



RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2017

CHIFFRES-CLÉS¹

(en milliers d'EUR)	31 mars 2017	31 mars 2016
PATRIMOINE		
Juste valeur du portefeuille immobilier	23.194	23.214
Juste valeur du portefeuille titres SIR	4.269	4.225
Total portefeuille	27.463	27.439
Taux d'occupation des immeubles²	95,8%	92,9%
Rendement brut annuel des immeubles³	8,3%	7,9%
Ratio d'endettement⁴	18,9%	19,5%

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

Résultat locatif net	2.119	1.997
Résultat immobilier	1.891	1.848
Résultat d'exploitation des immeubles	1.562	1.508
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.410	1.312
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-42	-182
Résultat d'exploitation	1.368	1.131
Résultat financier	32	-156
Impôts	21	-53
Résultat net de l'exercice	1.420	922
Autres éléments du résultat global	-86	-664
Résultat global de l'exercice	1.334	258
Résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture	1.379	1.199

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Total des actifs non courants	26.709	26.459
Total des actifs courants	1.187	1.433
Total des actifs	27.896	27.892
Total des capitaux propres	22.590	22.320
Total des passifs non courants	361	569
Total des passifs courants	4.945	5.004
Total du passif	27.896	27.892

L'ACTION IMMO MOURY

Nombre d'actions souscrites (en nombre d'actions)	463.154	463.154
Valeur nette d'inventaire (en €)⁵	48,90	48,30
Dividende brut par action (en €)	2,3000	2,3000
Dividende net par action (en €)⁶	1,6100	1,6790
Cours de bourse au 31 mars (en €)	52,95	54,78
Cours de bourse moyen au cours de l'exercice (en €)⁷	56,35	53,75
Rendement dividendaire brut (en %)⁸	4,08%	4,28%
Rendement dividendaire net (en %)	2,86%	3,12%

1. Il s'agit de chiffres clés établis sur base statutaire. Immo Moury prépare en effet uniquement des comptes statutaires. Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis.
2. Le taux d'occupation des immeubles est calculé comme le ratio entre la juste valeur des biens loués à la date de clôture et le total du portefeuille immobilier déduction faite des terrains, des immeubles en construction et des immeubles détenus en vue de la vente.
3. Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus au cours de l'exercice et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période. Le rendement brut des titres SIR (qui devrait être calculé comme le rapport entre les dividendes concernant la période considérée et la juste valeur des titres SIR en portefeuille à la date de clôture de cette période) n'est pas présenté car les dividendes perçus ne concernent pas les périodes présentées ci-dessus (date de clôture différente à celle d'Immo Moury et, dans certains cas, acompte sur dividende perçus). Les informations concernant les rendements dividendaires des titres de SIR en portefeuille sont disponibles sur les sites internet des SIR que nous avons en portefeuille.
4. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 §1^{er}, alinéa 2,3 et 4 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et le total du passif. Le détail du calcul est repris en note 31 du rapport sur les états financiers.
5. Valeur obtenue en divisant l'actif net d'Immo Moury par le nombre d'actions émises sous déduction des actions propres détenues par la société à la date de clôture.
6. A partir du 1^{er} janvier 2017, le précompte mobilier sur les dividendes est passé de 27% à 30%.
7. Le cours de bourse moyen est calculé comme la moyenne des cours de clôture de l'action Immo Moury au cours de l'exercice.
8. Valeur obtenue en divisant le dividende brut par le cours de bourse moyen de l'exercice.



SOMMAIRE

CHIFFRES CLÉS	00
QUI SOMMES-NOUS ?	02
MESSAGE DU PRÉSIDENT	03
GÉRANT STATUTAIRE ET SON CONSEIL D'ADMINISTRATION	04
DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE	04
FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	05
STRATÉGIE ET POLITIQUE D'IMMO MOURY	06
INFORMATIONS BOURSIÈRES	07
RAPPORT DE GESTION DU GÉRANT STATUTAIRE	09
RAPPORT IMMOBILIER	31
RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS	41
ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS	46
RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS	77
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	79
FICHE INFORMATIVE ET CALENDRIER FINANCIER	80

QUI SOMMES-NOUS ?

Immo Moury SCA a été constituée le 18 juillet 2007 et a été agréée en qualité de Sicafi belge le 21 août 2007. Depuis le 7 novembre 2014, Immo Moury SCA a acquis le statut de société immobilière réglementée publique.

Au 31 mars 2017, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à € 27.463 milliers.

Le portefeuille immobilier actuel est constitué d'immeubles et d'un terrain situés essentiellement en Province de Liège mais également ailleurs en Région Wallonne et en Région Bruxelloise, dont la juste valeur s'élève à € 23.194 milliers au 31 mars 2017. Les immeubles en portefeuille au 31 mars 2017 représentent une surface de 35.920 m² et de 11.788 m² de terrain à bâtir.

Le portefeuille est également constitué de titres d'autres sociétés immobilières réglementées dont la juste valeur est de € 4.269 milliers selon le cours de bourse au 31 mars 2017.

Immo Moury SCA est cotée sur le premier marché de Euronext Brussels depuis le 30 juin 2008 et la capitalisation boursière est d'environ € 24,1 millions suivant le cours de bourse de l'action Immo Moury au 30 juin 2017.

MESSAGE DU PRÉSIDENT

- Résultat net de l'exercice de € 1.420 milliers
- Proposition à l'assemblée générale ordinaire d'un dividende brut de 2,3000 euros par action, soit un dividende net de 1,6100 euros
- Rendement dividendaire brut de 4,08 % et net de 2,86 %¹ par rapport au cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice

Mesdames, Messieurs,
Chers actionnaires,

L'exercice 2016/2017 est le premier exercice à bénéficier de l'acquisition de la Résidence Vitra (complexe de 13 appartements situés à côté de la gare des Guillemins de Liège et de la nouvelle tour des Finances) entièrement louée durant le premier trimestre de cet exercice.

Au 31 mars 2017, le portefeuille d'Immo Moury s'élève à 27,5 millions (y compris 4,3 millions d'euros de titres d'autres SIR).

Le résultat net s'élève à 1,4 millions d'euros et le résultat net hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture s'élève à de 1,4 millions d'euros, soit une augmentation de 15% par rapport à l'exercice précédent.

Le ratio d'endettement de Immo Moury au 31 mars 2017 se situe à 18,9%. Il en résulte une capacité d'endettement supplémentaire de l'ordre de € 12,9 millions à portefeuille constant.

Le gérant statutaire a décidé de proposer à l'assemblée générale des actionnaires du 12 septembre 2017 le paiement d'un dividende brut par action de 2,3000 euros (soit 1,6100 euros net par action), ce qui correspond à un rendement dividendaire brut de 4,08% sur base du cours moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice.

Le payout s'établit à 1,1 million d'euros alors que le seuil minimum de distribution s'élève à 0,9 million d'euros² (comme détaillé au chapitre 3 de l'Annexe C de la loi du 13 juillet 2014).

À court terme, Immo Moury continuera sa politique de rénovation du patrimoine existant et envisage des investissements dans les secteurs du résidentiel et de bureaux.

Pour terminer, je tiens à remercier au nom du Conseil d'administration du gérant, l'ensemble de nos collaborateurs,

partenaires et actionnaires, qui ont contribué à notre succès avec enthousiasme. Je les remercie plus particulièrement pour la confiance qu'ils nous ont témoignée depuis l'introduction en bourse et qu'ils continueront, je l'espère, à nous témoigner dans le futur.

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

1. Le taux du précompte mobilier sur dividende s'élève à 30% depuis le 1^{er} janvier 2017.

2. Le détail du calcul est repris au point 9 du rapport de gestion.

GÉRANT STATUTAIRE ET SON CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

Moury Management a pour objet exclusif la gestion de la société immobilière réglementée Immo Moury et n'exerce aucun autre mandat.

Le mandat de gérant unique de Moury Management a été renouvelé lors de l'assemblée générale extraordinaire d'Immo Moury du 30 juin 2017 pour une durée indéterminée.

