



RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2014



# SOMMAIRE

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	31
RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS	41
ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS	46
RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS	75
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	77
FICHE INFORMATIVE ET CALENDRIER FINANCIER	78

# CHIFFRES-CLÉS<sup>1</sup>

(en milliers d'EUR)	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>PATRIMOINE</b>		
Juste valeur du portefeuille immobilier	20.634	19.731
Juste valeur du portefeuille titres SICAFI	3.202	3.224
Total portefeuille	23.836	22.955
<b>Taux d'occupation des immeubles <sup>2</sup></b>	<b>99,3%</b>	<b>99,0%</b>
<b>Ratio d'endettement <sup>3</sup></b>	<b>8,8%</b>	<b>7,3%</b>
<b>ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL</b>		
Résultat locatif net	1.895	2.117
Résultat immobilier	1.783	2.007
Résultat d'exploitation des immeubles	1.423	1.499
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.286	1.367
Résultat sur vente d'immeubles de placement	13	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-407	-286
Résultat d'exploitation	892	1.081
Résultat financier	-53	-16
Impôts (-)	-13	0
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>825</b>	<b>1.065</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>-40</b>	<b>-127</b>
<b>Résultat global de l'exercice</b>	<b>785</b>	<b>938</b>
<i>Résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier</i>	<i>1.232</i>	<i>1.351</i>
<b>ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE</b>		
Total des actifs non courants	23.860	22.978
Total des actifs courants	1.032	1.795
<b>Total des actifs</b>	<b>24.893</b>	<b>24.773</b>
Total des capitaux propres	22.668	22.947
Total des passifs non courants	687	793
Total des passifs courants	1.538	1.032
<b>Total du passif</b>	<b>24.893</b>	<b>24.773</b>
<b>L'ACTION IMMO MOURY</b>		
Nombre d'actions souscrites (en nombre d'actions)	463.154	463.154
Valeur nette d'inventaire (en €) <sup>4</sup>	49,05	49,66
Dividende brut par action (en €)	2,3000	2,3000
Dividende net par action (en €)	1,7250	1,7250
Cours de bourse au 31 mars (en €)	57,25	58,50
Cours de bourse moyen au cours de l'exercice (en €)	59,05	60,57
Rendement dividendaire brut (en %) <sup>5</sup>	3,89%	5,43%
Rendement dividendaire net (en %) <sup>6</sup>	2,92%	4,29%

- 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.
- 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.
- Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 27 §1<sup>er</sup>, 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.
- 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.
- Le cours de bourse moyen est calculé comme la moyenne des cours de clôture de l'action Immo Moury au cours de l'exercice.
- Valeur obtenue en divisant le dividende brut 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 2014, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à € 23.836 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 € 20.634 milliers au 31 mars 2014. Les immeubles en portefeuille au 31 mars 2014 représentent une surface de 36 410 m<sup>2</sup> et de 11 167 m<sup>2</sup> de terrain à développer.

Le portefeuille est également constitué de titres d'autres sicafi dont la juste valeur est de € 3 202 milliers selon le cours de bourse au 31 mars 2014.

La politique d'investissement d'Immo Moury est orientée vers les immeubles commerciaux, de bureaux, (semi) industriels et 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 € 23,3 millions suivant le cours de bourse de l'action Immo Moury au 17 juillet 2014.

# MESSAGE DU PRÉSIDENT

- Résultat net de l'exercice de € 825 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 4,12% et net de 3,09% par rapport au cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice
- Taux d'occupation de 99,3% au 31 mars 2014

Mesdames, Messieurs,  
Chers actionnaires,

L'exercice 2013/2014 a été marqué par des travaux réalisés dans plusieurs biens immobiliers pour un montant total de 1,3 millions d'euros. Ces travaux d'investissement consistent en la rénovation complète de 5 appartements et la construction d'une extension de bureau.

Au 31 mars 2014, le portefeuille de la Sicafi s'élève à 24 millions (y compris 3,2 millions d'euros de titres d'autres sicafi). Le résultat net s'élève à 0,8 millions d'euros et le résultat net hors variation de la juste valeur du portefeuille s'élève à près de 1,2 millions d'euros (contre près de 1,4 millions au 31 mars 2013).

Le ratio d'endettement de la Sicafi au 31 mars 2014 se situe au niveau peu élevé de 8,8%, ce qui dégage 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 9 septembre 2014 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 4,12 % sur base du cours moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice. En outre, le payout s'établit à 86,5 % du résultat net hors variation de la juste valeur du portefeuille.

A court terme, la Sicafi continuera sa politique de rénovation du patrimoine existant et envisage des investissements dans les secteurs du commerce et du résidentiel.

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.

# 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 <sup>1</sup>	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice
Mr Gilles-Olivier Moury <sup>2</sup>	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

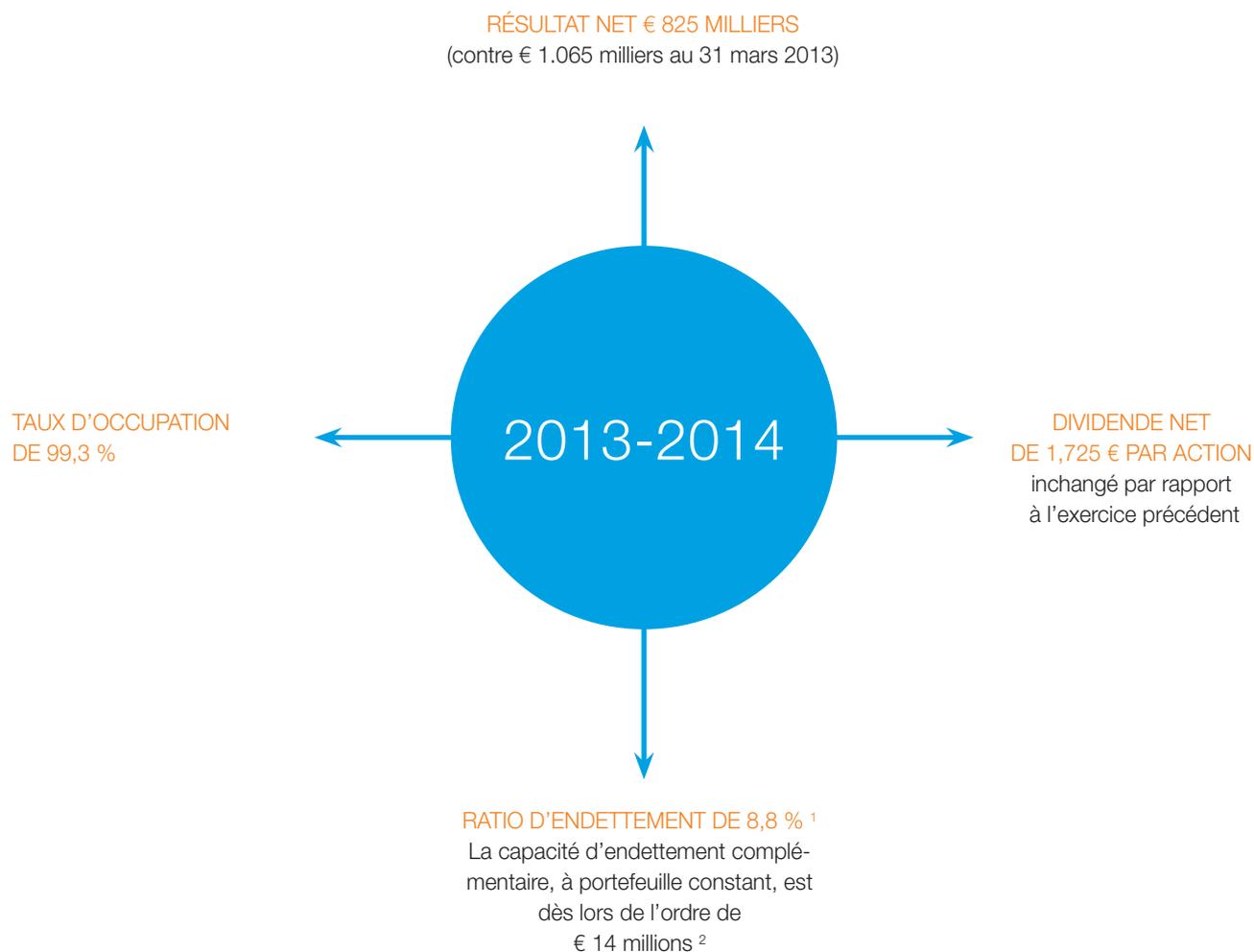
Conformément à l'article 39 de la loi du 3 août 2012, la direction effective de la Sicafi Immo Moury est confiée à Messieurs Georges Moury et Gilles-Olivier Moury, tous deux administrateurs de Moury Management SA. Messieurs Moury exercent cette fonction à titre gratuit.

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

1. *Dirigeant effectif*

2. *Dirigeant effectif*

# FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE



1. 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 (€ 2.188 milliers) et le total du passif (€ 24.893 milliers).

2. 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 sicaf immobilières (soit € 2.188 milliers / 8,8 % x 65 % = 2.188 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 et résidentiels sur l'ensemble du territoire belge.

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 investi près de € 10,5 millions dans son patrimoine immobilier. De plus, la sicafi dispose d'une capacité d'endettement très importante. Le management est à l'étude de projets d'investissement et reste attentif à toutes 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 dans la province de Liège.

# INFORMATIONS BOURSIÈRES

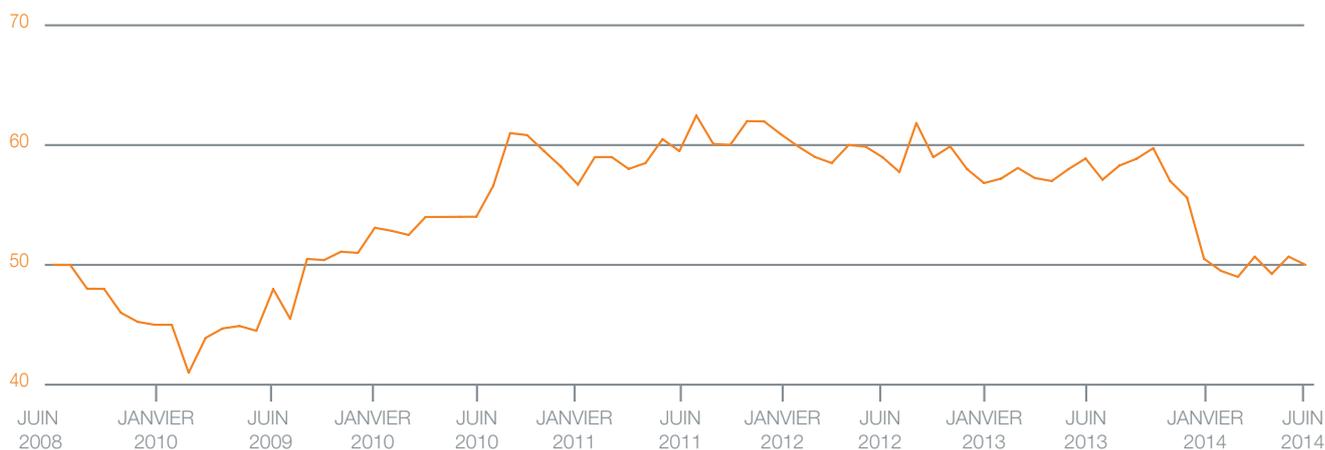
Au 31 mars 2014 la valeur nette d'inventaire est égale à € 49,05 contre un cours de bourse de € 50,69.

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



<b>ISIN :</b>	BE0003893139
<b>Code Euronext :</b>	BE0003893139
<b>Marché :</b>	EURONEXT BRUXELLES
<b>Type :</b>	Actions - Actions ordinaires - Double fixing
<b>Compartment :</b>	C (Small caps)

## COURS IMMO MOURY





# 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](http://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](http://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 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. L'activité de la société demande en effet la présence d'administrateurs expérimentés et la taille et l'organisation de la société requièrent une grande stabilité au sein du conseil d'administration.

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

2. Dérogation au point 5.2 du Code 2009 (p.19)

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

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

5. Dérogation au point 5.2 du Code 2009 (p.22)

## ÉVALUATION PAR LES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS <sup>1</sup>

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).

## COMITÉ D'AUDIT <sup>2</sup>

Immo Moury répond aux trois critères d'exclusion énumérés dans l'article 526bis § 3 du Code des Sociétés et a décidé, en raison de sa taille et de l'ampleur de ses activités, de ne pas constituer un comité d'audit. Le conseil d'administration effectue, par conséquent, directement la mission du comité d'audit.

## RÉUNIONS DU COMITÉ DE NOMINATION <sup>3</sup>

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. Durant l'exercice 2013-2014, le comité de nomination s'est réuni deux fois.

## RÉUNIONS DU COMITÉ DE RÉMUNÉRATION <sup>4</sup>

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. Durant l'exercice 2013-2014, le comité de rémunération s'est réuni trois fois.

## RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS ET DIRIGEANT EFFECTIFS <sup>5</sup>

En raison de l'ampleur de l'activité de la société et de la structure de son actionariat, la rémunération des administrateurs exécutifs et des dirigeants effectifs n'est ni liée à leurs performances individuelles ni à celles de la société, mais constitue uniquement en l'octroi de jetons de présence.

## 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 très courts.

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 d'un suivi régulier tant par le management que par le Conseil d'administration du gérant statutaire, qui ont déterminé des politiques prudentes en la matière et qui continuent régulièrement à les adapter si nécessaires. Les principaux risques auxquels Immo Moury est confrontée sont les suivants :

### LE MARCHÉ LE RISQUE ÉCONOMIQUE :

Immo Moury sca est exposée au risque de chômage immobilier en fonction de l'offre et de la demande sur le marché immobilier. Ce risque est étroitement lié à la diversification commerciale, géogra-

phique et sectorielle. La société limite ce risque en diversifiant les types d'actifs (bureaux semi-industriels, commerces-résidentiels).

### LE PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SICAFI LE RISQUE AFFÉRENT AUX REVENUS LOCATIFS :

La totalité des chiffres d'affaires d'Immo Moury est constitué des loyers générés par la location d'une part et par la perception des dividendes des titres détenus dans d'autres Sicafi d'autre part. La société est dès lors exposée au risque de la perte de revenus locatifs liée au départ de locataires, au risque de défaillance financière des locataires ainsi qu'au risque lié à l'évolution des autres Sicafi dans lesquelles Immo Moury détient des titres quant au montant et moment des dividendes octroyés. La diminution du taux d'occupation des immeubles, le défaut de paiement de loyers et la baisse des dividendes perçus sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur les résultats d'Immo Moury. De plus, suite à la conjoncture actuelle, en cas de départ de locataire suite à une échéance de bail, dans le cas où de nouveaux locataires seraient trouvés, les nouveaux baux pourraient prévoir des revenus inférieurs à ceux des baux en cours (tel fut le cas lors de la location du hall de Milmort et de Courcelles). Ceci affecte bien évidemment les revenus de la société et sa trésorerie. Concernant la défaillance financière de ces locataires, des procédures de suivi de paiement rigoureuses ont été mises en place. 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 2014.

