

# **IMMO MOURY S.C.A.**

**Sicaf Immobilière publique de droit belge**

**Siège social: Rue Sainte-Marie 24 à 4000 Liège**

**RPM (Liège) : 0891.197.002**

**Tél : +32 (0) 4 221 03 10**

**Fax : +32 (0) 4 221 53 10**

**Web : [www.immomoury.com](http://www.immomoury.com)**

**E-mail : [info@immomoury.com](mailto:info@immomoury.com)**

## **RAPPORT ANNUEL AU 31 MARS 2008**

# TABLE DES MATIÈRES

CHIFFRES-CLÉS AU 31 MARS 2008 .....	- 3 -
PROFIL .....	- 4 -
LETTRE AUX ACTIONNAIRES .....	- 5 -
GESTION DES RISQUES .....	- 6 -
RAPPORT DE GESTION.....	- 7 -
1. ACTIVITÉ EN 2007-2008.....	- 7 -
2. ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE.....	- 7 -
3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT .....	- 8 -
4. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 25/02/08.....	- 8 -
5. INSTRUMENTS FINANCIERS .....	- 9 -
6. RISQUES .....	- 9 -
7. RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2007-2008 .....	- 9 -
8. PROPOSITIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 27 AOUT 2008.....	- 9 -
9. DECHARGE AUX ADMINISTRATEURS ET AU COMMISSAIRE.....	- 9 -
GOVERNANCE D'ENTREPRISE.....	- 11 -
ORGANE DE GESTION .....	- 11 -
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT.....	- 12 -
ADHÉSION AUX RÈGLES DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE.....	- 15 -
PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS.....	- 16 -
COMITÉS CONSULTATIFS .....	- 17 -
<i>Comité d'audit</i> .....	- 17 -
<i>Comité de rémunération</i> .....	- 17 -
<i>Comité de nomination</i> .....	- 17 -
<i>Management</i> .....	- 17 -
CERTIFICATION DES COMPTES .....	- 19 -
EXPERTISE IMMOBILIÈRE .....	- 20 -
BANQUE DÉPOSITAIRE .....	- 21 -
RAPPORT FINANCIER.....	- 22 -
COMPTES ANNUELS D'IMMO MOURY S.C.A. AU 31 03 2008 – NORMES IFRS .....	- 22 -
ANNEXES AUX ÉTATS COMPTABLES – IMMO MOURY S.C.A. ....	- 24 -
RÈGLES D'ÉVALUATION.....	- 26 -
RAPPORT DU COMMISSAIRE.....	- 36 -
DOCUMENTS PERMANENTS.....	- 37 -
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX.....	- 39 -
STATUTS D'IMMO MOURY S.C.A.....	- 44 -
FICHE INFORMATIVE .....	- 56 -

## CHIFFRES-CLÉS AU 31 MARS 2008

### Valeur du patrimoine (en millier d'EUR)

Juste valeur	0
Valeur d'investissement	0

### Résultats (en millier d'EUR)

Résultat immobilier	-36
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	-142
Résultat d'exploitation	-142
Résultat financier	148
Résultat net	6
Dividende brut	5,8

### Résultats par action (en EUR)

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	-1,42
Résultat d'exploitation	-1,42
Résultat financier	1,48
Résultat net	0,06
Dividende brut	0,058

### Bilan (en millier d'EUR)

Capitaux propres	5.000
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	137
Ratio d'endettement	2,7 %

Nombre d'actions	100.000
------------------	---------

Valeur unitaire d'une action (en EUR avant distribution)	50
--	----

## **PROFIL**

Immo Moury s.c.a. est une société créée le 18 juillet 2007 et agréée en qualité de Sicafi le 21 août 2008. Le portefeuille immobilier initial a été constitué en avril/mai 2008, postérieurement à la première clôture des comptes au 31 mars 2008. (voir à ce sujet les rapports spéciaux y relatifs sur le site internet de Immo Moury.)

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

Immo Moury s.c.a. est cotée sur le marché de Euronext Brussels depuis le 30 juin 2008. Sa capitalisation boursière s'élève à 20.716.574 EUR au 16 juillet 2008.

# LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Mesdames, Messieurs,

Le premier exercice de notre Sicafi a débuté le 18/07/2007 et s'est clôturé le 31/03/2008, soit une durée exceptionnelle de 8 ½ mois.

Pour mémoire, Immo Moury sca a été agréée en tant que Sicafi par la CBFA le 21/08/2007.

Son portefeuille immobilier a été constitué en avril/mai 2008, postérieurement à la première clôture des comptes au 31/03/2008.

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

Immo Moury sca est cotée sur le marché de Euronext Brussels depuis le 30 juin 2008. Sa capitalisation boursière s'élève à 20.716.574 EUR au 16 juillet 2008.

L'ensemble des 160.000 actions offertes ont été souscrites, dont 80.000 par le public, 40.000 par les Assurances Fédérales et 40.000 par Mme Jacqueline Moury. Le prix a été fixé à 50 EUR par action.

Le cours d'Immo Moury sca enregistré au double fixing d'Euronext au 30/07/2008 est de 50 EUR.

L'exercice se clôture par un résultat net de 6.194,20 EUR affecté comme suit :

Dotation à la réserve :	309,71 EUR
Rémunération du capital :	5.884,49 EUR

Ce dividende net par action de 0,05 EUR sera payable à partir du 17/09/2008 aux actionnaires existants au 31/03/2008.

Immo Moury sca entend mettre en œuvre une stratégie de croissance qui se traduira par plusieurs investissements. Par ailleurs, elle a pour objectif d'offrir un dividende stable et attractif, d'atteindre une taille critique suffisante pour améliorer la liquidité de ses actions ainsi que de diversifier géographiquement son portefeuille.

Pour terminer, nous tenons à remercier au nom du Conseil d'Administration, l'ensemble des collaborateurs, partenaires et actionnaires, qui ont contribué avec enthousiasme au succès de la création et de l'introduction en Bourse de notre Sicafi Immo Moury

Moury Management s.a., gérant statutaire

Georges Moury  
Administrateur-délégué

Willy Legros  
Président du conseil d'administration

## GESTION DES RISQUES

### *Risque lié à l'environnement économique*

Le métier de base d'Immo Moury s.c.a. est lié à l'évolution de l'activité économique générale, étant donné que cette dernière influence indirectement les besoins en immobilier des entreprises du secteur privé, tant en ce qui concerne les commerces que les bureaux et les immeubles industriels. Toutefois, l'impact de cette évolution sur le résultat et la valorisation d'Immo Moury s.c.a. est atténué par la durée des baux et par l'importance des locataires issus du secteur public.

### *Risque locatif*

Au 31 mars 2008, les actifs d'Immo Moury s.c.a. étaient exclusivement composés de trésorerie. Le risque afférent aux revenus locatifs était donc nul.

Par contre, l'activité de base d'Immo Moury s.c.a. expose celle-ci aux risques liés au départ ou à la défaillance financière de ses locataires ainsi qu'au risque de vide locatif.

La Sicafi a mis en place une procédure de suivi des locataires. Conformément à la pratique usuelle du marché, des garanties locatives correspondant à six mois de loyer sont généralement exigées des locataires du secteur privé. Enfin, Immo Moury s.c.a. entend s'orienter vers le secteur public, qui est à l'abri de défaillances financières.

### *Risque de destruction des immeubles*

Au 31 mars 2008, le portefeuille immobilier d'Immo Moury s.c.a. était vide. Le risque de destruction des immeubles était donc inexistant.

De manière générale, Immo Moury s.c.a. couvre le risque de sinistre par une police d'assurances adaptée aux valeurs de reconstruction des immeubles. Cette police couvre également le chômage immobilier en cas de sinistre.

### *Risque lié à l'évolution de la réglementation*

L'évolution de la réglementation, notamment en matière environnementale, urbanistique, de politique de mobilité et de développement durable, et des contraintes nouvelles en ce qui concerne la possibilité de louer des immeubles et de renouveler certains permis, qui pourraient s'imposer à la Sicafi, pourraient avoir un impact sur la rentabilité de celle-ci et sur la valeur de son patrimoine.

### *Risque de financement - Risque de taux d'intérêts*

Au 31 mars 2008, les actifs d'Immo Moury s.c.a. étaient exclusivement composés de trésorerie. Le risque de financement et de taux d'intérêts était donc nul.

### *Risque de change*

Tous les crédits étant libellés en euros, Immo Moury s.c.a. n'est pas exposé à des risques de change.

# RAPPORT DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux statuts, le rapport sur l'activité de notre société au cours de l'exercice social clôturé au 31 mars 2008.

Le présent rapport complète et remplace le rapport du 11 avril 2008.

## 1. Activité en 2007-2008

Ce premier exercice a commencé le 18 juillet 2007, date de la constitution d'Immo Moury s.c.a.

En date du 21 août 2007, Immo Moury s.c.a. a été agréée en tant que sicafi par la C.B.F.A.

Durant cet exercice, il n'y pas eu d'opérations d'investissement. L'activité a consisté en la préparation des augmentations de capital corrélatives aux opérations de fusion et scissions partielles des sociétés Compagnie Internationale de Développement et de Promotion, Société Anonyme de Réalisations Immobilières, Bétons et Matériaux et Les Entreprises Gilles Moury (voir ci-après le paragraphe « opérations post clôture »), et de l'introduction en Bourse de la société.

Compte tenu du volume limité des activités, la rémunération fixe du gérant (soit 110.000 € par an selon les statuts) a été limitée à  $110.000 \text{ €} \times 8/12 \times 50 \% = 36.666 \text{ €}$  arrondi à 36.000 €.

## 2. Evénements post clôture

Le 30 avril 2008, a eu lieu une augmentation de capital corrélative aux opérations suivantes :

- fusion avec la SA Compagnie Internationale de Développement et de Promotion ;
- scission partielle de la Société Anonyme de Réalisations Immobilières ;
- scission partielle de la SA Bétons et Matériaux ;
- scission partielle de la SA Les Entreprises Gilles Moury.

Concernant ces augmentations de capital, fusion et scissions partielles, nous vous prions de vous référer aux rapports spéciaux y relatifs.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 30 avril 2008, les actionnaires ont également autorisé Moury Management s.a. à acheter et/ou vendre des titres propres d'Immo Moury s.c.a.

Le 15 mai 2008, ont eu lieu les opérations suivantes :

- acquisition de 100 % des actions de la NV Beheer Beerts
- acquisition d'immeubles appartenant à la SA Sari Développement, à la SC L'Ecureuil et à la NV Beerts Bouwwerken.

160.000 actions d'Immo Moury s.c.a., représentant 39,38 % du capital social, ont été publiquement offertes en vente du 9 au 25 juin 2008.

L'ensemble des actions offertes ont été souscrites, dont 80.000 par le public. Le prix a été fixé à 50 EUR par action.

La totalité des actions d'Immo Moury s.c.a. a été admise à la négociation sur le marché réglementé de Euronext Brussels le 30 juin 2008.

### **3. Politique d'investissement**

La politique d'investissement de la Sicafi sera orientée vers l'achat, la vente, la rénovation, l'extension et le développement pour son propre compte de biens immobiliers. Elle prévoira la possibilité de conclure 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 pourra faire appel dans le sens le plus large possible, en restant au sein du cadre légal, à du financement externe, procéder à l'émission d'actions nouvelles, des opérations de fusions, ...

La Société assurera cette gestion par elle-même ou par l'intermédiaire de tiers.

La Société est principalement intéressée par la détention de bureaux, de commerces et de bâtiments (semi) industriels, ainsi qu'accessoirement par des immeubles résidentiels et de logistique. La société prévoit des possibilités de diversifications sectorielles (MR/MRS).

Pour chacun de ces marchés la Sicafi visera des locataires de qualité, notamment des institutions publiques ou parapubliques.

Depuis la clôture de l'exercice écoulé, un portefeuille immobilier a été constitué (voir opérations visées au point 2). Il se compose actuellement de biens situés en Belgique, principalement en Région Wallonne et plus particulièrement à Liège. Afin d'assurer une diversification du portefeuille, Immo Moury envisage l'acquisition de commerces, bureaux et bâtiments semi-industriels sur l'ensemble du territoire belge. En fonction des opportunités, Immo Moury pourra à titre accessoire envisager également des investissements dans des immeubles résidentiels et de logistique.

Immo Moury entend mettre en œuvre une stratégie de croissance qui se traduira par plusieurs investissements d'un montant total de l'ordre de 17.000.000 EUR avant le 30 juin 2009. Par ailleurs, elle a pour objectif d'offrir un dividende stable et attractif, d'atteindre une taille critique suffisante pour améliorer la liquidité de ses actions ainsi que de diversifier géographiquement son portefeuille.

### **4. Assemblée Générale Extraordinaire du 25/02/08**

L'assemblée générale extraordinaire du 25/02/08 a décidé :

- de transférer le siège social à 4000 Liège, rue Sainte Marie 24
- de fixer la date de clôture de l'exercice social au trente et un mars de chaque année et la date de l'assemblée générale annuelle le quatrième mercredi du mois d'août
- de modifier la représentation du capital pour que celui-ci soit représenté par 100.000 actions au lieu de 5.000 actions.



## 5. Instruments Financiers

A ce jour, Immo moury n'a pas utilisé d'instruments financiers.

## 6. Risques

Au 31 mars 2008, Immo Moury n'est exposée à aucun risque étant donné qu'aucune opération d'investissement n'a encore été réalisée et que ses actifs consistent presque exclusivement en trésorerie.