Moury Management SA est représentée par son Conseil d'administration qui est composé comme suit :

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Critère d'indépendance	Période de fonction pendant l'exercice	Début de mandat	Fin de mandat	Nombre de renouvellement des administrateurs indépendants
WL Consulting s.p.r.l. représentée par Mr Willy Legros	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	Indépendant	Tout l'exercice	03/09/2013	10/09/2019	2
Mr Georges Moury ¹	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	03/09/2013	10/09/2019	-
Mr Gilles-Olivier Moury ²	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	03/09/2013	10/09/2019	-
Mr William Ancion	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice	03/09/2013	10/09/2019	2
C Desseille s.c.a. représentée par Mr Claude Desseille	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice	03/09/2013	10/09/2019	2

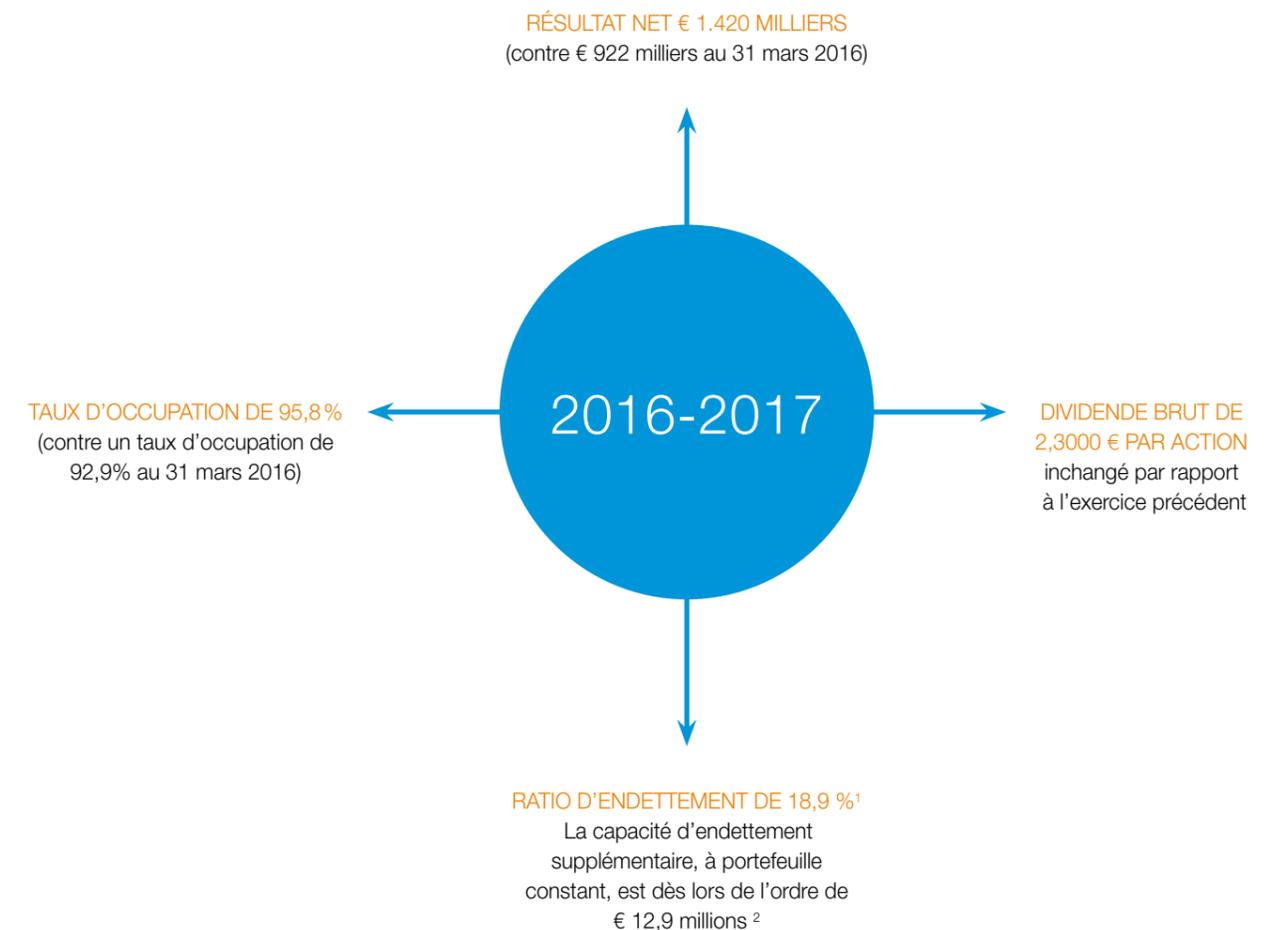
DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

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

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

1. Dirigeant effectif
2. Dirigeant effectif

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE



1. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 § 1^{er}, alinéa 2, 3 et 4 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (€ 5.262 milliers) et le total du passif (€ 27.896 milliers). Le détail du calcul est repris en note 31.
2. Calculé comme l'endettement complémentaire disponible avant d'atteindre le plafond d'endettement de 65% repris dans l'article 23 de l'AR du 13 juillet 2014, relatif aux SIR (soit € 27.896 milliers x 65% - 5.262 milliers).

STRATÉGIE ET POLITIQUE D'IMMO MOURY

Immo Moury poursuit une stratégie qui consiste à détenir ses immeubles pour compte propre pour une longue durée, les maintenir en parfait état locatif, y faire les travaux nécessaires pour les maintenir en parfaite conformité avec la réglementation existante et y apporter de la valeur ajoutée en les adaptant aux attentes des locataires et plus généralement de développer son portefeuille immobilier de manière prudente.

Cette stratégie est mise en œuvre, d'une part, par l'exécution de travaux de rénovation sur les biens immobiliers inoccupés et, d'autre part, par l'étude de dossiers d'investissement en ce qui concerne l'acquisition, la construction, la rénovation, l'extension ou, plus généralement, le développement de bâtiments.

À court terme, la Société a pour objectif de remettre en état les immeubles de placement inoccupés en vue de trouver rapidement des preneurs et de maintenir ainsi un taux d'occupation proche de 100%.

À long terme, elle entend mettre en œuvre une stratégie de croissance prudente qu'elle souhaite traduire par plusieurs investissements et a pour objectif d'atteindre une taille critique suffisante pour améliorer la liquidité de ses actions ainsi que de diversifier davantage son portefeuille.

La Société exécute cette stratégie en concluant des accords :

- avec des exploitants pour acquérir ou construire des biens qui leur seront loués ;

- avec des promoteurs et entrepreneurs pour acquérir des biens en état futur d'achèvement ;

- avec des tiers pour réaliser des opérations qui dépasseraient la capacité d'investissement de la Société ou pour bénéficier de compétences locales ou sectorielles spécifiques.

La conjoncture économique n'a pas permis à Immo Moury de croître au rythme qu'elle avait escompté.

Toutefois, depuis son agrément, la Société a déjà investi € 14 millions dans son patrimoine immobilier, ce qui représente une croissance de 75% de sa valeur initiale en 9 ans.

La Société ne bénéficie d'ailleurs aujourd'hui plus de dérogation à la règle suivant laquelle plus de 20% des actifs ne peuvent être placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier.

La Société réitère sa volonté d'accroître la diversification de ses actifs.

Le management est à l'étude de projets d'investissement et reste attentif à toute forme d'opportunités qui pourraient se présenter et qui entrent dans la stratégie du management.

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

- baill de longue durée ;
- locataires de qualité ;
- possibilité d'acquisition via la reprise de sociétés immobilières ;
- localisations de premier plan du bien ;
- investissements privilégiés entre 1 et 5 millions d'euros sur la base de bâtiments loués à plus de 75% ;
- bâtiments polyvalents et de qualité ;
- terrains à bâtir.

La Société est prête à saisir toute opportunité d'investissement qui s'offrirait à elle et qui correspondrait à ses critères d'acquisition et développement.

INFORMATIONS BOURSINIÈRES

Au 31 mars 2017, la valeur nette d'inventaire est égale à € 48,90 contre un cours de bourse de € 52,95.

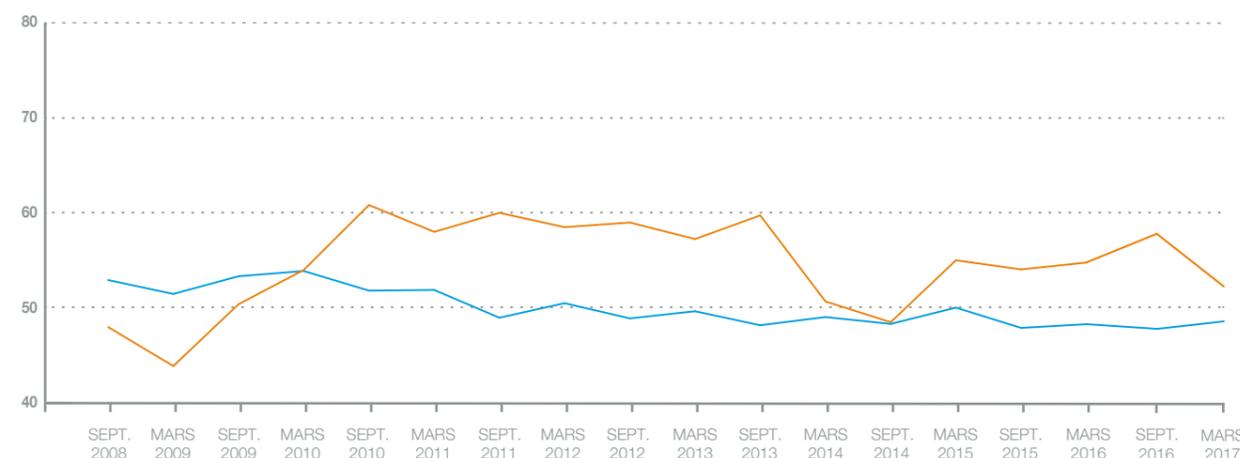
Au 31 mars 2016, la valeur nette d'inventaire est égale à € 48,30 contre un cours de bourse de € 54,78.

