenir compte des différents coûts qui seront subis (partie légale et autres services professionnels).
- Transfert d'une emphytéose : un impôt de 0.2% est dû sur tous les paiements jusqu'à la fin du contrat.
- Transfert d'une propriété nouvellement construite: les constructions et les terrains sont transférés avec une TVA de 21%. Une propriété est considérée comme nouvellement construite lorsqu'elle est transférée avant le 31 décembre de la deuxième année suivant la première occupation de la propriété. À la condition que ce délai ait été respecté, le vendeur pourra récupérer la TVA.
- Transfert normal d'une propriété: 12.5 % ou 10 % (Flandre) de droits d'enregistrement + frais de notaire associé.

2. CONCLUSIONS

Extrait du rapport de l'expert immobilier
Cushman & Wakefield VOF au niveau de
la conclusion de leur mission au 31 mars
2013 :

Cushman & Wakefield VOF, dont les
bureaux sont établis avenue des Arts 56
à 1000 Bruxelles, Belgique ;

Agissant en tant qu'évaluateur externe à
la requête de :

Immo Moury sca
Monsieur Moury
Rue Sainte Marie 24
4000 LIÈGE

Ont déterminé au 31 mars 2013 la valeur
de marché "hors frais", ou juste valeur,
au sens des normes IAS/IFRS, des
immeubles situés :

19.731.000 €

→ Rue du Pot d'Or 9-11-13 à 4000 Liège	3.430.000 €
→ Rue Paul-Joseph Carpay 26 à 4020 Liège (Bressoux)	440.000 €
→ Rue du Gay Village à 4020 Liège (Jupille-sur-Meuse)	700.000 €
→ Rue du Gay Village à 4020 Liège (Jupille-sur-Meuse)	130.000 €
→ Rue Forgeur 6 à 4000 Liège	600.000 €
→ 6 parking Rue Forgeur 2 à 4000 Liège	60.000 €
→ Avenue des Tilleuls 62 à 4000 Liège	2.900.000 €
→ Rue du Moulin 320 à 4020 Liège (Bressoux)	2.830.000 €
→ Avenue Jules Génicot 18 à 1160 Bruxelles (Auderghem)	250.000 €
→ Rue du Rond-Point 243 à 6060 Charleroi (Gilly)	430.000 €
→ Avenue de l'Expansion à 4432 Ans (Aleur)	460.000 €
→ Rue des Alouettes 80 à 4041 Herstal (Milmort)	1.130.000 €
→ Avenue de Wallonie 60 à 6180 Courcelles	910.000 €
→ Rue du Sart Tilman 382 à 4031 Liège (Angleur)	150.000 €
→ Rue des Urbanistes 2 à 4000 Liège	1.970.000 €
→ Féronstrée 23 à 4000 Liège	420.000 €
→ Rue Justin Sauvenier 22 à 4671 Barchon	270.000 €
→ Place de la Résistance 11 à 4020 Liège	100.000 €
→ Avenue de Nancy 31 à 4020 Liège	403.000 €
→ Place du Parc 85 à 4020 Liège	4.000 €
→ Place Th. Gobert 7 à 4020 Liège	800.000 €
→ Rue Rivageois 1 à 4000 Liège	180.000 €
→ Aveneu Mahiels 9 à 4020 Liège	280.000 €
→ Boulevard Orban 50/7 c4 à 4000 Liège	235.000 €
→ Maison rue du Moulin 363 à 4020 Bressoux	99.000 €
→ Rue de la Warche 7-9 à 4000 Liège	100.000 €
→ Rue des Anglais, Ans	450.000 €

3. COMMENTAIRES DE NOTRE EXPERT IMMOBILIER CUSHMAN & WAKEFIELD SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ACTUEL

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 vient d'ouvrir une toute nouvelle patinoire. Belle-Île a connu une vague de renouvellements de baux à des loyers nettement supérieurs ($\pm 10\%$) et accueille quelques nouveaux venus tels que Cool Cat, Calzedonia, Esprit, etc.... Dans le noyau commercial du centre ville on constate une activité limitée. Les principales transactions

sont présentées dans le tableau ci-dessous et confirme que Liège reste une place importante pour les nouvelles enseignes dans le centre ville (Mamma Roma, Desigual...). Néanmoins, on remarque une légère augmentation de la vacance locative avec le départ de New Look de l'Îlot St-Michel. Sur le marché de l'investissement, l'activité est relativement limitée. On notera par contre l'achat par un investisseur privé du bien situé Vinave d'Île 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 et accueillera bientôt une extension de la Mediacité ($\pm 3500\text{m}^2$), en partie destinée à sa locomotive Primark ainsi qu'un nouveau projet dans la Grande Poste de $\pm 8.800\text{m}^2$.

Liste des principales transactions retail dans le centre ville (hors shopping center) en 2012-2013 :

Period	Address	Tenant	Deal	Surface (m ²)
2013/Q1	Rue du Pot d'Or 26	Voi Jeans	Lease	92
2013/Q1	Pont d'Île 26	Desigual	Lease	466
2013/Q1	Vinave d'Île 22	Bershka	Renewal	1050
2012/Q4	Rue des Dominicains 13	Marc O'Polo	Lease	347
2012/Q3	Rue du Pont d'Île 45	Calzedonia	Lease	50
2012/Q3	Rue du Pot d'Or 11	Petit Bateau	Renewal	178
2012/Q2	Rue du Brou 10	Allo Telecom	Lease	100
2012/Q2	Rue Pont d'Île 32	Guess	Lease	179
2012/Q2	Rue du Pont d'Île 34	Rituals	Lease	90
2012/Q1	Boulevard d'Avroy 242	Belgacom	Purchase	160
2012/Q1	Rue de la Cathédrale 89	Di Fresco Davide	Lease	28
2012/Q1	Rue Pont d'Avroy 30	Mamma Roma	Lease	85
2012/Q1	Place St-Paul	Jims	Lease	1200

Source : Cushman Wakefield

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 2012-2013 nous observons un marché peu actif malgré une augmentation des achats pour occupation propre, en

partie stimulée par des incitants provenant de la région.

Liste des principales transactions dans la zone Milmort et Herstal en 2012-2013 :

Period	Address	Tenant	Deal	Surface (m²)
2012/Q2	Avenue de Lambusart 25, 6220 Fleurus	Lock'O	Purchase	3.401
2012/Q3	Rue de Capillonne 6, 6220 Heppignies	Matteo Piscine	Lease	1.880
2013/Q1	Rue des Sources 4, 6220 Fleurus	Easy Car	Lease	1.560
2012/Q1	Av. du Parc Industriel, 4041 Milmort	Galler Chocolatiers	Lease	6.178
2012/Q1	Av. du Parc Industriel, 4041 Milmort	Vincent Logistics	Lease	4.538
2013/Q1	Rue des Alouettes 50, 4041 Milmort	Autre Terre	Lease	300
2012/Q1	Rue de l'Abbaye 10, 4040 Herstal	Vincent Logistique	Lease	11.600
2012/Q1	4ème Avenue 46, 4040 Herstal	Epur	Lease	1.700
2012/Q1	Rue de Tilice 15, 4040 Herstal	Terre	Lease	1.465
2012/Q1	Rue Grande Foxhalle, 4040 Herstal	Selex'im	Purchase	1.385
2012/Q1	4ème Rue 46, 4040 Herstal	Unigysp	Lease	400
2012/Q2	Rue de l'Abbaye, 4040 Herstal	Lutex	Purchase	19.000
2012/Q2	3ième Avenue, 4040 Herstal	Lazzari	Purchase	11.000
2012/Q2	Rue de l'Abbaye 10, 4040 Herstal	Tyres Logistics International	Lease	4.900
2012/Q4	Rue de l'Abbaye 10, 4040 Herstal	Weerts	Purchase	53.619
2012/Q4	Rue des Eperviers 1, 4040 Herstal	Belgium Truck Technologies	Purchase	1.920
2012/Q4	Rue de Tilice 15, 4040 Herstal	Butterfly Concept	Lease	1.665
2012/Q4	Rue des Alouettes, 4040 Herstal	Bouba Sud	Lease	1.000

MARCHÉ RÉSIDENTIEL (APPARTEMENTS) À LIÈGE

Liège a toujours été une ville assez stable en ce qui concerne l'immobilier résidentiel. On n'a pas connu d'explosion des prix comme à Bruxelles ou encore Anvers. Beaucoup d'aménagements des voiries sont en cours, ainsi que plusieurs projets impliquant du résidentiel

qui sont à l'étude ou en cours de réalisation. Par exemple, les développements prévus dans le quartier de la gare de Guillemins devraient avoir un impact positif sur l'ensemble de la dynamique du quartier ainsi que sur la valeur du résidentiel.

On remarque néanmoins que le parc immobilier résidentiel liégeois est vieillissant et tarde à se renouveler malgré certains projets hors du centre ville. Cela a un léger impact négatif sur la croissance des loyers qui est limitée par des charges trop lourdes pour les locataires.



RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS³⁴

34. Il s'agit des états financiers statutaires. Immo Moury prépare en effet uniquement des comptes statutaires car la Société ne détient pas de filiale. Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis.

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2013	31 mars 2012
Revenus locatifs	5 et 6	2.134	1.819
Charges relatives à la location (-)	6	17	21
RÉSULTAT LOCATIF NET		2.117	1.797
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	174	81
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	8	287	168
Autres recettes et dépenses relatives à la location		3	19
RÉSULTAT IMMOBILIER		2.007	1.730
Frais techniques (-)	9	223	192
Frais commerciaux (-)		26	8
Charges et taxes sur immeubles non loués (-)		17	16
Frais de gestion immobilière (-)	10	146	145
Autres charges immobilières (-)	11	97	43
Charges immobilières (-)		508	404
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		1.499	1.326
Frais généraux de la Société (-)	12	131	172
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		1.367	1.154
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	16	-286	140
Résultat sur vente d'immeuble de placement		0	-40
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		1.081	1.254
Revenus financiers		51	49
Charges d'intérêts (-)		51	57
Autres charges financières (-)		15	10
Résultat financier	13	-16	-17
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		1.065	1.237
Impôts des sociétés (-)		0	7
Impôts (-)	14	0	7
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE¹		1.065	1.230
Autres éléments du résultat global			
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	26	-56	-124
Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	18	-71	-532
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE¹		938	574
Nombre d'actions de base (et diluées) ²	15	463.154	463.154
Résultat global de l'exercice, part du groupe, par action de base (et diluée) ^{2,3}	15	2,03	1,42

1. "Part du groupe" car il n'y a pas d'intérêts minoritaires.

2. Au 31 mars 2013 et au 31 mars 2012, il n'y a aucun effet diluant.

3. Calculé sur base de la différence entre le nombre d'actions souscrites ayant droit au dividende (406287 au 31 mars 2012 et 463 154 au 31 mars 2013) et le nombre d'actions propres (1 030), soit 405257 actions au 31 mars 2012 et 462.124 au 31 mars 2013.

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2013	31 mars 2012
ACTIFS NON COURANTS		22.978	22.773
Immobilisations incorporelles		0	0
Immeubles de placement	16	19.731	19.451
Autres immobilisations corporelles	17	5	10
Actifs financiers non courants	18	3.241	3.312
ACTIFS COURANTS		1.795	2.506
Actifs détenus en vue de la vente	19	0	0
Actifs financiers courants	20	330	316
Créances de location-financement		0	0
Créances commerciales	21	85	75
Autres créances	22	106	33
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	1.238	2.035
Comptes de régularisation	24	35	47
TOTAL ACTIF		24.773	25.280

PASSIF (en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2013	31 mars 2012
CAPITAUX PROPRES		22.947	23.343
Capital	25	22.067	22.067
Réserves		-184	46
Réserve légale		0	0
Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers ³⁵		-272	-272
Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	26	-562	-506
Réserves pour actions propres	25	-51	-51
Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers disponibles à la vente	18	-338	-267
Résultat reporté exercices antérieurs		1.038	1.141
Résultat de l'exercice		1.065	1.230
PASSIFS NON COURANTS		793	893
Provisions		0	0
Dettes financières non courantes	27	793	893
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		1.032	1.044
Provisions		0	0
Dettes financières courantes	27	102	96
Autres passifs financiers courants		0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	28	919	922
Autres passifs courants		0	0
Comptes de régularisation	29	12	26
TOTAL PASSIF		24.773	25.280

35. Il s'agit des capitaux propres avant affectation. La variation de juste valeur des biens immobiliers de l'exercice 2011-2012 avait été affectée à la réserve au 31 mars 2012.

La variation de juste valeur des immeubles de placement de l'exercice 2012-2013 sera affectée aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2013-2014.

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers d'EUR)	Annexe	31 03 2013	31 03 2012
Résultat net		1.065	1.230
Impôts	14	0	7
Amortissements	17	5	24
Réduction de valeur (reprise -)		-4	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	16	286	-140
Résultat financier à exclure du flux opérationnel		4	57
Variation du fonds de roulement		-82	-369
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		1.272	808
Impôts payés		0	-7
Flux de trésorerie opérationnels nets		1.272	801
Acquisition d'immeubles de placement	16	-566	-990
Impact sur la juste valeur des frais de mutations	26	-56	-124
Investissements sur immeubles de placement	16	0	0
Investissements nets dans des titres de Sicafi	18	0	0
Trésorerie acquise lors de la fusion avec la SCRL L'Ecureuil		0	1.354
Acquisitions d'immobilisations corporelles	17	0	0
Acquisitions de projets de développement		0	0
Cessions d'immeubles de placement	19	0	1.300
Cessions de titres sicafi	18	0	0
Flux de trésorerie d'investissement		-622	1.540
Acquisition / cessions d'actions propres		0	0
Dividende payé	31	-1.334	-1.335
Plus-value nette réalisées sur cession d'actifs financiers	13	0	0
Variation nette des lignes de crédit bancaires (+/-)		0	0
Variation nette des dettes de leasing (+/-)	27	-96	-79
Intérêts reçus et autres produits financiers	13	34	21
Intérêts payés	13	-51	-57
Autres		0	
Flux de trésorerie de financement		-1.447	-1.449
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE		-797	892
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		2.035	1.143
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice		1.238	2.035
FLUX DE TRÉSORERIE - TOTAUX DE LA PÉRIODE		-797	892

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Actions propres	Réserve légale	Réserves 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 2011	19.002	-5	-51	105	0	-382	266	0	2.099	21.034
Résultat reporté antérieur corrigé suite AR Sicafi								-412	412	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement								140	-140	0
Résultat de la période									1.230	1.230
Réserve légale				-105					105	0
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
Variation de la juste valeur des titres sicafi							-533			-533
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement						124				-124
Augmentation de Capital	3.071									3.071
Dividendes distribués									-1.335	-1.335
31 mars 2012	22.073	-5	-51	0	0	-506	-267	-272	2.371	23.343
Variation de la juste valeur des immeubles de placement AR Sicafi										0
Résultat de la période									1.065	1.065
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
Variation de la juste valeur des titres sicafi							-71			-71
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement						-56				-56
Dividendes distribués									-1.334	-1.334
31 mars 2013	22.073	-5	-51	0	0	-562	-338	-272	2.102	22.947

La variation de juste valeur des biens immobiliers de l'exercice 2011-2012 avait été affectée à la réserve au 31 mars 2012. La variation de juste valeur des immeubles de placement de l'exercice 2012-2013 sera affectée aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée

générale, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2013-2014.

Le résultat reporté antérieur corrigé suite à AR Sicafi correspond à la somme de toutes les variations de la juste des valeurs des immeubles de placement,

enregistrées dans l'état du résultat global lors de chaque clôture, depuis la constitution de la Sicafi et qui ont été mises en réserves lors de l'exercice 2011-2012 conformément à l'AR Sicafi du 7 décembre 2010.

ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

1. IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Immo Moury SCA est une société de droit belge créée le 18 juillet 2007 dont le siège social est situé à 4000 Liège, Rue Sainte-Marie, 24, boîte 71, sous le numéro d'entreprise 0891 197 002.

Moury Management SA est l'associé commandité et gérant statutaire unique d'Immo Moury SCA.

Les états financiers au 31 mars 2013 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du gérant statutaire, la SA Moury Management, du 13 juin 2013.

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires est statutairement prévue le 3 septembre 2013.

L'exercice social commence le 1^{er} avril et se termine le 31 mars de chaque année.

2. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les états financiers consolidés ont été établis conformément aux normes internationales d'informations financières internationales (IFRS – International Financial Reporting Standards) telles qu'approuvées par l'Union européenne et applicables le 31 mars 2013.

3. RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX COMPTES STATUTAIRES

3.1. PRINCIPES DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers de la société ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : immeubles de placement, immeubles de placement détenus en vue de la vente, actifs financiers disponibles à la vente, actifs et passifs financiers détenus à des fins de couverture ou de transaction (notamment les produits dérivés).

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros (EUR) et toutes les valeurs sont arrondies au millier le plus proche, sauf indication contraire. Les chiffres publiés peuvent présenter des différences liées aux arrondis.

3.2. RÉSUMÉ DES CHANGEMENTS DANS LES PRINCIPES COMPTABLES

Les principes comptables retenus au 31 mars 2013 sont les mêmes que ceux utilisés dans la préparation des états financiers pour l'exercice clos le 31 mars 2012, à l'exception de l'adoption de :

Normes et Interprétations applicable pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} avril 2012

- Amendements à IFRS 7 Instruments financiers : informations à fournir – Transferts d'actifs financiers (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juillet 2011)

Normes et interprétations émises, mais pas encore applicable pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} avril 2012

- 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)
- IFRS 13 *Evaluation de la juste valeur* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)
- 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)
- 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 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, mais non encore adoptés au niveau européen)
- 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)
- 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)
- 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)

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces normes et

interprétations sur les comptes de la Sicafi est en cours.