Immo Moury sera exposée aux risques (économiques, locatifs, sinistres, évolution de la réglementation, ...) suite aux opérations de fusion et scissions partielles et d'acquisitions dont question au point 2 ci-avant et aux investissements ultérieurs.

## 7. Résultat de l'exercice 2007-2008

L'exercice se clôture par un résultat net de 6.194,20 € se décomposant comme suit :

### Produits

- Produits des placements de trésorerie : 148.258,98 €

### Charges :

- rémunération fixe du gérant	36.000,00 €	
- rémunération variable du gérant	126,41 €	
- frais divers	5.026,72 €	
- honoraires commissaire	18.755,00 €	
- honoraires conseils pour l'introduction en bourse	81.944,13 €	
- frais bancaires	212,52 €	142.064,78 €

Résultat net 6.194,20 €

## 8. Propositions à l'Assemblée Générale du 27 août 2008

Le gérant d'Immo Moury s.c.a. propose à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes annuels au 31 mars 2008.

Le Conseil d'Administration propose les affectations et prélèvements suivants :

Dotation à la réserve :	309,71 €
Rémunération du capital :	5.884,49 €

Ce dividende net par action de 0,05 € sera payable à partir du 17/09/2008 aux actionnaires existants au 31 mars 2008..

## 9. Décharge aux Administrateurs et au Commissaire

Nous vous prions de donner, par vote spécial et séparé, pleine et entière décharge aux administrateurs et au Commissaire pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice écoulé.

## Honoraires du commissaire

Lors de l'exercice 2007-2008, le commissaire a perçu des honoraires pour un montant global de 7.500 € ainsi que, pour la rédaction des rapports requis par le Code des sociétés dans le cadre des opérations de fusion et scissions partielles visées au point 2, des honoraires complémentaires pour un montant total de 8.000 €. S'agissant d'une mission confiée par la loi au commissaire, celle-ci ne tombe pas sous le coup de l'interdiction prévue par l'article 133 § 5 du Code des sociétés.

\*  
\* \*

Liège, le 31 juillet 2008

Le gérant statutaire de la sicafî Immo Moury s.c.a., Moury Management s.a., représenté par ses Administrateurs,

S.P.R.L. WL Consulting,  
représentée par Willy Legros

Georges Moury

S.A. Bureau d'Etudes Financières,  
représentée par Albert Vanescote

Eric Dumoulin

Gilles-Olivier Moury

Pierre-François Horion

# GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

## Organe de gestion

Moury Management est l'associé commandité et Gérant statutaire unique d'Immo Moury s.c.a.. Moury Management a pour objet exclusif la gestion de la Sicafi et n'exerce pas de mandats dans d'autres sociétés.

### *Pouvoirs*

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 20 juillet 2004 ainsi que l'A.R. du 10 avril 1995. Il fixe également leur rémunération qui est imputée sur les frais de fonctionnement de la société de gérance. Il peut les révoquer en tout temps.

Le Gérant établit les rapports annuels et semestriels visés à l'article 76, §1 de la Loi du 20 juillet 2004 ainsi que tout prospectus ou document d'offre publique des titres de la Sicafi.

Le Gérant désigne les experts conformément à l'article 7 de l'A.R. du 10 avril 1995 et propose, le cas échéant à la CBFA, toute modification à la liste des experts visée à l'article 5, § 1<sup>er</sup>, 8° dudit arrêté royal.

Le Gérant propose, le cas échéant à la CBFA, la modification du dépositaire conformément à l'article 12, § 2 de l'A.R. du 10 avril 1995.

Le Gérant informe le dépositaire de chaque transaction de la Sicafi sur des biens immobiliers conformément à l'article 13, § 2 de l'A.R. du 10 avril 1995.

### *Rémunération*

Le Gérant a droit à une rémunération fixée en respectant l'article 19 de l'A.R. du 10 avril 1995.

Il aura, en outre, droit au remboursement des frais directement liés à sa mission.

La rémunération du Gérant est partiellement calculée chaque année en fonction des résultats de l'exercice comptable concerné, tels qu'ils résultent des comptes annuels approuvés par l'assemblée générale de la Sicafi.

La rémunération du Gérant consiste en - une partie fixe payable en douze mensualités, fixée à 110.000 EUR/an indexé et - une partie variable égale à deux centièmes (2/100èmes) d'un bénéfice de référence correspondant si un bénéfice a été réalisé, à cent nonante-huitième (100/98) du bénéfice de l'exercice avant impôts et après imputation de cette rémunération de l'exercice comptable concerné, en manière telle qu'après imputation de la rémunération dans les charges de la Sicafi, la partie variable de la rémunération afférente à l'exercice représente deux virgule zéro quatre pour cent (2,04%) du montant du bénéfice de l'exercice avant impôts, tel qu'il est défini dans les comptes approuvés par l'assemblée générale de la Sicafi.

La rémunération variable est due au 31 mars de l'exercice concerné, mais n'est payable qu'après l'approbation des comptes de l'exercice.

Le calcul de la rémunération du Gérant est soumis au contrôle du Commissaire.

## Conseil d'administration du Gérant

### *Composition et rémunération*

La composition du conseil d'administration de Moury Management assure le degré nécessaire d'indépendance requis par le Code des sociétés, la Loi du 20 juillet 2004 et les règles d'Euronext.

En effet, le conseil d'administration est composé d'au moins trois administrateurs indépendants au sens du Code des sociétés et des règles d'Euronext. Il est en outre composé d'une majorité d'administrateurs non exécutifs. Enfin, la moitié du conseil d'administration est composée d'administrateurs non liés aux Promoteurs.

Les administrateurs sont nommés pour trois ans au plus et sont rééligibles.

Le conseil d'administration de Moury Management est composé de :

- la société WL Consulting SPRL, représentée par M. Willy Legros (gérant), administrateur non exécutif indépendant et président du conseil d'administration, dont le siège est sis à 4140 Dolembreux, rue Moncay 2.

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.

Dans le cadre de ses fonctions, M. Legros a supervisé la construction et la gestion du patrimoine immobilier de l'Université de Liège et notamment la réaffectation de sites désaffectés par l'Université pouvant faire l'objet de projets immobiliers.

Rémunération : 1.500 EUR de jetons de présence par séance du conseil (4 séances prévues par an).

- la société Bureau d'Etudes Financières SA, en abrégé B.E.F, représentée par son Fondateur, M. Albert Vanescote, administrateur non exécutif indépendant, dont le siège est sis à 1461 Haut-Ittre, Rue du Sacrement 2.

M. Albert Vanescote est expert comptable honoraire et peut se prévaloir d'une longue expérience professionnelle dans le secteur de l'immobilier ainsi que plus spécifiquement dans les structures "sicafi".

Rémunération : 750 EUR de jetons de présence par séance du conseil (4 séances prévues par an).

- Monsieur Eric Dumoulin, domicilié à 4053 Embourg, Rue Curvers, 28 est administrateur non exécutif indépendant. Il est licencié en administration des affaires de l'Université de Liège. Il est directeur et membre du comité de direction de la banque privée Edmond de Rothschild Europe (succursale belge).

Rémunération : 750 EUR de jetons de présence par séance du conseil (4 séances prévues par an).

- Monsieur Pierre-François Horion, domicilié à 87.000 Monaco, avenue des Papalins 13 A1, est administrateur non exécutif non indépendant. Il est l'époux de Madame Jacqueline Moury et le beau-frère de Monsieur Georges Moury.

Rémunération : le mandat de Monsieur Pierre-François Horion est exercé à titre gratuit.

- Monsieur Georges Moury, domicilié à 4052 Beaufays, Bois Manant 17 est 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 est diplômé en Administration des affaires de l'Université de Liège en 1971.

Rémunération : 750 EUR de jetons de présence par séance du conseil (4 séances prévues par an).

- Monsieur Gilles-Olivier Moury, domicilié à 4053 Embourg, Voie de Liège, 35, est administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière de la Sicafi. Il est le fils de Monsieur Georges Moury.

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

Rémunération : 750 EUR de jetons de présence par séance du conseil (4 séances prévues par an).

Le mandat des administrateurs susmentionnés viendra à échéance à l'issue de l'assemblée générale annuelle à tenir en 2010.

#### *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, susceptible de modifier la structure du Bilan. Il décide du niveau de risque que le Groupe 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 d'Immo Moury s.c.a., le Conseil d'Administration de Moury Management s.a. s'est réuni deux fois.

	Présences
WL Consulting SPRL	2/2
Bureau d'Etudes Financières SA	2/2
Monsieur Eric Dumoulin	1/2
Monsieur Pierre-François Horion	0/2
Monsieur Georges Moury	2/2
Monsieur Gilles-Olivier Moury	2/2

### *Mode de prise des décisions du Conseil d'Administration*

Les décisions ont toujours été prises à l'unanimité.

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.

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.

Sur décision du président du conseil d'administration, les réunions peuvent se tenir sous forme de téléconférence. Les administrateurs concernés sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

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

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

### **Adhésion aux règles de gouvernance d'entreprise**

Immo Moury compte adhérer aux règles de gouvernance d'entreprise fixées par le Code belge de gouvernance d'entreprise (Code Lippens). Moury Management se conformera également à ces règles, aussi longtemps qu'elle sera gérant statutaire de la Sicafi. La Charte de Gouvernance d'Entreprise est en cours d'adoption.

## **Prévention des conflits d'intérêts**

Les éventuels conflits d'intérêts, de fonctions ou relativement à des opportunités commerciales qui pourraient survenir dans le chef des administrateurs du Gérant du fait de leurs fonctions dans d'autres sociétés dont certaines peuvent être contreparties concurrentes de Immo Moury (sociétés immobilières) ou encore des sociétés liées aux Groupes Moury et Moury Construct sont traités comme indiqué ci-après.

Aux termes de l'article 19 des statuts de Immo Moury, des articles 523 et 524 du Code des Sociétés, ainsi que des articles 19, 22 à 27 et 59 de l'A.R. du 10 avril 1995, le Gérant, les membres des organes d'administration et de gestion journalière du Gérant de la société et les mandataires de la Sicafi ne peuvent intervenir comme contrepartie dans une opération avec la Sicafi ou avec une société dont elle détient le contrôle ou obtenir un quelconque avantage à l'occasion d'une telle opération, que si cette opération présente un intérêt pour la Sicafi, se situe dans sa politique de placement et est réalisée à des conditions de marché normales.

La Société doit préalablement informer la C.B.F.A. des opérations visées ci-avant.

Les opérations visées ci-avant sont immédiatement rendues publiques et doivent faire l'objet d'une mention spéciale dans le rapport annuel et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas :

- à l'acquisition de valeurs mobilières par la société dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle le Gérant ou les membres de ses organes d'administration interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2 de la Loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers ;
- à l'acquisition d'Actions par les personnes précitées ;
- aux opérations portant sur les liquidités de la société dont le Gérant ou un des membres de ses organes d'administration ou de gestion journalière se porte contrepartie, à la condition que ceux-ci aient la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2 de la Loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers.

Lorsqu'une transaction concernant des biens immobiliers est conclue entre la Sicafi et une personne visée à l'article 24 § 1<sup>er</sup>, alinéa 2 de l'A.R. du 10 avril 1995, la Sicafi est liée par l'évaluation faite par l'expert conformément à l'article 59, § 1<sup>er</sup> de l'A.R. du 10 avril 1995.



## **Comités consultatifs**

Afin de pouvoir remplir et assurer de manière efficace ses tâches et ses responsabilités, le Conseil d'Administration du Gérant a constitué des comités spécialisés ayant pour mission de procéder à l'examen de questions spécifiques et de le conseiller à ce sujet.

### *Comité d'audit*

Le comité d'audit est composé de tous les administrateurs non exécutifs, à savoir B.E.F., W.L. Consulting, Eric Dumoulin et Pierre-François Horion.

Les fonctions du Comité d'Audit seront déterminées par son règlement d'ordre intérieur. Il se réunira au moins trois fois par an. Ses décisions seront adoptées sur base de rapports établis par le management exécutif et de l'audition ponctuelle du Commissaire de la sicafi, dans le cadre de réunions ad hoc qui se tiendront au moins deux fois par an.

Les membres du comité d'audit sont rémunérés à concurrence de 100 EUR par séance.

### *Comité de rémunération*

Le comité de rémunération est composé de trois administrateurs non exécutifs dont deux administrateurs indépendants, à savoir W.L. Consulting, Eric Dumoulin et Pierre-François Horion.

Le Comité de Rémunération est chargé de présenter des recommandations aux Actionnaires en matière d'émoluments des membres (exécutifs et non exécutifs) du Conseil d'Administration. Il se réunira au moins deux fois par an et à chaque fois qu'il le jugera nécessaire.

Le Comité de Rémunération est chargé de présenter des recommandations aux actionnaires en matière d'émoluments des membres du Conseil.

Les membres du comité de rémunération ne sont pas rémunérés pour cette fonction.

### *Comité de nomination*

Le comité de nomination est composé de trois administrateurs non exécutifs dont deux administrateurs indépendants, à savoir W.L. Consulting, Eric Dumoulin et Pierre-François Horion.

Le Comité de Nomination est chargé de proposer des candidatures au poste d'administrateur en cas de nécessité. Il se réunira au moins deux fois par an et à chaque fois qu'il le jugera nécessaire.