IMMOU
LISTED
NYSE
EURONEXT

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

COURS IMMO MOURY

VALEUR NETTE PAR ACTION





RAPPORT DE GESTION DU GÉRANT STATUTAIRE

1. DÉCLARATION DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

ADHÉSION AU CODE BELGE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

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

La charte de gouvernance d'entreprise d'Immo Moury a été rédigée par le gérant statutaire sur base des recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009. Cette Charte a été mise à jour pour la dernière fois le 28 août 2014. La charte est disponible sur notre site internet (www.immomoury.com).

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

DURÉE DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS DU GÉRANT¹

Les administrateurs sont nommés pour six ans conformément à l'article 12 des statuts du gérant, ce qui déroge au principe 4 point 4.6 (p.16) du Code 2009, et sont rééligibles. L'activité de la société demande en effet la présence d'administrateurs expérimentés et la taille et l'organisation de la société requièrent une grande stabilité au sein du conseil d'administration.

ÉVALUATION PAR LES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS²

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

COMITÉS D'AUDIT, DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION³

Immo Moury répond aux trois critères d'exclusion énumérés dans l'article 526bis §3 et 526quater §4 du Code des Sociétés et a décidé, en raison de sa moindre taille et de l'ampleur de ses activités, de n'instituer ni un comité d'audit, ni un comité de rémunération. En conséquence, le conseil d'administration du Gérant cumule ses compétences et les missions du comité de rémunération et du comité d'audit.

De plus, pour les mêmes raisons que celles énoncées ci-dessus, le conseil d'administration du Gérant a décidé également de ne pas instituer de comité de nomination.

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS ET DIRIGEANT EFFECTIFS⁴

En raison de l'ampleur de l'activité de la société et de la structure de son actionariat, la rémunération des administrateurs exécutifs et des dirigeants effectifs n'est ni liée à leurs performances indi-

viduelles ni à celles de la société, mais constitue uniquement en l'octroi de jetons de présence.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES SYSTÈMES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

L'ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE ET DE LA GESTION DES RISQUES

Compte tenu de la petite taille d'Immo Moury, du nombre très limité d'intervenants et de la forte implication directe et continue des dirigeants effectifs, l'organisation administrative et comptable existante est peu complexe et les canaux de communication très courts.

Le contrôle interne en matière d'information financière et comptable au sein d'Immo Moury repose sur les éléments suivants :

- Respect des règles et principes comptables applicables
- Communication des informations financières de la société
- Reporting semestriel et budget régulièrement mis à jour

La qualité du contrôle interne est évaluée au fil de l'exercice :

- par la direction effective, qui veille à la pertinence et à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société et assure le suivi de l'audit interne et du contrôle externe effectué par le commissaire, formule tous avis et recommandations au conseil d'administration du gérant statutaire dans ces domaines ; elle procède notamment à la revue des clôtures semestrielles, des traitements comptables spécifiques, des litiges et des principaux risques ;

- par l'auditeur interne qui est chargé d'examiner et d'évaluer le bon fonctionnement, l'efficacité et l'efficience du contrôle interne ainsi que des fonctions de compliance et de gestion des risques ;

- par le commissaire dans le cadre de sa revue des comptes semestriels et annuels qui formule des recommandations concernant le contrôle interne et la tenue des états financiers.

INFORMATIONS SUR LES RISQUES

Toute activité comporte, par essence, des risques. L'objectif d'Immo Moury est de gérer au mieux ces risques afin de générer des revenus stables et récurrents. Les principaux facteurs de risques auxquels Immo Moury est confrontée font l'objet d'un suivi régulier.

Les principaux risques auxquels Immo Moury est confrontée ainsi que les réponses mises en place pour contrôler ces risques sont détaillés ci-dessous :

LE MARCHÉ

Risque économique :

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

Réponses pour contrôler le risque

La société limite ce risque en veillant à maintenir une diversification suffisante :

- des types d'actifs (bureaux, semi-industriels, commerces, résidentiels, titres de SIR) ;
- du type de locataire (public, privé) ;
- de la localisation géographique des biens.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER D'IMMO MOURY

Risque afférent aux revenus locatifs :

Description du risque

La totalité du chiffre d'affaires d'Immo Moury est constitué des loyers générés par la location d'une part et par la perception des dividendes des titres détenus dans d'autres SIR d'autre part. La société est dès lors exposée au risque de la perte de revenus locatifs liée au départ de locataires, au risque de défaillance financière des locataires ainsi qu'au risque lié à l'évolution de l'activité des autres SIR dans lesquelles Immo Moury détient des titres qui pourrait générer une diminution des dividendes en résultant. La diminution du taux d'occupation des immeubles, le défaut de paiement de loyers et la baisse des dividendes perçus sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur les résultats d'Immo Moury. De plus, en cas de départ de locataire ou de renouvellement du bail, la vacance ou le renouvellement à un loyer inférieur peut affecter les revenus de la société et sa trésorerie.

Réponses pour contrôler le risque

Concernant la défaillance financière des locataires, des procédures de suivi de paiement rigoureuses sont mises en place. Les immeubles amenant de manière récurrente des locataires avec une situation financière non solide sont identifiés et analysés en termes de rentabilité pour décider si il est opportun de les maintenir en portefeuille ou si il est préférable de les mettre en vente afin d'investir dans des biens immobiliers plus rentables.

Risque lié à la juste valeur des immeubles :

Description du risque

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

net, sur les fonds propres et sur le ratio d'endettement de la Société.

La Société est également exposée au risque de surévaluation ou de sous-évaluation des immeubles par les experts immobiliers indépendants par rapport à la réalité du marché.

Réponses pour contrôler le risque

Immo Moury mène une politique d'entretien et de rénovation constante de son portefeuille d'immeubles afin de maintenir, voire d'augmenter, les loyers existants, mais aussi de faciliter la relocation de ses actifs immobiliers.

Afin de limiter le risque de surévaluation ou de sous-évaluation des immeubles par les experts immobiliers indépendants, Immo Moury organise des réunions et visites des biens immobiliers avec les experts immobiliers.

Ces mesures n'éliminent cependant pas complètement le risque de dépréciation des immeubles.

Risque liés aux titres détenus dans d'autres SIR :

Description du risque

Ce risque concerne l'évolution de la juste valeur des titres de SIR en portefeuille qui sont cotées sur Euronext. L'évolution de la valeur de marché des titres de SIR en portefeuille est disponible respectivement sur les sites internet officiels de ces SIR et sur des sites boursiers. La variation du portefeuille a une incidence sur le résultat global, sur les fonds propres et sur le ratio d'endettement de la Société.

Réponses pour contrôler le risque

Afin de limiter ce risque Immo Moury a acquis des titres Cofinimmo et Befimmo dont le rendement est stable et pour lesquels la liquidité est suffisante en cas de nécessité de vente immédiate. Ces titres assurent également une diversification du risque vu le grand nombre de biens gérés par ces sociétés.

1. Dérégation à la disposition 4.6 du Code 2009 (p. 16)

2. Dérégation à la disposition 4.12 du Code 2009 (p. 18)

3. Dérégation au principe 5 du Code 2009 (p. 19)

4. Dérégation à la disposition 7.11 du Code 2009 (p. 22)

Risque de sinistre et de dégradation :*Description du risque*

La Société est exposée au risque de devoir supporter les conséquences financières liées à la survenance d'un sinistre majeur, au risque de dépréciation de ses immeubles à la suite de l'usure résultant de leur utilisation par ses locataires, etc.