3.3. RECOURS À DES ESTIMATIONS ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS

Dans le cadre de l'établissement de ses états financiers, la société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des méthodes comptables (comme par exemple la détermination de la juste valeur des immeubles de placement et de la classification des contrats de location, les provisions...) et à procéder à un certain nombre d'estimations (comme par exemple dans les tests de perte de valeur auxquels le goodwill est soumis). Pour formuler ces hypothèses, la direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (notamment les experts immobiliers) et sur d'autres facteurs jugés pertinents. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Le cas échéant, ces dernières sont régulièrement révisées et modifiées en conséquence.

3.4. PRINCIPES DE CONSOLIDATION – FILIALES

Toutes les entités dans lesquelles la Sicafi détient de façon directe ou indirecte plus de la moitié des droits de votes ou a le pouvoir de contrôler l'exploitation, sont considérées comme filiales et entrent dans le périmètre de consolidation. Les filiales sont consolidées dès l'acquisition du pouvoir de contrôle et sortent du périmètre de consolidation le jour où le contrôle cesse d'exister.

Toutes les transactions, les soldes de comptes, y compris les résultats non réalisés entre sociétés du groupe, sont éliminés.

Au 31 mars 2011 et au 31 mars 2012, la Sicafi n'a le contrôle d'aucune filiale et il n'y a dès lors pas lieu de préparer de comptes consolidés.

3.5. GOODWILL

L'excédent du coût du regroupement d'entreprises sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels

identifiables comptabilisé en application de la norme IFRS 3 constitue un goodwill et est reconnu en tant qu'actif. Dans le cas où cet excédent est négatif, il est immédiatement comptabilisé en résultat. Après la comptabilisation initiale, le goodwill est évalué à son coût, diminué du cumul des éventuelles pertes de valeur.

3.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers et/ou en valoriser le capital et non pas pour la production ou la fourniture de biens ou de services, à des fins administratives ou pour le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Comptabilisation initiale

VALEUR D'ACQUISITION

Les immeubles de placement sont initialement comptabilisés à leur valeur d'acquisition. Les commissions, les frais d'acte, les indemnités de renvoi, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et autres frais liés à l'opération sont considérés comme faisant partie du prix d'acquisition et sont portés en compte à l'actif de l'état de la situation financière.

Les frais de notaire sont toutefois portés en déduction des fonds propres lorsque la transaction génère une augmentation de capital.

Les coûts d'audit et de consultation sont portés dans l'état du résultat global.

JUSTE VALEUR

Les immeubles en portefeuille ou qui entrent dans le portefeuille par acquisition à titre onéreux ou par voie d'apport sont valorisés à la juste valeur par un expert immobilier indépendant.

La juste valeur pour les immeubles de placement est calculée comme suit :

- Immeubles avec une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € : La juste valeur = valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction communiqué par l'expert indépendant)

- Immeubles avec une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € :

Lorsque l'expert considère que l'immeuble peut être vendu à la découpe, la juste valeur est définie comme la valeur la plus faible entre la valeur d'investissement à la découpe / (1 + % de droits de mutation selon la Région où l'immeuble est situé) et la valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction communiqué par l'expert immobilier) ; Lorsque l'expert considère que l'immeuble ne peut pas être vendu à la découpe, la juste valeur est la valeur d'investissement / (1 + % de droits de mutation selon la Région où l'immeuble est situé).

Le taux moyen des frais de transaction est revu annuellement et adapté si nécessaire.

Les experts attestent des frais de mutation dans leurs rapports périodiques aux actionnaires.

TRAITEMENT DES DIFFÉRENCES LORS DE L'ENTRÉE EN PORTEFEUILLE

Si l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement déterminée par l'expert conduit à une valeur différente de la valeur d'acquisition telle que définie ci-dessus, la différence provenant des droits de mutation payés est comptabilisée directement en fonds propres ("Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement") et la différence provenant de la variation de la juste valeur des immeubles est comptabilisée dans l'état du résultat global "Variation de la juste valeur des immeubles de placement".

COMPTABILISATION DES TRAVAUX (DÉPENSES ULTÉRIEURES)

Les travaux sur immeubles qui sont à charge de la Sicafi sont traités comptablement de deux manières distinctes selon leur nature. Les dépenses relatives aux travaux d'entretien et de réparation qui n'ajoutent pas de fonctionnalité supplémentaire ni ne rehaussent le niveau de confort de l'immeuble sont

comptabilisées en charges. Sont par contre portés à l'actif de l'état de la situation financière les frais relatifs à deux types de travaux :

- Les rénovations lourdes : celles-ci consistent en une reconstruction quasi complète de l'immeuble avec, le plus souvent, une réutilisation du gros œuvre existant et l'application des techniques du bâtiment les plus modernes. Au terme d'une telle rénovation lourde, l'immeuble peut être considéré comme neuf et il est repris comme tel dans les présentations du patrimoine.
- Les aménagements : il s'agit de travaux occasionnels qui ajoutent une fonctionnalité à l'immeuble ou relèvent significativement son niveau de confort et, dès lors, rendent possible une augmentation du loyer et donc de la valeur locative estimée.

Les frais relatifs à ces travaux sont également portés à l'actif de l'état de la situation financière pour le motif et dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation due à concurrence de la valeur de l'immeuble.

Évaluations postérieures

AMORTISSEMENTS

Conformément à la norme IAS 40, la Sicafi applique le modèle de juste valeur pour ses immeubles de placement.

ÉVALUATIONS PÉRIODIQUES

Les experts actualisent le calcul de la juste valeur des biens immobiliers à la fin de chaque trimestre sur base de l'évolution du marché et des caractéristiques propres des biens immobiliers concernés. Cette actualisation est effectuée immeuble par immeuble et porte sur l'ensemble du portefeuille de biens immobiliers détenus par la sicafi.

COMPTABILISATION DES MUTATIONS DE JUSTE VALEUR

Les mutations de juste valeur des biens immeubles, telles que fixées par l'expert, sont exprimées chaque fois que l'inven-

taire est établi. Elles sont comptabilisées dans le résultat sur portefeuille de l'exercice.

IMMEUBLES DE PLACEMENT OCCUPÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE

Un immeuble de placement que le propriétaire décide d'occuper est reclassé parmi les immobilisations corporelles et est comptabilisé selon le modèle de la réévaluation.

ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE VENTE

Les actifs détenus en vue de vente se rapportent à des biens immobiliers dont la valeur comptable sera réalisée lors de la transaction de la vente et non par son utilisation prolongée. Un immeuble de placement est considéré comme détenu en vue de la vente s'il répond aux critères définis dans l'IFRS 5.

Les immeubles détenus en vue de la vente sont présentés séparément au bilan et à une valeur correspondant à leur juste valeur.

3.7. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Les biens immobiliers en construction, en transformation ou en cours d'agrandissement sont classifiés en projets de développement et évalués à leur juste valeur jusqu'à ce que la construction ou le développement soit achevé. À ce moment, ils sont reclassifiés et comptabilisés comme immeubles disponibles à la location.

Tous les coûts directement liés à l'acquisition et à la construction, et toutes les dépenses d'investissement ultérieures qualifiées de coûts d'acquisition sont capitalisés.

Au 31 mars 2013 Immo Moury n'a pas des biens en construction, transformation ou en cours d'agrandissement.

3.8. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations corporelles comprennent les éléments corporels détenus pour être utilisés à des fins administratives dont on s'attend à ce qu'ils soient utilisés sur plus d'un exercice.

Les autres immobilisations corporelles sont reprises à leur coût d'acquisition historique diminué des amortissements cumulés et des éventuelles dépréciations de valeur. Le coût historique inclut le prix d'achat d'origine et les coûts accessoires directs comme par exemple les taxes non recouvrables, les frais d'installation ou le transport.

Les dépenses ultérieures éventuelles ne sont portées à l'actif que si elles permettent d'augmenter les avantages économiques futurs générés par l'immobilisation corporelle. Les frais de réparation et d'entretien qui ne permettent pas d'augmenter les avantages économiques futurs de l'actif auquel ils ont trait, ou les dépenses effectuées afin de maintenir les avantages futurs attendus du niveau normal de performance sont comptabilisés directement en charges. Par contre, les dépenses de remplacement des composants essentiels sont comptabilisées comme immobilisations dès que les critères définissant les éléments d'actif sont rencontrés.

Les amortissements sont pratiqués selon la méthode linéaire prorata temporis sur base d'une estimation de la durée d'utilité de l'immobilisation en question.

Lors de chaque clôture, la société procède à une analyse des autres immobilisations corporelles et de leur valeur résiduelle.

Les amortissements sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux suivants et en tenant compte de valeurs résiduelles nulles en fonction de la nature des immobilisations :

	Taux	Valeurs résiduelles
Mobilier et matériel roulant	25 %	0 %
Matériel informatique	33 %	0 %
Autres immobilisations corporelles	20 %	0 %

L'amortissement est calculé dès le moment où l'actif est disponible à l'emploi.