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

### *Management*

Conformément à la loi du 20 juillet 2004, la direction effective de la Sicafi est confiée à deux personnes :

Georges Moury, administrateur-délégué de Moury Management s.a.  
Gilles-Olivier Moury, administrateur-délégué de Moury Management s.a.

Hormis les jetons de présence prévus pour les réunions du conseil d'administration, le mandat des dirigeants effectifs est exercé à titre gratuit.

Immo Moury s.c.a. dispose d'une équipe opérationnelle de sept personnes placées sous la direction et la responsabilité de Moury Management s.a.

Les principaux responsables sont :

Georges Moury, CEO

Gilles-Olivier Moury, CFO

Guy Jacquet, Directeur financier

Bertrand Jourde, Directeur commercial

## **Certification des comptes**

Un Commissaire désigné par l'Assemblée Générale des Actionnaires doit :

- certifier les comptes annuels et revoir les comptes semestriels, comme pour toute société anonyme ;
- s'agissant d'une Sicafi, un organisme de placement collectif coté, établir des rapports spéciaux à la demande de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.

Monsieur Jean-Louis Servais, réviseur d'entreprises agréé par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises (numéro F 584) ainsi que par la C.B.F.A., dont les bureaux sont sis à 1380 Lasnes, Chaussée de Louvain 428, a été nommé par les fondateurs d'Immo Moury s.c.a. en date du 18 juillet 2007 en qualité de commissaire de la Sicafi pour une durée de trois ans.

Les émoluments du commissaire s'élèvent à 7.500 EUR HTVA par an.

Outre sa mission légale, le commissaire a réalisé au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2008 des prestations pour un montant de 8.000 EUR HTVA (rédaction des rapports spéciaux relatifs aux opérations de fusion et de scissions partielles). S'agissant d'une mission confiée par la loi au commissaire, celle-ci ne tombe pas sous le coup de l'interdiction prévue par l'article 133 § 5 du Code des sociétés.

## **Expertise immobilière**

La société Cushman & Wakefield VOF, dont les bureaux sont établis à 1000 Bruxelles, avenue des Arts 58 B7, représentée par Mr Eric Van Dyck et Kris Peetermans, a été désignée en qualité d'expert immobilier agréé par la CBFA pour procéder à l'évaluation des Immeubles.

Sa rémunération est calculée comme suit :

7.60 pour 10.000 EUR HTVA de la valeur réelle selon les normes IFRS en vigueur pour la première évaluation, à négocier au cas par cas suivant le type d'immeuble, sa situation locative, sa localisation, avec un minimum de 1.500 EUR HTVA par immeuble.

Pour les réévaluations trimestrielles et annuelles obligatoires du patrimoine de la Sicafi, les honoraires de Cushman sont calculés comme suit :

7.60 pour 100.000 EUR HTVA de la valeur réelle selon les normes IFRS en vigueur, par réévaluation, avec un minimum de 180 EUR HTVA par réévaluation, par immeuble.

Conformément à l'Article 56 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995, l'expert évalue à la fin de chaque exercice comptable l'ensemble des immeubles de la Sicaf immobilière et de ses filiales. L'évaluation constitue la valeur comptable des immeubles reprise au bilan. 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.

La rémunération de l'expert pour l'année comptable cloturée le 31 mars 2008 n'a pas été prise en charge par la sicafi étant donné que les premiers apports datent du 30 avril 2008.

Enfin, 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. L'opération doit être effectuée à la valeur déterminée par l'expert lorsque la contrepartie est un promoteur de la Sicaf immobilière, le dépositaire ou toute société avec laquelle la Sicaf immobilière, le dépositaire ou un 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.

Le portefeuille immobilier d'Immo Moury s.c.a. étant vide au 31 mars 2008, la rémunération de l'expert immobilier pour l'exercice 2007-2008 est nulle.

## **Banque dépositaire**

La Banque Degroof (Rue de l'Industrie 44 à 1040 Bruxelles, RPM 0403.212.172), a été désignée comme banque dépositaire d'Immo Moury s.c.a., au sens des articles 12 et suivants de l'A.R. du 10 avril 1995. Ce choix a été approuvé par la C.B.F.A. en date du 21 août 2007.

Kaupthing, agissant par le biais de sa succursale Kaupthing Bank Belgium (avenue Louise 81/6 à 1050 Bruxelles, RPM 0894.372.860), a été désignée comme banque dépositaire d'Immo Moury s.c.a., en remplacement de la Banque Degroof. Ce choix a été approuvé par la C.B.F.A. en date du 27 mai 2008.

En sa qualité de dépositaire de la Sicafi, Kaupthing est tenue de remplir les obligations et devoirs prescrits par la Loi du 20 juillet 2004 et de l'A.R. du 10 avril 1995.

Dans ce cadre, elle est chargée :

- de s'assurer que la Sicafi perçoit immédiatement les produits exigibles lors de la vente d'actifs ;
- d'assurer la garde et notamment remplir les devoirs usuels en matière de dépôt d'espèces et de dépôt à découvert de valeurs mobilières ;
- d'exécuter à la demande de la Sicafi les décisions prises par cette dernière concernant ces actifs, et notamment délivrer les actifs aliénés, payer les actifs achetés, encaisser les dividendes et intérêts produits par ces actifs et exercer les droits de souscription et d'attribution attachés à ceux-ci;
- de s'assurer que, pour les opérations portant sur les actifs de la Sicafi, la contrepartie soit remise dans les délais d'usage ;
- de garder les expéditions et les grosses des actes notariés concernant les immeubles de la Sicafi ainsi que les documents relatifs à la situation hypothécaire de ces biens et, pour les immeubles situés hors de la Belgique, les documents équivalents à ceux-ci.
- de s'assurer que, lors d'acquisition de biens immobiliers par la Sicafi, le seuil de 20% prévu par l'article 43 § 1 de l'A.R. du 10 avril 1995 soit en tout temps respecté.

La rémunération annuelle est une commission calculée comme suit : 0,05 ‰ de la valeur des actifs, déterminée sur base de l'évaluation trimestrielle des actifs immobiliers effectuée par l'expert (en valeur d'investissement) et de la valeur comptable des autres actifs.

Le service financier de la Sicafi est assuré par Kaupthing sans frais pour les actionnaires.

La rémunération de Kaupthing était nulle pour l'exercice 2007-2008 étant donné qu'il n'y avait pas encore d'actifs immobiliers dans la sicafi au 31 mars 2008.

# RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels statutaires d'Immo Moury s.c.a. au 31 03 2008 – Normes IFRS

Bilan d'Immo Moury s.c.a.

En milliers d'euros.

		<b>ACTIF</b>
		<u>31/03/2008</u>
<b>II</b>	<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>5.137</b>
	Créances de location- C financement	0
	E Créance fiscale	1
	D Créances commerciales	0
	F Trésorerie	5.097
	G Produits financiers à recevoir	39
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>5.137</b>

		<b>PASSIF</b>
		<u>31/03/2008</u>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>5.000</b>
	A Capital/primes d'émission	5.000
	Frais de constitution	-6
	D Réserves	6

<b>I</b>	<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>0</b>
	Dettes financière non B courantes	
	a Etablissement de crédit	0
	b Location-financement	

<b>II</b>	<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>137</b>
	B Dettes financières courantes	0
	b Location-financement	
	Dettes commerciales et autres	137
	D dettes courantes	
	a Exit tax	0
	b Dettes commerciales	101
	Autres (gérant)	36
	F Comptes de régularisation	0

<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>5.137</b>
---------------------	--------------

Compte de résultats d'Immo Moury s.c.a.

En milliers d'euros.

		31/03/2008
XII	Frais de gestion immobilière	36
	Gérant (partie fixe)	36
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>-36</b>
XIV	Frais généraux de la société	106
	Frais divers	5
	Honoraires commissaire	19
	Frais d'introduction en bourse	82
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>-142</b>
XIX	Revenus financiers	148
	Intérêts perçus	148
	<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>6</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>6</b>

## Annexes aux états comptables – Immo Moury s.c.a.

Tableau de variation des flux de trésorerie (en millier d'EUR)

	31/03/2008
TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	0
Résultat d'exploitation	-142
Impôts payés	-1
Intérêts reçus	110
Intérêts payés	
Variation autres dettes	137
Variation créances commerciales	0
Variation créance fiscale	-1
Amortissements	
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION	103
Acquisition d'immeubles de placement	0
Acquisition immeuble de fonctionnement	
Acquisition matériel et mobilier	
Frais d'acquisition déduits des fonds propres	0
TRESORERIE NETTE UTILISEE DANS LES ACTIVITES	0
Augmentation de capital (nette de frais)	4.994
Dividendes payés	
Variation des créances de location-financement	0
Variation des dettes de location-financement	0
Nouveaux emprunts	
FLUX DE TRESORERIE DES ACTIVITES DE PLACEMENT	4.994
TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE	5.097



Tableau des variations des capitaux propres

En milliers d'euros

	<b>Capital</b>	<b>Frais de Constitution</b>	<b>Réserves</b>	<b>Total des capitaux propres</b>
Au 18.01.2007	5.000			5.000
Frais de constitution			-6	-6
Résultat 2007-2008		6		6
<b>31/03/2008</b>	<b>5.000</b>	<b>0</b>		<b>5.000</b>

Résultat de l'exercice par action

En 'euros

Actions	Résultat par action
de base	0,06
diluées	0,06

## Règles d'évaluation

### 1. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés sont établis conformément au référentiel International Financial Reporting Standards (IFRS) tels qu'adoptés dans l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Par ailleurs, la société a choisi de ne pas anticiper l'application des nouvelles normes et interprétations qui seraient émises avant la date d'autorisation de publication des états financiers consolidés mais qui ne seraient pas encore entrées en vigueur à la date de clôture.

- IAS 1 – *Présentation des états financiers* (révisée en 2007) applicable à partir de l'exercice 2009.
- IAS 27 – *Etats financiers consolidés et individuels* (révisée en 2008) applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 01/07/2009 ;
- IAS 32 – *Instruments financiers : présentation* et IAS 1 – *présentation des états financiers révisés – Instruments financiers remboursables au gré du porteur (« puttable financial instruments ») et obligations provenant d'une liquidation* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 01/01/2009) ;
- Amendements à IFRS 2 – *Paiement fondé sur des actions* applicable à partir de l'exercice annuel 2009 ;
- IFRS 3 – *Regroupements d'entreprises* (révisée en 2008) applicable à partir du 01/07/2009 ;
- IFRS 8 – *Secteurs opérationnels applicable* à partir de l'exercice annuel 2009 ;
- Interprétations IFRIC 11 - *Transactions groupe et sur actions propres* (exercice annuel 2008) ;
- IFRIC 12 - *Accords de concession de services* (exercice annuel 2008) ;
- IFRIC 13 – *Programmes de fidélisation des clients* (exercice annuel 2009) ;
- IFRIC 14 – *IAS 19 – Le plafonnement d'un actif au titre des prestations définies, les obligations de financement minimum et leur interaction* (exercice annuel 2008) ;
- IFRIC D22 – *Couverture d'un investissement net à l'étranger* (applicable à partir du 01/01/2009) ;
- IFRIC D21 – *Vente de biens immobiliers* (applicable à partir du 01/01/2009).

### 2. Base de préparation

Les états financiers consolidés sont présentés en euros, arrondis au millier le plus proche. Ils sont préparés sur base du coût historique, à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont valorisés à leur juste valeur :

- immeubles de placement,
- instruments financiers.

Sauf mention explicite, les méthodes comptables sont appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Dans le cadre de l'établissement de ses comptes consolidés, la société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des principes comptables (comme par exemple la détermination de la classification des contrats de location) et à procéder à un certain nombre d'estimations (notamment l'estimation des provisions). Pour formuler ces hypothèses, la direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (expert immobilier) et sur d'autres facteurs jugés pertinents. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations.

Ces dernières sont régulièrement, le cas échéant, révisées et modifiées en conséquence.

### **3. Base de consolidation**

#### **Filiales**

Les filiales sont des entités contrôlées par la société. Le contrôle est généralement établi lorsque la société détient, directement ou indirectement, plus de 50% des droits de vote attachés aux actions et a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'obtenir des avantages des activités de la filiale. La méthode dite de l'acquisition ('purchase method of accounting') est appliquée aux acquisitions, conformément à IFRS 3 'Regroupements d'entreprises'. Les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables des entreprises acquises réunissant les conditions de comptabilisation selon IFRS 3 sont portés à leur juste valeur à la date d'acquisition, à l'exception des actifs non courants qui sont classés comme étant détenus en vue de la vente conformément à IFRS 5 'Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées' qui sont comptabilisés à leur juste valeur diminuée des coûts de la vente. Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date à laquelle le contrôle par le Groupe commence jusqu'à la date à laquelle le contrôle prend fin. Si nécessaire, les principes comptables des filiales ont été adaptés pour assurer la cohérence avec les principes adoptés par le Groupe.

Les états financiers des filiales inclus dans la consolidation couvrent le même exercice comptable que celui de la société.

Les intérêts minoritaires représentent les intérêts des tiers dans les filiales qui sont intégrées à un pourcentage supérieur à la participation qu'à la société dans l'entité.