Réponses pour contrôler le risque

Ces risques sont couverts par des assurances dont la valeur totale de couverture des immeubles est en concordance avec leur juste valeur. Le détail des montants assurés par immeuble ainsi que les primes payées sont repris dans le rapport immobilier du présent rapport.

Risques environnementaux en matière d'amiante et de pollution des sols :*Description du risque*

Les risques environnementaux auxquels Immo Moury, en tant que propriétaire d'immeubles, est exposé sont principalement les risques de pollution du sol, les risques liés à la présence éventuelle de matériaux contenant de l'amiante, les risques liés à la présence de produits interdits en vertu des réglementations en vigueur tels que des transformateurs qui contiendraient des PCB, des groupes de froid contenant des CFC, etc. Ces risques environnementaux, s'ils surviennent, pourraient avoir des conséquences financières relativement importantes pour Immo Moury (travaux de dépollution du sol, d'assainissement...).

Réponses pour contrôler le risque

À ce jour, Immo Moury n'a connaissance d'aucun litige, réclamation ou autre problème potentiel en matière environnementale et n'a jamais été confrontée à des problèmes similaires par le passé. De plus, le risque de pollution des sols et de présence d'amiante est atténué par les déclarations effectuées et, en ce qui concerne la présence d'amiante, les garanties apportées par les sociétés appor-

teuses ou leurs actionnaires dans le cadre des opérations de scissions partielles, de fusion et d'acquisitions d'immeubles :

→ En matière de pollution des sols, les sociétés apporteurs ou leurs actionnaires ont garanti à Immo Moury qu'à leur connaissance, l'usage des terrains, sols, sous-sols et immeubles bâtis transférés à Immo Moury n'a causé aucune pollution qui serait de nature à entraîner de quelconques obligations ou responsabilités dans le chef d'Immo Moury.

→ En matière d'amiante, les sociétés apporteurs ou leurs actionnaires se sont engagées à l'égard d'Immo Moury à prendre à leur charge les frais d'établissement d'un inventaire relatif à la présence d'amiante dans les immeubles si Immo Moury ou un de ses locataires en faisait la demande, ainsi que les coûts des éventuels travaux de désamiantage qui seraient requis par la réglementation applicable.

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

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

Risques liés aux opérations de fusion, de scission ou d'acquisition :*Description du risque*

Certains immeubles constituant le portefeuille immobilier ont été acquis dans le cadre de fusion ou de scission partielle de sociétés ou d'acquisition. Il ne peut être exclu que des passifs occultes aient été transférés à la Société lors de ces opérations.

Réponses pour contrôler le risque

Immo Moury a pris toutes les mesures d'usage dans ce type d'opérations, notamment en procédant à des audits de due diligence sur les biens apportés et sur la société absorbée.

LES RISQUES FINANCIERS**Risque d'inflation et de déflation :***Description du risque*

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

Réponses pour contrôler le risque

En cas d'inflation ou de déflation, les coûts et les revenus sont impactés, ce qui limite l'impact global.

Risque de financement et de taux d'intérêt :*Description du risque*

L'endettement de la Société consiste en une dette de leasing financier dont les termes sont fixés jusqu'au 23 avril 2019 et à la signature de deux lignes de crédit à taux flottant pour un montant maximum de € 5 millions.

Réponses pour contrôler le risque

Au 31 mars 2017, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 13 juillet 2014 s'élève à 18,9%. Le taux flottant permet à Immo Moury de bénéficier de taux court terme très bas actuellement. Toutefois, pour limiter le risque sur la volatilité du taux d'intérêt, Immo Moury a contracté une couverture de taux d'intérêt à un taux IRS plus marge de 2,05% pour un montant de € 1,6 millions sur une durée de 20 ans.

De plus, une analyse régulière est réalisée afin d'évaluer si il est opportun de signer d'autre contrat de couverture de taux pour le montant de ligne de crédit à taux flottant, c'est-à-dire € 3,4 millions.

Risques liés aux contreparties bancaires :*Description du risque*

La Société est confrontée au risque d'insolvabilité de ses partenaires financiers, ce qui pourrait engendrer une perte de dépôt ou la résiliation de lignes de crédit existantes.

Réponses pour contrôler le risque

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

Risques liés à la hausse du précompte mobilier sur dividende :*Description du risque*

La Société détient des actions dans d'autres sociétés immobilières réglementées. Comme le statut fiscal d'Immo Moury ne lui permet pas de récupérer le précompte mobilier retenu à la source sur le dividende payé, une hausse de taux du précompte mobilier diminue le rendement net obtenu sur les actions.

Réponses pour contrôler le risque

La société limite ce risque en veillant à maintenir une diversification suffisante de ses actifs : entre les immeubles et titres de SIR. De plus, Immo Moury analyse périodiquement le rendement net des

actions en portefeuille (déduction faite du précompte mobilier) et le compare avec le rendement obtenu sur les immeubles. Ceci permet de juger s'il est opportun de maintenir les actions en portefeuille ou s'il est préférable d'investir dans de nouveaux projets immobiliers identifiés ou de diminuer l'endettement.

LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR**Risque de procédures judiciaires***Description du risque*

La Société peut être partie à des procédures judiciaires. À ce jour, Immo Moury a obtenu gain de cause dans la procédure judiciaire qui concernait la récupération des précomptes mobiliers indûment retenus par l'État belge. Le montant réclamé par Immo Moury (€ 112 milliers) a été payé par l'administration fiscale au cours de l'exercice 2016-2017.

La Société n'a pas actuellement de procédures judiciaires de recouvrements de créances à l'encontre ses locataires.

Réponses pour contrôler le risque

La Société fait appel à des avocats spécialisés dans les domaines en litige pour maximiser les chances d'obtenir gain de cause.

Risque réglementaire*Description du risque*

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

Société et sa rentabilité.

Réponses pour contrôler le risque

La Société dispose d'une juriste en interne licenciée en notariat et peut faire appel à des consultants externes qui ont les compétences nécessaires pour veiller au respect des réglementations en vigueur.

Risque de diminution du free float*Description du risque*

Conformément à l'article 22 de la loi du 22 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, les promoteurs de la Société doivent veiller à ce qu'au moins 30% des titres conférant le droit de vote d'Immo Moury soient aux mains du public de manière continue et permanente.

Réponses pour contrôler le risque

Le promoteur ainsi que les personnes agissant de concert avec le promoteur ont été informées du seuil de 30% de free float à respecter. Toute acquisition de titres réalisée par ceux-ci doit immédiatement être communiquée à Immo Moury qui vérifie le respect de l'article 22 de la loi du 22 mai 2014 et l'envoi de déclaration de transparence si nécessaire. Au 30 juin 2017, le free float s'élève à 33,86%.

LES RISQUES OPÉRATIONNELS**Risque de défaillance du système informatique :***Description du risque*

Immo Moury est confrontée au risque de défaillance du système informatique. Ceci pourrait engendrer des pertes de données et la paralysie de certaines tâches pendant la période de défaillance.

Réponses pour contrôler le risque

Un plan de continuité d'activité est en place et a été revu pour la dernière fois en juin 2014. La continuité d'activité se définit comme l'ensemble des mesures permettant, en cas de crise, d'assurer

la permanence des activités et services essentiels, puis la reprise planifiée des activités. Elle couvre à la fois les aspects fonctionnels et la dimension informatique.

Par ailleurs, la Société a souscrit à un contrat d'assistance et de maintenance informatique avec un partenaire externe qui gère également les back-ups quotidiens sur son serveur localisé à l'extérieur de la Société.

Situation de conflit d'intérêts :

Description du risque

Compte tenu de l'actionariat de Immo Moury et de la composition du conseil d'administration du Gérant, il peut arriver que Immo Moury conclue une opération (notamment, une acquisition d'un bien immobilier ou la signature d'un contrat d'entreprise en vue de la construction, de la rénovation ou de l'extension d'un immeuble) avec des sociétés liées. Dans telle situation, il est nécessaire de vérifier que l'octroi d'un contrat à une de ces sociétés est ou non de nature à occasionner un préjudice à la Société en vertu de la législation en vigueur et des règles spécifiques établies par la Société en la matière.

Réponses pour contrôler le risque

Dans de telles situations, Immo Moury applique strictement les dispositions légales en matière de conflits d'intérêts (articles 523 et 524 du Code des sociétés et l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR) ainsi que la procédure plus stricte développée spécifiquement dans sa chartre de gouvernance.

Risque de gestion afférent à la gestion de la SIR :

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

Le travail en équipe et le partage d'informations sont privilégiés pour permettre la reprise temporaire de travail d'une personne en cas d'absence ou le temps d'un recrutement.