### RISQUE LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES :

La Société est exposée au risque de variation négative de la juste valeur de son portefeuille immobilier telle qu'elle résulte des expertises indépendantes. La variation négative de la juste valeur du

portefeuille a une incidence sur le résultat net, sur les fonds propres et sur le ratio d'endettement de la Société. Immo Moury mène une politique d'entretien et de rénovation constante de son portefeuille d'immeubles afin de maintenir, voire d'augmenter, les loyers existants, mais aussi de faciliter la relocation de ses actifs immobiliers. La Société est également exposée au risque de surévaluation ou de sous-évaluation des immeubles par les experts immobiliers indépendants par rapport à la réalité du marché. Afin de limiter ce risque, Immo Moury organise également des réunions et visites de chantier avec les experts immobiliers. Ces mesures n'éliminent cependant pas le risque de dépréciation des immeubles.

### RISQUE LIÉS AUX TITRES DÉTENUS DANS D'AUTRES SICAFI :

Ce risque concerne l'évolution de la juste valeur des titres de sicafi en portefeuille qui sont cotées sur Euronext. L'évolution de la valeur de marché des titres de sicafi en portefeuille est disponible respectivement sur les sites internet officiels de ces sicafi et sur des sites boursiers. La variation du portefeuille a une incidence sur le résultat global, sur les fonds propres et sur le ratio d'endettement de la Société. Afin de limiter ce risque Immo Moury a acquis des titres Cofinimmo et Befimmo dont le rendement est stable et pour lesquels la liquidité est suffisante en cas de nécessité de vente immédiate.

### RISQUE DE SINISTRE ET DE DÉGRADATION :

La Société est exposée au risque de devoir supporter les conséquences financières liées à la survenance d'un sinistre majeur, au risque de dépréciation de ses immeubles à la suite de l'usure résultant de leur utilisation par ses locataires.... Ces risques sont couverts par des assurances dont la valeur totale de couverture des immeubles est en concordance avec leur juste valeur. Les primes annuelles payées par Immo Moury s'élève à € 113 milliers au 31 mars 2014.

### 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. De plus, 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 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 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 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 ne paraîtraient pas suffisants, un recours soit fait contre Immo Moury qui pourrait, s'il se présentait, avoir des conséquences financières importantes mais actuellement impossibles à déterminer pour la Société.

Au 31 mars 2014, 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 AUX OPÉRATIONS DE FUSION, DE SCISSION OU D'ACQUISITION :

Un nombre important d'immeubles constituant le portefeuille immobilier a été acquis dans le cadre de fusion ou de scission partielle de sociétés ou d'acquisition. Même si Immo Moury a pris toutes les mesures d'usage dans ce type d'opérations, notamment en procédant à des audits de due diligence sur les biens apportés et sur la société absorbée et exigé des garanties, il ne peut être cependant exclu que des passifs occultes aient été transférés à la Société lors de ces opérations.

### LES RISQUES FINANCIERS RISQUE D'INFLATION ET DE DÉFLATION :

Les baux d'Immo Moury prévoient des clauses d'indexation des loyers liées à

l'évolution de l'indice santé. De ce fait, la Société est exposée à un risque de déflation sur ses revenus. Par ailleurs, Immo Moury est également exposée au risque que les coûts auxquels elle doit faire face soient indexés sur une base qui évolue plus rapidement que l'indice-santé.

### RISQUE DE FINANCEMENT ET DE TAUX D'INTÉRÊT :

Au 31 mars 2014, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 7 décembre 2010 s'élève à 8,8%. L'endettement consiste en une dette de leasing financier dont les termes sont fixés jusqu'au 23 avril 2019 et à la signature en octobre 2013 d'une ligne de crédit à taux flottant pour un montant de € 1,2 millions. Le taux flottant permet à Immo Moury de bénéficier de taux court terme très bas actuellement. Au 31 mars 2014, Immo Moury a réalisé des prélèvements pour 681 milliers euros sur sa ligne de crédit.

Vu son faible taux d'endettement, et dès lors le faible risque au niveau des taux d'intérêts, Immo Moury n'a pas souscrit a des couvertures de taux.

### RISQUE DE CHANGE :

Immo Moury ne possède pas d'immeuble à l'étranger et tous les baux sont en euros. Elle n'est donc pas soumise au risque de change.

### RISQUES LIÉS AUX CONTREPARTIES BANCAIRES :

Immo Moury fait appel à différentes banques de référence pour assurer une certaine diversification et limiter le risque de défaillance d'une institution financière.

### VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS COMPTABILISÉS À LEUR JUSTE VALEUR :

Comme sus mentionné au niveau des risques du patrimoine immobilier, Immo Moury suit attentivement l'évolution du cours des titres en portefeuille. En effet, toute variation des titres entraîne une variation des fonds propres et du résultat

net (dans le cadre de la mise en paiement du dividende pour ce dernier).

### RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR RISQUE DE PROCÉDURES JUDICIAIRES

La Société est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. A ce jour, Immo Moury est impliquée dans une procédure judiciaire qui concerne la récupération des précomptes mobiliers indûment retenus par l'Etat belge. Le montant réclamé par Immo Moury s'élève à € 98 milliers dont l'administration fiscale accepte l'imputation pour € 66 milliers. Ce dernier montant a été enregistré en créances dans les comptes au 31 mars 2014.

### RISQUE RÉGLEMENTAIRE

La Société est exposée au risque de non-respect de réglementations de plus en plus nombreuses et complexes et en constante évolution, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les administrations ou par les tribunaux, notamment en matière fiscale, environnementale et d'urbanisme. Le non-respect de la réglementation expose la Société à des risques de mise en cause de sa responsabilité, de condamnations, de sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi qu'au risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis. De telles sanctions pourraient influencer négativement l'activité de la Société et sa rentabilité. La Société dispose donc d'une équipe juridique interne et externe ayant les compétences nécessaires pour veiller au respect des réglementations en vigueur.

### RISQUE LIÉ AU CHANGEMENT DE STATUT DES SICAFIS

Compte tenu de l'entrée en vigueur le 22 juillet 2014 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs (AIFM) et à leurs gestionnaires, la Société doit en effet faire un choix : dès lors que les sicafi vont désormais être considérées d'office comme des AIFM, elle va devoir opter soit pour

le maintien du statut de sicafi et donc le nouveau statut AIFM, soit pour le nouveau statut de "société immobilière réglementée" (SIR).

Le statut d'AIFM entraînerait l'application d'une série de règles supplémentaires, telles que :

- l'obligation de désigner un dépositaire (en principe, un établissement de crédit ou une entreprise d'investissement, chargé notamment de veiller au suivi des flux de liquidités, d'assurer la conservation des instruments financiers et de vérifier la propriété des actifs immobiliers) ;
- l'obligation de mettre en place des mécanismes de gestion des liquidités ;
- l'obligation d'effectuer régulièrement des simulations de crise en ce qui concerne la gestion des risques et en matière de liquidités.

L'application de ces règles alourdirait sensiblement les coûts de la Société. La qualification de AIFM entraînerait par ailleurs l'application d'autres réglementations, notamment en matière d'instruments dérivés (EMIR), impliquant un accroissement de l'endettement pour couvrir les collatéraux liés aux instruments dérivés, et en matière de financement (Bâle III) et une augmentation des marges imposées par les établissements de crédit sur les lignes de crédit, ce qui mènerait à une augmentation significative des charges financières dans le chef de la Société, sans que cela se justifie au regard du modèle opérationnel qu'elle compte adopter.

Par conséquent, la Société estime que l'adoption du statut du SIR est dans l'intérêt des actionnaires et de la Société. En date du 22 mai 2014, le conseil d'administration du gérant statutaire d'Immo Moury a pris la décision de proposer aux actionnaires le changement de statut et de préparer un dossier d'agrément.

En substance, la Société pourra continuer à exercer les mêmes activités et détenir les mêmes actifs immobiliers que dans la situation actuelle; elle sera soumise aux mêmes contraintes en matière d'obligation de distribution, de ratio d'endettement et de diversification des actifs immobiliers; elle se verra appliquer les mêmes règles en matière de structure de gestion et organisation, de protection des actionnaires (contrôle de la FSMA, désignation obligatoire d'un ou plusieurs experts immobiliers indépendants et commissaires agréés par la FSMA); elle restera soumise à un régime de transparence fiscale. Les principaux changements concernent le remplacement du concept d'intérêt exclusif des actionnaires par le concept d'intérêt social, une plus grande souplesse de l'organe de gestion en ce qui concerne la stratégie de la Société et l'interdiction pour la Société de déléguer des fonctions de gestion.

Toutefois, la Loi SIR subordonne le changement de statut des sicafi publiques en statut SIR aux conditions suivantes :

- la sicafi publique doit introduire la demande d'agrément en qualité de SIR dans les quatre mois de l'entrée en vigueur de la Loi SIR (c'est-à-dire avant le 16 novembre 2014) ;
- la sicafi publique doit modifier ses statuts et en particulier son objet social dans les trois mois de la décision d'agrément par la FSMA;
- la sicafi publique doit organiser un droit de retrait au profit de ses actionnaires qui votent contre le changement de statut.

La loi SIR permet également à la sicafi publique de subordonner ce changement de statut à la condition que le pourcentage d'actions pour lequel le droit de retrait est exercé ne dépasse pas un certain pourcentage du capital qu'elle fixe.

Si une des conditions ci-dessus n'étaient pas remplies, la Société conserverait son statut de sicafi publique et devrait demander son agrément comme AIFM dans les quatre mois de l'entrée en vigueur de la Loi SIR, c'est-à-dire avant le 16 novembre 2014.

**RISQUE DE GESTION**  
**RISQUE AFFÉRENT À LA GESTION**  
**DE LA SICAFI :**

Actuellement, Immo Moury internalise la gestion technique, administrative et comptable de son portefeuille immobilier. Compte tenu du caractère réduit de son équipe, la société est exposée à un certain risque de désorganisation en cas de départ de certains membres « clés » de son équipe. Le départ inattendu de certain membre de son équipe pourrait avoir un impact négatif sur son développement.

**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
Geoffroy Horion	123.062	26,57%
Anne-Christelle Horion	123.093	26,58%
Georges Moury	1	0,00%
SARI Finance 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 <sup>1</sup>	820	0,18%
Immo Moury (actions propres pour liquidité du titre)	1.030	0,22%
Public	157.283	33,96%
<b>TOTAL</b>	<b>463.154</b>	<b>100,00%</b>

Madame Anne-Christelle Horion et Monsieur Geoffroy Horion sont les héritiers de Madame Jacqueline Moury, qui était actionnaire majoritaire.

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 27 mars 2014, il a été décidé de renouveler l'autorisation pour la SA Moury Management d'acheter et/ou vendre des titres propres de la SCA Immo Moury.

Au 31 mars 2014, 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 2014.

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

## 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 restrictions légales ou statutaires quant au transfert des titres.
  - Il n'y a pas de détenteurs de titres disposant des droits de contrôle spéciaux.
  - 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.
  - Comme indiqué lors du communiqué de presse relatif à la réglementation en matière de transparence du 21 octobre 2013 (disponible sur notre internet [www.immomoury.com](http://www.immomoury.com) > déclaration de transparence), Madame Anne-Christelle et Monsieur Geoffroy
- Horion sont les contrôleurs ultimes d'Immo Moury SCA et y exercent un contrôle conjoint. En date du 15 octobre 2013, Madame Anne-Christelle Horion et Monsieur Geoffroy Horion ont conféré chacun à Monsieur Georges Moury une option d'achat ainsi qu'un droit de préemption relatif respectivement à 123.063 actions et 123.062 actions d'Immo Moury SCA.
- 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'écartent 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 3 avril 2014 (date de publication au Moniteur Belge du PV de l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2014), à augmenter en une ou plusieurs fois le capital à concurrence de maximum € 22 073 220 millions. Cette autorisation est renouvelable. 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 27 mars 2014, l'assemblée générale extraordinaire a décidé d'autoriser le Gérant de la Sicafi de procéder pendant une période de 5 ans à dater du 3 avril 2014 (date de publication au Moniteur Belge du PV de l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2014), à l'acquisition d'un maximum de vingt pourcent (20 %) des actions, soit 92 630 actions de la sicafi à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 80% et supérieur à 120% du cours de clôture du jour précédant la date de l'opération. Cette autorisation est renouvelable.
  - Au 31 mars 2014, 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.

## 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, Moury Management s.a. 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 réflexions 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.

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 2014 :

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 <sup>1</sup>	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice
Mr Gilles-Olivier Moury <sup>2</sup>	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

1. 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.

2. 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 a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2013 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019.

Monsieur Georges Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière de la Sicafi. Il est le représentant permanent de Moury Management auprès de la Sicafi. Monsieur Georges Moury a été diplômé en Administration des affaires de l'Université de Liège en 1971. Son mandat a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2013 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019.

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 a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2013 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019.

Monsieur William Ancion, administrateur 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 a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2013 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019.

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 a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2013 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019.

## 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 approuve, 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 quatre fois.

ADMINISTRATEURS PRÉSENCE/NOMBRE DE SÉANCES	
WL Consulting SPRL	4/4
Monsieur Georges Moury	4/4
Monsieur Gilles-Olivier Moury	4/4
Monsieur William Ancion	4/4
C Desseille SCA	4/4

## 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 résumant 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 la SCA C. Desseille représentée par Monsieur Claude Desseille. 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 deux fois au cours de l'exercice.

MEMBRES DU COMITÉ PRÉSENCE/NOMBRE DE SÉANCES	
WL Consulting SPRL	2/2
C Desseille SCA	2/2
Monsieur William Ancion	2/2

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

## COMITÉ DE RÉMUNERATION

### COMPOSITION

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 ;
- ➔ 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 indem-

nités 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 trois fois au cours de l'exercice.

MEMBRES DU COMITÉ	
PRÉSENCE/NOMBRE DE SÉANCES	

WL Consulting SPRL	3/3
Monsieur William Ancion	3/3
C Desseille SCA	3/3

### 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 échet, 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.

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

Lors de l'exercice clôturé au 31 mars 2014, le commissaire a perçu d'autres honoraires que ses émoluments de commissaire pour un montant de € 4 milliers dans le cadre d'assistance fiscale.

#### 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 Sicaif immobilière et de ses filiales. L'éva-

luation 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<sup>er</sup> 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 2014 :

€ 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 2014 est de € 26 milliers TVAC.