#### **Coentreprises et entreprises associées**

Une coentreprise est un accord contractuel en vertu duquel le Groupe et une ou plusieurs parties conviennent d'exercer, directement ou indirectement, une activité économique sous contrôle conjoint, ce qui implique que les décisions stratégiques opérationnelles et financières soient prises à l'unanimité des parties partageant le contrôle.

Une entreprise associée est une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable en participant aux décisions de politique financière et opérationnelles. Cette influence est présumée si le Groupe détient au moins 20% des droits de vote.

Le résultat, les actifs et les passifs des entités contrôlées conjointement et des entreprises associées sont incorporés dans les états financiers suivant la méthode de la mise en équivalence et ce, à partir de la date à laquelle le contrôle conjoint ou l'influence notable débute jusqu'à ce que ce contrôle conjoint ou cette influence notable cesse.

Si nécessaire, les principes comptables des filiales ont été adaptés pour assurer la cohérence avec les principes adoptés par le Groupe. Les états financiers des coentreprises et entreprises associées couvrent la même période que ceux de la société.

Lorsqu'une entreprise du Groupe réalise une transaction avec une entité contrôlée conjointement ou une entreprise associée, les soldes bilantaires intragroupe, les transactions et les pertes et profits sont éliminés.

#### **Transactions éliminées en consolidation**

Les soldes et transactions intra-groupe, ainsi que tout bénéfice non-réalisé résultant de transactions intra-groupe, sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés. Les pertes latentes sont éliminées de la même façon que les profits latents pour autant qu'il n'y ait pas d'indication de perte de valeur.

Les pertes et profits non réalisés résultant de transactions avec des coentreprises ou entreprises associées sont éliminés à concurrence de l'intérêt du Groupe dans ces entités.

Les profits latents provenant de transactions avec des coentreprises et des entreprises associées sont portés en diminution de la participation proportionnellement à la quote-part que détient le Groupe dans la coentreprise ou l'entreprise associée.

#### **4. Conversion des devises**

Les transactions en devises sont enregistrées initialement aux taux de change en vigueur à la date de la transaction.

A la clôture, les actifs et passifs monétaires et non monétaires exprimés en devises sont convertis au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les bénéfices et pertes résultant du règlement de transactions en devises et de la conversion des actifs et passifs monétaires et non monétaires exprimés en devises sont inclus dans le compte de résultats en tant que résultat financier.

Lors de la consolidation, les résultats et la situation financière des activités à l'étranger du Groupe sont converties en euro qui constitue la monnaie de présentation des états financiers consolidés. Ainsi, les actifs et passifs sont convertis au taux de clôture alors que les produits et charges sont convertis au taux moyen de l'année. Les écarts de change qui en résultent sont comptabilisés dans les capitaux propres sous la rubrique « écarts de conversion ». De tels écarts de change sont comptabilisés en résultat lors de la cession de la société concernée.

#### **5. Goodwill**

Lorsque le Groupe prend le contrôle d'une entreprise (business), les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entreprise acquise sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Le goodwill représente la différence positive entre le coût d'acquisition et la part du Groupe dans la juste valeur de l'actif net acquis. Si cette différence est négative (« goodwill négatif »), celle-ci est immédiatement comptabilisée en résultat après confirmation des valeurs.

##### **Dépréciation du goodwill**

Pour la réalisation des tests de dépréciation, le goodwill est affecté à chaque unité génératrice de trésorerie du Groupe qui bénéficiera des synergies du regroupement. Les unités génératrices de trésorerie auxquelles du goodwill a été affecté, sont soumises à des tests de dépréciation sur une base annuelle ou plus fréquemment lorsqu'il existe des indications de dépréciation de l'unité. Si la valeur comptable d'une unité génératrice de trésorerie dépasse sa valeur recouvrable, la perte de valeur est enregistrée afin de réduire d'abord la valeur comptable d'un éventuel goodwill affecté à l'unité et puis les autres actifs de l'unité proportionnellement à la valeur comptable de chaque actif de l'unité. Une dépréciation comptabilisée sur un goodwill n'est pas reprise lors d'un exercice ultérieur.

Lors de la cession d'une filiale, le montant attribuable au goodwill est inclus dans la détermination du résultat de la cession.

#### **6. Immeubles**

##### **Immeubles de Placement**

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain, construction ou les deux) 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.

Les immeubles de placement sont comptabilisés et valorisés suivant la méthode décrite ci-dessous.

Les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, y compris les frais de transaction et la TVA non déductible.

A la première clôture périodique après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur.

L'incorporation des coûts d'emprunt ne sera possible que si l'actif exige une longue période de préparation pour être utilisé comme immeuble de placement ou vendu (IAS 23 – Borrowing costs).

Un expert immobilier indépendant externe établit de manière trimestrielle l'évaluation du portefeuille immobilier, frais, droits d'enregistrement et honoraires compris. Pour ce qui concerne les immeubles dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, la valeur ainsi évaluée sera basée sur la valeur de revente au détail.

L'expert procède à son évaluation comme suit :

1/ il définit d'abord les valeurs d'investissement :

La valeur d'investissement est définie, conformément aux normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, comme suit :

Il s'agit de la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue sur le marché dans des conditions de vente et de concurrence normales entre parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de cession.

Les biens sont évalués compte tenu des baux en cours et de tous droits et obligations qui en découlent et ne reflètent pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses.

2/ il établit ensuite sur cette base la valeur juste ("fair value") du bien :

En effet, la valeur d'investissement définie ci-dessus, ne tient pas compte des droits de mutation (les frais d'enregistrement, de transfert, de notaire et de TVA éventuelle). Les droits de mutation varient en Belgique de 0 à environ 12,5% et dépendent, notamment du mode de cession de l'immeuble, des caractéristiques de l'acheteur et de la localisation du bien. Ces montants peuvent uniquement être déterminés à l'issue de la finalisation de la cession et aucune estimation fiable ne peut en être effectuée préalablement.

En Belgique un système de quotité forfaitaire a été mis en place afin de déterminer la juste valeur. Pour les immeubles d'une valeur globale de plus de 2.500.000 EUR, droits déduits, étant donné l'éventail des modalités de transfert de propriété utilisées en Belgique, l'ensemble des experts impliqués dans l'évaluation des SICAFI ont déterminé, sur base d'un échantillon représentatif de transactions intervenues dans le marché entre 2002 et 2005, le taux moyen de coût de transaction à 2,5 %. La valeur probable de réalisation de ces immeubles, correspondant à la juste valeur ("fair value"), telle que définie par les normes IAS/IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'une quotité forfaitaire de droits de mutation de 2,5 %. Pour les immeubles localisés en Belgique d'une valeur inférieure à 2.500.000 EUR, il y a lieu de tenir compte des droits de mutation de 10 % à 12,5 % selon les Régions où sont situés les immeubles.

Les droits de mutation payés sont pris en déduction des fonds propres. La variation de la juste valeur des immeubles (hors droit de mutation) sont pris en résultat sur la période.

#### **Commissions payées aux agents immobiliers et autres frais de transaction**

Les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles de placement sont incluses dans la valeur comptable des actifs. Il en va de même lorsque l'acquisition passe par l'achat d'actions d'une société immobilière, l'apport en nature d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions, ou l'apport d'actifs par fusion. Dans ces divers cas, cependant, les frais d'audit sont comptabilisés comme charges

au compte de résultats et les frais de notaire en déduction des fonds propres lorsque la transaction génère une augmentation de capital.

### **Travaux dans les immeubles de placement**

Les travaux réalisés qui relèvent de la responsabilité du propriétaire sont enregistrés dans les comptes de trois manières différentes, selon le type de travaux concernés :

- Les dépenses d'entretien et de réparation qui n'ajoutent aucune fonctionnalité supplémentaire ou qui n'augmentent pas le niveau de confort de l'immeuble sont considérées comme dépenses courantes de la période et comme charges immobilières.
- Les travaux d'amélioration : il s'agit des travaux entrepris occasionnellement pour ajouter de la fonctionnalité à l'immeuble ou au logement concerné, ou augmenter significativement le standard de confort, permettant ainsi d'augmenter la valeur locative estimée.

Les coûts de ces travaux sont activés dans la mesure où l'expert indépendant reconnaît une appréciation à due concurrence de la valeur locative estimée.

- Les travaux de rénovation importants : ils sont normalement entrepris à intervalle de 20 à 30 ans et touchent à l'étanchéité de l'immeuble, sa structure ou ses fonctions essentielles (remplacement ascenseurs ou d'une installation de chauffage, remplacement de châssis, etc.)

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble.

### **Immeubles de placement détenus en vue de la vente**

Un immeuble de placement est classé comme détenu en vue de la vente si sa valeur comptable sera recouvrée principalement par sa vente plutôt que par son utilisation continue et que la vente soit hautement probable dans un délai court.

Un immeuble de placement détenu en vue de la vente est évalué de la même façon qu'un autre immeuble de placement.

### **Immeubles à usage propre**

Les immeubles à usage propre (bureaux) sont comptabilisés en accord avec la méthode alternative autorisée par IAS 16, modèle de la réévaluation.

## **7. Projets de développement**

Les immeubles qui sont construits ou développés en vue d'un usage futur en tant qu'immeubles de placement sont classifiés en projets de développement et évalués au coût jusqu'à ce que la construction ou le développement soit achevé. A ce moment, ils sont reclassifiés et comptabilisés comme immeubles de placement. A la date du transfert, la différence entre la juste valeur et la valeur comptable est enregistrée en profit ou perte dans le compte de résultats.

Lors de chaque clôture, une évaluation est effectuée afin de déterminer si la valeur de marché de ces projets excède leur valeur comptable. Si tel n'est pas le cas, la différence est comptabilisée en perte de valeur dans le compte de résultats.

## **8. Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Un amortissement linéaire est pratiqué pendant la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée d'utilité et le mode d'amortissement sont revus au moins à la clôture de chaque exercice.

La durée d'utilité est la suivante pour chaque catégorie d'actifs :

Installations, machines et outillage	5 ans
Mobilier et matériel roulant	4 ans
Matériel informatique	3 ans
Autres immobilisations corporelles	5 ans

Lorsque la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable estimée, une réduction de valeur portant sur cette différence est directement comptabilisée en déduction de la valeur comptable.

Les pertes et profits sur les sorties d'immobilisations corporelles sont intégrés au résultat opérationnel.

## 9. Actifs financiers

Les actifs financiers se répartissent en :

- actifs détenus jusqu'à leur échéance
- actifs à la juste valeur par le biais du compte de résultats
- actifs disponibles à la vente
- prêts et créances.

Ils sont présentés dans le bilan parmi les actifs financiers courants ou non-courants selon l'intention ou la probabilité de réalisation dans les douze mois suivant la date de clôture.

i. Les **actifs détenus jusqu'à leur échéance** sont des actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance fixée, que le Groupe a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance.

Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont comptabilisés au coût amorti suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

### ii. Actifs à la juste valeur par le biais du compte de résultats :

Ces actifs comprennent :

- les actifs détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire les actifs acquis dans le but principal de les revendre à court terme ;
- les actifs que la direction décide de comptabiliser suivant l'option de la juste valeur, conformément à IAS 39.

Ces deux catégories d'actifs sont comptabilisées à leur juste valeur. Les profits et pertes réalisés et non réalisés qui résultent d'un changement de la juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats de la période concernée.

iii. Les **actifs disponibles à la vente** sont des actifs financiers non dérivés qui sont désignés dans cette catégorie ou ne sont pas classés dans aucune autre. Les actifs disponibles à la vente sont comptabilisés à leur juste valeur. Les profits ou pertes non réalisés résultant d'un changement de la juste valeur sont comptabilisés dans les capitaux propres. En cas de vente ou de perte de valeur, le cumul des ajustements de la juste valeur déjà inscrits dans les capitaux propres est transféré au compte de résultats.

iv. Les **prêts et créances** sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables non cotés sur un marché actif. Ils naissent lorsque le Groupe met des fonds directement à la disposition d'un débiteur, sans intention de négocier la créance. Les prêts et créances sont

initialement comptabilisés à leur valeur nominale moins une réserve adéquate pour les montants irrécouvrables, plus ou moins le cumul des amortissements pratiqués suivant la méthode du taux d'intérêt effectif sur la différence éventuelle entre le montant initial et le montant à l'échéance.

Cette réserve est inscrite au compte de résultats.

#### **10. Créances commerciales**

Les créances commerciales sont évaluées à leur valeur nominale diminuée des montants estimés comme non recouvrables. Cette réduction de valeur est inscrite en compte de résultats.

Elles sont présentées dans le bilan parmi les actifs courants ou non-courants selon l'intention ou la probabilité de réalisation dans les douze mois suivant la date de clôture.

#### **11. Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes à vue, les valeurs en caisse et les placements à court terme.

Ces éléments sont portés au bilan à leur valeur nominale.

#### **12. Capital**

Les actions ordinaires sont comptabilisées en capitaux propres. Les frais directement liés à l'émission de nouvelles actions ou d'options sont comptabilisés dans les capitaux propres, nets d'impôts, en déduction du montant récolté.

Les actions propres sont présentées à leur prix d'achat en déduction des capitaux propres. Une vente ou une annulation des actions propres ne donne pas lieu à un impact sur le résultat ; les bénéfices et pertes concernant les actions propres sont directement comptabilisés dans les capitaux propres.

Les dividendes sont reconnus en tant que dette après leur approbation par l'assemblée générale des actionnaires.

Tout dividende intérimaire éventuel est comptabilisé en dettes dès que le Conseil d'administration a pris la décision de procéder au paiement d'un tel dividende.

