

# 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 €	<u>142.064,78 €</u>

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 sicafi 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