#### LIQUIDITY PROVIDER

Un contrat de liquidité a été signé avec KBC Securities afin d'assurer 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.

Le mode de rémunération du Gérant est indiqué à l'article 17 des statuts de la Sicafi. Au 31 mars 2014, la rémunération du Gérant consistait 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<sup>èmes</sup>) 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 rému-

nération 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.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2014, l'article 17 des statuts a été modifié et, à partir de l'exercice du 1<sup>er</sup> avril 2014, la rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale ordinaire de la Société. C'est donc l'assemblée générale de septembre 2014 qui fixera la rémunération annuelle du Gérant pour l'exercice 2014-2015.

#### ADMINISTRATEURS DU GÉRANT STATUTAIRE

#### DÉCLARATION SUR LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU CEO ET DES DIRI- GEANTS EFFECTIFS DU GÉRANT STA- TUTAIRE MOURY MANAGEMENT S.A.

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

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

#### DÉCLARATION SUR LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS ET NON EXÉCUTIFS DU GÉRANT STATUTAIRE MOURY MANAGEMENT S.A.

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 et en frais de déplacements à 0,3461 €/km. Les jetons de présences par conseil s'élève à :

- € 825 pour les membres du conseil d'administration
- € 1.650 pour le président du conseil d'administration

Les rémunérations dues aux administrateurs pour l'exercice écoulé sont détaillées 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)	€ 6.600
Mr Georges Moury <sup>1</sup>	Administrateur exécutif	€ 4.050
Mr Gilles Olivier Moury <sup>2</sup>	Administrateur exécutif	€ 4.050
Mr William Ancion	Administrateur non exécutif	€ 4.050
C. Desseille SCA. représentée par Monsieur Claude Desseille	Administrateur non exécutif	€ 4.050

#### 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 contractuelle 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.

1. Monsieur Georges Moury est également le représentant permanent du gérant statutaire Moury Management s.a. et dirigeant effectif.

2. 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 2014	31 mars 2013
<b>PATRIMOINE</b>		
Juste valeur du portefeuille immobilier	20.634	19.731
Juste valeur du portefeuille titres SICAFI	3.202	3.224
Total portefeuille	23.836	22.955
Taux d'occupation des immeubles <sup>1</sup>	99,3%	99,0%
Ratio d'endettement <sup>2</sup>	8,8%	7,3%

(en milliers d'EUR)	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL</b>		
Résultat locatif net	1.895	2.117
Résultat immobilier	1.783	2.007
Résultat d'exploitation des immeubles	1.423	1.499
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.286	1.367
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	13	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-407	-286
Résultat d'exploitation	892	1.081
Résultat financier	-53	-16
Impôts (-)	-13	0
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>825</b>	<b>1.065</b>
<b>Autres éléments du résultat global après impôts sur le résultat</b>	<b>-40</b>	<b>-127</b>
Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net	-40	-127
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-18	-56
- Variation de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-22	-71
<b>Résultat global total, part du groupe, de l'exercice</b>	<b>785</b>	<b>938</b>

1. 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.

2. 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).

(en milliers d'EUR)	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE</b>		
Total des actifs non courants	23.860	22.978
Total des actifs courants	1.033	1.795
Total des actifs	24.893	24.773
Total des capitaux propres	22.668	22.947
Total des passifs non courants	687	793
Total des passifs courants	1.538	1.032
Total du passif	24.893	24.773

## COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS DE LA SICAFI IMMO MOURY

### PATRIMOINE

Au 31 mars 2014, le portefeuille global de la Sicafi Immo Moury SCA s'élève à € 23.836 milliers. La juste valeur du portefeuille en immeubles de placement <sup>1</sup> s'élève à € 20.634 milliers et la juste valeur des titres de Sicafi en portefeuille s'élève, selon les cours de bourse au 31 mars 2014, à € 3.202 milliers.

Au cours de l'exercice, la Sicafi a vendu un parking sis rue Forgeur sur lequel elle a réalisé une plus-value sur vente de € 13 milliers.

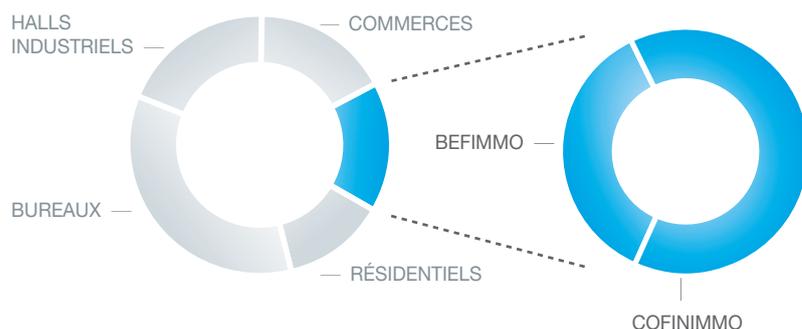
Le taux d'occupation des immeubles reste élevé (99,3%) et le ratio d'endettement reste à un niveau faible de 8,8%.

Au 31 mars 2014, les vides locatifs consistent en quatre appartements qui représentent une valeur locative annuelle non significative.

1. 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 SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIT AU 31 MARS 2014 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

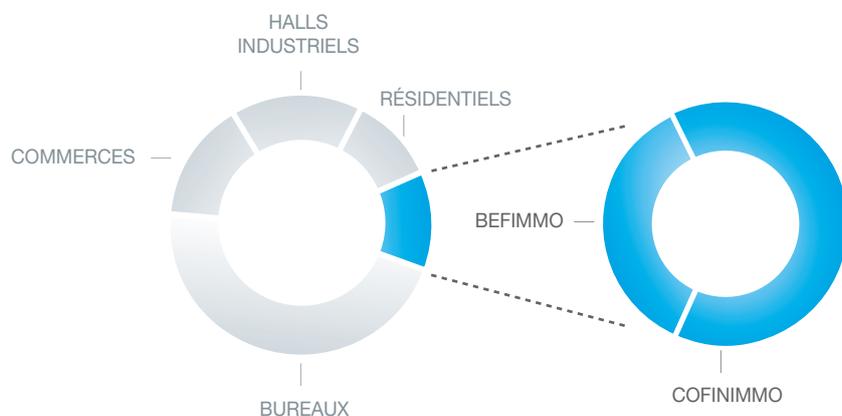


BUREAUX	35%
HALLS INDUSTRIELS	19%
COMMERCES	17%
RÉSIDENTIELS	16%
TITRES SICAFI	13%
COFINIMMO	62%
BEFIMMO	38%

Il s'agit, ici, de la diversification sectorielle du portefeuille total de la sicafi (soit immeubles de placement et titres sicafi).

Dans les états financiers, les titres sicafi sont repris dans le poste "Actifs financiers non courants".

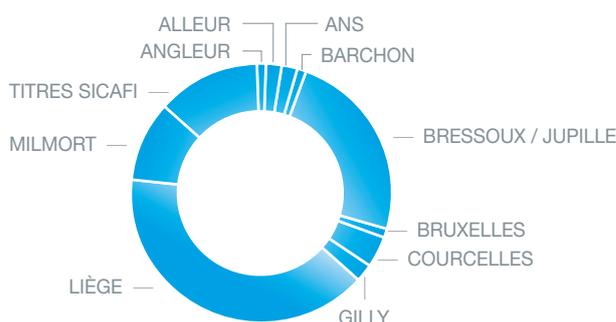
SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS



BUREAUX	46%
HALLS INDUSTRIELS	16%
COMMERCES	15%
RÉSIDENTIELS	11%
TITRES SICAFI	12%
COFINIMMO	64%
BEFIMMO	36%

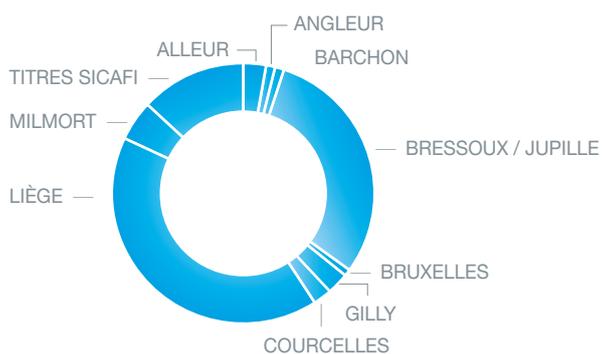
LA DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIT AU 31 MARS 2014 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



LIÈGE	40%
MILMORT	10%
ANGLEUR	1%
ALLEUR	2%
ANS	2%
BARCHON	1%
BRESSOUX / JUPILLE	24%
BRUXELLES	1%
COURCELLES	4%
GILLY	2%
TITRES SICAFI	13%

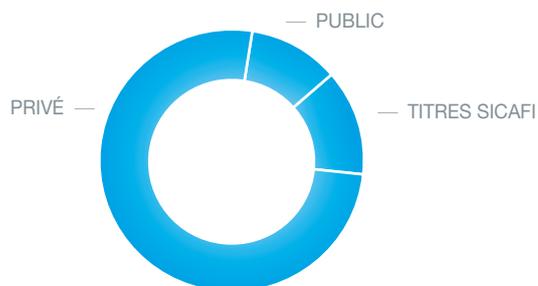
**SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS**



LIÈGE	41%
MILMORT	6%
ALLEUR	3%
ANGLEUR	1%
BARCHON	1%
BRESSOUX / JUPILLE	30%
BRUXELLES	1%
GILLY	3%
COURCELLES	2%
TITRES SICAFI	12%

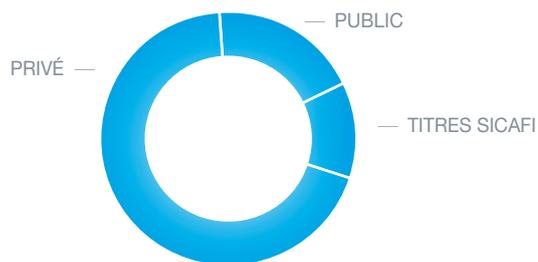
LA DIVERSIFICATION COMMERCIALE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2014 :

**SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE**



PRIVÉ	76%
PUBLIC	11%
TITRES SICAFI	13%

**SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS**



PRIVÉ	69%
PUBLIC	19%
TITRES SICAFI	12%

## ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL ET SITUATION PATRIMONIALE

Au 31 mars 2014, la juste valeur du portefeuille d'Immo Moury s'élève à € 23.836 milliers contre € 22.955 milliers l'an dernier, ce qui correspond à une augmentation de 3,8%.

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement est de € 20.634 milliers selon l'expert immobilier Cushman & Wakefield pour un taux d'occupation de 99,3%.

La juste valeur des titres d'autres Sicafi dans lesquels Immo Moury s.c.a. a investi s'élève à € 3.202 milliers (selon le cours de bourse au 31 mars 2014).

L'exercice 2013/2014 a été marqué par des travaux de rénovation réalisés dans plusieurs biens immobiliers pour un montant total de € 1.320 milliers. Ces travaux d'investissement consistent en la rénovation complète de 5 appartements et la construction d'une extension de bureau.

Les revenus locatifs nets sont passés de € 2.117 milliers au 31 mars 2013 à € 1.895 milliers au 31 mars 2014, soit une diminution de 10,5%. Cette baisse résulte principalement de l'échéance des baux avec le locataire Taxipost pour les halls de Milmort et de Courcelles qui représentaient ensemble des revenus locatifs annuels pour € 406 milliers au 31 mars 2013.

Au 31 mars 2014, les deux halls sont re loués et les loyers perçus y relatifs pour l'exercice sous revue s'élèvent à € 151 milliers.

En fonction de ce qui précède, la Sicafi Immo Moury SCA réalise un résultat net de € 825 milliers au 31 mars 2013 (contre € 1.065 milliers au 31 mars 2013).

Les autres éléments du résultat global (€ - 40 milliers) au 31 mars 2014 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 € 18 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 € 22 milliers).

Le résultat global au 31 mars 2014, s'élève à € 785 milliers contre € 938 milliers l'an dernier.

Suite aux travaux réalisés, le taux d'endettement a légèrement augmenté au 31 mars 2014 mais reste à un niveau très faible de 8,8%.

Le gérant statutaire propose de verser un dividende de € 2,3000 brut par action (1,7250 euros net), soit un dividende inchangé par rapport à l'exercice précédent. Ceci correspond à un rendement dividendaire net de 3,09% sur base du cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice de € 55,76. Le payout s'établit à 86,5 % du résultat net hors variation de la juste valeur du portefeuille.

## 3. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

### RENOUVELLEMENT DE BAUX ET NOUVEAUX LOCATAIRES

- Le 1<sup>er</sup> mai 2013, un bail de neuf ans ferme avec la s.a. G-TEC a pris effet concernant le hall situé à Millmort et qui était anciennement loué à Taxi-post.
- Le 27 juin 2013, un nouveau contrat de bail été signé pour une durée de 3 ans pour l'un des appartements sis rue du Pot d'or à Liège.
- Un premier renouvellement de bail avec l'enseigne Petit Bateau a été signé pour nouvelle période de 9 ans à partir du 15 août 2013.
- Le 29 août 2013, un nouveau bail a été conclu pour une durée de trois ans pour l'appartement sis boulevard Frère Orban à 4000 LIEGE.
- Le 26 septembre 2013, la Sicafi a conclu un nouveau bail pour une durée de 9 ans avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2013 pour le hall semi-industriel de Courcelles, anciennement loué à Taxipost.
- En septembre 2013, un nouveau contrat de bail été signé pour une durée de 3-6-9 ans pour l'un des appartements sis rue du Place Théodore Gobert.

### PARKING RUE FORGEUR

En février 2014, un emplacement de parking de la rue Forgeur a été vendu et a généré une plus-value de € 13 milliers sur base de sa juste valeur.

### TRAVAUX ET RÉNOVATION LOURDES DE PLUSIEURS BIENS

Au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2014, Immo Moury a entrepris la rénovation complète de 5 appartements et la construction d'un étage de bureau d'une surface de 690 m<sup>2</sup> pour le hall de Millmort. Le montant global de ces travaux s'élève au 31 mars 2014 à € 1.320 milliers.

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

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

### NOMINATION DU COMMISSAIRE

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

### DÉCLARATIONS DE TRANSPARENCE

Suite au décès de Jacqueline Moury, Anne-Christelle Horion et Geoffroy Horion, ses enfants, ont hérité respectivement de 123.063 et de 123.062 actions d'Immo Moury SCA en date du 31 juillet 2013. Actuellement, ils détiennent ensemble 53,15% des parts. Madame Anne-Christelle et Monsieur Geoffroy Horion sont les contrôleurs ultimes d'Immo Moury SCA et y exercent un contrôle conjoint.