#### **13. Provisions**

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque :

- il y a obligation (juridique ou implicite) résultant d'un événement et/ou d'une transaction passé ;
- il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour faire face à cette obligation ; et
- le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

La provision tient compte de la valeur actualisée de la dépense probablement requise pour éteindre l'obligation pour autant que l'effet est significatif.

#### **14. Emprunts porteurs d'intérêts**

Les emprunts porteurs d'intérêts sont reconnus initialement à la valeur des montants perçus nets des coûts de transaction y relatifs. Ensuite, les emprunts porteurs d'intérêts sont évalués au coût amorti, la différence entre la valeur des montants perçus nets des coûts de transaction et la valeur de



remboursement étant reconnue en résultat sur la durée des emprunts en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif.

### **15. Dettes commerciales et autres dettes**

Les dettes commerciales et autres dettes sont évaluées à leur valeur nominale.

### **16. Produits**

Un produit est comptabilisé lorsqu'il est probable qu'il sera acquis et que l'on peut évaluer son montant de façon fiable.

Les produits incluent les produits locatifs bruts et les produits résultants des services et de la gestion des immeubles.

Les gratuités locatives et les incentives accordés aux clients sont reconnus en déduction des produits locatifs 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).

### **17. Charges – Coûts des Services**

Les coûts des services payés, y compris ceux supportés pour le compte des locataires, sont inclus dans les charges locatives directes. Leur récupération auprès des locataires est présentée séparément.

### **18. 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.

### **19. Impôts sur le résultat**

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant et l'impôt différé. L'impôt sur le résultat est reconnu en compte de résultats à l'exception de la partie relative à des éléments directement reconnus dans les capitaux propres, auquel cas les impôts différés y relatifs sont également reconnus en capitaux propres.

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 bilan, ainsi que tout ajustement aux dettes fiscales relatives aux années précédentes.

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (liability method) sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les états financiers.

Ces impôts sont déterminés suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte.

L'impôt différé actif n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que des produits futurs imposables seront disponibles pour y imputer les différences temporelles.

### **20. Exit tax**

L'exit tax est un impôt différé sur la plus-value résultant de la fusion d'une société du droit commun de l'impôt des sociétés avec une Sicafi. Lorsque la société qui ne dispose pas du statut de Sicafi entre

pour la première fois dans le périmètre de consolidation du Groupe, une dette pour exit tax est enregistrée en même temps qu'une plus-value de réévaluation et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion. Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats.

## **21. Contrats de location**

### **En tant que preneur**

#### **Location-financement**

Au début de la période de location, les contrats de location-financement sont comptabilisés à l'actif et au passif du bilan pour des montants égaux :

- à la juste valeur du bien loué;
- ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location, déterminées, chacune, à la date d'inception du contrat de location.

Le taux d'actualisation à utiliser pour calculer la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location, est le taux d'intérêt implicite du contrat de location si celui-ci peut être déterminé, sinon le taux d'emprunt marginal est utilisé. Les coûts directs initiaux encourus sont ajoutés au montant comptabilisé à l'actif.

Les paiements minimaux au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette.

Pour chaque période comptable, un contrat de location-financement donne lieu à une charge d'amortissement de l'actif amortissable et à une charge financière.

#### **Location simple**

Les paiements au titre du contrat de location simple sont comptabilisés en charges sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location à moins qu'une autre base systématique soit plus représentative de l'échelonnement dans le temps des avantages qu'en retirera l'utilisateur.

### **En tant que bailleur**

#### **Location-financement**

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

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

#### **Location simple**

Les actifs faisant l'objet de contrats de location simple sont présentés au bilan selon la nature de l'actif.

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

## **22. Actifs et passifs éventuels**

Les actifs éventuels ne sont pas comptabilisés mais sont présentés dans les annexes si l'avantage économique est probable.

Les passifs éventuels ne sont pas comptabilisés mais présentés dans les annexes.

# DELVAUX, FRONVILLE, SERVAIS ET ASSOCIES

Réviseur d'Entreprises - Bedrijfsrevisor



DELVAUX GERARD  
FRONVILLE HUGUES  
SERVAIS JEAN-LOUIS  
BOVIJN JACQUES  
PARENT FRANCOIS  
BASTOGNE SANDRINE  
DIDIER JEAN-GUY  
DELVAUX PIERRE

## RAPPORT DU COMMISSAIRE

à l'Assemblée Générale des Actionnaires de la

**SICAFI IMMO MOURY S.C.A.**

sur les comptes annuels pour le premier exercice social clos le  
31 mars 2008

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous faire rapport dans le cadre de notre mandat de Commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les mentions complémentaires requises.

### **Attestation sans réserve des comptes annuels.**

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour le premier exercice d'activités (9 mois) clos le 31 mars 2008, établis en conformité avec l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques (sicafi) et en conformité avec le référentiel de normes internationales d'information financière (IFRS) tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Ces comptes comprennent le premier bilan clôturé au 31 mars 2008, le compte de résultats, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le total du bilan s'élève à 5.137.160€ et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 6.194 €.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels clos le 31 mars 2008 donnent une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie de la société conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006, au référentiel de Normes internationales d'information financière tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

### **Mentions complémentaires**

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société du Code des Sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels :

- le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons 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 ;
- nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'Assemblée Générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Fait à Bruxelles, le 18 avril 2008



Jean-Louis SERVAIS  
Commissaire

## **Renseignements généraux**

### **Dénomination sociale**

Immo Moury : Société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge ou Sicaf immobilière publique de droit belge.

### **Siège social - Siège administratif**

Le siège social et administratif est fixé à 4000 Liège, Rue Sainte-Marie, 24. Le siège social peut être transféré en tout autre lieu en Belgique par simple décision du gérant.

### **Registre des Personnes Morales**

La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Liège sous le n° 891.197.002. Son numéro de TVA est le BE 0891.197.002.

### **Constitution, forme juridique et publication**

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 21.08.2007, 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 Commission Bancaire, Financière et des Assurances.

Elle est soumise au régime légal des sociétés d'investissement à capital fixe visées à l'Article 19 de la Loi du 20.07.2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement. La société a opté pour la catégorie de placements prévue à l'Article 7, alinéa 1, 5° (biens immobiliers) de la dite Loi.

La société est soumise aux dispositions du livre II de la Loi précitée du 20.07.2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, ainsi qu'à l'Arrêté Royal du 10.04.1995, relatif aux Sicaf immobilières.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 30 avril 2008 par acte passé devant le Notaire Philippe Dusart, à Liège, publié à l'annexe au Moniteur belge du 26 mai 2008 sous le n° 2008-05-26 / 0076714.

Depuis le 30 juin 2008, la société fait appel public à l'épargne au sens de l'Article 438 du Code des Sociétés.

### **Durée**

La société est constituée pour une durée illimitée

### **Objet de la société**

Article 4 des statuts

La société a pour objet principal le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers tels que définis à l'article 7, 5° de la Loi du vingt juillet deux mille quatre.

Par biens immobiliers on entend :

- i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code Civil ainsi que les droits réels exercés sur des immeubles;
- ii. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
- iii. les droits d'option sur des immeubles;
- iv. les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste prévue par la Loi du vingt juillet deux mille quatre;
- v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location financement immobilière à la société ;
- vi. ainsi que tous autres biens, actions ou droits tel que compris dans la définition donnée aux biens immobiliers par les Arrêtés Royaux, pris en exécution de la Loi du vingt juillet deux mille quatre et applicables aux organismes de placement collectif investissant dans des biens immobiliers.

Dans les limites de la politique de placement, telle que décrite à l'article 5 des statuts et conformément à la législation applicable aux Sicaf Immobilières, la société peut également :

1. s'intéresser à l'achat, la rénovation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la soumission au régime de la copropriété des immeubles tels que décrits ci-dessus.
2. s'intéresser à l'acquisition et au prêt d'autres titres conformément à l'article 51 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières;
3. prendre en location-financement des immeubles, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 46 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières; et
4. à titre accessoire, donner des immeubles en location-financement avec ou sans option d'achat conformément à l'article 47 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières.

La société peut également conformément à la législation applicable aux Sicaf Immobilières:

1. à titre accessoire ou temporaire, investir dans des valeurs autres que des biens immobiliers et maintenir des liquidités conformément à l'article 41 et 45 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières. Ces investissements et le maintien de liquidités feront l'objet d'une décision spéciale du gérant, qui justifiera leur caractère accessoire ou temporaire. La possession de valeurs mobilières doit être conciliable avec la poursuite à court ou à moyen terme de la politique de placement telle que décrite à l'article 5 des statuts. Les dites valeurs doivent être cotées dans une bourse de valeurs mobilières d'un Etat-Membre de l'Union Européenne ou être négociables sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union Européenne, fonctionnant de façon régulière, reconnu et accessible au public, dont la liquidité est assurée. Les liquidités peuvent être détenues dans toute monnaie sous la forme de dépôts à vue, à terme, ou moyennant tout instrument du marché monétaire dont la mobilisation peut aisément être obtenue;
2. consentir l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement de biens immobiliers conformément à l'article 53 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières;
3. consentir l'octroi de crédits et se porter garant au profit d'une filiale ou d'une filiale commune de la société, conformément à l'article 49 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières.

La société peut acquérir, louer ou donner en location, transférer ou échanger et, en général, accomplir toutes les activités commerciales ou financières relatives à tous biens mobiliers ou immobiliers, qui sont directement ou indirectement en rapport avec son objet social, ainsi qu'exploiter tous droits intellectuels qui sont relatifs à ces biens et activités.

Pour autant que cela soit conforme à la législation applicable aux Sicaf Immobilières, la société peut, au moyen d'un apport en espèces ou en nature, d'une fusion, d'une inscription, participation, intervention financière ou de toute autre manière, acquérir des actions dans toutes sociétés ou entreprises, existantes ou à constituer en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est similaire ou complémentaire au sien.

Toute modification de l'objet social est soumise à l'approbation préalable de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.



### **Article 5 des statuts : Politique de Placement**

La société entend définir comme suit sa politique de placement, en vue d'assurer une répartition adéquate des risques d'investissements résultant du placement de ses actifs :

A. En ce qui concerne les placements dans les biens immobiliers définis ci-dessus :

A titre principal : En immeubles commerciaux, de bureau et industriels loués en Belgique principalement.

A titre accessoire : En d'autres types de biens immobilier (notamment immobilier résidentiel) sis en Belgique et à l'étranger.

B. En ce qui concerne les placements qui à titre accessoire ou temporaire peuvent être réalisés en valeurs mobilières autres que des biens immobiliers et en liquidités, il sera tenu compte des conditions suivantes :

- que la détention de valeurs mobilières soit compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement telle que définie ci-dessus ;

- que les valeurs mobilières ainsi acquises soient négociables sur un marché règlementé d'un Etat membre de l'Union Européenne

### **Article 5 des statuts : Politique de Placement**

La société entend définir comme suit sa politique de placement, en vue d'assurer une répartition adéquate des risques d'investissements résultant du placement de ses actifs :

A. En ce qui concerne les placements dans les biens immobiliers définis ci-dessus :

A titre principal : En immeubles commerciaux, de bureau et industriels loués en Belgique principalement.

A titre accessoire : En d'autres types de biens immobilier (notamment immobilier résidentiel) sis en Belgique et à l'étranger.

B. En ce qui concerne les placements qui à titre accessoire ou temporaire peuvent être réalisés en valeurs mobilières autres que des biens immobiliers et en liquidités, il sera tenu compte des conditions suivantes :

- que la détention de valeurs mobilières soit compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement telle que définie ci-dessus ;

- que les valeurs mobilières ainsi acquises soient négociables sur un marché règlementé d'un Etat membre de l'Union Européenne

### **Exercice social**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> avril et se clôture le 31 mars de chaque année.

### **Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés**

Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Liège ainsi que sur le site [www.immomoury.com](http://www.immomoury.com).

Les comptes statutaires d'Immo Moury sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière.

Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans deux quotidiens financiers, ainsi que sur le site [www.immomoury.com](http://www.immomoury.com).

Le Rapport Annuel peut être obtenu au siège social ou sur le site [www.immomoury.com](http://www.immomoury.com). Il est envoyé aux porteurs d'actions nominatives et aux personnes qui en font la demande.

Tous les communiqués de presse et autres informations financières sont transmis à la presse financière, à Euronext et sont disponibles sur le site [www.immomoury.be](http://www.immomoury.be).

### **Déclarations**

## Personnes responsables

Le Conseil d'Administration de Moury Management s.a. assume la responsabilité du contenu de ce Rapport Annuel, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les rapports du Commissaire et de l'expert immobilier. Le Conseil d'Administration déclare qu'à sa meilleure connaissance, les informations contenues dans ce Rapport Annuel sont conformes à la réalité dans tous leurs aspects essentiels et ne comportent aucune omission qui serait de nature à altérer significativement la portée d'une quelconque déclaration contenue dans ce Rapport Annuel.

## Déclarations concernant les Administrateurs

Le Conseil d'Administration de Moury Management s.a. déclare 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.

## La Sicaf immobilière

Le régime Sicafi a été créé en 1995 pour promouvoir le placement collectif en immobilier. Ce concept de Société d'Investissement à Capital fixe est semblable aux Real Estate Investment Trusts (USA) ou aux Beleggingsinstellingen (Pays-Bas).