Les valeurs comptables des immobilisations corporelles sont revues pour dépréciation lorsque des

événements ou des changements indiquent que la valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable. S'il existe un quelconque indice de cette nature et si les valeurs comptables excèdent la valeur recouvrable estimée, les actifs ou les unités génératrices de trésorerie sont dépréciées pour être ramenés à leur valeur recouvrable. Les pertes de valeurs sont enregistrées dans l'état du résultat global.

Une immobilisation corporelle n'est plus reconnue en comptabilité dès sa cession ou dès qu'aucun bénéfice économique futur n'est plus attendu du bien. Tout gain ou perte généré lors de la cession (calculé comme la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable de l'élément) est reconnu au cours de l'exercice durant lequel il a été cédé.

3.9. CONTRATS DE LOCATION

Un contrat de location-financement est un contrat de location avec transfert au locataire de la quasi totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété. Tous les autres contrats de location sont définis comme des contrats de location simple.

L'existence d'un contrat de location au sein d'un accord est mise en évidence sur base de la substance de l'accord.

Locations financières dans le chef du preneur

Les actifs détenus en location-financement sont comptabilisés en tant qu'actifs de la société au plus bas de la valeur actualisée des paiements futurs minima et de leur juste valeur à la date d'acquisition. La dette envers le bailleur relative à cet actif est reprise dans l'état de la situation financière en tant qu'emprunt de location-financement. Les charges financières qui représentent la différence entre l'entièreté des obligations de location et la valeur des actifs loués lors de leur comptabilisation initiale, sont portées dans l'état du résultat global sur la durée du contrat de location. Ces charges sont réparties sur les différentes périodes couvertes par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur

le solde restant dû au passif au titre de chaque période comptable.

Locations financières dans le chef du bailleur

Les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement sont comptabilisés dans l'état de la situation financière et sont présentés comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location.

Les loyers reçus sont comptabilisés en remboursement de la créance de location-financement à l'égard du preneur et en produits financiers. La comptabilisation de produits financiers s'effectue sur la base d'un taux de rentabilité périodique constant sur l'encours d'investissement net dans le contrat de location-financement.

Locations simples dans le chef du preneur

Les paiements relatifs à des contrats de location simple sont comptabilisés en charges dans l'état du résultat global sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location.

Locations simples dans le chef du bailleur

Les actifs faisant l'objet de contrats de location simple sont présentés dans l'état de la situation financière selon la nature de l'actif.

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location à moins qu'une autre base systématique ne soit plus représentative de l'échelonnement dans le temps de la diminution de l'avantage retiré de l'utilisation de l'actif loué.

3.10. ACTIFS FINANCIERS

Instruments financiers de couverture

Quand un instrument financier dérivé répond aux critères de la comptabilité de couverture et couvre l'exposition aux variations des flux de trésorerie qui est attribuable à un risque particulier lié à un actif ou un passif comptabilisé, un engagement ferme ou une transaction prévue hautement probable, la partie du profit ou

de la perte sur l'instrument de couverture qui est défini comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement dans les capitaux propres (rubrique "Variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers"). La portion inefficace du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture est comptabilisée immédiatement dans l'état du résultat global. Les instruments financiers de couverture qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture sont comptabilisés à leur juste valeur ; les changements de juste valeur sont enregistrés en résultat quand ils surviennent.

Autres actifs financiers courants et non courants

Les actifs financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur (valeur de marché ou, si cela est impossible, valeur d'acquisition). Les mutations de juste valeur sont comptabilisées dans les capitaux propres (rubrique "Variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers") et/ou dans l'état du résultat global selon le type d'actifs financiers, sauf si la réduction de valeur est jugée durable.

Les créances sont évaluées à leur coût amorti. Des pertes de valeur sont actées lorsque l'insolvabilité du débiteur est avérée. Les créances en devises étrangères sont converties en euros au cours de clôture à la date de l'état de la situation financière.

3.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Cette rubrique comprend les liquidités, les dépôts à vue, les placements et les dépôts à court terme facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Tous les placements sont comptabilisés à leur valeur nominale dans les états financiers, ce qui correspond approximativement à leur juste valeur compte tenu de leur courte maturité.

3.12. COMPTES DE RÉGULARISATION

Les frais encourus pendant l'exercice, imputables, totalement ou partiellement, à l'exercice suivant, sont inscrits

en comptes de régularisation sur base d'une règle proportionnelle. Les revenus et fractions des revenus perçus au cours d'un ou de plusieurs exercices suivants, mais qui sont liés à l'exercice sous revue, sont portés en compte pour la somme concernant l'exercice sous revue.

3.13. ACTIONS PROPRES

Les sommes payées ou obtenues lors de l'acquisition ou la vente d'actions propres de la société sont reconnues directement dans les fonds propres de la société. Aucun profit ou charge n'est enregistré dans l'état du résultat global lors de l'achat, la vente, l'émission ou l'annulation d'actions propres. Les actions propres sont classées dans la rubrique "Actions propres" et présentées en déduction du total des capitaux propres.

3.14. PROVISIONS

Une provision est enregistrée dans l'état de la situation financière quand le groupe a une obligation juridique ou implicite résultant d'un événement passé, et qu'il est probable que des ressources devront être affectées à l'extinction de cette obligation. La provision est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus à un taux de marché et, le cas échéant, reflétant le risque spécifique du passif.

Toute obligation de remise en état d'un immeuble née lors de la signature d'un contrat de bail ou d'un engagement avec un locataire fait l'objet d'une provision.

Les passifs éventuels ne sont pas comptabilisés mais font l'objet d'une information dans les annexes aux états financiers.

3.15. DETTES

Les dettes sont exprimées à leur coût amorti à la date de clôture de l'exercice. Les dettes en devises étrangères sont converties en euros au cours de clôture à la date de l'état de la situation financière.

3.16. RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE

Un produit est comptabilisé lorsque le montant du produit peut être évalué de

façon fiable et qu'il est probable que les avantages économiques associés à la transaction iront à l'entreprise.

Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu. Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages et est présenté dans la rubrique "résultat sur vente d'immeubles de placement".

Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

Les variations négatives et positives de la juste valeur sont toutes incluses dans le état du résultat global dans la rubrique "variation de la juste valeur des immeubles de placement".

Dividendes perçus des titres sicafi en portefeuille

Conformément à l'IAS 39 paragraphe 9, les titres sicafi sont des actifs financiers disponibles à la vente. Toutefois, au sens de l'AR du 7 décembre 2010, relatif aux sicaf immobilières, les titres d'autres sicaf immobilières correspondent à des biens immobiliers et font partie intégrante du portefeuille immobilier de la sicafi.

Les dividendes perçus des titres sicafi en portefeuille sont dès lors portés dans la rubrique "Revenus locatifs". Les titres des sicafi détenus sont en effet considérés comme stratégiques pour Immo Moury s.c.a. puisque leur détention a essentiellement pour but d'améliorer la diversification du risque des investissements de la sicafi.

3.17. GRATUITÉS LOCATIVES ET LES INCENTIVES ACCORDÉS

Les gratuités locatives et les incentives accordés aux clients sont reconnus en charges sur la durée du contrat de bail (celle-ci étant définie comme la période entre la date d'entrée en vigueur et la première date de résiliation du contrat).

3.18. IMPÔT COURANT

L'impôt courant est l'impôt estimé dû sur les revenus imposables de l'année écoulée, en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date du état de la situation financière, ainsi que tout ajustement aux dettes fiscales relatives aux années précédentes.

3.19. DIVIDENDES

Les dividendes proposés par le Conseil d'administration du gérant statutaire ne sont pas enregistrés en dettes dans les états financiers tant qu'ils n'ont pas été approuvés par les actionnaires lors de l'Assemblée générale ordinaire.

3.20. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action est calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation durant l'exercice hors actions propres.

Le résultat dilué par action est calculé sur base du nombre moyen d'actions ordinaires en circulation durant l'exercice plus l'effet dilutif potentiel des warrants et "Stock-options" en circulation durant la période hors actions propres.

4. INFORMATIONS SECTORIELLES

Les informations sectorielles fournies sont cohérentes avec l'organisation de la société et sa structure de reporting interne.

INFORMATION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ														
En milliers d'EUR	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres de sicafi ¹		Non affecté		TOTAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
RÉSULTAT LOCATIF NET	246	230	209	32	898	854	510	496	270	206	-17	-22	2.117	1.797
Pourcentage par secteur	12%	13%	10%	2%	42%	48%	24%	28%	13%	11%	-1%	-1%	100%	100%
Recettes et dépenses relatives à la location ²	-22	-14	-26	3	-62	-47	-6	-9				6	-110	-67
Frais techniques et commerciaux Charges et taxes sur immeubles non loués	-67	-6	-64	-28	-39	-93	-86	-80			-10	-8	-266	-216
Variation de juste valeur des immeubles	70	420	-56	10	0	-50	-300	-240					-286	140
Résultat sur vente d'immeuble de placement						-40							0	-40
RÉSULTAT D'EXPLOITATION SECTORIEL	227	630	63	18	797	624	119	166	270	206	-21	-30	1.455	1.614
Pourcentage par secteur	16%	39%	4%	1%	55%	39%	8%	10%	19%	13%	-1%	-2%	100%	100%
Frais de gestion immobilière et autres charges immobilières											-242	-188	-242	-188
Frais généraux											-132	-172	-132	-172
RÉSULTAT D'EXPLOITATION											1.081	-254	1.081	1.254
RÉSULTAT FINANCIER											-16	-17	-16	-17
IMPÔTS											0	-7	0	-7
RÉSULTAT DE L'EXERCICE											1.065	1.230	1.065	1.230

1. Les dividendes perçus des titres sicafi en portefeuille sont classés dans les "revenus locatifs".

2. Ce montant provient des postes "Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués", des "Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués" et des "Autres recettes et dépenses relatives à la location".