En date du 15 octobre 2013, Madame Anne-Christelle Horion et Monsieur Geoffroy Horion ont conféré chacun à Monsieur Georges Moury une option d'achat relative respectivement à 123.063 actions et 123.062 actions d'Immo Moury SCA pour .

Pour de plus amples informations, veuillez-vous référer au communiqué du 21 octobre 2013 disponible sur notre site internet [www.immomoury.com](http://www.immomoury.com) sous l'onglet Investisseurs > Déclaration de transparence.

## 4. PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

L'exercice a été marqué par l'existence d'un conflit d'intérêts.

Conformément à l'article 523 du code des sociétés, le procès-verbal du Conseil d'administration du 13 juin 2013 repris ci-dessous décrit la nature de la décision, justifie la décision qui a été prise et décrit les conséquences patrimoniales pour la société :

### a) Exposé de l'opération envisagée

Madame Laschet résume l'opération envisagée dans le cadre du projet d'extension du hall de Milmort. Le projet consiste en la construction de bureau à l'étage du bâtiment existant et ce, à la demande du locataire G-Tec SA. L'objectif étant d'étendre la capacité de bureaux nécessaires au nouveau locataire (depuis le 1<sup>er</sup> mai 2013).

### b) Conflit d'intérêts dans le chef de Messieurs Georges et Gilles-Olivier Moury et application de l'art. 523 du Code des sociétés

Messieurs Georges et Gilles-Olivier Moury souhaitent préalablement préciser qu'ils pourraient avoir, directement ou indirectement, un intérêt opposé à ce projet au sens de l'article 523 du Code des sociétés et l'article 18 §1<sup>er</sup> de l'AR Sicafi compte tenu du fait que Messieurs Georges et Gilles-Olivier Moury sont administrateurs de la SA Les Entreprises Gilles Moury.

### c) Délibération sur le projet

Conformément à l'article 523 Code des sociétés, Messieurs Moury Georges et Gilles-Olivier se retirent du conseil avant la délibération sur ce point.

Madame Laschet soumet le dossier au Conseil d'administration de la Sicafi pour analyse :

- le cahier des charges
- les trois offres reçues pour les travaux à réaliser.

Le conseil étudie les offres reçues, les opportunités et compare le produit locatif après rénovation avec le coût de construction estimé.

Après un large échange de vue et compte tenu du point précédent relatif à la procédure à suivre en cas de conflit d'intérêts, les Administrateurs indépendants informent qu'ils ont correctement été informés des étapes déjà réalisées jusqu'à ce jour par les dirigeants effectifs à savoir :

- Sélection du bureau d'architecture
- Conception et planification
- Introduction du dossier pour le permis
- Sélection des entreprises de construction

### d) Décision

Le Conseil constate que les procédures visées par l'art.523 du Code des Sociétés et l'art.18§1<sup>er</sup> de l'AR Sicafi ont été respectées et délibèrent.

A l'unanimité des membres habilités à délibérer et à voter et compte tenu des offres reçues, les Administrateurs indépendants décident de collaborer avec la société Les Entreprises G Moury sa pour la réalisation des travaux sous la condition suspensive de recevoir le contrat d'entreprise de la sa G Moury qui devra intégrer les conditions habituelles au point de vue délai d'exécution, amendes de retard, garanties, conditions de paiement... (conforme aux normes du secteur).

Le Conseil mandate Madame Laschet de prévenir le Commissaire de la situation évoquée.

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

Suite aux changements dans la législation, Immo Moury prépare sa demande d'agrément en tant que "société immobilière réglementée". Nous nous référons à la section "1. Déclaration de gouver-

nement d'entreprise" et plus particulièrement au "risque lié au changement de statut des sicafis" pour de plus amples informations.

## 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 statutaire de la Sicafi Immo Moury SCA proposera à l'Assemblée générale d'approuver les comptes annuels au 31 mars 2014, d'affecter le résultat tel que pré-

senté dans le tableau ci-dessous et de distribuer un dividende de € 2,3000 brut, soit € 1,7250 net par action.

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

(en milliers d'EUR)	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>A. Résultat net</b>	<b>825</b>	<b>1 065</b>
<b>B. Transfert aux/des réserves (-/+)</b>	<b>2.289</b>	<b>1 595</b>
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	965	558
- exercice comptable	407	286
- exercices antérieurs	558	272
- réalisation de biens immobiliers	0	0
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 (-/+)	1.324	1 037
<b>C. Rémunération du capital prévue à l'article 27, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup></b>	<b>978</b>	<b>972</b>
<b>D. Rémunération du capital - autre que C</b>	<b>85</b>	<b>91</b>

Le dividende net par action de € 1,7250 sera payable à partir du 16 septembre 2014 aux guichets de la Banque Degroof, sous réserve de la décision de l'Assemblée générale ordinaire du 9 septembre 2014.

### PRÉCOMPTE MOBILIER

Le taux du précompte mobilier applicable aux dividendes attribués à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 s'élève à 25%.

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

## 9. SCHÉMA DU CALCUL VISÉ À L'ART. 27§1<sup>ER</sup> DE L'AR DU 7 DÉCEMBRE 2010

<b>Résultat corrigé (A)</b>	<b>31 mars 2014</b>	<b>31 mars 2013</b>
Résultat net	825	1.065
+ Amortissements	4	5
+ Réductions de valeur	0	0
- Reprises de réductions de valeur	0	-4
- Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
+/- Autres éléments non monétaires	0	-14
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-13	0
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	407	286
<b>= Résultat corrigé (A)</b>	<b>1.223</b>	<b>1.337</b>
<b>Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>		
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice	13	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	-13	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	0
<b>= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>(I) 80% du résultat corrigé =</b>		
	<b>978</b>	<b>1.070</b>
<b>(II) - la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 27</b>		
	<b>31 mars 2014</b>	<b>31 mars 2013</b>
Passif	2.225	1.826
- 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	-37	-12
<i>(II) Endettement</i>	<i>2.188</i>	<i>1.814</i>
<b>( II ) Diminution nette de l'endettement =</b>	<b>-</b>	<b>-98</b>
<b>La différence positive entre les montants (I) - (II)</b>		
	<b>978</b>	<b>972</b>

## 10. SCHÉMA DU CALCUL VISÉ A L'ART. 27§1<sup>ER</sup> ALINÉA 6 DE L'AR DU 7 DÉCEMBRE 2010 ET ART. 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS

(en milliers d'EUR)	31 mars 2014	31 mars 2013
Actif net	22.668	22.947
Distribution de dividendes <sup>1</sup>	1.063	1.063
<b>Actif net après distribution</b>	<b>21.605</b>	<b>21.884</b>
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 (-)	-580	-562
Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	-359	-338
Réserve légale (+)	0	0
<b>Fonds propres non distribuables (art.617 code des sociétés)</b>	<b>21.134</b>	<b>21.174</b>
<b>Marge de distribution</b>	<b>471</b>	<b>710</b>

## 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 2014 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2014.

Par contre, comme mentionné plus haut, les changements dans la législation ont amené le Conseil d'administration d'Immo Moury à lancer le processus de changement de statut pour obtenir le statut de "société immobilière réglementée".

## 12. PERSPECTIVES

A court terme, la Sicafi continuera le développement et la rénovation du patrimoine existant. En fonction des opportunités, Immo Moury envisage également des investissements dans les secteurs du commerce et du résidentiel.

Il est à noter que la Sicafi dispose d'une capacité d'endettement très importante suite à son faible taux d'endettement au 31 mars 2014.

1. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 9 septembre 2014



# RAPPORT IMMOBILIER

# 1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

## SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES

Immeubles de placement	Date de construction ou de rénovation	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Taux d'occupation (en%)	Quote part du portefeuille (en%)
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Liège <sup>1</sup>	1968 et 1973	6.965	100%	10,9%
Bureaux et entrepôts rue du rond point 243 à Gilly <sup>1</sup>	Antérieur à 1952	922	100%	1,8%
Bureaux Av. J Génicot 18 à Bruxelles <sup>1</sup>	1970	160	100%	1,1%
Bureaux av. des Tilleuls 62 à Liège	1961	3.530	100%	10,6%
Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège	1907	1.424	100%	8,3%
Quatre appartements Rue Féronstrée 23 à Liège	1981	558	100%	1,6%
Trois commerces rue du Gay Village 8-10 -12 à Jupille	1966	157	100%	0,6%
Commerce rue PJ Carpay 26 à Liège	1959	1.600	100%	1,7%
Trois appartements et 3 commerces rue du Pot d'Or 9-11 à Liège	1940 et 1976	769	100%	14,4%
Commerce rue du Sart Tilman 345 à Angleur	2008	101	100%	0,6%
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village 8 -10-12 à Jupille	1965	7.999	100%	2,9%
Trois halls semi-industriels à Avenue de l'Expansion 4 à Alleur	1993	1.188	100%	2,0%
Hall semi-industriel– rue des Alouettes, 60 à Millmort	2004	2.313	100%	9,7%
Hall semi-industriel – avenue de Wallonie 60 - à Courcelles	2004	2.313	100%	4,0%
Trois appartements et 5 emplacements de parkings rue Forgeur 6 à Liège	1975	443	100%	2,3%
Maison rue Justin Sauvenier 22 à Barchon	1973	1.780	100%	1,3%
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%	1,7%
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%	5,3%
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège	1955	166	100%	0,9%
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	1961	180	100%	0,8%
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard 1Frère Orban 50/7 à Liège	1953	153	100%	0,9%
Maison Rue du Moulin 363 à Liège	1955	160	100%	0,5%
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège	1975	359	NA	0,4%
Terrain rue des Anglais à Ans	-	11.280	NA	1,9%
<b>Total des immeubles de placement</b>	-	<b>47.083</b>	<b>99,3%</b>	<b>86,6%</b>
Titres Sicafis				13,4%
<b>Total du portefeuille immobilier</b>				<b>100,0%</b>

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

Conséquence en cas de vide locatif : Durant l'exercice 2013-2014, l'impact des vides locatifs sur les résultats de la Société a été significatif. Au 31 mars 2014, les vides locatifs ont été résorbés et Immo Moury atteint à nouveau un taux d'occupation extrêmement élevé de 99,3%.

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 2014	Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR) <sup>3</sup>	Primes d'assurances au 31 mars 2014 (en milliers EUR)
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège <sup>2</sup>	2.610	2.590	2.967	4
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly <sup>2</sup>	460	420	440	1
Bureaux Av. J Génicot à Bruxelles <sup>1,2</sup>	190	260	310	1
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	3.260	2.520	3.374	3
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1.845	1.980	2.067	2
Quatre appartements Rue Féronstrée 23 à Liège <sup>1</sup>	420	390	310	3
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège <sup>1</sup>	179	210	155	1
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille	140	130	173	1
Trois appartements et 3 commerces rue du Pot d'Or à Liège	2.790	3.440	3.532	5
Commerce rue PJ Carpay à Liège	300	400	440	1
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	140	150	142	2
Résidence Orban - un appartement - Boulevard Frère Orban à Liège <sup>1</sup>	235	220	340	48
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille <sup>1</sup>	720	720	2.800	4
Trois halls semi-industriels à Alleur	470	470	496	1
Hall semi-industriel à Milmort	1.570	2.320	1.552	3
Hall semi-industriel à Courcelles	1.400	950	1.210	3
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège <sup>1</sup>	279	200	346	2
Maison Rue du Moulin 363 à Liège	99	110	147	1
Trois appartements et 5 emplacements de parking rue Forgeur 6 à Liège <sup>1</sup>	650	540	1.000	3
Maison rue Justin Sauvenier 22 à Barchon	270	300	291	1
Résidence Albert - 1 appartement - Place de la résistance à Liège <sup>1</sup>	100	80	109	3
Résidence Astrid - 8 appartements et 1 rez commercial - Avenue de Nancy à Liège	405	410	1.275	3
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège <sup>1</sup>	3	4	2	4
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Liège	800	1.270	800	1
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège	100	100	100	1
Terrain Ans	446	450	0	0
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>19.881</b>	<b>20.634</b>	<b>24.378</b>	<b>102</b>

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.

3. Les valeurs mentionnées correspondent aux valeurs assurées au 31 mars 2014. En avril 2014, Immo Moury a demandé à sa compagnie d'assurance d'adapter le montant des capitaux assurés aux justes valeurs estimées par l'expert immobilier.

CI-DESSOUS SONT REPRIS LES LOCATAIRES DES BIENS IMMOBILIERS QUI REPRÉSENTENT PLUS DE 5% DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31 MARS 2014 :

<b>Immeubles de placement</b>	<b>Locataires</b>
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Liège	Les Entreprises G. Moury – Mosabois - Asbl Edit et Microbus
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	G-Tec
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Liège	14 locataires différents en personnes physiques

#### PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET RÉNOVATIONS PLANIFIÉS POUR LE PROCHAIN EXERCICE

Comme pour l'exercice précédent, Immo Moury continuera à réaliser diverses rénovations et mises en conformité dans certains de ses immeubles.