Le législateur a voulu que la Sicafi garantisse au placement immobilier une grande transparence et permette de distribuer un maximum des cash-flows tout en bénéficiant de nombreux avantages.

Contrôlée par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, la Sicafi est soumise à une réglementation spécifique. Les règles imposées sont notamment les suivantes:

- prendre la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions ;
- cotation boursière ;
- endettement limité à 65% du total des actifs en juste valeur ;
- règles strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- comptabilisation du portefeuille à la valeur du marché sans pratiquer d'amortissement ;
- évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants ;
- diversification de principe du risque: 20% maximum du patrimoine dans un ensemble immobilier ;
- les résultats doivent être distribués à concurrence de minimum 80% ;
- interdiction d'agir en tant que promoteur immobilier ;
- un précompte mobilier libératoire de 15% retenu lors du paiement du dividende pour les personnes physiques résidant en Belgique. Aucun précompte mobilier n'est retenu pour les investisseurs non-résidents ayant une activité non lucrative.

Toutes ces règles tendent donc à minimiser le risque encouru.

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).

Immo Moury s.c.a. a reçu son agrément comme Sicafi le 21 août 2007.

## **Statuts d'Immo Moury s.c.a.**

fr1 = dénomination

fr2= siège social ville (code post. Ville), rue, n°

fr3= x (x) francs belges BEF ou EURO

fr4= nombre de titres à créer x (x)

fr5=

fr6=

fr7=

fr8 =

fr9=

fr10=

### **" IMMO MOURY "**

**SICAF Immobilière publique de droit Belge**

**Société en commandite par actions**

**Siège social à 1160 Bruxelles, avenue Génicot, 18**

**Numéro d'entreprise 0891.197.002**

Société constituée 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.

Statuts modifiés suivant les termes d'un procès-verbal d'assemblée générale dressé par le notaire Philippe Dusart, à Liège, le 25 février 2008, dont une expédition est déposée au Greffe du Tribunal de Commerce.

#### COORDINATION DES STATUTS

#### TITRE I. FORME - DENOMINATION - SIEGE - OBJET - DUREE

##### Article 1 : Forme et dénomination.

Sous réserve de l'agrément de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, la société revêt la forme d'une société en commandite par actions à forme commerciale de droit belge pour investir dans la catégorie « biens immobiliers » comme indiqué à l'article 7, 5° de la Loi du vingt juillet deux mille quatre relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement (ci-après la Loi du vingt juillet deux mille quatre). Elle porte la dénomination de « **IMMO MOURY** ».

Cette dénomination est suivie immédiatement de, et toutes les pièces émanant de la société comprennent la mention : "Société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge" ou « Sicaf immobilière publique de droit belge, « S.C.A ».

La société fera appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des Sociétés dans les douze mois de sa constitution.

La société est régie par les dispositions du livre II de la Loi du vingt juillet deux mille quatre ainsi que par les arrêtés et règlements pris pour son exécution et relatifs aux Sicaf Immobilières.

##### Article 2 : Associés

La société se compose de deux catégories d'associés :

1 - La société anonyme «**MOURY MANAGEMENT**» ayant son siège social à 1160 – Bruxelles, Avenue Génicot, 18, numéro d'entreprise 0415.319.158, associée commanditée qui est responsable de manière illimitée des engagements de la société.

L'associée commanditée assume les fonctions de gérant de la société conformément à l'article 11 des statuts.

2 - Les associés commanditaires, qui ne sont responsables qu'à concurrence de leurs apports et sans solidarité.

Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la société, sans que cette limitation ne porte atteinte à leur droit de vote à l'assemblée générale.

Ils peuvent néanmoins agir en qualité de mandataires spéciaux qui représentent la société.

### **Article 3 : Siège social.**

Le siège social est établi à 4000 Liège, Rue Sainte Marie, 24.

Le siège social peut être transféré en tout endroit de la Belgique par simple décision du gérant qui a tous pouvoirs aux fins de faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte, moyennant respect de la loi sur l'emploi des langues en matière administrative.

Le gérant peut décider d'établir des sièges administratifs, succursales ou agences de la société en Belgique ou à l'étranger, pour autant que l'administration centrale de la société reste établie en Belgique.

### **Article 4 : Objet social.**

La société a pour objet principal le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers tels que définis à l'article 7, 5° de la Loi du vingt juillet deux mille quatre.

Par biens immobiliers on entend :

- i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code Civil ainsi que les droits réels exercés sur des immeubles;
- ii. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
- iii. les droits d'option sur des immeubles;
- iv. les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste prévue par la Loi du vingt juillet deux mille quatre;
- v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location financement immobilière à la société ;
- vi. ainsi que tous autres biens, actions ou droits tel que compris dans la définition donnée aux biens immobiliers par les Arrêtés Royaux, pris en exécution de la Loi du vingt juillet deux mille quatre et applicables aux organismes de placement collectif investissant dans des biens immobiliers.

Dans les limites de la politique de placement, telle que décrite à l'article 5 des statuts et conformément à la législation applicable aux Sicaf Immobilières, la société peut également :

1. s'intéresser à l'achat, la rénovation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la soumission au régime de la copropriété des immeubles tels que décrits ci-dessus.
2. s'intéresser à l'acquisition et au prêt d'autres titres conformément à l'article 51 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières;
3. prendre en location-financement des immeubles, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 46 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières; et
4. à titre accessoire, donner des immeubles en location-financement avec ou sans option d'achat conformément à l'article 47 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières.

La société peut également conformément à la législation applicable aux Sicaf Immobilières:

1. à titre accessoire ou temporaire, investir dans des valeurs autres que des biens immobiliers et maintenir des liquidités conformément à l'article 41 et 45 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières. Ces investissements et le maintien de liquidités feront l'objet d'une décision spéciale du gérant, qui justifiera leur caractère accessoire ou temporaire. La possession de valeurs mobilières doit être conciliable avec la poursuite à court ou à moyen terme de la politique de placement telle que décrite à l'article 5 des statuts. Les dites valeurs doivent être cotées dans une bourse de valeurs mobilières d'un Etat-Membre de l'Union Européenne ou être négociables sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union Européenne, fonctionnant de façon régulière, reconnu et accessible au public, dont la liquidité est assurée. Les liquidités peuvent être détenues dans toute monnaie sous la forme de dépôts à vue, à terme, ou moyennant tout instrument du marché monétaire dont la mobilisation peut aisément être obtenue;

2. consentir l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement de biens immobiliers conformément à l'article 53 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières;

3. consentir l'octroi de crédits et se porter garant au profit d'une filiale ou d'une filiale commune de la société, conformément à l'article 49 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières.

La société peut acquérir, louer ou donner en location, transférer ou échanger et, en général, accomplir toutes les activités commerciales ou financières relatives à tous biens mobiliers ou immobiliers, qui sont directement ou indirectement en rapport avec son objet social, ainsi qu'exploiter tous droits intellectuels qui sont relatifs à ces biens et activités.

Pour autant que cela soit conforme à la législation applicable aux Sicaf Immobilières, la société peut, au moyen d'un apport en espèces ou en nature, d'une fusion, d'une inscription, participation, intervention financière ou de toute autre manière, acquérir des actions dans toutes sociétés ou entreprises, existantes ou à constituer en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est similaire ou complémentaire au sien.

Toute modification de l'objet social est soumise à l'approbation préalable de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.

### **Article 5 : Politique de Placement**

La société entend définir comme suit sa politique de placement, en vue d'assurer une répartition adéquate des risques d'investissements résultant du placement de ses actifs :

A. En ce qui concerne les placements dans les biens immobiliers définis ci-dessus :

A titre principal : En immeubles commerciaux, de bureau et industriels loués en Belgique principalement.

A titre accessoire : En d'autres types de biens immobilier (notamment immobilier résidentiel) sis en Belgique et à l'étranger.

B. En ce qui concerne les placements qui à titre accessoire ou temporaire peuvent être réalisés en valeurs mobilières autres que des biens immobiliers et en liquidités, il sera tenu compte des conditions suivantes :

- que la détention de valeurs mobilières soit compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement telle que définie ci-dessus ;

- que les valeurs mobilières ainsi acquises soient négociables sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union Européenne.

### **Article 6 : Interdictions**

1. La société ne peut agir comme promoteur immobilier au sens de l'article 2, 11 ° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières .

2. Sans préjudice des articles 4.3 et 6.4 des statuts, la société ne peut octroyer de crédits ou se porter garant pour le compte de tiers.

Pour l'application de l'alinéa qui précède, ne sont pas pris en compte, les montants dus à la société du chef de la cession des biens immobiliers pour autant qu'ils soient payés dans des délais d'usage.

3. La société ne peut :

a. participer à un syndicat de prise ferme de garantie

b. prêter des titres. Toutefois, la société est autorisée à prêter des titres aux conditions prévues à ce sujet par l'Arrêté Royal du quatre mars deux mille cinq relatif à certains organismes de placement collectif publics.

c. acquérir des valeurs mobilières émises par une société de droit privé qui est déclarée en faillite, a obtenu un concordat judiciaire, un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue.

d. acquérir des valeurs de sociétés ou d'associations de droit privé n'ayant pas publié des comptes annuels portant sur deux exercices comptables au moins. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas :

i) aux valeurs émises par les sociétés dont la présente société a le contrôle au sens de l'article 2, 5° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières.

ii) aux valeurs mobilières inscrites à la Cote officielle d'une bourse de valeurs d'un Etat membre de l'Union Européenne.

iii) aux valeurs acquises par l'exercice des droits de souscription et de conversion attachés aux valeurs détenues par la société.

4. La société ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement d'un immeuble.

Ces hypothèques, sûretés ou garanties ne peuvent pas porter sur plus de quarante pour cent (40%) de la valeur globale des immeubles détenus par la société et ne peuvent pas dépasser septante-cinq pour cent (75%) de la valeur de l'immeuble grevé par l'hypothèque, la sûreté ou la garantie.

#### **Article 7 : Durée.**

La société est constituée pour une durée illimitée.

La société ne sera pas dissoute par la démission, l'exclusion, la révocation, le retrait, le rachat, l'interdiction, l'empêchement, la dissolution ou la faillite de l'associé commandité.

Elle peut volontairement ou non être dissoute aux conditions prévues par la loi et notamment dans le cas visé par l'article 42 paragraphe 3 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaif Immobilières.

### **TITRE II. CAPITAL.**

#### **Article 8 : Capital.**

##### **1. Capital social**

Le capital social est fixé à la somme de dix-neuf millions deux mille quatre-cent deux euros (19.002.402,00€) et est représenté par quatre cent six mille deux cent quatre-vingt sept (406.287) actions, entièrement souscrites et libérées, sans désignation de valeur nominale, numérotées et représentant chacune une fraction équivalente du capital, et conférant les mêmes droits et avantages

##### **2. Capital autorisé**

Il est expressément autorisé au gérant d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois avec un montant maximum de cinq millions d'Euros. Cette autorisation est accordée au gérant pour une durée de cinq ans à compter de la publication aux annexes du Moniteur Belge de la constitution de la société. Elle peut être renouvelée une ou plusieurs fois, chaque fois pour une période de cinq ans maximum.

Dans les limites fixées ci-dessus et sans porter préjudice aux dispositions impératives du Code des Sociétés, le gérant peut décider d'augmenter le capital soit par un apport en numéraire, soit par un apport en nature.

Au cas où cette augmentation du capital comporte le paiement d'une prime d'émission, le montant de cette prime, après imputation éventuelle des frais, sera consacré à un compte indisponible, appelé « prime d'émission », qui dans la même mesure que le capital social visera à la garantie des tiers, et qui pourra être réduit, supprimé ou incorporé dans le capital uniquement sur décision de l'assemblée générale délibérant selon les conditions déterminées aux articles 612 à 614 du Code des Sociétés.

En cas d'augmentation du capital avec prime d'émission, le montant correspondant à la prime d'émission est déduit du montant du capital autorisé.

##### **3. Acquisition d'actions propres**

La société peut acquérir ses propres actions en vertu de la 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 Commission Bancaire, Financière et des Assurances. L'acquisition a toujours lieu en échange d'espèces et se fait dans les limites et conformément aux dispositions des articles 620 et suivants du Code des Sociétés.

L'assemblée générale fixe notamment le nombre maximum d'actions que la société peut acquérir ainsi que la contre-valeur minimale et maximale.

##### **4. Augmentation de capital et réduction de capital**

Nonobstant la possibilité d'augmentation du capital par décision du gérant dans le cadre du capital autorisé, le capital de la société ne peut être augmenté ou réduit par décision de l'assemblée générale délibérant conformément à l'article 558 du Code des Sociétés, qu'avec l'accord du Gérant II est cependant interdit à la société de souscrire directement ou indirectement son propre capital.

En cas d'augmentation de capital effectuée aux moyens de souscriptions publiques dans les deux ans de l'agrément de la société par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, l'augmentation de capital n'est pas réalisée et le montant de la souscription est remboursé aux souscripteurs si le montant du capital déjà souscrit, augmenté du montant global des souscriptions après la clôture de la période de souscription, est inférieur au montant du budget d'investissement minimal prévu à l'article 4, § 1, 6° de l' Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaif Immobilières. Les conditions d'émission de toute augmentation de capital effectuée au moyen de souscriptions publiques dans les deux ans de l'agrément de la société par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances reproduisent la présente clause et mentionnent l'engagement des promoteurs de la Sicaif Immobilière de rembourser dans ce cas aux souscripteurs les commissions et courtages que ceux-ci ont éventuellement payés en raison de la souscription.