En milliers d'EUR	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres de sicafi		Non affecté		TOTAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Immeubles de placement	4.150	4.080	3.551	3.491	8.830	8.380	3.200	3.500	0	0	0	0	19.731	19.451
Pourcentage par secteur	21%	21%	18%	18%	45%	43%	16%	18%	0	0%	0%	0%	100%	100%
Immeubles disponibles à la vente													0	0
Créances commerciales	5	6	9		70	66	1	3					86	75
Comptes de régularisation						1		1			35	45	35	47
Actifs financiers non courants	7	7	10	10					3.224	3.295			3.241	3.312
ACTIFS SECTORIELS	4.163	4.097	3.570	3.498	8.900	8.447	3.201	3.504	3.224	3.295	35	45	23.093	22.886
Pourcentage par secteur	18%	18%	15%	15%	39%	38%	14%	15%	14%	14%	0%	0%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.680	2.394	1.680	2.394
ACTIF													24.773	25.280
Dettes de location de financement ¹							866	963					866	963
Garantie locative à rembourser ¹	16	11	12	15									28	26
Revenus immobiliers perçus d'avance ²	10	10	0										10	10
PASSIFS SECTORIELS	26	20	12	15	0	0	866	963	0	0	0	0	904	999
Pourcentage par secteur	3%	2%	1%	2%	0%	0%	96%	96%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Autres passifs non repris ci-dessus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.868	24.281	23.868	24.281
PASSIF													24.773	25.280
Investissements en immobilisations corporelles											0	0	0	0
Amortissements des immobilisations corporelles											5	25	5	25

1. Ce montant provient des postes "Dettes financières non courantes" et des "Dettes financières courantes".

2. Ce montant provient des postes "Autres dettes courantes" et "Comptes de régularisation".

INFORMATION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE														
En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Limbourg		Titres sicafi ¹		Non affecté		TOTAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
RÉSULTAT LOCATIF NET	1.591	1.347	18	17	255	248	0	0	270	206	-17	-22	2.117	1.797
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>75%</i>	<i>75%</i>	<i>1%</i>	<i>1%</i>	<i>12%</i>	<i>14%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>13%</i>	<i>11%</i>	<i>-1%</i>	<i>-1%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Recettes et dépenses relatives à la location ²	-118	-65	-1		4			-2			6		-110	-67
Frais techniques et commerciaux	-252	-203			-3	-5					-10	-8	-266	-216
Variation de juste valeur des immeubles	-196	170	40	30	-130	-60	0	0					-286	140
Résultat sur vente d'immeuble de placement								-40					0	-40
RÉSULTAT D'EXPLOITATION SECTORIEL	1.024	1.249	57	47	126	183	0	-42	270	206	-21	-30	1.455	1.614
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>70%</i>	<i>77%</i>	<i>4%</i>	<i>3%</i>	<i>9%</i>	<i>11%</i>	<i>0%</i>	<i>-3%</i>	<i>19%</i>	<i>13%</i>	<i>1%</i>	<i>-2%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Frais de gestion immobilière et autres charges immobilières											-242	-188	-242	-188
Frais généraux											-132	-172	-132	-172
RÉSULTAT D'EXPLOITATION											1.081	1.254	1.081	1.254
RÉSULTAT FINANCIER											-16	-17	-16	-17
IMPÔTS											0	-7	0	-7
RÉSULTAT DE L'EXERCICE											1.065	1.230	1.065	1.230

1. Les dividendes perçus des titres sicafi en portefeuille sont classés dans "les revenus locatifs".

2. Ce montant provient des postes "Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués", des "Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués" et des "Autres recettes et dépenses relatives à la location".

En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Limbourg		Titres sicafi		Non affecté		TOTAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Immeubles de placement	18.141	17.771	250	210	1.340	1.470	0	0					19.731	19.451
Pourcentage par secteur	92%	91%	1%	1%	7%	8%	0%	0%					100%	100%
Immeubles de placement disponible à la vente	0												0	0
Créances commerciales	86	75				1							86	75
Comptes de régularisation	0	5				0					35	42	35	47
Actifs financiers non courants	18	17							3.224	3.295			3.241	3.312
ACTIFS SECTORIELS	18.245	17.865	250	210	1.340	1.471	0	0	3.224	3.295	35	42	23.094	22.886
Pourcentage par secteur	79%	78%	1%	1%	6%	6%	0%	0%	14%	14%	0%	0%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus											1.680	2.394	1.680	2.394
ACTIF													24.773	25.280
Dettes de location de financement ¹					866	963							866	963
Garantie locative à rembourser ¹	28	26											28	26
Revenus immobiliers perçus d'avance	10	9											10	9
PASSIFS SECTORIELS	38	35			866	963	0	0	0	0	0	0	904	999
Pourcentage par secteur	4%	4%	0%	0%	96%	96%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus											23.868	24.281	23.868	24.281
PASSIF													24.773	25.280
Investissements en immobilisations corporelles											0	0	0	0
Amortissements des immobilisations corporelles											5	25	5	25

1. Ce montant provient des postes "Dettes financières non courantes" et des "Dettes financières courantes".

2. Ce montant provient des postes "Autres dettes courantes" et "Comptes de régularisation".

5. REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs peuvent être détaillés comme suit :

En milliers d'EUR	31 mars 2013	31 mars 2012
Revenus locatifs	2.134	1.819
Loyers perçus	1.864	1.614
Indemnités perçues	0	0
Loyers impayés	0	0
Gratuité locative	0	-1
Revenus des titres d'autres sicafi en portefeuille assimilés à des loyers	270	206

Les "Revenus des titres d'autres sicafi en portefeuille assimilés à des loyers" consistent en les dividendes mis en paiement au cours de l'exercice.

La hausse des revenus locatifs résulte de loyers perçus suite à la fusion avec la SCRL L'Ecureuil et les acquisitions du 30 mars 2012.

6. CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

IMMO MOURY EN TANT QUE BAILLEUR

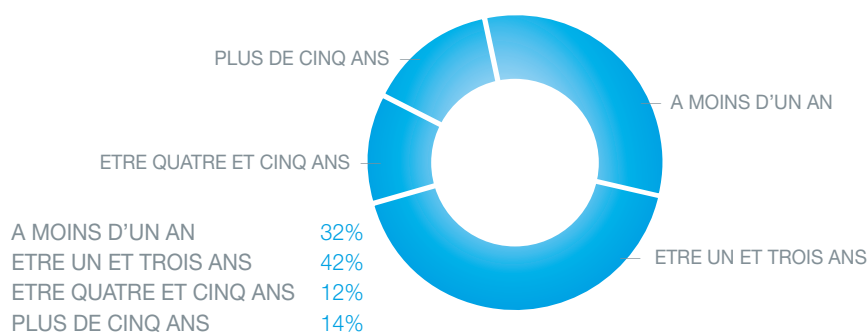
La sicafi loue exclusivement ses immeubles en vertu de contrats de location simple.

Les loyers futurs qui seront perçus de manière certaine par Immo Moury sont présentés ci-dessous. Il s'agit des loyers à recevoir en vertu des contrats de bail en cours et qui seront perçus avant la prochaine échéance intermédiaire prévue dans les contrats de bail.

Les loyers présentés ci-après sont les loyers certains et ne tiennent donc pas compte ni des avenants ou ruptures anticipées de bail inconnus à ce jour ni des indexations futures.

La durée résiduelle moyenne des baux (pondérée par les loyers) au 31 mars 2013 s'élève à 2 ans et trois mois.

Immo Moury en tant que bailleur	31 mars 2013	31 mars 2012
En milliers d'EUR		
Revenus Locatifs		
A moins d'un an	1.537	1.820
Entre 1 et 3 ans	1.978	1.316
Entre 4 et 5 ans	561	259
Plus de 5 ans	670	750
Total	4.746	4.145



IMMO MOURY EN TANT QUE LOCATAIRE

La société est locataire des bureaux de son siège social via un contrat de location simple d'une durée de 9 ans (résiliable à chaque triennat) conclu avec la SA Sari le 1^{er} mai 2008. Au 31 mars 2013, la charge locative annuelle s'élève à € 17 milliers.