SYNTHÈSE DES REVENUS LOCATIFS <sup>1</sup>

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 <sup>2</sup> en milliers EUR
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège	312	161	0	282
Bureaux et entrepôts rue du rond point à Gilly	50	23	0	54
Bureaux Av. J Génicot à Bruxelles	18	8	0	16
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	371	0	0	233
Bureau rue des Urbanistes à Liège	131	125	0	136
Quatre bureaux - Rue Féronstrée 23 à Liège	28	0	0	28
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille	22	4	4	12
Commerce rue PJ Carpay à Liège	36	12	1	30
Trois appartements et 3 commerces rue du Pot d'Or à Liège	205	72	10	220
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	14	7	0	13
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille	84	9	0	79
Trois halls semi-industriels à Alleur	59	25	0	49
Hall semi-industriel à Milmort	123	26	0	179
Hall semi-industriel à Courcelles	45	45	0	98
Trois appartements et 5 emplacements de parking rue Forgeur 6 à Liège	30	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	42	1	4	42
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège	0	0	0	1
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Liège	75	2	8	80
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège	6	0	0	6
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	6	0	0	6
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard 1 Frère Orban à Liège	5	0	0	11
Maison Rue du Moulin 363 à Liège	8	0	2	6
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège (à rénover)	0	0	0	-
Terrain à bâtir - Ans	0	0	0	-
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>1.684</b>	<b>520</b>	<b>29</b>	<b>1.624</b>
Titres Cofinimmo	150	0	0	0
Titres Befimmo	83	0	0	0
<b>Total titres d'autres Sicafi</b>	<b>233</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total portefeuille global</b>	<b>1.917</b>	<b>520</b>	<b>29</b>	<b>1.624</b>

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

2. Selon l'expert indépendant Cushman&Wakefield au 31 mars 2014.

## MÉTHODES D'ÉVALUATION

Extrait du rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield VOF au niveau de la méthode d'évaluation suivie au 31 mars 2014 :

### 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 la 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 RÉSIDENIELLES

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 m<sup>2</sup> 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 caracté-

ristiques 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  
2014 :

Cushman & Wakefield VOF, dont les bu-  
reaux 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 2014 la valeur  
de marché "hors frais", ou juste valeur,  
au sens des normes IAS/IFRS, des im-  
meubles situés :

	<b>20.634.000 €</b>
➤ Rue du Pot d'Or 9-11-13 à 4000 Liège	3.440.000 €
➤ Rue Paul-Joseph Carpay 26 à 4020 Liège (Bressoux)	400.000 €
➤ Rue du Gay Village à 4020 Liège (Jupille-sur-Meuse)	850.000 €
➤ Rue Forgeur 6 à 4000 Liège	540.000 €
➤ Avenue des Tilleuls 62 à 4000 Liège	2.520.000 €
➤ Rue du Moulin 320 à 4020 Liège (Bressoux)	2.590.000 €
➤ Avenue Jules Génicot 18 à 1160 Bruxelles (Auderghem)	260.000 €
➤ Rue du Rond-Point 243 à 6060 Charleroi (Gilly)	420.000 €
➤ Avenue de l'Expansion à 4432 Ans (Aleur)	470.000 €
➤ Rue des Alouettes 80 à 4041 Herstal (Milmort)	2.320.000 €
➤ Avenue de Wallonie 60 à 6180 Courcelles	50.000 €
➤ Rue du Sart Tilman 382 à 4031 Liège (Angleur)	150.000 €
➤ Rue des Urbanistes 2 à 4000 Liège	1.980.000 €
➤ Féronstrée 23 à 4000 Liège	390.000 €
➤ Rue Justin Sauvenier 22 à 4671 Barchon	300.000 €
➤ Place de la Résistance 11 à 4020 Liège	80.000 €
➤ Avenue de Nancy 31 à 4020 Liège	410.000 €
➤ Place du Parc 85 à 4020 Liège	4.000 €
➤ Place Th. Gobert 7 à 4020 Liège	1.270.000 €
➤ Rue Rivageois 1 à 4000 Liège	210.000 €
➤ Avenue Mahiels 9 à 4020 Liège	200.000 €
➤ Boulevard Orban 50/7 c4 à 4000 Liège	220.000 €
➤ Maison rue du Moulin 363 à 4020 Bressoux	110.000 €
➤ Rue de la Wache 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 DU COMMERCE À LIÈGE

En 2013 le marché du commerce de centre ville à Liège est resté relativement calme. On note cependant deux nouvelles marques dans le centre ville ; Rituals et Desigual alors que deux autres le quittent ; Jules et Kaporal 5. Ces derniers six mois on note néanmoins quelques belles transactions dans la partie la plus difficile et la plus étroite de Pont d'Ile avec l'arrivée du flagshipstore Mobistar, de Planet Parfum et de Di. Sur les deux axes adjacents Noukies (Pot d'Or) et les Secrets du Chef (Dominicains) viennent compléter l'offre com-

merciale. La vacance locative sur Pont d'Ile est maintenant nulle mais il existe de plus en plus d'unités vides dans les petites rues adjacentes. Dans les notes négatives il faut signaler l'ancien établissement New Look qui est toujours sur le marché après 1 an et le projet de la grande Poste qui à été mis au frigo faute d'intérêt.

Sur le marché de l'investissement on note une transaction, l'achat par le Groupe Tans du bien situé Vinave d'Ile 25/rue de la Cathédrale 106 dans le but

d'y placer Belgacom après redéveloppement du bâtiment. La vente du centre commercial Médiacité n'est pas encore finalisée mais Expertisenews.be parle d'une clôture probable en 2014.

Liste des principales transactions retail dans le centre ville (hors shopping center) en Q4/2013-Q1/2014 :

Period	Sector	Address	Tenant	Surface (m²)
2013/Q4	Main Street	Rue Pont d'Ile 1, 4000 Liège	Mobistar	550
2013/Q4	Main Street	Rue des Dominicains 18, 4000 Liège	Les Secrets du Chef	190
2014/Q1	Main Street	Rue du Pont d'Ile 14, 4000 Liège	Planet parfum	140
2014/Q1	Main Street	Rue du Pot d'Or 4, 4000 Liège	Noukies	42
2014/Q1	Main Street	Rue du Pont d'Ile 13, 4000 Liège	Di	180

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. Les six derniers mois ont été relativement calmes malgré quelques belles transactions tant locatives qu'à l'achat. On notera néanmoins que la majorité des achats sont faits pour occupations propre. La plus grosse transaction locative concerne le déménagement d'Infrabel de Battice vers Grâce-Hollogne. Sur le plan des achats on notera l'achat pour

occupation de Jost Logistic à Battice, la vente de l'ancien site Arcelor à Malmédy toujours pour occupation propre et l'achat par un privé de l'ancien site de Scheinder à Dison suite à leur déménagement à Stembert.

Liste des principales transactions industrielles et logistiques aux alentours de Liège en Q4/2013 et Q1/2014 :

Period	Address	Tenant	Deal	Surface (m²)
2013/Q4	Avenue de Wallonie, 4460 Grâce-Hollogne	Infrabel	Lease	8.340
2013/Q4	Rue de la Vieille Fosse 60, 4400 Flémalle	Euro Décor	Lease	2.000
2013/Q4	1 <sup>ère</sup> Avenue 66, 4040 Herstal	Private	Lease	1.300
2013/Q4	1 <sup>ère</sup> Avenue 66, 4040 Herstal	MPP	Lease	850
2013/Q4	Avenue de l'Expansion 4, 4432 Alleur	Access Systems	Lease	534
2013/Q4	1 <sup>ère</sup> Avenue 66, 4040 Herstal	Mandreoli & Fils	Lease	500
2014/Q1	ZI, 4432 Alleur	Pop & Play	Lease	1.250
2014/Q1	Rue de l'Abbaye, 4040 Herstal	Axa	Lease	1.075
2014/Q1	1 <sup>ère</sup> Avenue 105, 4040 Herstal	Atelier Blestin	Lease	740
2014/Q1	Rue de Fragnée 25, 4000 Liège	Uhoda	Lease	656

Source : Cushman Wakefield

Period	Address	Tenant	Deal	Surface (m²)
2013/Q4	Rue de Chesseroux 23, 4651 Battice	Jost Logisitics	Purchase	26.332
2013/Q4	Rue de Norvège 16, 4960 Malmédy	Bodarwé	Purchase	8.996
2013/Q4	Rue Z. Gramme 33, 4820 Dison	Private	Purchase	7.000
2013/Q4	Rue Biefnot 4, 4100 Seriang	Houben	Purchase	1.400
2014/Q1	Rue de l'entreprise 12, 4530 Villers-le-Bouillet	Pharmacie Lejeune	Purchase	2.190
2014/Q1	Avenue de la Libération 1, 4960 Malmédy	Evertrade	Purchase	1.432
2014/Q1	Route de Landen 155, 4280 Hannut	DM Pelets	Purchase	1.085
2014/Q1	Rue A. Sprumont 1, 4801 Stembert	Beckbox	Purchase	650
2014/Q1	ZI, 4651 Battice	Bacoma Creations	Purchase	200

Source : Cushman Wakefield

## MARCHÉ RÉSIDENTIEL (APPARTEMENTS) À LIÈGE

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 (Quartier Guillemins, Boulevard Frère Orban..). Ces aménagement devraient avoir un impact positif sur l'ensemble de la dynamique des quartiers concernés ainsi que sur la valeur du résidentiel.

D'après un rapport des notaires, l'année 2013 a été marquée par une stabilisation globale du marché immobilier en province de Liège. Les notaires liégeois ont constaté des délais de mise en vente toujours plus longs. Les candidats acquéreurs ont de plus en plus de difficultés à obtenir un crédit et il leur faut plus de temps qu'auparavant pour obte-

nir l'accord de leur organisme financier. C'est une des raisons pour lesquelles les délais de mise en vente s'allongent.

Au niveau local, le marché des appartements se porte particulièrement bien à Liège ville, où certains quartiers, tels le Laveu ou le Boulevard d'Avroy, restent très prisés. 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 FINANCIERS <sup>1</sup>

1. 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 2014	31 mars 2013
Revenus locatifs	5 et 6	1.916	2.134
Charges relatives à la location (-)		22	17
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>1.895</b>	<b>2.117</b>
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	193	174
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	8	326	287
Autres recettes et dépenses relatives à la location		4	3
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>1.783</b>	<b>2.007</b>
Frais techniques (-)	9	123	223
Frais commerciaux (-)		11	26
Charges et taxes sur immeubles non loués (-)		5	17
Frais de gestion immobilière (-)	10	143	146
Autres charges immobilières (-)	11	78	97
Charges immobilières (-)		361	508
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>1.423</b>	<b>1.499</b>
Frais généraux de la Société (-)	12	137	131
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>1.286</b>	<b>1.367</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	16	-407	-286
Résultat sur vente d'immeuble de placement		13	0
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>892</b>	<b>1.081</b>
Revenus financiers		12	51
Charges d'intérêts (-)		46	51
Autres charges financières (-)		20	15
Résultat financier	13	-53	-16
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>838</b>	<b>1.065</b>
Impôts (-)	14	13	0
Quote-part et mise en équivalence		0	0
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE <sup>1</sup></b>		<b>825</b>	<b>1.065</b>
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL, APRÈS IMPÔT SUR LE RÉSULTAT</b>			
Eléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net :			
Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		-18	-56
Variation de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-22	-71
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PÉRIODE <sup>1</sup></b>		<b>785</b>	<b>938</b>
Nombre d'actions de bases et diluée <sup>1</sup>		463.154	463.154
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE, PART DU GROUPE, PAR ACTION DE BASE ET DILUÉE <sup>2</sup></b>		<b>1,69</b>	<b>2,03</b>

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

2. Au 31 mars 2014 et au 31 mars 2013, il n'y a aucun effet diluant.

3. Calculé sur base de la différence entre le nombre d'actions souscrites ayant droit au dividende (463 154) et le nombre d'actions propres (1 030), soit 462.124 au 31 mars 2014 et 2013.

## ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		23.860	22.978
Immeubles de placement	16	20.634	19.731
Autres immobilisations corporelles	17	7	5
Actifs financiers non courants	18	3.220	3.241
<b>ACTIFS COURANTS</b>		1.033	1.795
Actifs financiers courants	19	0	330
Créances commerciales	20	117	85
Autres créances	21	69	106
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22	821	1.238
Autres actifs courants	23	27	35
<b>TOTAL ACTIF</b>		24.893	24.773

PASSIF (en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		22.668	22.947
Capital	24	22.016	22.016
Réserves		-173	-134
Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers <sup>1</sup>		-558	-272
Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-580	-562
Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers disponibles à la vente	18	-359	-338
Résultat reporté exercices antérieurs		1.324	1.038
Résultat de l'exercice		825	1.065
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		687	793
Dettes financières non courantes	25	687	793
<b>PASSIFS COURANTS</b>		1.538	1.032
Dettes financières courantes	25	788	102
Dettes commerciales	26	612	199
Autres dettes courantes	27	137	732
<b>TOTAL PASSIF</b>		24.893	24.773

1. Il s'agit des capitaux propres avant affectation. La variation de juste valeur des immeubles de placement de l'exercice 2013-2014 sera affectée aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2014-2015.

# ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2014	31 mars 2013
Résultat net		825	1.065
Impôts	14	13	0
Amortissements	17	4	5
Réduction de valeur (reprise -)		0	-4
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	16	407	286
Résultat financier à exclure du flux opérationnel		53	4
Variation du fonds de roulement		284	-82
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		1.586	1.272
Impôts et précomptes payés (recupérés -)		-488	0
Flux de trésorerie opérationnels nets		1.099	1.272
Acquisition d'immeubles de placement	16	0	-566
Frais de mutations		-18	-56
Investissements sur immeubles de placement (travaux)	16	-1.320	0
Investissements nets dans des titres de Sicafi	18	0	0
Acquisitions d'immobilisations corporelles	17	-5	0
Acquisitions de projets de développement		0	0
Cessions d'immeubles de placement	16	23	0
Cessions d'actifs financiers	18/19	324	0
Flux de trésorerie d'investissement		-1.320	-622
Dividende payé	30	-996	-1.334
Utilisation des lignes de crédit bancaires		681	0
Remboursement des dettes de leasing	25	-102	-96
Intérêts reçus et autres produits financiers	13	18	34
Intérêts payés	13	-46	-51
Autres frais financiers		-9	0
Flux de trésorerie de financement		-521	-1.447
<b>FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE</b>		<b>-418</b>	<b>-797</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		1.238	2.035
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice		821	1.238
<b>FLUX DE TRÉSORERIE - TOTAUX DE LA PÉRIODE</b>		<b>-418</b>	<b>-797</b>

## ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Actions propres	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
<b>31 mars 2012</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-51</b>	<b>-506</b>	<b>-267</b>	<b>-272</b>	<b>2.371</b>	<b>23.343</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement								<b>0</b>
Résultat de la période							1.065	1.065
<i>Autres éléments du résultat global</i>								0
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
<b>31 mars 2013</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-51</b>	<b>-562</b>	<b>-338</b>	<b>-272</b>	<b>2.102</b>	<b>22.947</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placementAR Sicafi						-286	286	0
Résultat de la période							825	825
<i>Autres éléments du résultat global</i>								0
Variation de la juste valeur des titres sicafi					-22			-22
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				-18				-18
Dividendes distribués							-1.063	-1.063
<b>31 mars 2014</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-51</b>	<b>-580</b>	<b>-359</b>	<b>-558</b>	<b>2.150</b>	<b>22.668</b>

La variation de juste valeur des immeubles de placement de l'exercice 2012-2013 a été affectée aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale du 3 septembre 2013, c'est-à-dire au cours de l'exercice sous revue. La

variation de juste valeur des immeubles de placement de l'exercice 2013-2014 sera affectée aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale du 9 septembre 2014, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2014-2015.

# ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

## TABLE DES MATIÈRES

1. Identification de l'entreprise	46
2. Déclaration de conformité	46
3. Résumé des règles d'évaluation applicables aux comptes statutaires	46
4. Informations sectorielles	53
5. Revenus locatifs	56
6. Contrats de location simple	56
7. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	57
8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	58
9. Frais techniques	58
10. Frais de gestion immobilière	59
11. Autres charges immobilières	59
12. Frais généraux de la société	59
13. Résultat financier	60
14. Impôts	60
15. Résultat par action	61
16. Immeubles de placement	
17. Autres immobilisations corporelles	64
18. Actifs financiers non courants	64
19. Actifs financiers courants	66
20. Créances commerciales	66
21. Autres créances	67
22. Trésorerie et équivalents de trésorerie	67
23. Autres actifs courants	67
24. État du capital	68
25. Dettes financières non courantes et courantes	70
26. Dettes commerciales	71
27. Autres dettes courantes	71
28. Instruments financiers	71
29. Événements post clôture	71
30. Dividendes payés et proposés	72
31. Actifs et passifs éventuels, droits et engagements	72
32. Transactions avec les parties liées	73
33. Déclarations du management	74
34. Commissaire	74

## 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 2014 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du gérant statutaire, la SA Moury Management, du 22 mai 2014.

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires est statutairement prévue le 9 septembre 2014.

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> 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 liés aux arrondis.

### 3.2. RÉSUMÉ DES CHANGEMENTS DANS LES PRINCIPES COMPTABLES

Les principes comptables retenus au 31 mars 2014 sont les mêmes que ceux utilisés dans la préparation des états financiers pour l'exercice clos le 31 mars 2013, à l'exception de l'adoption de :

**Normes et Interprétations applicable pour la période annuelle ouverte à compter du 1<sup>er</sup> avril 2013**

→ IFRS 13 *Evaluation de la juste valeur* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)

- Améliorations aux IFRS (2009-2011) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2013)
- Amendements à IFRS 1 *Première adoption des IFRS – Emprunts publics* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2013)
- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers – Présentation des autres éléments du résultat global* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2013)
- Amendements à IAS 19 *Avantages du personnel* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)
- IFRIC 20 *Frais de découverte engagés pendant la phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)

**Normes et interprétations émises, mais pas encore applicable pour la période annuelle ouverte à compter du 1<sup>er</sup> avril 2013**

- IFRS 9 *Instruments financiers et les amendements liés* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 10 *Etats financiers consolidés* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- IFRS 11 *Partenariats* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2014)
- IAS 27 *Etats financiers individuels* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- IAS 28 *Participations dans des entreprises associées et des coentreprises* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 *Etats financiers consolidés et informations à fournir – Sociétés d'investissement* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- Amendements à IAS 19 *Avantages au personnel – Cotisations des employés* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)

- Amendements à IAS 32 *Instruments financiers : présentation – Compensation d'actifs et de passifs financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- Amendements à IAS 36 – *Dépréciation d'actifs – Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 39 – *Instruments financiers – Remplacement de dérivés et la continuité de la comptabilité de couverture* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRIC 21 – *Taxes prélevées par une autorité publique* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces normes et interprétations sur les comptes de la Sicaf est en cours. Toutefois, ils devraient être peu significatifs.

### 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 classification des contrats de location et des immeubles de placements) et à procéder à un certain nombre d'estimations (comme par exemple la détermination de la juste valeur des immeubles de placement). 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.

#### COMPTABILISATION DES TRAVAUX (DÉPENSES ULTERIEURES)

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

#### JUSTE VALEUR

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

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 d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur actes-en-mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € et de 10% ou 12,5%, selon la Région, pour les

immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5% résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché, et représente la moyenne des frais de transaction effectivement payés lors de ces transactions. La valeur d'investissement correspond à la valeur la plus probable pouvant être obtenue sur le marché dans les conditions de vente et de concurrence normales entre parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de cession.

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".

### 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'inventaire 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 de placements 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.

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

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 :

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'entiereté 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 comptabilisa-

tion 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 systématiquement 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

#### a. Instruments financiers dérivés

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 dans les autres éléments du résultat global et dans une réserve spécifique des capitaux. La portion inefficace du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture est comptabilisée immédiatement

dans le compte de résultats. 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.

#### b. Actifs financiers

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 autres éléments du résultat global et dans une réserve spécifique des capitaux (Rubrique "Variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers"), sauf si la réduction de valeur est jugée durable, auquel cas elle est comptabilisée en compte de résultats. Le traitement du dividende obtenu des actifs financiers disponibles à la vente est détaillé dans le point 3.16. Résultat sur portefeuille.

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.

#### c. Passifs financiers

Les dettes financières (emprunts, dettes de location de financement, dettes commerciales) 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.

#### Coût amorti - Méthode du taux d'intérêt effectif :

La méthode du taux d'intérêt effectif est une méthode de calcul du coût amorti d'un actif ou d'un passif financier et d'affectation des produits financiers ou des charges financières au cours de la période considérée. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement

les décaissements ou encaissements de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier ou, selon les cas, sur une période plus courte de manière à obtenir la valeur comptable nette de l'actif ou du passif financier.

### 3.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Cette rubrique comprend les liquidités, les dépôts à vue, les placements et les dépôts à court terme (inférieure à 3 mois à l'origine) 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 dans la rubrique «Autres actifs courants » ou « Autres passifs courants » 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. 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 l'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. Les différents secteurs ont été définis sur base du type d'immeubles de placement.

INFORMATION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ														
En milliers d'EUR	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres de sicafi <sup>1</sup>		Non affecté		TOTAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	276	246	215	209	882	898	311	510	233	270	-22	-17	<b>1.895</b>	<b>2.117</b>
<i>Pourcentage par secteur</i>	15%	12%	11%	10%	47%	42%	16%	24%	12%	13%	-1%	-1%	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Variation de juste valeur des immeubles	-10	70	194	-56	-610	0	19	-300	0	0	0	0	<b>-407</b>	<b>-286</b>
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>13</b>	<b>0</b>
<b>Autres produits et charges d'exploitation</b>													<b>-609</b>	<b>-750</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>													<b>892</b>	<b>1.081</b>
<b>Résultat financier</b>													<b>-53</b>	<b>-16</b>
<b>Impôts</b>													<b>-13</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>													<b>825</b>	<b>1.065</b>

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

En milliers d'EUR	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres de sicafi		Non affecté		TOTAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Immeubles de placement	4.140	4.150	3.834	3.551	8.220	8.830	4.440	3.200	0	0	0	0	20.634	19.731
<i>Pourcentage par secteur</i>	20%	21%	19%	18%	40%	45%	21%	16%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales	11	5	22	9	79	70	5	1	0	0	0	0	117	86
Actifs financiers non courants	8	7	10	10	0	0	0	0	3.202	3.224	0	0	3.220	3.241
<b>ACTIFS SECTORIELS</b>	4.159	4.163	3.866	3.570	8.299	8.900	4.445	3.201	3.202	3.224	0	0	23.971	23.058
<i>Pourcentage par secteur</i>	17%	18%	16%	15%	35%	39%	19%	14%	13%	14%	0%	0%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus											922	1.715	922	1.715
<b>ACTIF</b>													24.893	24.773
Acquisitions en Immeubles de placement	0	0	0	120	0	446	0	0	0	0	0	0	0	566
Travaux activables en immeubles de placement	0	0	99	0	0	0	1.221	0	0	0	0	0	1.320	0
Investissements en immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5	0
Amortissements des immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	5	4	5

INFORMATION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE													
En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres sicafi <sup>1</sup>		Non affecté		TOTAL		
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	1.571	1.591	18	18	95	255	233	270	-22	-17	1.895	2.117	
<i>Pourcentage par secteur</i>	83%	75%	1%	1%	5%	12%	12%	13%	-1%	-1%	100%	100%	
Variation de juste valeur des immeubles	-447	-196	10	40	30	-130	0	0	0	0	-407	-286	
Résultat sur vente d'immeuble de placement	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	0	
Autres produits et charges d'exploitation									-609	-750	-609	-750	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>									892	1.081	892	1.081	
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>									-53	-16	-53	-16	
<b>IMPÔTS</b>									-13	0	-13	0	
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>									825	1.065	825	1.065	

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

En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres sicafi		Non affecté		TOTAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Immeubles de placement	4.140	4.150	3.834	3.551	8.220	8.830	0	0	0	0	20.634	19.731
<i>Pourcentage par secteur</i>	20%	21%	19%	18%	40%	45%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales	11	5	22	9	79	70	0	0	0	0	117	86
Actifs financiers non courants	8	7	10	10	0	0	3.202	3.224	0	0	3.220	3.241
<b>ACTIFS SECTORIELS</b>	4.159	4.163	3.866	3.570	8.299	8.900	3.202	3.224	0	0	23.971	23.058
<i>Pourcentage par secteur</i>	17%	18%	16%	15%	35%	39%	13%	14%	0%	0%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus									922	1.715	922	1.715
<b>ACTIF</b>											24.893	24.773
Acquisitions en Immeubles de placement	0	0	0	120	0	446	0	0	0	0	0	566
Travaux activables en immeubles de placement	0	0	99	0	0	0	0	0	0	0	1.320	0
Investissements en immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5	0
Amortissements des immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	4	5	4	5

## AUTRES INFORMATIONS SECTORIELLES

Deux locataires représentent plus de 10% du total des revenus locatifs :

Locataires représentant plus de 10% des revenus locatifs en 2013-2014	Pourcentage des revenus locatifs
SPW Wallonie	19%
Les Entreprises Gilles Moury SA	13%

## 5. REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs peuvent être détaillés comme suit :

En milliers d'EUR	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>Revenus locatifs</b>	<b>1.916</b>	<b>2.134</b>
Loyers perçus	1.683	1.864
Indemnités perçues	0	0
Loyers impayés	0	0
Gratuité locative	0	0
Revenus des titres d'autres sicafi en portefeuille assimilés à des loyers	233	270

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 baisse des revenus locatifs résulte de la baisse des loyers perçus suite à l'échéance de plusieurs baux au cours de l'exercice.

## 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 2014 s'élève à 2 ans et 7 mois.

<b>Immo Moury en tant que bailleur</b>	31 mars 2014	31 mars 2013
En milliers d'EUR		
Revenus Locatifs		
A moins d'un an	1.323	1.537
Entre 1 et 3 ans	1.731	1.978
Entre 4 et 5 ans	818	561
Plus de 5 ans	1.256	670
<b>Total</b>	<b>5.128</b>	<b>4.746</b>

## 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<sup>er</sup> mai 2008. Au 31 mars 2014, la charge locative annuelle s'élève à € 22 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 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.

<b>Immo Moury en tant que locataire</b>	<b>31 mars 2014</b>	<b>31 mars 2013</b>
En milliers d'EUR		
Loyers futurs certains		
A moins d'un an	22	21
Entre 1 et 5 ans	44	64
Plus de 5 ans	0	0
<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>86</b>

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

En milliers d'EUR	<b>31 mars 2014</b>	<b>31 mars 2013</b>
<b>Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>193</b>	<b>174</b>
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	98	85
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	95	89

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

En milliers d'EUR	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>326</b>	<b>287</b>
Charges locatives exposées par le propriétaire	85	79
Précomptes et taxes sur immeubles loués	241	208

L'augmentation des charges locatives exposées par le propriétaire ainsi que celle des précomptes et taxes sur immeubles loués provient de l'entrée de nouveaux locataires et de l'indexation des précomptes au cours de l'exercice.

Ces augmentations de charges sont partiellement compensées par l'augmentation de la refacturation de charges locatives et taxes aux locataires qui passe de € 174 milliers au 31 mars 2013 à € 193 milliers au 31 mars 2014.

## 9. FRAIS TECHNIQUES

La baisse des frais techniques est liée à une baisse des charges de grosses réparations au cours de l'exercice 2013-2014.

En milliers d'EUR	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>Frais techniques</b>	<b>123</b>	<b>223</b>
Frais techniques récurrents	68	75
Réparations	44	50
Primes d'assurance	24	25
Frais techniques non récurrents	55	148
Grosses réparations	53	95
Sinistres	1	0
Honoraires	1	53

## 10. FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

En milliers d'EUR	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>Frais de gestion immobilière</b>	<b>143</b>	<b>146</b>
Honoraires versés au gérant	143	146
Rémunération fixe	126	125
Rémunération variable	17	21
Charges internes de gestion d'immeubles	0	0

Pour l'exercice se clôturant au 31 mars 2014, les honoraires versés au gérant ont été calculés selon les dispositions statutaires de la Sicafi avant la modification des statuts du 27 mars 2014.

A partir du 1<sup>er</sup> avril 2014, les honoraires du gérant seront fixés annuellement par l'assemblée générale de la société selon le nouvel article 17 des statuts d'Immo Moury SCA.

## 11. AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

En milliers d'EUR	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>Autres charges immobilières</b>	<b>78</b>	<b>97</b>
Honoraires expert immobilier	26	29
Droits d'enregistrement sur biens loués	7	12
Charges copropriété - syndic	45	56
Divers	0	0

Le calcul permettant de déterminer les honoraires de l'expert immobilier est détaillé dans le point "1. Déclaration de gouvernement d'entreprise" au niveau des "Autres intervenants : Expert immobilier".

## 12. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

En milliers d'EUR	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>Frais généraux</b>	<b>137</b>	<b>131</b>
Frais de fonctionnement	38	42
Honoraires	38	31
Frais liés au statut de sicafi	61	57

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 (audit, 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).

## 13. RÉSULTAT FINANCIER

En milliers d'EUR	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>Résultat financier</b>	<b>-53</b>	<b>-16</b>
<b>Revenus financiers</b>	<b>12</b>	<b>50</b>
Intérêts et dividendes perçus	12	18
Autres produits financiers	0	32
<b>Charges d'intérêts (-)</b>	<b>48</b>	<b>51</b>
Intérêts sur emprunts	48	51
<b>Autres charges financières (-)</b>	<b>17</b>	<b>15</b>
Frais bancaires et autres commissions	8	12
Autres charges financières	9	3

Les "intérêts perçus" de € 12 milliers concernent des intérêts sur les valeurs disponibles et les intérêts des obligations d'état belge en portefeuille. La variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (- € 8 milliers) concerne la baisse de la juste valeur des obligations d'état belge en portefeuille. Toutes ces obligations ont été vendues au cours de l'exercice.

Les autres charges financières concernent principalement les frais sur vente des obligations d'état.

## 14. IMPÔTS

En milliers d'EUR	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>Impôt</b>	<b>13</b>	<b>0</b>
Impôt sur les DNA	17	0
Précomptes mobiliers des titres sicafi non récupérables en 2013-2014	61	0
Précomptes mobiliers des titres sicafi à récupérer sur les années antérieures	-65	0

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).

Pour rappel, selon la loi du 31 juillet 2013 portant sur des dispositions diverses, art. 53, les précomptes mobiliers retenus sur les dividendes perçus ne sont plus restituables aux Sicafi à partir de l'exercice d'imposition 2014.