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

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

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

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage
Geoffroy Horion	123.062	26,57 %
Anne-Christelle Horion	123.093	26,58 %
Georges Moury	1	0,00 %
SARI Finance SA (contrôlée par Mr Moury Georges)	57.340	12,38 %
Moury Management SA (contrôlée par Mr Moury Georges)	1.000	0,21 %
Moury Construct SA ¹	820	0,18 %
Immo Moury (actions propres pour liquidité du titre)	1.030	0,22 %
Public	156.808	33,86 %
TOTAL	463.154	100,00 %

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

ACTIONS PROPRES

Pour mémoire, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2017, il a été décidé de renouveler l'autorisation pour la SA Moury Management d'acheter et/ou vendre des titres propres de la SCA Immo Moury.

Au 31 mars 2017, le portefeuille d'actions propres s'élève à 1.030 actions pour un total de € 51 milliers. Il n'y a eu aucune opération au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2017.

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

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

Le capital social s'élève à € 22.073.220,00 et est représenté par 463.154 actions, entièrement souscrites et libérées, sans désignation de valeur nominale. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions.

- Il n'y a pas de restrictions légales ou statutaires quant au transfert des titres.
- Il n'y a pas de détenteurs de titres disposant des droits de contrôle spéciaux.
- Il n'y a pas de système d'actionariat du personnel.

- Il n'y a pas de restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote.
- Comme indiqué lors du communiqué de presse relatif à la réglementation en matière de transparence du 21 octobre 2013 (disponible sur notre internet www.immomoury.com > déclaration de transparence), Madame Anne-Christelle et Monsieur Geoffroy Horion sont les contrôleurs ultimes d'Immo Moury SCA et y exercent un contrôle conjoint. En date du 15 octobre 2013, Madame Anne-Christelle Horion et Monsieur Geoffroy Horion ont conféré chacun à Monsieur Georges Moury une option d'achat ainsi qu'un droit de préemption relatif respectivement à 123.063 actions et 123.062 actions d'Immo Moury SCA.
- Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration du gérant et à la modification des statuts de Immo Moury SCA sont celles reprises dans la législation applicable — en particulier le Code des sociétés et la loi du 12 mai 2014 — ainsi que dans les statuts de Immo Moury SCA. Ces statuts ne s'écartent pas des dispositions légales précitées.
- Conformément au point 2 de l'article 7 des statuts, le gérant est autorisé, pour une période de 5 ans à dater de la date de publication au Moniteur Belge du PV de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2017, à augmenter en une ou plusieurs fois le capital à concurrence de maximum € 22.073.220. Cette autorisation est renouvelable. Cette(ces) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par apport(s) en numéraire ou en nature. A la date du présent rapport, le gérant n'a pas encore eu recours à cette possibilité.
- La société peut acquérir ses propres actions en vertu d'une décision de l'assemblée générale prise en tenant compte des quorums de présence et de vote déterminés à l'article 559 du Code des Sociétés, moyennant communication de l'opération à la FSMA et conformément aux dispositions des articles 620 et suivants du Code des Sociétés. Le 30 juin 2017, l'assemblée générale extraordinaire a décidé d'autoriser le Gérant d'Immo Moury de procéder pendant une période de 5 ans à dater de la date de publication au Moniteur Belge du PV de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2017, à l'acquisition d'un maximum de vingt pourcent (20%) des actions, soit 92.630 actions de la société à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 85% et supérieur à 115% du cours de clôture du jour précédant la date de l'opération. Cette autorisation est renouvelable.
- Au 31 mars 2017, Immo Moury détient 1.030 actions propres.
- Il n'y a pas d'accord important auquel Immo Moury SCA est partie et qui prend effet, est modifié ou prend fin en cas de changement de contrôle dans le cadre d'une offre publique d'achat.
- Il n'y a pas d'accord entre Immo Moury SCA et les membres de son Conseil d'administration de son Gérant ou de son personnel prévoyant le paiement d'indemnités en cas de démission ou de cessation d'activités à la suite d'une offre publique d'acquisition.

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

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

GÉRANT STATUTAIRE

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

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

Le mandat de gérant unique de Moury Management a été renouvelé lors de l'assemblée générale extraordinaire d'Immo Moury du 30 juin 2017 pour une durée indéterminée.

Le gérant a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la SIR Immo Moury, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale et de représenter la SIR Immo Moury dans tous actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public et en justice, dans le respect des règles statutaires de celle-ci et de la réglementation relative aux sociétés immobilières réglementées. Il peut conférer à tout mandataire d'Immo Moury 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 réglementation SIR. Il fixe également la

rémunération de ces mandataires qui est imputée sur les frais de fonctionnement de la société de gérance et peut les révoquer en tout temps.

Le gérant établit au nom de la SIR Immo Moury le rapport semestriel et le rapport annuel dans le respect des dispositions applicables et, en particulier, de la réglementation SIR, ainsi que tout projet de prospectus, prospectus ou document d'offre publique des titres de la SIR Immo Moury.

Le gérant désigne les experts immobiliers conformément à la réglementation SIR.

REPRÉSENTANT PERMANENT

Conformément à la loi, Moury Management s.a. a désigné un représentant permanent auprès d'Immo Moury, chargé au nom et pour compte de Moury Management SA de mettre en œuvre les décisions prises par les organes compétents de Moury Management SA, c'est-à-dire de la SIR Immo Moury.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT MOURY MANAGEMENT SA

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration doit être composé d'au moins trois administrateurs in-

dépendants. Il doit en outre être composé d'une majorité d'administrateurs non exécutifs. Enfin, la moitié du Conseil d'administration doit être composée d'administrateurs non liés aux promoteurs.

Immo Moury a entamé les premières réflexions afin de répondre aux nouvelles exigences de l'art.518bis du Code des sociétés à savoir qu'au moins un tiers des membres du Conseil d'administration soient de sexe différent de celui des autres membres. Cet article du Code des Sociétés est applicable à Immo Moury à partir du 1^{er} avril 2019, c'est-à-dire à partir du huitième exercice social qui commence après la publication de la loi du 28 juillet 2011 au Moniteur Belge. Ce délai se justifie par le fait qu'Immo Moury a un flottant inférieur à 50% et répond à tous les critères suivants : nombre de salariés inférieur à 250, total bilantaire inférieur à € 43 millions et chiffre d'affaires inférieur à € 50 millions.

Les administrateurs sont nommés pour six ans au plus conformément à l'article 12 des statuts du gérant et sont rééligibles.

Moury Management SA, gérant statutaire unique d'Immo Moury SCA, est représentée par son Conseil d'administration composé comme suit au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2017 :

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

Monsieur Willy Legros est Docteur en Sciences Appliquées de l'Université de Liège et professeur ordinaire à la Faculté des Sciences Appliquées. Il est l'ancien Recteur de l'Université de Liège. Son mandat a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2013 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019.

> Monsieur Georges Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury. Il est le représentant permanent de Moury Management auprès d'Immo Moury.

Monsieur Georges Moury a été diplômé en Administration des affaires de l'Université de Liège en 1971. Son mandat a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2013 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019.

> Monsieur Gilles-Olivier Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury.

Monsieur Gilles-Olivier Moury a été diplômé en sciences de gestion de l'Université de Liège en 1998. Il a également participé à un 3^e cycle en immobilier d'entreprise de l'École de Commerce Solvay et est titulaire d'un certificat universitaire en Normes IAS/IFRS. Son mandat a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2013 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019.

> Monsieur William Ancion, administrateur non exécutif indépendant depuis le 31 mars 2009.

Monsieur Ancion est docteur en droit de l'Université de Liège et licencié en sciences économiques de l'Université catholique de Louvain. Monsieur Ancion est également ancien député wallon, ancien ministre de la communauté française et de la région wallonne, et ancien premier échevin de la ville de Liège en charge des finances et de l'urbanisme. Son mandat a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2013 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019.

> La société C. Desseille SCA représentée par Monsieur Claude Desseille, administrateur non exécutif indépendant depuis le 26 novembre 2009.

Monsieur Desseille est licencié en sciences actuarielles de l'Université Libre de Bruxelles et licencié en sciences mathématiques de l'Université de Liège. La SCA C. Desseille, dont le représentant permanent est Monsieur Desseille, est également Administrateur et Président du Comité d'audit et des risques du groupe Ethias. Monsieur Desseille a également été administrateur indépendant de la SN Brussels Airlines, Président du Conseil d'administration de Winterthur Europe SA, Président de l'Union des Entreprises de Bruxelles (BECI), et Vice-Président du Conseil d'administration de Unibra SA. Son mandat a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2013 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019.

FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

ADMINISTRATEURS PRÉSENCE/NOMBRE DE SÉANCES	
WL Consulting SPRL	3/4
Monsieur Georges Moury	4/4
Monsieur Gilles-Olivier Moury	4/4
Monsieur William Ancion	4/4
C Desseille SCA	4/4

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Critère d'indépendance	Période de fonction pendant l'exercice
WL Consulting s.p.r.l. représentée par Mr Willy Legros	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	Indépendant	Tout l'exercice
Mr Georges Moury ¹	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice
Mr Gilles-Olivier Moury ²	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice
Mr William Ancion	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice
C Desseille s.c.a. représentée par Mr Claude Desseille	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice

1. Monsieur Georges Moury est également le représentant permanent du gérant statutaire Moury Management s.a. et dirigeant effectif. Monsieur Georges Moury ne perçoit aucune rémunération au titre de ces fonctions. En effet, les jetons de présence sont l'unique rémunération perçue par Monsieur Georges Moury au cours de l'exercice.
 2. Monsieur Gilles-Olivier Moury est également dirigeant effectif et n'a perçu aucune rémunération au titre de cette fonction. Les jetons présence sont également l'unique rémunération perçue par Monsieur Gilles-Olivier Moury au cours de l'exercice.

MODE DE PRISE DE DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

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

COMITÉS

Immo Moury remplit les trois critères d'exclusion énumérés par les articles 526bis, § 3, et 526quater, § 4, du Code des sociétés et a donc décidé, en raison de sa moindre taille et de l'ampleur de ses activités, de n'instituer ni un comité de rémunération ni un comité d'audit.

En conséquence, le conseil d'administration du Gérant cumule ses compétences et les missions du comité de rémunération et du comité d'audit, à savoir :

> EN MATIÈRE DE RÉMUNÉRATION :

- a) formuler des propositions à l'assemblée générale du Gérant sur la politique de rémunération des administrateurs, des autres dirigeants visés à l'article 96, § 3, dernier alinéa du Code des sociétés, et des délégués à la gestion journalière et, s'il y a lieu, sur les propositions qui en découlent ;
- b) formuler des propositions à l'assemblée générale du Gérant sur la rémunération individuelle des administrateurs, des autres dirigeants visés à l'article 96, § 3, dernier alinéa du Code des sociétés, et des délégués à la gestion journalière, y compris la rémunération variable et les primes de prestation à long terme, liées ou non à des actions, octroyées sous forme d'options sur actions ou autres instruments financiers, et les indemnités de départ, et, s'il y a lieu, sur les propositions qui en découlent ;
- c) préparer le rapport de rémunération qui est inséré par le conseil d'administration du Gérant dans la déclaration visée à l'article 96, § 2 du Code des sociétés ;
- d) commenter le rapport de rémunération lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires.

> EN MATIÈRE D'AUDIT :

- a) suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- b) suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et des fonctions de contrôle indépendantes de la Société ;
- c) suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par

le commissaire et le cas échéant par le réviseur d'entreprises chargé du contrôle des comptes consolidés ;

- d) examen et suivi de l'indépendance du commissaire et le cas échéant du réviseur d'entreprises chargé du contrôle des comptes consolidés, en particulier pour ce qui concerne la fourniture de services complémentaires à la société.

Par ailleurs, en raison de la moindre taille de la Société et de l'ampleur de ses activités, le conseil d'administration du Gérant a décidé de ne pas instituer de comité de nomination.

EFFICIENCE DU FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration répond d'une évaluation périodique (tous les 3 ans) de sa propre efficacité en vue d'une amélioration continue de l'administration de la Société. Le fonctionnement du Conseil a été évalué au cours de l'exercice 2016-2017. Les résultats de cette évaluation ont été présentés et discutés lors du Conseil d'Administration de décembre 2016.

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

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

Le cas échéant, le Président du Conseil d'administration veille à ce que les nouveaux administrateurs reçoivent une formation initiale adéquate leur

permettant de contribuer dans les meilleurs délais aux travaux du Conseil d'administration.

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

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

AUTRES INTERVENANTS

COMMISSAIRE

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

Le 13 septembre 2016, l'assemblée générale ordinaire a nommé comme commissaire la société Deloitte, Réviseurs d'entreprises, représentée par Rik Neckebroek, pour un mandat de 3 ans. Les émoluments annuels du commissaire sont fixés à € 14.900 hors TVA et hors indexation.

Lors de l'exercice clôturé au 31 mars 2017, le commissaire n'a pas perçu d'autres honoraires que ses émoluments de commissaire.

EXPERT IMMOBILIER

Conformément à l'article 24 de la loi du 12 mai 2014, l'expert évalue à la fin de chaque exercice comptable l'ensemble des immeubles de la SIR et de ses filiales. L'évaluation constitue la valeur comptable des immeubles reprise dans l'état de la situation financière. En outre, à la fin de chacun des trois premiers trimestres, l'expert actualise l'évaluation globale effectuée à la fin de l'année précédente, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des biens concernés.

Au 1^{er} janvier 2015, le contrat d'expertise immobilière a été renouvelé avec la société Cushman & Wakefield VOF, dont les bureaux sont établis à 1000 Bruxelles, avenue des Arts 58 B7. Après chaque période de 3 ans, le bureau d'expertise effectue une rotation/changement de l'évaluateur responsable du dossier.

En ce qui concerne les honoraires, le contrat prévoit ceci :

- Les honoraires annuels de l'expert pour le portefeuille sont calculés comme suit : € 0,15 HTVA par mètre carré de la surface totale (hors parking) avec un minimum de € 825 HTVA par bien.
- Les honoraires d'évaluation lors d'acquisitions seront calculés comme suit : € 0,15 HTVA par mètre carré de la surface totale (hors parking) avec un minimum de € 1.500 HTVA par bien.

Des évaluations ponctuelles de biens hors portefeuille peuvent faire l'objet d'un rapport signé. Elles seront facturées € 825 HTVA, montant qui sera déductible des € 1.500 HTVA si le bien entre en portefeuille.

Chaque immeuble à acquérir ou à céder par Immo Moury (ou par une société dont elle a le contrôle) est évalué par l'expert

avant que l'opération n'ait lieu. En vertu de la loi du 12 mai 2014, l'opération doit être effectuée à la valeur déterminée par l'expert lorsque la contrepartie est un promoteur de la SIR ou toute société avec laquelle la SIR ou le promoteur sont liés ou ont un lien de participation, ou lorsqu'une des personnes susdites obtient un quelconque avantage à l'occasion de l'opération.

La rémunération totale de l'expert immobilier pour l'exercice clôturé au 31 mars 2017 est de € 34 milliers TVAC.

LIQUIDITY PROVIDER

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

SERVICE FINANCIER

À partir du 1^{er} avril 2015, le personnel a été transféré de Moury Management SA à Immo Moury SCA. Le service financier est sous la direction de Madame Sonia Laschet.

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

GÉRANT STATUTAIRE

Le Gérant a droit à une rémunération statutaire fixée dans le respect de l'article 35 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR et est remboursé des frais directement liés à sa mission.

Le mode de rémunération du Gérant est indiqué à l'article 16 des statuts d'Immo Moury. Il y est prévu que la rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale d'Immo Moury en conformité avec la réglementation SIR. Durant l'exercice 2016-2017, la rémunération du gérant statutaire s'est élevée à € 75 milliers.

ADMINISTRATEURS DU GÉRANT STATUTAIRE

Déclaration sur la politique de rémunération du ceo et des dirigeants effectifs du gérant statutaire Moury Management SA

Conformément à la réglementation relative aux SIR (notamment l'article 14 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées), Monsieur Georges Moury, représentant permanent, et Monsieur Gilles-Olivier Moury, administrateur, ont été désignés comme dirigeants effectifs.

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

Déclaration sur la politique de rémunération des administrateurs exécutifs et non exécutifs du gérant statutaire Moury Management SA

Les administrateurs ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances,

telles que bonus ou formules d'intéressement à long terme, ni d'avantages en nature ou d'avantages liés à des plans de pension.

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

Les rémunérations dues aux administrateurs pour l'exercice écoulé sont détaillées comme suit :

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Jetons de présence dûs
WL Consulting SPRL représentée par Mr Willy Legros	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	€ 4.950
Mr Georges Moury ¹	Administrateur exécutif	€ 3.300
Mr Gilles Olivier Moury ²	Administrateur exécutif	€ 3.300
Mr William Ancion	Administrateur non exécutif	€ 3.300
C Desseille s.c.a. représentée par Mr Claude Desseille	Administrateur non exécutif	€ 3.300

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

Informations sur les actions et les options sur actions

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

Informations sur les indemnités de départ

Il n'existe aucune disposition contractuelle relative aux indemnités de départ.