Les loyers futurs qui seront payés de manière certaine par Immo Moury sont présentés ci-contre. Il s'agit des loyers futurs qui seront payés de manière certaine par Immo Moury, en vertu des

Immo Moury en tant que locataire	31 mars 2013	31 mars 2012
En milliers d'EUR		
Loyers futurs certains		
A moins d'un an	21	21
Entre 1 et 5 ans	64	84
Plus de 5 ans	0	0
Total	86	105

contrats de bail en cours, concernant les contrats de location conclus par Immo Moury en tant que preneur. Les loyers présentés ci-après ne tiennent donc pas compte des indexations futures.

7. RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

En milliers d'EUR	31 mars 2013	31 mars 2012
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	174	81
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	85	0
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	89	81

8. CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

En milliers d'EUR	31 mars 2013	31 mars 2012
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	287	168
Charges locatives exposées par le propriétaire	79	6
Précomptes et taxes sur immeubles loués	208	162

L'augmentation des charges locatives exposées par le propriétaire (+ € 73 milliers) ainsi que celle des précomptes et taxes sur immeubles loués (+ € 46 milliers) provient des immeubles entrés dans le portefeuille de la société au 30 mars 2012.

Ces augmentations de charges sont partiellement compensées par l'augmentation de la refacturation de charges locatives et taxes aux locataires qui passe de € 81 milliers au 31 mars 2012 à € 174 milliers au 31 mars 2013 (+ € 93 milliers).

9. FRAIS TECHNIQUES

La hausse des frais techniques est liée aux honoraires supportés par la société pour l'analyse de projets de développement (€ 53 milliers) partiellement compensés

par une baisse des charges de grosses réparations qui avaient été élevées au cours de l'exercice 2011-2012.

En milliers d'EUR	31 mars 2013	31 mars 2012
Frais techniques	223	192
Frais techniques récurrents	75	55
Réparations	50	36
Primes d'assurance	25	19
Frais techniques non récurrents	148	137
Grosses réparations	95	137
Honoraires	53	0

10. FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

En milliers d'EUR	31 mars 2013	31 mars 2012
Frais de gestion immobilière	146	145
Honoraires versés au gérant externe	146	145
Rémunération fixe	125	120
Rémunération variable	21	25
Charges internes de gestion d'immeubles	0	0

Les honoraires versés au gérant sont calculés selon les dispositions statutaires de la Sicafi.

11. AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

En milliers d'EUR	31 mars 2013	31 mars 2012
Autres charges immobilières	97	43
Honoraires expert immobilier	29	28
Droits d'enregistrement sur biens loués	12	1
Charges copropriété - syndic	56	14
Divers	0	0

L'augmentation des charges de copropriété provient des immeubles entrés dans le portefeuille de la société au 30 mars 2012.

12. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

En milliers d'EUR	31 mars 2013	31 mars 2012
Frais généraux	131	173
Frais de fonctionnement	42	61
Honoraires	31	69
Frais liés au statut de sicafi	57	43

Les frais généraux d'Immo Moury couvrent tous les frais qui ne sont pas imputables à la gestion, à l'entretien et à la maintenance des immeubles. Ils reprennent les frais de fonctionnement (amortissements des autres immobilisations corporelles, fournitures de bureaux, etc.), les honoraires payés à divers consultants externes (juristes, fiscaliste, etc.) et les frais liés au statut de sicafi. Ces derniers reprennent toutes les charges requises par la cotation sur un marché public (Euronext, taxe OPC, frais de fonctionnement de la FSMA, etc.).

Les frais généraux de la Société s'élèvent à € 131 milliers au 31 mars 2013 contre € 173 milliers lors de l'exercice précédent. Cette diminution s'explique essentiellement par une augmentation "exceptionnelles" des frais divers lors de l'exercice précédent (honoraires notaire, avocat, commissaire, experts indépendants, frais de publication...) liés à la fusion avec la SCRL L'Ecureuil et liés à la tenue d'assemblées générales extraordinaires, notamment dans le cadre de la modification des statuts découlant de l'entrée en vigueur de l'AR Sicafi.

13. RÉSULTAT FINANCIER

En milliers d'EUR	31 mars 2013	31 mars 2012
Résultat financier	-16	-17
Revenus financiers	50	49
Intérêts et dividendes perçus	18	10
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	0	0
Variation de la juste valeur des actifs financiers	17	28
Autres produits financiers	15	11
Charges d'intérêts (-)	51	57
Intérêts nominaux sur emprunts	51	57
Reconstitution du nominal des dettes financières	0	0
Charges résultants des instruments financiers de couverture	0	0
Autres charges d'intérêts	0	0
Autres charges financières (-)	15	10
Frais bancaires et autres commissions	12	10
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	3	0
Moins-value nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	0	0

Les "intérêts et dividendes perçus" de € 18 milliers concernent des intérêts sur les valeurs disponibles et les intérêts courus non échus des obligations d'état belge en portefeuille.

La variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+ € 14 milliers) concerne la hausse de la juste valeur des obligations d'état belge en portefeuille.

Les autres produits financiers concernent des différences de change suite à la clôture de comptes en devise issus de la fusion avec la SCRL L'Ecureuil en date du 30 mars 2012.

14. IMPÔTS

Immo Moury est une société en commandite par actions disposant du statut de Sicafi qui prévoit l'exemption à l'impôt des sociétés sur son résultat, à l'exception des dépenses non admises.

Toutefois, les sociétés qui fusionnent avec une Sicafi sont soumises à un impôt de 16,995% sur les plus-values latentes et sur les réserves immunisées (16,5% majorés de 3% de cotisation complémentaire de crise). Au 31 mars

2013, l'exit tax à payer de € 503 milliers inscrite dans les dettes provient de l'intégration des comptes de la SCRL L'Ecureuil dans Immo Moury sca suite à la fusion du 30 mars 2012.

15. RÉSULTAT PAR ACTION

(En nombre d'actions)	31 mars 2013	31 mars 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 ³⁶	462.124	405.257
Nombre d'actions diluées ayant droit au dividende ³⁷	462.124	405.257
Nombre moyen d'actions de base en circulation ³⁸	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions diluées en circulation ³⁹	462.124	462.124
Résultat net de l'exercice (en milliers d'euros)	1.065	1.230
Résultat global de l'exercice (en milliers d'euros)	938	574
Résultat net de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	2,30	2,66
Résultat global de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	2,03	1,24

16. IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'EUR	31 mars 2013	31 mars 2012
IMMEUBLES DE PLACEMENT		
Valeur comptable au 1^{er} avril	19.451	15.920
Augmentation suite à la fusion	0	2.401
Acquisition	566	990
Transfert vers la rubrique des actifs détenus en vue de la vente	0	0
Variation de la juste valeur	-286	140
Autres investissements (travaux activables)	0	0
Valeur comptable au 31 mars	19.731	19.451

La juste valeur des immeubles de placement découle des rapports d'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield.

L'exercice est caractérisé par l'acquisition d'un terrain situé à Ans pour une valeur de € 446 milliers et d'un ensemble de six parkings sis rue Forgeur à Liège pour une valeur de € 120 milliers.

Les principales variations de juste valeur des immeubles de placement sont décrites dans le rapport de gestion (nous renvoyons au point "Commentaires sur les activités de la Sicafi Immo Moury SCA" du rapport de gestion du gérant pour plus d'informations).

36. Lors de la fusion au 30 mars 2012, 58 867 nouvelles actions ont été créées. Celles-ci n'avaient cependant pas droit au dividende qui a été mis en paiement en septembre 2012 et qui concernait le résultat au 31 mars 2012.

37. Ce nombre moyen est calculé conformément à l'IAS 33.

38. 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 31 mars 2013 et 2012, il n'y a aucun effet diluant.

39. Les frais d'augmentation de capital (€ 5 milliers) sont portés en déduction du capital, portant ainsi le capital présenté au passif de l'état de la situation financière à € 22 067 milliers au 31 mars 2012 contre € 18 997 milliers précédemment.

17. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations corporelles consistent en du mobilier et matériel de bureau ainsi que du matériel informatique.

En milliers d'EUR	31 mars 2013	31 mars 2012
Immobilisations corporelles		
Valeur d'acquisition		
Valeur comptable brute au 1 ^{er} avril	71	71
Acquisitions	0	0
Cessions	0	0
Valeur comptable brute au 31 mars	71	71
Amortissements		
Amortissements au 1 ^{er} avril	61	37
Dotations	5	24
Reprises	0	0
Amortissements au 31 mars (-)	66	61
Valeur comptable nette au 31 mars	5	10

18. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

Les actifs financiers non courants consistent en des actifs financiers disponibles à la vente et des garanties locatives reçues.

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 "Réserve du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente".