## 15. RÉSULTAT PAR ACTION

(En nombre d'actions)	31 mars 2014	31 mars 2013
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	462.124	462.124
Nombre d'actions diluées ayant droit au dividende	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions de base en circulation <sup>1</sup>	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions diluées en circulation	462.124	462.124
Résultat net de l'exercice (en milliers d'euros)	825	1.065
Résultat global de l'exercice (en milliers d'euros)	785	938
Résultat net de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	1,79	2,30
Résultat global de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	1,70	2,03

1. 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 2014 et 2013, il n'y a aucun effet diluant.

## 16. IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'EUR	2013-2014	2012-2013
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>		
<b>Valeur comptable au 1<sup>er</sup> avril</b>	<b>19.731</b>	<b>19.451</b>
Acquisition	0	566
Autres investissements (travaux activables)	1.320	0
Cession	-10	0
Variation de la juste valeur	-407	-286
<b>Valeur comptable au 31 mars</b>	<b>20.634</b>	<b>19.731</b>

La juste valeur des immeubles de placement de € 20.634 milliers découle des rapports d'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield.

Immo Moury n'a pas d'engagement d'acquisition d'immeubles de placement. L'exercice 2013/2014 a été marqué par des travaux réalisés dans plusieurs biens immobiliers pour un montant total de € 1.320 milliers. Ces travaux d'investissement consistent en la rénovation complète de 5 appartements et la construction d'une extension de bureau.

La cession concerne un emplacement de parking rue Forgeur vendu au prix de € 23 milliers.

## ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT : INFORMATION SELON LA NORME IFRS 13

Dans le cadre de l'application des normes IFRS, Immo Moury évalue son portefeuille immobilier à la juste valeur établie à dire d'experts. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée "valeur actes-en-mains") telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € et de 10% ou 12,5%, selon la Région, pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5% résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché, et représente la moyenne des frais de transaction effectivement payés lors de ces transactions.

Dans le cadre d'Immo Moury, le taux de 2,5% est uniquement appliqué pour le bien situé rue du Pot d'or. Les autres biens valant plus de 2,5 millions € sont évalués avec des frais de transaction de 12.5% afin de garder une approche conservatrice.

### MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION POUR LE NIVEAU 3

Tous les immeubles du portefeuille ont été classifiés dès la première application de l'IFRS 13 en catégorie niveau 3 ("juste valeur basée principalement sur des données non observables") telle que définie par la norme.

Selon IFRS 13, l'évaluation de la juste valeur se distingue en trois niveaux comme suit :

- Niveau 1 : la société dispose de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;

- Niveau 2 : la société dispose des données autres que des prix cotés inclus dans le niveau 1 qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement (c'est-à-dire le prix) ou indirectement (c'est-à-dire un dérivé du prix) ;
- Niveau 3 : la société dispose de données pour l'actif et le passif qui ne sont pas basées sur des données de marché observables.

Plusieurs techniques de valorisation sont utilisées par les experts indépendants de la Sicafi pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille. Ci-dessous est repris le descriptif des méthodes d'évaluation utilisées par notre expert immobilier Cushman & Wakefield :

#### A. DÉFINITION

*La valeur de marché est définie comme suit : 'La valeur estimée à laquelle un bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur motivés dans une transaction de gré à gré où les parties agissent en connaissance de cause, prudemment et sans contrainte, après une période de commercialisation suffisante.*

#### B. 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 et les par-*

*kings. 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. Pour déterminer ce rendement, nous nous sommes basés sur les transactions les plus comparables et sur les transactions actuellement en cours dans notre département d'investissements. Nous obtenons ainsi la valeur de marché "acte en mains" avant corrections.*

*Nous ajoutons ou déduisons de corrections lorsque le bien présente des surfaces vides, qu'il nécessite une rénovation ou qu'il inclus un terrain encore non exploité.*

#### *Corrections additionnelles*

##### *pour les bureaux et biens industriels :*

*Nous calculons la différence entre le loyer payé et le LM. 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 le LM et positives lorsqu'il paie plus.*

#### *Corrections additionnelles*

##### *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.*

### C. MÉTHODE DE PRIX UNITAIRE : POUR LES BIENS RÉSIDENTIELS ET LE TERRAIN À ANS

Dans ce cas nous évaluons le prix au m<sup>2</sup> 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".

### INTRANTS NON OBSERVABLES DANS LA DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

Niveau IFRS	Répartition géographique	Juste Valeur 30 mars 2014	Méthode d'évaluation	Intrants 31 mars 2014	Intervalles	Moyenne pondérée
3	Liège	19.004.000	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m <sup>2</sup> )	13 - 270	115
				Valeur locative estimée (eur/m <sup>2</sup> )	11 - 287	111
				Taux de capitalisation (%)	6,41% - 10,9%	8,39%
			Méthode unitaire	Prix unitaire (eur/m <sup>2</sup> )	40 - 1438	747
				Loyer annuel (eur/m <sup>2</sup> )	0 - 77	43
3	Charleroi	1.370.000	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m <sup>2</sup> )	39 - 49	42
				Valeur locative estimée (eur/m <sup>2</sup> )	43 - 53	46
				Taux de capitalisation (%)	10,36% - 12,88%	11,13%
3	Bruxelles	260.000	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m <sup>2</sup> )	113	113
				Valeur locative estimée (eur/m <sup>2</sup> )	102	102
				Taux de capitalisation (%)	6,29%	6,29%

### SENSIBILITÉ DES ÉVALUATIONS

Une variation de  $\pm 5\%$  des valeurs locatives estimées des immeubles du portefeuille aurait pour effet de modifier la juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de € 817 milliers en positif ou en négatif.

Une variation de  $\pm 25$  points de base sur le taux de capitalisation générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de - € 460 milliers € et + € 490 milliers.

Une variation de  $\pm 5\%$  du prix unitaire générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de € 214 milliers en positif ou en négatif.

Il est important de préciser que les niveaux de valeur locative estimée, de taux de rendement et de prix unitaires des immeubles peuvent s'influencer mutuel-

lement. Cette corrélation n'a cependant pas été prise en compte dans le test de sensibilité ci-avant, qui prévoit des variations indépendantes à la hausse et à la baisse de ces trois paramètres.

### PROCESSUS DE VALORISATION

Conformément aux dispositions légales, le processus de valorisation du portefeuille immobilier se déroule sur une base trimestrielle de la manière suivante :

- Immo Moury envoie à l'expert immobilier en fin de trimestre un tableau récapitulatif de son portefeuille d'immeubles de placement avec les informations suivantes : locataire, loyer annuel, date de début et de fin de bail, prochain break et travaux réalisés.
- Immo Moury commente à l'expert les informations communiquées et répond aux éventuelles questions que

les experts pourraient se poser au sujet des immeubles du portefeuille.

- Ces informations sont ensuite intégrées par l'expert dans ses modèles de valorisation. Sur base de son expérience de marché et des transactions (locations, acquisitions, etc.) éventuellement constatées dans le marché, il maintient ou modifie les paramètres de valorisation utilisés dans ses modèles, principalement en termes de valeurs locatives estimées, de taux de rendement (taux d'actualisation et/ou de capitalisation), d'hypothèses de vacance locative ou d'investissements à réaliser sur les immeubles.
- L'expert communique ensuite les valorisations individuelles du portefeuille immobilier telles que résultant de ses calculs. Celles-ci font ensuite l'objet de divers contrôles au sein d'Immo Moury, en vue de la bonne

compréhension par la Société des hypothèses prises en compte par les experts dans ses calculs.

- Le tableau récapitulatif des valorisations individuelles des immeubles est enregistré en comptabilité et soumis

aux contrôles du Conseil d'administration et du Commissaire, préalablement à l'arrêt des comptes d'Immo Moury.

## 17. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

Immo Moury n'a pas d'engagement d'acquisition d'immobilisation corporelle.

En milliers d'EUR	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>Immobilisations corporelles</b>		
<b>Valeur d'acquisition</b>		
Valeur comptable brute au 1 <sup>er</sup> avril	71	71
Acquisitions	5	0
Cessions	0	0
<b>Valeur comptable brute au 31 mars</b>	<b>76</b>	<b>71</b>
<b>Amortissements</b>		
Amortissements au 1 <sup>er</sup> avril	65	61
Dotations	4	5
Reprises	0	0
<b>Amortissements au 31 mars (-)</b>	<b>69</b>	<b>66</b>
<b>Valeur comptable nette au 31 mars</b>	<b>7</b>	<b>5</b>

## 18. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

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

En milliers d'EUR	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>Actifs financiers non courants</b>		
Actifs financiers disponibles à la vente	3.202	3.224
Garanties locatives reçues	18	17

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 13).

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

	Cofinimmo	Befimmo	Total
<b>EN QUANTITÉ</b>			
<b>Au 31 mars 2012</b>	<b>23.000</b>	<b>23.572</b>	<b>46.572</b>
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions			0
<b>Au 31 mars 2013</b>	<b>23.000</b>	<b>23.572</b>	<b>46.572</b>
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions			0
<b>Au 31 mars 2014</b>	<b>23.000</b>	<b>23.572</b>	<b>46.572</b>
<b>EN VALEUR D'ACQUISITION</b>			
<b>Au 31 mars 2012</b>	<b>2.209</b>	<b>1.352</b>	<b>3.561</b>
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions			0
<b>Au 31 mars 2013</b>	<b>2.209</b>	<b>1.352</b>	<b>3.561</b>
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions			0
<b>Au 31 mars 2014</b>	<b>2.209</b>	<b>1.352</b>	<b>3.561</b>
<b>EN JUSTE VALEUR</b>			
<b>Au 31 mars 2012</b>	<b>2.121</b>	<b>1.174</b>	<b>3.295</b>
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions			0
Variation de la juste valeur	-66	-5	-71
<b>Au 31 mars 2013</b>	<b>2.055</b>	<b>1.169</b>	<b>3.224</b>
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions			0
Variation de la juste valeur	-66	44	-22
<b>Au 31 mars 2014</b>	<b>1.989</b>	<b>1.213</b>	<b>3.202</b>
<b>Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2013</b>	<b>-155</b>	<b>-184</b>	<b>-338</b>
<b>Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2014</b>	<b>-221</b>	<b>-140</b>	<b>-360</b>

## 19. ACTIFS FINANCIERS COURANTS

En milliers d'EUR	Échéance 28.09.2013	Échéance 28.09.2016	Échéance 28.09.2021
<b>EN VALEUR D'ACQUISITION</b>			
<b>Au 31 mars 2012</b>	<b>101</b>	<b>94</b>	<b>92</b>
Acquisitions			
<b>Au 31 mars 2013</b>	<b>101</b>	<b>94</b>	<b>92</b>
Cession	-101	-94	-92
<b>Au 31 mars 2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>EN JUSTE VALEUR</b>			
<b>Au 31 mars 2012</b>	<b>105</b>	<b>104</b>	<b>107</b>
Acquisitions	0	0	0
Variation de la juste valeur	-3	5	12
<b>Au 31 mars 2013</b>	<b>102</b>	<b>109</b>	<b>119</b>
Variation de la juste valeur	0	-2	-4
Cession	-102	-107	-115
<b>Au 31 mars 2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Les actifs financiers courants détenus en vue de la vente consistent uniquement en des obligations d'Etat belge. Au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2014, la Sicafi a vendu toutes les obligations d'Etat belge qu'elle détenait. Les variations de juste valeur de ces obligations 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 13).

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

## 20. CRÉANCES COMMERCIALES

Au 31 mars 2014, aucun risque significatif d'insolvabilité d'un locataire n'a été identifié. La juste valeur des créances commerciales est estimée égale à leur valeur comptable vu leur échéance à court terme (niveau 2 selon IFRS 13).

En milliers d'EUR	31 mars 2014	31 mars 2013
Créances commerciales	117	85

Vu le faible niveau des créances commerciales ouvertes, il n'y a aucun risque de concentration sur ce poste. Les créances commerciales sont détaillées ci-dessous sur base de leur date d'échéance :

En milliers d'EUR	31 mars 2014	pourcentage
Créances commerciales	117	
Echues à moins de 30 jours	85	73%
Echues entre 31 jours et 60 jours	20	17%
Echues à plus de 60 jours	12	10%

Au 31 mars 2014, Immo Moury n'a enregistré aucune provision pour créances douteuses.

## 21. AUTRES CRÉANCES

La juste valeur des autres créances est estimée égale à leur valeur comptable vu leur échéance à court terme (niveau 2 selon IFRS 13).

En milliers d'EUR	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>Créances fiscales</b>	<b>69</b>	<b>106</b>
TVA à récupérer	0	0
Précompte mobilier à récupérer	69	106

## 22. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

En milliers d'EUR	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>821</b>	<b>1.238</b>
Dépôts bancaires à vue	821	1.238
Dépôts bancaires à court terme	0	0

## 23. AUTRES ACTIFS COURANTS

En milliers d'EUR	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>Autres actifs courants</b>	<b>27</b>	<b>35</b>
Charges payées d'avance, à reporter ou à récupérer	26	29
Autres revenus à recevoir	1	6

## 24. ÉTAT DU CAPITAL

### CAPITAL ÉMIS

Au 31 mars 2014, 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, depuis l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2014, pour une période de 5 ans à dater de la publication au Moniteur (soit le 3 avril 2014), à augmenter en une ou plu-

sieurs fois le capital à concurrence de maximum € 22.073.220,00.

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
	<b>5.000.000</b>	<b>100 000</b>
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
<b>Au 31 mars 2009</b>	<b>19.002.402</b>	<b>406.287</b>
-	0	0
<b>Au 31 mars 2010</b>	<b>19.002.402</b>	<b>406.287</b>
-	0	0
<b>Au 31 mars 2011</b>	<b>19.002.402</b>	<b>406.287</b>
Fusion "L'Écureuil SCRL"	3.070.818	56.867
<b>Au 31 mars 2012</b>	<b>22.073.220</b>	<b>463.154</b>
-	0	0
<b>Au 31 mars 2013</b>	<b>22.073.220</b>	<b>463.154</b>
-	0	0
<b>Au 31 mars 2014</b>	<b>22.073.220</b>	<b>463.154</b>

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'Écureuil 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 de la décision prise lors de

l'assemblée générale du 27 mars 2014, 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.

L'assemblée générale extraordinaire a décidé, dans le cadre de l'article 620 du Code des sociétés, d'autoriser le Gérant de la Sicafi à dater du jour de la date de

publication au Moniteur Belge (soit le 3 avril 2014) :

- ➔ pour une période de trois ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur Belge de l'autorisation à accorder par l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2014, à acquérir pour compte de IMMO MOURY SCA des actions propres de la société sans décision préalable de l'assemblée générale, lorsque l'acquisition est nécessaire pour éviter à

la société un dommage grave et imminent, conformément à l'article 620, § 1<sup>er</sup>,alinéa 3, du Code des sociétés ;

- pour une période de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur Belge de l'autorisation à accorder par l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2014, à acquérir pour compte de IMMO MOURY SCA des actions propres de la société sans décision préalable de l'assemblée générale, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 80% et supérieur à 120% du cours de clôture du jour précédant la date de l'opération, sans que IMMO MOURY SCA ne puisse à aucun moment détenir plus de 20% du total des actions émises soit nonante deux mille six cent trente (92.630) actions, conformément à l'article 620, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1, du Code des sociétés.