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

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

Informations sur les droits de recouvrement de la rémunération variable

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

2. COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS D'IMMO MOURY SCA

CHIFFRES-CLÉS STATUTAIRES D'IMMO MOURY SCA

(en milliers d'EUR)	31 mars 2017	31 mars 2016
PATRIMOINE		
Juste valeur du portefeuille immobilier	23.194	23.214
Juste valeur du portefeuille titres SIR	4.269	4.225
Total portefeuille	27.463	27.439
Taux d'occupation des immeubles ¹	95,8%	92,9%
Rendement brut annuel des immeubles ²	8,3%	7,9%
Ratio d'endettement ³	18,9%	19,5%

(en milliers d'EUR)	31 mars 2017	31 mars 2016
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL		
Résultat locatif net	2.119	1.997
Résultat immobilier	1.891	1.848
Résultat d'exploitation des immeubles	1.562	1.508
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.410	1.312
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-42	-182
Résultat d'exploitation	1.368	1.130
Résultat financier	32	-155
Impôts	21	-53
Résultat net de l'exercice	1.420	922
Autres éléments du résultat global après impôts sur le résultat		
Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net	-86	-664
- Variation de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	-555
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-86	-109
Résultat global total, part du groupe, de l'exercice	1.334	258

1. Le taux d'occupation des immeubles est calculé comme le ratio entre la juste valeur des biens loués à la date de clôture et le total du portefeuille immobilier déduction faite des terrains, immeubles en construction et des immeubles détenus en vue de la vente.
 2. Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus au cours de l'exercice et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période. Le rendement brut des titres SIR (qui devrait être calculé comme le rapport entre les dividendes concernant la période considérée et la juste valeur des titres SIR en portefeuille à la date de clôture de cette période) n'est pas présenté car les dividendes perçus ne concernent pas les périodes présentées ci-dessus (date de clôture différente à celle d'Immo Moury et, dans certains cas, acompte sur dividende perçus). Les informations concernant les rendements dividendaires des titres de SIR en portefeuille sont disponibles sur les sites internet des SIR que nous avons en portefeuille.
 3. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 §1^{er}, alinéa 2,3 et 4 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et le total du passif. Le détail du calcul est repris en note 31 du rapport sur les états financiers.

(en milliers d'EUR)	31 mars 2017	31 mars 2016
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE		
Total des actifs non courants	26.709	26.459
Total des actifs courants	1.187	1.433
Total des actifs	27.896	27.892
Total des capitaux propres	22.590	22.320
Total des passifs non courants	361	569
Total des passifs courants	4.945	5.004
Total du passif	27.896	27.892

COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS D'IMMO MOURY

PATRIMOINE

Au 31 mars 2017, le portefeuille global d'Immo Moury SCA s'élève à € 27.463 milliers. La juste valeur du portefeuille en immeubles de placement¹ s'élève à € 23.194 milliers et la juste valeur des titres de SIR en portefeuille s'élève, selon les cours de bourse au 31 mars 2017, à € 4.269 milliers.

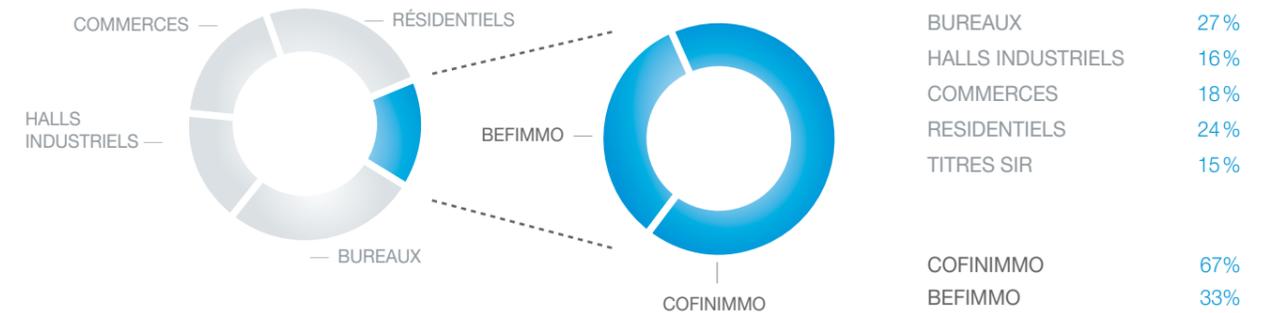
Au cours de l'exercice, Immo Moury a réalisé des travaux activables dans ses immeubles pour un montant de € 272 milliers et a vendu la maison de Barchon, au prix de € 250 milliers. Cette vente n'a pas généré de plus-value en cours de l'exercice 2016-2017.

Le taux d'occupation des immeubles s'élève à 95,8% au 31 mars 2017 et le ratio d'endettement est à un niveau stable de 18,9%.

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

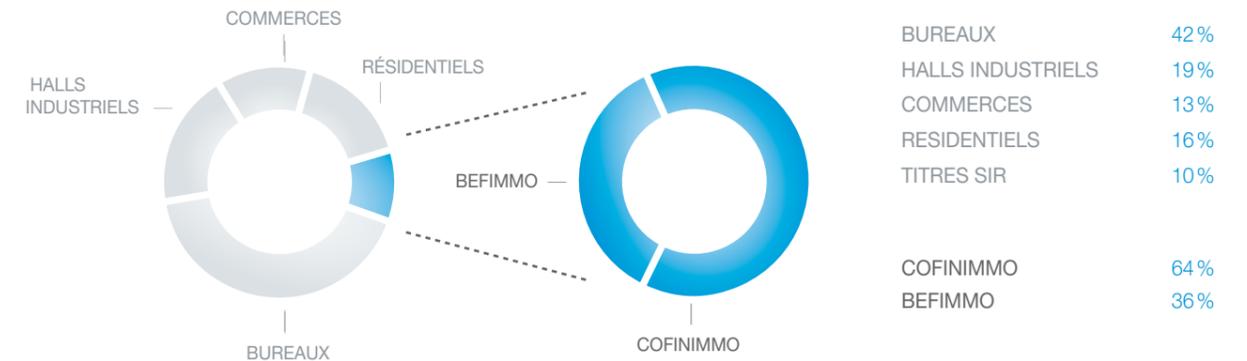
LA DIVERSIFICATION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2017 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



Il s'agit, ici, de la diversification sectorielle du portefeuille total d'Immo Moury (soit immeubles de placement et titres SIR). Dans les états financiers, les titres SIR sont repris dans le poste « Actifs financiers non courants ».

SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS

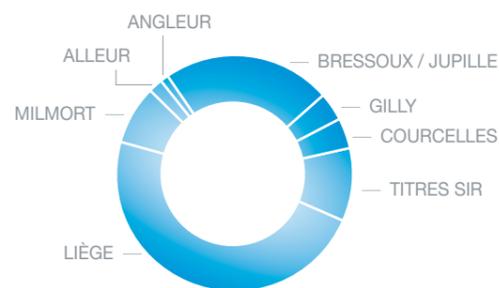


LA DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2017 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



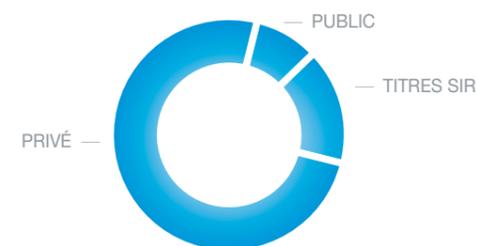
SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS



LIEGE	48 %
MILMORT	8 %
ALLEUR	2 %
ANGLEUR	1 %
BRESSOUX / JUPILLE	23 %
GILLY	4 %
COURCELLES	4 %
TITRES SIR	10 %

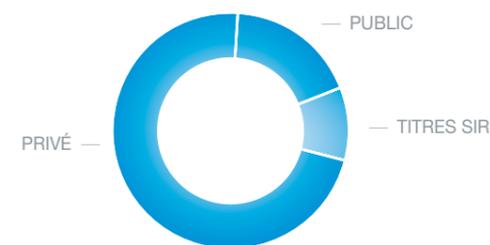
LA DIVERSIFICATION COMMERCIALE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2017 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



PRIVE	75 %
PUBLIC	9 %
TITRES SIR	16 %

SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS



PRIVE	72 %
PUBLIC	18 %
TITRES SIR	10 %

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL ET SITUATION PATRIMONIALE

Au 31 mars 2017, la juste valeur du portefeuille d'Immo Moury s'élève à € 27.463 milliers contre € 27.439 milliers l'an dernier.