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'EUR	31 mars 2013	31 mars 2012
Actifs financiers non courants	3.241	3.312
Actifs financiers disponibles à la vente	3.224	3.295
Garanties locatives reçues	17	17

Les mutations des titres d'autres sicafi peuvent être résumées comme suit :

	Cofinimmo	Befimmo	Total
EN QUANTITÉ			
Au 31 mars 2011	23.000	23.572	46.572
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions			0
Au 31 mars 2012	23.000	23.572	46.572
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions			0
Au 31 mars 2013	23.000	23.572	46.572
EN VALEUR D'ACQUISITION			
Au 31 mars 2011	2.209	1.352	3.561
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions			0
Au 31 mars 2012	2.209	1.352	3.561
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions			0
Au 31 mars 2013	2.209	1.352	3.561
EN JUSTE VALEUR			
Au 31 mars 2011	2.375	1.453	3.828
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions			0
Variation de la juste valeur	-254	-278	-533
Au 31 mars 2012	2.121	1.174	3.295
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions			0
Variation de la juste valeur	-66	-5	-71
Au 31 mars 2013	2.055	1.169	3.224
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2012	-89	-179	-267
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2013	-154	-184	-338

19. ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

En milliers d'EUR	2013	2012
Valeur comptable au 1^{er} avril	0	1.340
Transfert de la rubrique "Immeubles de placement "	0	0
Moins-value de cession	0	-40
Prix de vente	0	-1.300
Valeur comptable au 31 mars	0	0

En date du 28 juin 2011, l'immeuble du site de Tongres comptabilisé pour une valeur de € 1.340 milliers a été cédé pour un prix de € 1.300 milliers, ce qui génère une moins-value de cession de € 40 milliers.

20. ACTIFS FINANCIERS COURANTS

En milliers d'EUR	Échéance 28.09.2013	Échéance 28.09.2016	Échéance 28.09.2021
EN VALEUR D'ACQUISITION			
Au 31 mars 2011	0	0	0
Acquisitions	101	94	92
Au 31 mars 2012	101	94	92
Acquisitions	0	0	0
Au 31 mars 2013	101	94	92
EN JUSTE VALEUR			
Au 31 mars 2011	0	0	0
Acquisitions	101	94	92
Variation de la juste valeur	4	10	15
Au 31 mars 2012	105	104	107
Acquisitions	0	0	0
Variation de la juste valeur	-3	5	12
Au 31 mars 2013	102	109	119
Variation de la juste valeur comptabilisée dans l'état du résultat global au 31 mars 2012	4	10	15
Variation de la juste valeur comptabilisée dans l'état du résultat global au 31 mars 2013 ⁴⁰	-3	5	12

Au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2012, la Sicafi a acquis des obligations d'Etat belge pour un montant total de € 287 milliers. Leur juste valeur s'élève à € 330 milliers au 31 mars 2013.

Les actifs financiers courants consistent uniquement en des obligations d'Etat belge. Les variations de juste valeur sont directement enregistrées dans l'état du résultat global sous la rubrique "Variation de la juste valeur des actifs financier".

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

Les obligations peuvent être résumées comme suit :

- Obligations dont l'échéance finale est le 28 septembre 2013 - 4,25% OLO EUR 2003
- Obligations dont l'échéance finale est le 28 septembre 2016 - 3,25% OLO EUR 2006
- Obligations dont l'échéance finale est le 28 septembre 2021 - 4,25% OLO EUR 2011

21. CRÉANCES COMMERCIALES

En milliers d'EUR	2013	2012
Créances commerciales	85	75

Le niveau de créances ouvertes au 31 mars 2013 est faible. Aucun risque significatif d'insolvabilité d'un locataire n'a été identifié.

40. Pour plus de détails voyez la note 13 relatif au résultat financier. La variation négative est comptabilisée dans les autres charges financières "variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente" et la variation positive dans les revenus financiers "variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente".

22. AUTRES CRÉANCES

En milliers d'EUR	31 mars 2013	31 mars 2012
Créances fiscales	106	33
TVA à récupérer	0	2
Précompte mobilier à récupérer	106	31

23. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

En milliers d'EUR	31 mars 2013	31 mars 2012
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	1.238	2.035
Dépôts bancaires à vue	1.238	1.655
Dépôts bancaires à court terme	0	380

Les dépôts bancaires à court terme consistent en des dépôts dont le terme est inférieur à ou égal à un an. Ces dépôts sont rémunérés aux différents taux des dépôts bancaires à court terme du marché.

24. COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

En milliers d'EUR	31 mars 2013	31 mars 2012
Comptes de régularisation	35	47
Charges payées d'avance, à reporter ou à récupérer	29	42
Revenus financiers à recevoir	6	5

25. ÉTAT DU CAPITAL

CAPITAL ÉMIS

Au 31 mars 2013, le capital social s'élève à € 22 073 220,00 et est représenté par 463 154 actions, entièrement souscrites et libérées, sans désignation de valeur nominale.

CAPITAL AUTORISÉ

Le Gérant est autorisé, pour une période de 5 ans à dater du 26 mai 2008, à augmenter en une ou plusieurs fois le capital à concurrence de maximum € 5 millions.

Cette autorisation est renouvelable et son renouvellement sera proposé lors d'une Assemblée générale extraordinaire ultérieure sous condition suspensive de l'approbation de la FSMA.

Cette(ces) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par apport(s) en numéraire ou en nature.

Les modifications du capital depuis le 31 mars 2008 sont les suivantes :

	Montant en €	Nombre d'actions
	5.000.000	100 000
Scission partielle "Société Anonyme de Réalisations Immobilières SA" (en abrégé SARI)	9.742.402	194 848
Scission partielle "Béton & matériaux SA" (en abrégé BEMAT)	650.000	13 000
Scission partielle "Entreprises G. Moury SA" (en abrégé MOURY)	2.610.000	52 200
Fusion "Compagnie Internationale de Développement et de Promotion SA" (en abrégé CIDP)	1.000.000	46 239
Au 31 mars 2009	19 002 402 ⁴¹	406 287
-	0	0
Au 31 mars 2010	19 002 402 ¹⁶	406 287
-	0	0
Au 31 mars 2011	19.002.402	406.287
Fusion "L'Ecoreuil SCRL"	3.070.818	56.867
Au 31 mars 2012	22.073.220	463.154
-	0	0
Au 31 mars 2013	22.073.220	463.154

Les scissions partielles et la fusion CIDP ont été approuvées lors d'assemblées générales tenues le 30 avril 2008.

La fusion par absorption de L'Ecoreuil SCRL a été approuvée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 30 mars 2012.

ACTIONS PROPRES

La sicafi peut acquérir ses propres actions en vertu d'une décision de l'assemblée

générale prise en tenant compte des quorums de présence et de vote déterminés à l'article 559 du Code des Sociétés, moyennant communication de l'opération à la FSMA et conformément aux dispositions des articles 620 et suivants du Code des Sociétés.

Le 30 avril 2008, l'assemblée générale extraordinaire a décidé d'autoriser le Gérant de la Sicafi de procéder pendant une période de 18 mois prenant cours le jour de l'assemblée, à l'acquisition d'un

maximum de dix pourcent (10 %) des actions, soit 46 315 actions de la Sicafi⁴¹. Le renouvellement de cette autorisation soumise à l'Assemblée générale ordinaire du 3 septembre 2013.

Au 31 mars 2013, le portefeuille d'actions propres s'élève à 1 030 actions pour un total de € 51 (en milliers) et est inchangé par rapport au 31 mars 2012.

ACTIONNARIAT AU 31 MARS 2013

Actionnaires	Nombre actions	Pourcentage
Héritiers de Madame Jacqueline Moury ⁴²	246.125	53,14%
Anne-Christelle Horion	30	0,01%
Georges Moury	1	0,00%
SARI SA (contrôlée par Mr Moury Georges)	56.865	12,28%
Moury Management SA (contrôlée par Mr Moury Georges)	1.000	0,22%
Moury Construct SA ⁴³	820	0,18%
Immo Moury	1.030	0,22%
Public	157.283	33,96%
Total	463 154	100,00%

Pour rappel, lors de l'exercice clôturé au 31 mars 2012, les éléments suivants ont eu lieu :

- Création de 56.867 actions nouvelles lors de la fusion du 30 mars 2012 (56.865 actions remises à la SA SARI, 1 action remise à Monsieur Georges Moury et 1 action remise à Madame Jacqueline Moury)
- Cession de 60 031 actions de Moury Finance SA à Madame Jacqueline Moury

Pour plus d'informations, nous renvoyons aux déclarations de transparence disponibles sur le site internet de la sicafi.

41. La loi a été modifiée et a porté la période maximale à 5 ans et le montant maximal à 20 % des actions souscrites.

42. Madame Anne-Christelle Horion et Monsieur Geoffroy Horion sont les héritiers de Madame Jacqueline Moury, qui était actionnaire majoritaire, décédée au cours de l'exercice.

43. Les actions d'Immo Moury SCA détenues par Moury Construct sont destinées à être échangées contre des coupons 22 de Moury Construct.

26. DROITS DE MUTATION

Les frais de notaire liés aux acquisitions d'immeubles de placement sont directement comptabilisés dans les fonds propres sous la rubrique "Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placements". Au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2013, les frais de mutation ont augmenté de € 56 milliers suite à l'acquisition du terrain à Ans au prix hors frais de € 446 milliers.