L'assemblée générale peut décider de l'émission d'actions sans désignation de valeur nominale sous la valeur de fraction des anciennes actions. La convocation de l'assemblée générale doit en faire expressément mention. En cas d'augmentation de capital avec création de primes d'émission, le montant de cette prime doit être entièrement libéré lors de la souscription.

#### **5. Droit de préférence**

Conformément à l'article 11, §1 de l' Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaif Immobilières, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires lors d'une augmentation de capital par l'émission d'actions contre un apport en numéraire.

#### **6. Augmentation de capital par un apport en nature**

En cas d'une émission d'actions en échange d'un apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées :

1° l'identité de l'apporteur doit être mentionnée dans le rapport visé à l'article 602 du Code des Sociétés ainsi que dans la convocation de l'assemblée générale réunie pour l'augmentation de capital;

2° le prix d'émission ne peut être inférieur au cours moyen de l'action durant les trente jours précédant l'apport;

3° le rapport visé en 1° doit également mentionner l'impact de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur participation au bénéfice et au capital.

#### **Article 9 : Nature des actions.**

Les actions sont nominatives ou dématérialisées au choix de l'actionnaire. Elles sont toutes entièrement libérées et sans désignation de valeur nominale.

Pour autant que la Loi le permette, la société pourra émettre des actions dématérialisées par l'augmentation du capital ou par l'échange d'actions nominatives existantes.

Chaque actionnaire pourra, à ses frais, demander l'échange soit en actions nominatives, soit en actions dématérialisées.

Les actions nominatives sont inscrites au registre des actions tenu au siège social de la société. La propriété des actions est prouvée par l'inscription au registre des actionnaires. Toute cession d'actions nominatives n'aura effet vis-à-vis de la société qu'après l'inscription au registre des actionnaires de la déclaration de cession, datée et signée par le cédant et le cessionnaire ou leurs fondés de pouvoir ou après avoir rempli les formalités exigées par la loi pour la cession de créances. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

Les actions sont indivisibles et la société reconnaît un seul propriétaire par titre. Si plusieurs personnes exercent des droits sur la même action, l'exercice des droits y afférents sera suspendu jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée comme propriétaire du titre vis-à-vis de la société.

#### **Article 10 : Cession d'actions.**

Toute personne morale ou physique qui acquiert des actions ou d'autres instruments financiers donnant droit à une voix qui représentent ou non le capital est tenue de communiquer à la société ainsi qu'à la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, le nombre d'instruments financiers qu'elle détient chaque fois que les droits de vote liés à ces instruments financiers atteignent soit trois pour cent (3%), soit cinq pour cent (5%), soit un multiple de cinq pour cent du nombre total des droits de vote existant à ce moment ou au moment où se présentent des circonstances pour lesquelles une telle communication est obligatoire.



La déclaration est également obligatoire en cas de cession d'actions lorsque, suite à cette cession, le nombre de droits de vote diminue en dessous des seuils déterminés ci-dessus.

### **TITRE III - GERANCE-CONTRÔLE**

#### **Article 11 : Gérance**

La société est gérée, dans l'intérêt exclusif des actionnaires, par un ou plusieurs gérant(s) qui doivent être associé(s) commandité(s) et désignés dans les présents statuts.

#### **Article 12 : Gérance exercée par une personne morale**

Si une personne morale est nommée gérant, elle doit désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs, membres du conseil de direction, ou travailleurs, un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale. Celle-ci ne peut révoquer son représentant qu'en désignant simultanément son successeur. La désignation du représentant permanent ne peut porter préjudice aux dispositions législatives relatives aux sociétés d'investissement publique à capital fixe. Le représentant permanent n'est à titre personnel, ni gérant, ni commandité de la société et, conformément à l'article 61 § 2, alinéa 3 du Code des sociétés, ne contracte aucune responsabilité personnelle relative aux engagements de la société.

#### **Article 13 : Organisation interne et qualification des membres des organes du gérant personne morale.**

Le gérant doit être organisé de manière telle qu'il puisse assumer les fonctions de gestion telles que définies à l'article 3,9° de la Loi du vingt juillet deux mille quatre et doit disposer des structures de gestion propres et appropriées à l'activité conformément aux dispositions des articles 40 à 43 de la Loi du vingt juillet deux mille quatre.

Les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant et son représentant permanent doivent remplir les conditions d'honorabilité professionnelle, d'expérience adéquate et d'autonomie prévues par l'article 38 de la Loi du vingt juillet deux mille quatre pour exercer les fonctions tels que définies à l'article 3,9° de la Loi du vingt juillet deux mille quatre. Ils ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés à l'article 39 de la Loi du vingt juillet deux mille quatre.

#### **Article 14 : Nomination et fin du mandat de gérant**

1. Le gérant est, sauf ce qui est dit à l'article 15 pour le premier gérant, élu par l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts, pour une durée déterminée renouvelable.

2. Les fonctions du gérant prennent fin dans les cas suivants :

- en cas de faute grave commise par le gérant dans l'exécution de son mandat ;
- la démission : le gérant ne peut démissionner que si sa démission est possible au vu des engagements qu'il a pris à l'égard de la société et ne met pas la société en difficulté ; sa démission doit être notifiée par la convocation d'une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation de sa démission et les mesures à prendre ; cette assemblée générale devra être réunie au moins un mois avant la prise d'effet de la démission.
- la dissolution, la faillite ou toute autre procédure analogue affectant le gérant.
- la perte, dans le chef de tous les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant et du représentant permanent, des conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie requises par l'article 38 de la Loi du vingt juillet deux mille quatre ; dans ce cas, le gérant ou les commissaires doivent convoquer une assemblée générale avec comme ordre du jour le constat éventuel de la perte de ces conditions et les mesures à prendre ; cette assemblée doit être réunie dans le mois ; si seuls un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ou son représentant permanent ne remplissent plus les conditions précitées, le gérant pourvoit à leur remplacement dans le mois ; passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué ci-avant, le tout, dans l'un et l'autre cas, sous réserve des mesures que prendrait la Commission Bancaire, Financière et des Assurances en vertu des pouvoirs prévus à l'article 92 de la Loi du vingt juillet deux mille quatre

- l'interdiction au sens de l'article 39 de la Loi du vingt juillet deux mille quatre relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, affectant tous les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant ; dans ce cas, le gérant ou les commissaires doivent convoquer une assemblée générale avec comme ordre du jour le constat éventuel de la perte de ces conditions et les mesures à prendre ; cette assemblée doit être réunie dans le mois ; si seuls un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant sont affectés par l'interdiction précitée, le gérant pourvoit à leur remplacement dans le mois ; passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué ci-avant ; le tout, dans l'un et l'autre cas, sous réserve des mesures que prendraient la Commission Bancaire, Financière et des Assurances en vertu des pouvoirs prévus à l'article 92 de la Loi du vingt juillet deux mille quatre

Le gérant statutaire ainsi nommé est irrévocable sauf en justice, pour un juste motif.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant, la société n'est pas dissoute, même s'il s'agit du gérant unique. Ce gérant est remplacé par l'assemblée générale statuant comme en matière de modification des statuts, sur convocation des autres gérants ou d'un ou des commissaires.

Le gérant est élu par ladite assemblée sur une liste comportant au mois deux candidats, présentée par le promoteur de la société tel que défini à l'article 2,10° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaif Immobilières.

#### **Article 15 : Gérance statutaire unique**

Est nommé gérant statutaire unique pour une durée déterminée initiale de 9 ans prenant cours à la constitution de la société, renouvelable sur décision de l'assemblée générale pour des périodes successives de la même durée :

La société anonyme MOURY MANAGEMENT, avenue Génicot 18 à 1160 Bruxelles, immatriculée à la Banque Carrefour de Bruxelles sous le n° d'entreprise 0415.319.158.

#### **Article 16 : Procès-verbaux**

Les délibérations de la gérance sont constatées dans des procès-verbaux signés par celle-ci.

Ces procès-verbaux sont inscrits ou reliés dans un registre spécial. Les délégations ainsi que les avis et votes donnés par écrit ou autres documents y sont annexés.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le gérant.

#### **Article 17 : Rémunération du gérant**

1. Le gérant recevra une rémunération fixée selon les modalités définies ci-après, conformément à l'article 19 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaif Immobilières.

Il aura, en outre, droit au remboursement des frais directement liés à sa mission.

2. La rémunération du gérant est partiellement calculée chaque année en fonction des résultats de l'exercice comptable concerné, tels qu'ils résultent des comptes annuels approuvés par l'assemblée générale de la société.

3. La rémunération du gérant consiste en - une partie fixe payable en douze mensualités, fixée à 110.000 €/an indexé et - une partie variable égale à deux centièmes (2/100èmes) d'un bénéfice de référence correspondant si un bénéfice a été réalisé, à cent nonante-huitième (100/98) du bénéfice de l'exercice avant impôts et après imputation de cette rémunération de l'exercice comptable concerné, en manière telle qu'après imputation de la rémunération dans les charges de la société, 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 société.

4. La rémunération variable est due au trente et un mars de l'exercice concerné, mais n'est payable qu'après l'approbation des comptes de l'exercice.

5. Le calcul de la rémunération est soumis au contrôle du Commissaire-réviseur.

#### **Article 18 : Pouvoirs de la gérance**

1. Le gérant de la société, ou en cas de pluralité de gérants, chacun des gérants agissant séparément, a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

2. Le gérant établit le rapport annuel, le rapport semestriel ainsi que les états financiers trimestriels visés à l'article 76, §1 de la Loi du vingt juillet deux mille quatre, et le projet de prospectus visés par la Loi du vingt juillet deux mille quatre.

Le gérant désigne les experts conformément à l'article 7 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières et propose, le cas échéant à la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, toute modification à la liste des experts visée à l'article 5, § 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup> dudit Arrêté Royal.

Le gérant propose, le cas échéant à la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, la modification du dépositaire conformément à l'article 12, § 2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières .

Le gérant informe le dépositaire de chaque transaction de la société sur des biens immobiliers conformément à l'article 13, § 2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières.

3. Le gérant 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 vingt juillet deux mille quatre, ainsi que les Arrêtés d'exécution.

4. Le gérant peut fixer la rémunération de ce ou ces mandataires, qui est imputée sur les frais de fonctionnement de la société de gérance. Le gérant peut révoquer ce ou ces mandataires en tout temps.

#### **Article 19 : Prévention des conflits d'intérêts**

Le gérant doit se conformer aux articles 523 et 524 du Code des Sociétés, ainsi qu'aux articles 19 et 22 à 27 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières, qui prévoient, notamment, que :

1. Le gérant, les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant de la société et les mandataires de la société ne peuvent intervenir comme contrepartie dans une opération avec la société ou avec une société dont elle détient le contrôle ou obtenir un quelconque avantage à l'occasion d'une telle opération, que si cette opération présente un intérêt pour la société, se situe dans sa politique de placement et est réalisée à des conditions de marché normales.

2. La société doit préalablement informer la Commission Bancaire, Financière et des Assurances des opérations visées à l'alinéa premier.

3. Les opérations visées à l'alinéa premier sont immédiatement rendues publiques et doivent faire l'objet d'une mention spéciale dans le rapport annuel et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

4. Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas :

- à l'acquisition de valeurs mobilières par la société dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle le gérant de la société ou les membres de ses organes d'administration interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2 de la Loi du deux août deux mille deux relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers.

- à l'acquisition par les personnes visées à l'alinéa premier, d'actions de la société

- aux opérations portant sur les liquidités de la société dont le gérant ou un des membres de ses organes d'administration ou de gestion journalière se porte contrepartie, à la condition que ceux-ci aient la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2 de la Loi du deux août deux mille deux relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers.

#### **Article 20 : Commissaire**

Le contrôle de la situation financière, des comptes et de la régularité des opérations de la société est confié à un ou plusieurs commissaires désignés, pour une période renouvelable de trois ans, par l'assemblée générale parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises et agréé(s) par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances. La rémunération du commissaire est fixée par l'assemblée générale au moment de sa désignation.

Le(s) commissaire(s) contrôle(nt) et certifie(nt) également les données comptables reprises dans les comptes annuels de la société. A la demande de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, il(s) confirme(nt) de même l'exactitude des données que la société a transmises à la Commission Bancaire, Financière et des Assurances en application de l'article 80 de la Loi du vingt juillet deux mille quatre.

## **TITRE IV. ASSEMBLEES GENERALES.**

### **Article 21 : Réunions de l'assemblée.**

L'assemblée générale ordinaire se réunit de plein droit le quatrième mercredi du mois d'août de chaque année dans la commune du siège social à quatorze heures trente minutes. Si ce jour est un jour férié légal, la réunion de l'assemblée est tenue le premier jour ouvrable suivant. Cette réunion a en principe pour objet l'approbation des rapports et des comptes annuels et la décharge du gérant et commissaires éventuels.

Les réunions des assemblées générales ordinaires se tiennent au siège social à défaut d'indication contraire précisée dans la convocation.

L'assemblée peut décider d'ajourner une réunion en cours de séance pour régler un problème ou un différend si elle estime cet ajournement nécessaire à la poursuite de l'examen d'un point de l'ordre du jour dans des conditions convenables.

Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Lorsque la société ne parvient pas, après une période de deux (2) ans à partir de la date d'inscription sur la liste comme visé à l'article 33 de la Loi du vingt juillet deux mille quatre, à diversifier ses placements conformément aux statuts et dispositions réglementaires en la matière, l'assemblée générale doit se réunir pour délibérer et décider sur la dissolution éventuelle de la société et le cas échéant sur d'autres mesures annoncées à l'ordre du jour, sauf si la Commission Bancaire, Financière et des Assurances a accordé une dérogation conformément à l'article 42, §3, deuxième ou troisième tirets de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux les Sicaif Immobilières.

Les assemblées générales extraordinaires se tiennent au siège de la société ou à tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation ou d'une autre manière.

### **Article 22 : Convocations – Admission aux assemblées.**

Les convocations pour toutes assemblées générales sont faites conformément aux dispositions légales. Les titulaires de titres nominatifs, les titulaires d'obligations ou de droits de souscription nominatifs et le commissaire doivent être convoqués à l'assemblée générale par courrier. Une convocation est valablement signée par le gérant.

L'auteur d'une convocation peut proroger celle-ci, en respectant les formes adoptées pour ladite convocation.

Les actionnaires qui veulent assister à la réunion de l'assemblée générale doivent répondre trois jours ouvrables au moins avant la date de cette réunion aux conditions suivantes :

- s'ils sont actionnaires en nom, être dûment inscrits au registre des actionnaires nominatifs, avoir averti par écrit la société de leur présence à la réunion et du nombre d'actions ou parts leur appartenant pour lesquelles ils désirent prendre part aux votes.

- s'ils sont porteurs d'actions dématérialisées, déposer une attestation constatant l'indisponibilité des actions jusqu'à la date de l'assemblée générale.

Les obligataires et titulaires de tous droits sociaux donnant accès aux réunions de l'assemblée doivent accomplir les mêmes formalités dans le même délai.

Les assemblées générales d'obligataires se tiendront conformément aux dispositions légales.

### **Article 23 : Procurations.**

1. Tout actionnaire peut se faire représenter à la réunion de l'assemblée générale par un mandataire actionnaire ou non.

Si le mandataire n'est pas lui-même actionnaire ayant le droit de participer aux votes de l'assemblée, gérant ou liquidateur de la société, ou s'il n'est pas le représentant d'un actionnaire personne morale, il doit être porteur d'une procuration indiquant le sens du vote du mandant ou permettant de l'établir (par vidéo- ou téléconférence).

2. En tout état de cause, les mineurs et les interdits peuvent être représentés par leurs représentants légaux, les personnes morales par leurs organes légaux ou statutaires, ou par un mandataire de leur choix.

3. Les copropriétaires, les usufruitiers et nu-propriétaires, doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne. A défaut d'accord pour telle représentation, ou dans les cas où le représentant est sans pouvoir, le droit de vote afférent à la ou les actions concernées sera suspendu.

4. Les procurations sont déposées au siège social, à défaut d'autre lieu indiqué par le gérant, au moins trois jours ouvrables avant la date de la réunion de l'assemblée.

#### **Article 24 : Vote par correspondance.**

Tout actionnaire est autorisé à prendre part au vote par correspondance. Le gérant adresse des formulaires établis à cette fin aux actionnaires qui en font la demande, et en tient d'autres à la disposition des autres actionnaires au siège social quinze jours calendrier avant la réunion de l'assemblée après avoir indiqué dans les avis de convocation qu'il entendait permettre l'usage de cette faculté. Pour être admis, un formulaire contient les mentions suivantes :

- l'identité complète de l'actionnaire;
- le nombre de parts pour lesquelles celui-ci prend part au vote;
- l'ordre du jour précis de la réunion avec pour chaque proposition sujette à délibération le sens du vote, positif, négatif ou l'abstention;
- le délai de validité du vote.

Chaque formulaire doit de surcroît être daté, signé, et déposé à l'endroit indiqué dans l'avis de convocation en même temps que les actions, parts et/ou certificats.

#### **Article 25 : Bureau.**

L'assemblée générale est présidée par le gérant

Le président désigne le ou les secrétaires. L'assemblée peut choisir un ou plusieurs scrutateurs.

La fonction de secrétaire peut être exercée par le président lui-même. Lorsqu'un des mandats visés dans le présent article est exercé par une personne morale, la fonction qui lui est attribuée est exercée par un représentant de cette personne morale.

#### **Article 26 : Droit de vote.**

Chaque action donne droit à une voix.

#### **Article 27 : Ordre du jour - Majorité - Liste de présence.**

Aucune assemblée ne peut délibérer sur des sujets qui n'ont pas été repris à l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires sont présents et consentent unanimement à délibérer sur les nouveaux points.

Sauf dans les cas prévus par la loi, les décisions sont prises, quel que soit le nombre de titres représentés à l'assemblée, à la majorité des voix.

Une liste de présences indiquant le nom des actionnaires et le nombre des titres dont ils se prévalent est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire avant d'entrer en séance.

Le vote se fait par scrutin secret lorsqu'il s'agit de nommer, mettre en cause ou révoquer une personne, et par main levée ou par appel nominal pour les autres votes, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement à la majorité des voix.

Conformément à l'article 9 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux les Sicaif Immobilières, tout projet de modification des statuts doit en outre être approuvé au préalable par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.

#### **Article 28 : Prorogation.**

Le gérant peut proroger, séance tenante, la décision relative à l'approbation des comptes annuels à trois semaines. Les autres décisions prises ne sont pas annulées, sauf si l'assemblée en décide autrement.

Le présent article s'applique également aux assemblées générales extraordinaires.

Le gérant peut, le cas échéant, compléter l'ordre du jour de la réunion prorogée de l'assemblée extraordinaire.

#### **Article 29 : Copies - Extraits.**

Sauf dans le cas où les décisions de l'assemblée générale doivent être constatées authentiquement, les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signées par le gérant.

## **TITRE V. ECRITURES SOCIALES - AFFECTATION DU RESULTAT**

### **Article 30 : Exercice social.**

L'exercice social commence le premier avril et se termine le trente et un mars de chaque année, sauf le premier exercice et celui au cours duquel la dissolution anticipée est décidée. Le dernier jour de chaque exercice, les écritures de la société sont arrêtées et le gérant dresse un inventaire et établit les comptes annuels conformément à la loi. Le gérant dresse également un inventaire lors de l'émission d'actions ou lors du rachat de celles-ci ailleurs qu'en Bourse. »

### **Article 31 : Affectation du résultat.**

Conformément à l'article 20 § 4 de la Loi du vingt juillet deux mille quatre, la société n'est pas tenue de constituer une réserve légale.

La société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre :

- quatre-vingt pour cent du montant déterminé conformément au schéma figurant au chapitre trois de l'annexe à l'arrêté royal du vingt-et-un juin deux mille six relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaif immobilières publiques, et modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaif immobilières ; et

- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 6 de l'arrêté royal du vingt-et-un juin deux mille six précité.

L'assemblée annuelle décide sur proposition du gérant de la destination des vingt pour cent (20%) maximum restants du bénéfice net.

### **Article 32 : Acomptes sur dividendes.**

Le gérant pourra, sous sa propre responsabilité et dans le respect des conditions légales, décider le paiement d'acomptes sur dividendes par prélèvement sur le bénéfice de l'exercice en cours et fixer la date de leur paiement.

### **Article 33 : Perte du capital social.**

Si, par suite de pertes, l'actif net est réduit à un montant inférieur :

a) à la moitié du capital social, l'assemblée générale doit être réunie dans un délai de deux mois maximum à dater du moment où la perte a été constatée ou aurait dû l'être en vertu des obligations légales ou statutaires, en vue de délibérer, dans les formes prescrites pour les modifications aux statuts, sur la dissolution éventuelle de la société ou sur d'autres mesures annoncées à l'ordre du jour.

b) au quart du capital social, la dissolution peut être prononcée, lors de telle réunion de l'assemblée, à la proportion d'un quart des voix valablement émises par cette assemblée;

c) au capital minimum légal, tout intéressé peut demander la dissolution de la société au tribunal.

Dans les cas a) et b) ci-dessus, le gérant justifiera ses propositions dans un rapport spécial tenu à la disposition des actionnaires quinze jours avant l'assemblée générale.

## **TITRE VI. DISSOLUTION - LIQUIDATION.**

### **Article 34 : Liquidation.**

En cas de dissolution de la société, quel qu'en soit la cause ou le moment, un ou plusieurs liquidateurs désignés par l'assemblée générale ou, faute d'une telle désignation, le gérant qui est en fonction à ce moment-là est chargé de la liquidation.

En l'absence d'autres dispositions dans l'acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation disposent à cette fin des compétences les plus étendues.

L'assemblée des actionnaires détermine le mode de liquidation. Si la société, au cours des deux années qui suivent l'inscription sur la liste comme visé à l'article 33 de la Loi du vingt juillet deux mille quatre, est dissoute et mise en liquidation, les promoteurs rembourseront les rémunérations, provisions et frais payés par les actionnaires lors de l'acquisition d'actions de la société, majorés des rémunérations payées par la société pour les services rendus par une société à laquelle est liée la

société ou un promoteur de la société ou avec laquelle la société ou un promoteur de la société a un rapport de participation.

## **TITRE VII. DISPOSITIONS GENERALES.**

### **Article 35 : Election de domicile.**

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire, gérant, commissaire éventuel, directeur, liquidateur qui n'aura pas élu domicile en Belgique, ou à l'étranger, valablement signifié à la société, sera censé avoir élu domicile au siège social où tous les actes, communications, sommations, assignations, significations pourront valablement lui être signifiés ou notifiés, la société n'ayant pas d'autre obligation que de les tenir à la disposition du destinataire.

### **Article 36 : Litiges - Compétence**

Pour tous litiges entre la société, ses actionnaires, obligataires, titulaires des droits de souscription et titulaires des certificats, administrateurs, éventuels(s) commissaire(s) et liquidateurs, relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux Tribunaux du siège social, à moins que la société n'y renonce expressément.

### **Article 37 : Code des Sociétés**

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans les statuts, il est référé au Code des Sociétés à compter de son entrée en vigueur. En conséquence, les dispositions de ce code auxquelles il ne serait pas licitement et explicitement dérogé par les présentes, sont réputées inscrites dans les statuts et les clauses éventuellement devenues contraires aux dispositions impératives de ces mêmes lois seront, quant à elles, réputées non écrites.

Les clauses qui sont contraires aux dispositions impératives de la Loi du vingt juillet deux mille quatre ou à ses décisions arrêtés d'exécution et plus précisément les Arrêtés Royaux des dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicaf immobilières et vingt-et-un juin deux mille six relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicaf immobilières, ainsi que leurs modifications successives, sont considérées comme non écrites.

Les clauses statutaires qui se bornent à reproduire des dispositions légales du Code des sociétés sont mentionnées dans les présents statuts à titre informatif et n'acquièrent pas, du fait de leur reproduction dans les statuts, le caractère de clause statutaire dans le sens et pour l'application de l'article 554 du Code des sociétés.

Conformément à l'article 20 de la Loi du vingt juillet deux mille quatre, les articles 439, 440, 448, 477, 559 et 616 du Code des sociétés ne sont pas d'application à la société.

CERTIFIE EXACT par Me Philippe Dusart, Notaire à Liège.

## Fiche informative

*Nom :* IMMO MOURY  
*Forme :* Société en commandite par actions  
*Statut :* Sicaf Immobilière publique de droit belge  
*Adresse :* Rue Sainte-Marie 24  
4000 Liège  
Belgique  
*Tél. :* +32 (0) 4 221 03 10  
*Fax :* +32 (0) 4 221 53 10  
*Web :* [www.immomoury.com](http://www.immomoury.com)  
*E-mail :* [info@immomoury.com](mailto:info@immomoury.com)  
*R.P.M./R.P.R. :* Liège  
*N° d'entreprise :* 0891.197.002  
*Banque :* Kaupthing Belgium - CBC Banque - Fortis Banque  
*Date de constitution :* 18 juillet 2007  
*Date d'agréation SICAFI :* 21 août 2007  
*Durée :* Illimit e  
*Commissaire :* Jean Louis SERVAIS  
*Management :* MOURY MANAGEMENT SA  
*Date de clôture des comptes :* 31 mars  
*Nombre d'actions :* 100.000  
*Banque dépositaire :* Degroof (jusqu'au 27 mai 2008), Kaupthing Belgium (depuis le 27 mai 2008)  
*Expert Immobilier :* Cushman & Wakefield VOF  
*Secteurs :* Bureaux, commerces et semi-industriel.

### Calendrier financier

31 juillet 2008	rapport financier annuel année 2007-2008
15 août 2008	1�re déclaration intermédiaire année 2008 -2009
27 août 2008	assemblée générale ordinaire
17 septembre 2008	paiement dividende
30 novembre 2008	rapport financier semestriel année 2008-2009
15 février 2009	2�me déclaration intermédiaire année 2008 -2009
31 juillet 2009	rapport financier annuel 2008- 2009
15 août 2009	1�re déclaration intermédiaire année 2009-2010
26 août 2009	assemblée générale ordinaire
17 septembre 2009	paiement dividende
30 novembre 2009	rapport financier semestriel année 2009-2010