- d'aliéner les actions propres de la société dans les cas suivants : i) lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'article 4 du Code des sociétés ; ii) lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la société un dommage grave et imminent, cette autorisation étant valable pour une durée de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée du 27 mars 2014 et étant prorogable pour des termes identiques; iii) dans tous les autres cas admis par le Code des sociétés.

Au 31 mars 2014, 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 2013.

## ACTIONNARIAT AU 30 JUIN 2014

Suite au décès de Jacqueline Moury le 23 mars 2013, Anne-Christelle Horion et Geoffroy Horion, ses enfants, ont hérité respectivement de 123.063 et de 123.062 actions d'Immo Moury SCA en date du 31 juillet 2013. Ils détiennent ensemble 53,15% des parts. Madame Anne-Christelle et Monsieur Geoffroy Horion sont dès lors les contrôleurs ultimes d'Immo Moury SCA et y exercent un contrôle conjoint.

En date du 15 octobre 2013, Monsieur Georges Moury a signé deux options d'achat relatives aux actions d'Immo Moury SCA: une avec sa nièce, Madame Anne-Christelle Horion, concernant 123.063 actions et une avec son neveu, Monsieur Geoffroy Horion, concernant 123.062 actions.

En date du 20 juin 2014, Sari Finance SA a acquis les 56.865 titres d'Immo Moury SCA détenus par Sari SA. Monsieur Georges Moury détient le contrôle de Sari SA et Sari Finance SA.

Pour de plus amples informations, veuillez-vous référer aux communiqués du 21 octobre 2013 et du 25 juin 2014 disponibles sur notre site internet [www.immo-moury.com](http://www.immo-moury.com) sous l'onglet Investisseurs > Déclaration de transparence.

Actionnaires	Nombre actions	Pourcentage
Anne Christelle Horion	123.093	26,58%
Geoffroy Horion	123.062	26,57%
Georges Moury	1	0,00%
Sari Finance SA (contrôlée par Georges Moury)	56.865	12,28%
Moury Management s.a.(contrôlée par Georges Moury)	1.000	0,22%
Moury Construct <sup>1</sup>	820	0,18%
Actions propres	1.030	0,22%
Public	157.283	
<b>Total</b>	<b>463 154</b>	<b>100,00%</b>

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

## 25. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

En milliers d'EUR	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>DETTE FINANCIÈRES NON COURANTES</b>	<b>687</b>	<b>793</b>
Dettes de location financement	658	765
Garanties locatives reçues	29	28
<b>DETTE FINANCIÈRES COURANTES</b>	<b>788</b>	<b>102</b>
Straight loan KBC	681	0
Dettes de location financement	107	102
Autres dettes	0	0
<b>COMPTE DE RÉSULTATS</b>	<b>31 mars 2014</b>	<b>31 mars 2013</b>
Charges d'intérêts sur la dette de location de financement	46	51
Charges d'intérêts sur le straight loan	2	0

En date du 22 octobre 2013, Immo Moury sca a signé auprès de la KBC Bank une avance à terme fixe pour un montant de 1.200.000 EUR. Le taux pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,10%. Au 31 mars 2014, la ligne de crédit a été utilisée pour un montant de € 681 milliers.

La juste valeur des dettes financières relative au straight loan est estimée identique à sa valeur comptable vu que le

taux d'intérêt est variable (niveau 2 selon IFRS13).

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.

La juste valeur dettes financières courantes et non courantes relatives à la dette location financement estimée sur base d'une actualisation des décaissements futurs à un taux de marché (niveau 2 selon IFRS 13) s'élève à € 778 milliers.

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

En milliers d'EUR	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>LOYERS À PAYER</b>	<b>765</b>	<b>867</b>
A moins d'un an	107	102
Entre 1 et 5 ans	658	468
Pus de 5 ans	0	297

## 26. DETTES COMMERCIALES

En milliers d'EUR	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>DETTES COMMERCIALES</b>	<b>612</b>	<b>199</b>
Fournisseurs	563	143
Factures à recevoir	10	34
Rémunération du gérant statutaire	39	22

L'augmentation des dettes fournisseurs est due aux travaux réalisés au hall industriel de Milmort qui ne sont pas encore payés au 31 mars 2014.

La juste valeur des dettes commerciales est estimée identique à leur valeur comptable vu leur échéance à court terme (niveau 2 selon IFRS13).

## 27. AUTRES DETTES COURANTES

En milliers d'EUR	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>AUTRES DETTES COURANTES</b>	<b>137</b>	<b>732</b>
Exit tax à payer	0	512
Loyers perçus anticipativement	25	10
Charges à imputer	12	2
Autres	100	208

L'exit tax de € 512 milliers au 31 mars 2013 concernait 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.

## 28. INSTRUMENTS FINANCIERS

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

La sensibilité au risque de liquidité est présentée en note 25.

La sensibilité au risque d'intérêt ne concerne que la ligne de crédit de € 1.200 milliers octroyées par la KBC et qui est utilisée à hauteur de € 681 milliers au 31 mars 2014. Une augmentation du taux d'intérêt Euribor de 0,5% génèrerait une augmentation de la charge d'intérêts annuelle de € 6 milliers dans l'hypothèse où la ligne de crédit serait utilisée à concu-

rence de € 1.200 milliers de manière ininterrompue pendant un an. La dette de location-financement est à taux d'intérêt fixe. Elle n'est par conséquent pas sensible aux variations du taux d'intérêt

La sensibilité au risque crédit est présentée en note 20.

## 29. ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Comme expliqué dans la section « Informations sur les risques », les changements dans la législation ont amené le conseil d'administration d'Immo Moury

à lancer le processus de changement de statut pour obtenir le statut de « société immobilière réglementée ».

## 30. DIVIDENDES PAYÉS ET PROPOSÉS

En milliers d'EUR	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>DIVIDENDES DÉCLARÉS ET PAYÉS LORS DE L'EXERCICE</b>		
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	
<b>DIVIDENDES PROPOSÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE POUR APPROBATION</b>		
Dividende relatif à l'exercice 2012-2013 (€ 2,30 brut par action hors actions propres)		1.063
Dividende relatif à l'exercice 2013-2014 (€ 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.

## 31. 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 2014, les garanties bancaires s'élèvent à € 520 milliers.

### 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 apportées 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 apportées 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 apportées 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 2014, 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".

## 32. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

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

### LA FAMILLE MOURY EST L'ACTIONNAIRE DE CONTRÔLE DE LA SICAFI IMMO MOURY S.C.A.

Actionnaires	Nombre actions	Pourcentage
Anne Christelle Horion	123.093	26,58%
Geoffroy Horion	123.062	26,57%
Georges Moury	1	0,00%
Sari Finance s.a. (contrôlée par Georges Moury)	56.865	12,28%
Moury Management s.a.(contrôlée par Georges Moury)	1.000	0,22%
<b>Famille Moury</b>	<b>304.021</b>	<b>65,65%</b>
Moury Construct <sup>1</sup>	820	0,18%
Actions propres	1.030	0,22%
Public	157.283	
<b>Total</b>	<b>463 154</b>	<b>100,00%</b>

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

### 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 € 110000 par an indexé, et une partie variable égale à deux centièmes (2/100e) 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 imputa-

tion 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. Au 31 mars 2014, la rémunération variable du gérant s'élève à € 17 milliers contre € 22 milliers l'exercice précédent.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2014, l'article 17 des statuts – rémunération du Gérant a été modifié comme suit : Le gérant exercera son mandat avec rémunération. La rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale de la société, conformément à l'article 16, § 2,

de l'Arrêté Royal Sicafi. Le gérant a droit par ailleurs au remboursement des frais qui sont directement liés à son mandat. Cette décision est valable à partir de l'exercice débutant le 1<sup>er</sup> avril 2014.

### 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<sup>er</sup> mai 2008. Ce contrat de bail prévoit un loyer mensuel indexé de € 1 700 charges comprises soit un montant de € 22 milliers au 31 mars 2014 contre € 21 milliers l'exercice précédent.

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.

### TRAVAUX RÉALISÉS

Comme mentionné dans le communiqué de presse du 14 août 2013, l'entreprise

Gilles Moury sa a été désignée par Immo Moury pour réaliser les travaux d'extension du hall de Milmort pour une valeur de € 967 milliers HTVA. Le solde des dettes fournisseurs relatives à l'entreprise Gilles Moury SA au 31 mars 2014 s'élève à € 517 milliers.

### GARANTIES

Les garanties données par les sociétés Bemat SA, Entreprises G Moury SA, Sari SA, et Sari Finance SA lors des fusions, acquisitions et scissions partielles sont détaillées en note 31.

## 33. DÉCLARATIONS DU MANAGEMENT

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

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

tée par M. Claude Desseille, administrateur non exécutif indépendant ;

atteste que, à sa connaissance :

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

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

- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;

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

## 34. COMMISSAIRE

Le 3 septembre 2013, l'assemblée générale ordinaire a nommé comme commissaire la société Deloitte, Reviseurs d'entreprises, représentée par Rik Nectebroek, pour un mandat de 3 ans. Les

émoluments annuels du commissaire sont fixés à € 14.900 hors TVA.

Lors de l'exercice clôturé au 31 mars 2014, le commissaire a perçu d'autres

honoraires que ses émoluments de commissaire pour un montant de € 4 milliers dans le cadre d'assistance fiscale.

# RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS

## RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SUR LES COMPTES ANNUELS CLÔTURÉS LE 31 MARS 2014

### Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes annuels, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Les comptes annuels comprennent le bilan au 31 mars 2014, le compte de résultats et le tableau de flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des règles d'évaluation et les autres annexes.

### RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS - OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de Immo Moury SCA (la «société»), établis en utilisant des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi et avec les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 24.893 (000) EUR et dont le compte de résultat se solde par un bénéfice de l'exercice de 825 (000) EUR.

### RESPONSABILITÉ DU GÉRANT RELATIVE À L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES ANNUELS

Le gérant est responsable de l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle conformément référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il juge nécessaire pour permettre l'établissement de comptes annuels 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 comptes annuels sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle selon les normes internationales d'audit (Internation Standards on Auditing – 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 comptes annuels 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 repris et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes annuels 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 du groupe relatif à l'établissement de comptes annuels 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 du groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le gérant, et la présentation d'ensemble des comptes annuels. Nous avons obtenu des préposés de la société et du gérant les explications et informations requises pour notre contrôle.

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

### OPINION SANS RÉSERVE

A notre avis, les comptes annuels de la société Immo Moury SCA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 mars 2014, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clôturé à cette date, conformément référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

## RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Le gérant 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 et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit applicables en Belgique, 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 comptes annuels :

- Le rapport de gestion sur les comptes annuels traite des informations requises par la loi, concorde dans tous ses aspects significatifs avec les comptes annuels et ne comprend pas d'informations manifestement incohérentes 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.
- Nous attirons l'attention sur le rapport de gestion dans lequel conformément à l'article 523 du code des sociétés, la Sicafi décrit la transaction avec le locataire G-Tec SA. Cette transaction prévoit des travaux à réaliser par la société "Les entreprises Gilles Moury SA" dont les administrateurs sont aussi administrateurs de la Sicafi.

Diegem, le 7 juillet 2014

**Le commissaire**

**DELOITTE Reviseurs d'Entreprises**

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck

# RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

<b>Dénomination</b>	Immo Moury SCA, Sicaf immobilière publique de droit belge.
<b>Siège social</b>	Le siège social est établi à 4000 Liège, Rue Sainte-Marie, 24.
<b>Constitution et forme juridique</b>	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 Sicaf immobilière publique de droit belge, inscrite auprès de la FSMA.
<b>Durée</b>	La société est constituée pour une durée illimitée
<b>Registre des Personnes Morales</b>	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.
<b>Exercice social</b>	L'exercice social commence le 1 <sup>er</sup> avril et se clôture le 31 mars de chaque année.
<b>Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés</b>	<p>Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Liège ainsi que sur le site <a href="http://www.immomoury.com">www.immomoury.com</a>.</p> <p>Les comptes statutaires d'Immo Moury sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière.</p> <p>Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans le quotidien financier L'ECHO, ainsi que sur le site <a href="http://www.immomoury.com">www.immomoury.com</a>. Le rapport financier annuel peut être obtenu au siège social ou sur le site <a href="http://www.immomoury.com">www.immomoury.com</a>.</p> <p>Tous les communiqués de presse et autres informations financières sont transmis à la presse financière, à Euronext et sont disponibles sur le site <a href="http://www.immomoury.com">www.immomoury.com</a>.</p>

## FICHE INFORMATIVE

<b>Nom</b>	IMMO MOURY SCA
<b>Forme</b>	Société en commandite par actions
<b>Statut</b>	Sicaf Immobilière publique de droit belge
<b>Adresse</b>	Rue Sainte-Marie 24 4000 Liège - Belgique  Tél.: +32 (0) 4 221 03 10 Fax: +32 (0) 4 221 53 10  Web : <a href="http://www.immomoury.com">www.immomoury.com</a> E-mail : <a href="mailto:info@immomoury.com">info@immomoury.com</a>
<b>R.P.M./R.P.R</b>	Liège
<b>N° d'entreprise</b>	0891 197 002
<b>Banque</b>	Banque Degroof - CBC Banque
<b>Date de constitution</b>	18 juillet 2007
<b>Date d'agrément SICAFI</b>	21 août 2007
<b>Durée</b>	Illimitée
<b>Commissaire</b>	DELOITTE Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL - Représentée par Rik Neckebroeck
<b>Management</b>	MOURY MANAGEMENT SA
<b>Date de clôture des comptes</b>	31 mars
<b>Nombre d'actions</b>	463 154
<b>Expert Immobilier</b>	Cushman & Wakefield VOF
<b>Secteurs</b>	Bureaux, commerces et semi-industriel et accessoirement le résidentiel.
<b>Personnes de contact</b>	Sonia LASCHET, Directrice financière de la Sicafi Immo Moury SCA

## CALENDRIER FINANCIER

<b>9 septembre 2014</b>	Assemblée générale ordinaire des actionnaires
<b>16 septembre 2014</b>	Mise en paiement du dividende
<b>19 décembre 2014</b>	Rapport financier semestriel exercice 2013-2014







**IMMOMOURY**

RUE SAINTE-MARIE, 24 - BTE 71  
4000 LIÈGE

REGISTRE DU COMMERCE N°0891 197 002