En milliers d'EUR	
DROITS DE MUTATION	
Au 31 mars 2011	-382
Fusions / scissions	0
Acquisitions	-124
Au 31 mars 2012	-506
Fusions / scissions	0
Acquisitions	-56
Au 31 mars 2013	-562

27. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

En milliers d'EUR	31 mars 2013	31 mars 2012
DETTE FINANCIÈRE NON COURANTES	793	893
Dettes de location financement	765	867
Garanties locatives reçues	28	26
DETTE FINANCIÈRE COURANTES	102	96
Dettes de location financement	102	96
Autres dettes	0	0
ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL	31 mars 2013	31 mars 2012
Charges d'intérêts	51	57

Les paiements minimum futurs à effectuer au titre du contrat de location-financement sont détaillés ci-dessous. Il s'agit des redevances futures non actualisées qui seront payées de manière certaine par Immo Moury, en vertu du seul contrat de location financement en cours. Ce contrat de location financement porte sur une durée de 15 ans et est assorti

d'une option d'achat à terme équivalente à 10 % de la valeur initiale de l'immeuble pris en location financement. Ce contrat concerne le hall semi industriel sis avenue de Wallonie 60 à Courcelles.

Loyers futurs à payer pour le contrat de location de financement :

En milliers d'EUR	31 mars 2012	31 mars 2011
LOYERS À PAYER	958	1054
A moins d'un an	96	91
Entre 1 et 5 ans	443	419
Pus de 5 ans	419	544

28. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

En milliers d'EUR	31 mars 2013	31 mars 2012
DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES	919	923
Exit tax à payer	512	512
Fournisseurs	143	77
Factures à recevoir	34	30
Rémunération du gérant statutaire	22	25
Impôts	0	2
Autres	208	277

L'exit tax à payer de € 512 milliers concerne la plus-value immobilière réalisée par la SCRL Ecureuil lors la fusion avec la sicafi. Elle a été payée en date du 30 avril 2013.

29. COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

En milliers d'EUR	31 mars 2013	31 mars 2012
COMPTES DE RÉGULARISATION	12	26
Loyers perçus anticipativement	10	10
Charges à imputer	2	16

30. ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Néant.

31. DIVIDENDES PAYÉS ET PROPOSÉS

En milliers d'EUR	31 mars 2013	31 mars 2012
DIVIDENDES DÉCLARÉS ET PAYÉS LORS DE L'EXERCICE		
Dividende relatif à l'exercice 2010-2011 (€ 3,29 brut par action hors actions propres)		1 335
Dividende relatif à l'exercice 2011-2012 (€ 3,29 brut par action hors actions propres)	1.334	
DIVIDENDES PROPOSÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE POUR APPROBATION		
Dividende relatif à l'exercice 2011-2012 (€ 3,29 brut par action hors actions propres)		1 334
Dividende relatif à l'exercice 2012-2013 (€ 2,30 brut par action hors actions propres)	1.063	

Les dividendes sont déclarés pour les actions émises hormis les actions propres à la date de mise en paiement. Les 56.867 actions créées suite à l'augmentation de capital lors de la fusion avec la SCRL L'Ecureuil en date du 30 mars 2012 participent au dividende pour la première fois.

32. ACTIFS ET PASSIFS 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 31 mars 2013, les garanties bancaires s'élèvent à € 438 milliers.

LIGNE DE CRÉDIT

La ligne de crédit octroyée par la banque BNP Paribas Fortis en date du 19 mars 2008 est arrivée à échéance le 31 mars 2013 et n'a pas été renouvelée.

Actuellement, la Sicafi dispose de liquidités suffisantes pour faire face à ses besoins, d'autant que sa capacité d'emprunt demeure élevée vu son faible taux d'endettement.

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 31 mars 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".

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

33. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

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.

34. DÉCLARATIONS DU MANAGEMENT

LOCATION DES BUREAUX DU SIÈGE SOCIAL

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.

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 re-présentant 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 statu-taire 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.

35. DÉCLARATIONS DU MANAGEMENT

Monsieur Jean-Louis Servais, membre de BDO, dont les bureaux sont sis à 1380 Lasnes, Chaussée de Louvain 428, a vu son mandat de commissaire de la Sicafi Immo Moury SCA renouvelé pour une période de trois ans lors de l'assemblée générale du 25 août 2010. Monsieur Jean-Louis Servais est agréé par la FSMA.

Sa rémunération annuelle est fixée à € 7.900 HTVA, indexé annuellement.

Lors de l'exercice clôturé au 31 mars 2013, le commissaire n'a pas perçu d'autres honoraires que ses émoluments de commissaire.

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS

Rapport du commissaire à l'assemblée générale des actionnaires de la société Sicafi Immo Moury SCA sur les états financiers pour l'exercice clos le 31 mars 2013

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les états financiers et l'annexe tels que définis ci-dessous, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS – OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle des états financiers de Sicafi Immo Moury SCA pour l'exercice clos le 31 mars 2013, établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes comprennent l'état de la situation financière au 31 mars 2013, l'état du résultat global, l'état des flux de trésorerie et l'état de variation des capitaux propres pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes reprenant le résumé des principales règles d'évaluation et d'autres notes explicatives. Le total du bilan s'élève à 24.773 milliers d'EUR et le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 1.065 milliers d'EUR.

RESPONSABILITÉ DE L'ORGANE DE GESTION RELATIVE À L'ÉTABLISSEMENT DES ÉTATS FINANCIERS

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de états financiers donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne de l'entité relatif à l'établissement de états financiers donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'entité les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

OPINION SANS RÉSERVE

A notre avis, les états financiers de la Sicafi Immo Moury SCA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situa-

tion financière de la société au 31 mars 2013, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des Sociétés et des statuts de la société.

Dans le cadre de notre mandat, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les états financiers :

- Le rapport de gestion traite des mentions requises par la loi, concorde avec les états financiers et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés.

Lasne, le 26 juin 2013
Jean-Louis Servais
Commissaire

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Dénomination	Immo Moury SCA, Sicaif immobilière publique de droit belge.
Siège social	Le siège social est établi à 4000 Liège, Rue Sainte-Marie, 24.
Constitution et forme juridique	Immo Moury a été constituée sous la forme d'une société en commandite par actions suivant les termes d'un acte dressé par le Notaire Philippe Dusart, à Liège, le 18 juillet 2007, publié à l'Annexe du Moniteur belge du 9 août suivant, sous le numéro 07118942. Depuis le 21 août 2007, Immo Moury est agréée comme société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge, en abrégé Sicaif immobilière publique de droit belge, inscrite auprès de la FSMA.
Durée	La société est constituée pour une durée illimitée
Registre des Personnes Morales	La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Liège sous le n° 891 197 002. Son numéro de TVA est le BE 0891 197 002.
Exercice social	L'exercice social commence le 1 ^{er} avril et se clôture le 31 mars de chaque année.
Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés	Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Liège ainsi que sur le site www.immomoury.com. Les comptes statutaires d'Immo Moury sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière. Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans le quotidien financier L'ECHO, ainsi que sur le site www.immomoury.com. Le rapport financier annuel peut être obtenu au siège social ou sur le site www.immomoury.com. Tous les communiqués de presse et autres informations financières sont transmis à la presse financière, à Euronext et sont disponibles sur le site www.immomoury.com.

FICHE INFORMATIVE

Nom	IMMO MOURY SCA
Forme	Société en commandite par actions
Statut	Sicaf Immobilière publique de droit belge
Adresse	Rue Sainte-Marie 24 4000 Liège - Belgique Tél. : +32 (0) 4 221 03 10 Fax : +32 (0) 4 221 53 10 Web : www.immomoury.com E-mail : info@immomoury.com
R.P.M./R.P.R	Liège
N° d'entreprise	0891 197 002
Banque	Banque Degroof - CBC Banque
Date de constitution	18 juillet 2007
Date d'agrément SICAFI	21 août 2007
Durée	Illimitée
Commissaire	Jean Louis SERVAIS – Membre BDO
Management	MOURY MANAGEMENT SA
Date de clôture des comptes	31 mars
Nombre d'actions	463 154
Expert Immobilier	Cushman & Wakefield VOF
Secteurs	Bureaux, commerces et semi-industriel et accessoirement le résidentiel.
Personnes de contact	Gilles-Olivier MOURY, Administrateur délégué de Moury Management SA Stéphanie GRAIDIA, Investor relations de la Sicafi Immo Moury SCA

CALENDRIER FINANCIER

19 août 2013	1 ^{ère} déclaration intermédiaire exercice 2013-2014
3 septembre 2013	Assemblée générale ordinaire des actionnaires
31 octobre 2013	Mise en paiement du dividende
29 novembre 2013	Rapport financier semestriel exercice 2013-2014
17 février 2014	2 ^{ème} déclaration intermédiaire exercice 2013-2014

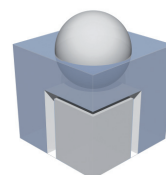
NOTES

[illegible]

IMMOMOURY

RUE SAINTE-MARIE, 24 - BTE 71
4000 LIÈGE

REGISTRE DU COMMERCE N°0891 197 002



IMMOMOURY