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement est de € 23.194 milliers selon l'expert immobilier Cushman & Wakefield pour un taux d'occupation de 95,8%.

La juste valeur des titres d'autres SIR dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 4.269 milliers (selon le cours de bourse au 31 mars 2017).

L'exercice 2016/2017 est le premier exercice à profiter de l'acquisition de la Résidence Vitra puisque les 13 appartements situés à côté de la gare des Guillemins de Liège (gare de Calatrava) et de la nouvelle tour des Finances étaient loués durant le premier trimestre de cet exercice.

Les revenus locatifs sont passés de € 2.037 milliers au 31 mars 2016 à € 2.136 milliers au 31 mars 2017, soit une augmentation de 4,9%. Cette hausse résulte principalement de la location de la Résidence Vitra.

Suite à l'augmentation des charges locatives à charge du propriétaire, le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à € 1.561 milliers au 31 mars 2017 contre € 1.508 milliers l'année précédente.

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à € - 42 milliers au 31 mars 2017.

Immo Moury a perçu lors de l'exercice 2016-2017 une indemnité pour rupture de vente s'élevant à un montant de € 43 milliers, commission de vente déduite.

Le résultat financier correspond à un produit de € 32 milliers. Il est principalement constitué de (i) la variation de la juste valeur de l'instrument de couverture IRS (produit de € 83 milliers) qui permet de couvrir un montant de € 1.600 milliers à un taux d'intérêt fixe de 2,05 %, (ii) les intérêts de retard perçus de l'Administration Fiscale sur des précomptes mobiliers remboursés tardivement (produit de € 38 milliers) compensés par (iii) une charge d'intérêts de € 81 milliers.

En fonction de ce qui précède, Immo Moury SCA réalise un résultat net de € 1.420 milliers au 31 mars 2017 (contre € 922 milliers au 31 mars 2016).

Les autres éléments du résultat global (€ - 86 milliers) au 31 mars 2017 proviennent de la variation négative de la juste valeur des titres d'autres SIR au cours de la période.

Le résultat global au 31 mars 2017, s'élève à € 1.334 milliers contre € 258 milliers l'an dernier.

Au 31 mars 2017, le taux d'endettement s'élève à 18,9%.

Le gérant statutaire propose de verser un dividende de € 2,3000 brut par action (1,6100 euros net), soit un dividende brut inchangé par rapport à l'exercice précédent. Ceci correspond à un rendement dividendaire net de 2,86 % sur base du cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice de € 56,35. Le payout s'établit à 1,1 million d'euros alors que le seuil minimum de distribution s'élève à 0,9 million d'euros¹ (comme détaillé au chapitre 3 de l'Annexe C de la loi du 13 juillet 2014).

1. Le détail du calcul est repris au point 9 du rapport de gestion.

3. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

PARTICIPATION A L'AUGMENTATION DE CAPITAL DE BEFIMMO

Le 27 septembre 2016, Immo Moury a participé à l'augmentation de capital de Befimmo en acquérant 2.619 actions au prix de souscription de 49,75 EUR par action grâce à ses droits de préférence. Cette acquisition a représenté un investissement de € 130 milliers.

FINALISATION DES AMÉNAGEMENTS DE LA RÉSIDENCE VITRA ET MISE EN LOCATION

Au cours de du premier semestre 2016-2017, Immo Moury a finalisé les aménagements de la Résidence Vitra situé dans le quartier des Guillemins à Liège pour € 177 milliers afin de permettre la mise en location de ses 13 appartements. Cette Résidence est entièrement louée depuis juin 2016 et a généré des revenus locatifs de € 122 milliers sur l'exercice 2016-2017.

VENTE DE LA MAISON A BARCHON

Immo Moury a vendu en novembre 2016 la maison à Barchon au prix de € 250 milliers. Aucune plus-value n'a été générée sur la vente puisque la juste valeur du bien correspondait à son prix de vente. Le terrain à bâtir jouxtant la maison a été vendu durant l'exercice 2017-2018, ce qui entrainera une plus-value de € 30 milliers sur l'exercice suivant.

4. PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Aucune opération ou décision visée par les articles 523 et 524 du Code des Sociétés et par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 n'a eu lieu au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2017.

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

Aucune circonstance spécifique susceptible d'avoir une influence notable sur le développement de la société n'est connue à ce jour. Toutefois, nous nous référons à la section 1 du rapport de gestion qui détaille les risques auxquels le groupe doit faire face.

6. ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Sans objet.

7. INDICATION RELATIVE À L'EXISTENCE DE SUCCURSALES

Immo Moury sca ne détient pas de succursale.

8. PROPOSITION D’AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le Conseil d’administration du gérant statutaire d’Immo Moury SCA proposera à l’Assemblée générale d’approuver les comptes annuels au 31 mars 2017, d’af-

fecter le résultat tel que présenté dans le tableau ci-dessous et de distribuer un dividende de € 2,3000 brut, soit € 1,6100 net par action.

La proposition d’affectation des résultats établie selon l’AR du 13 juillet 2014 est la suivante :

(en milliers d'EUR)	31 mars 2017	31 mars 2016
A. Résultat net	1.420	922
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	-357	141
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- exercice comptable	42	182
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)		
- exercice comptable	-83	95
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-316	-136
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1^{er}, al. 1^{er}	-917	-979
D. Rémunération du capital - autre que C	-146	-84

Le dividende net par action de €1,6100 sera payable le 17 octobre 2017, sous réserve de la décision de l’Assemblée générale ordinaire du 12 septembre 2017.

PRÉCOMPTE MOBILIER

Le taux du précompte mobilier applicable aux dividendes attribués à partir du 1^{er} janvier 2017 s’élève à 30 %.

Les actionnaires pouvant prétendre à une exonération du précompte mobilier bénéficieront d’un dividende de € 2,2288 par action car la part du dividende provenant de dividendes belges qu’Immo Moury a elle-même perçus (10,3%) est non exonérable.

9. SCHÉMA DU CALCUL VISÉ À L’ART. 13 §1^{ER} DE L’AR DU 13 JUILLET 2014

Résultat corrigé (A)	31 mars 2017	31 mars 2016
Résultat net	1.420	922
+ Amortissements	5	4
+ Réductions de valeur	-4	21
- Reprises de réductions de valeur	0	0
- Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
+/- Autres éléments non monétaires	-83	95
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	0	0
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	42	182
= Résultat corrigé (A)	1.380	1.224
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)		
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice	0	0
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	0	0
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	0	0
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	0	0
(I) 80 % du résultat corrigé =	1.104	979
(II) - la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 13	31 mars 2017	31 mars 2016
Passif	5.305	5.572
- I. Passifs non courants - A Provisions	0	0
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture	-11	-95
- I. Passifs non courants - F. Passifs d'impôts différés	0	0
- II. Passifs courants - A. Provisions	0	0
- II. Passifs courants - C. Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation	-32	-28
<i>(II) Endettement</i>	<i>5.262</i>	<i>5.449</i>
(II) Diminution nette de l'endettement =	-187	0
La différence positive entre les montants (I) - (II)	917	979



10. SCHÉMA DU CALCUL VISÉ À L'ART. 13 §1^{ER} ALINÉA 6 DE L'AR DU 13 JUILLET 2014 ET ART. 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS

(en milliers d'EUR)	31 mars 2017	31 mars 2016
Actif net	22.591	22.320
- Distribution de dividendes ¹	-1.063	-1.063
Actif net après distribution	21.528	21.257
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	22.073	22.073
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	0	0
Réserve du solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (+)	0	0
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-1.157	-1.157
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-94	0
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	0	0
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	213	299
Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+)	0	0
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)	0	0
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)	0	0
Réserve légale (+)	0	0
Fonds propres non distribuables (art. 617 code des sociétés)	21.035	21.216
Marge de distribution	493	41

RAPPORT IMMOBILIER

11. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'événements qui seraient survenus après le 31 mars 2017 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2017.

12. PERSPECTIVES

À court terme, Immo Moury continuera le développement et la rénovation du patrimoine existant. En fonction des opportunités, Immo Moury envisage également des investissements dans les secteurs du bureau et du résidentiel. Il est à noter qu'Immo Moury dispose d'une capacité d'endettement supplémentaire de l'ordre de € 12,9 millions à portefeuille constant.

1. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 12 septembre 2017.

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES

Immeubles de placement	Date de construction ou de rénovation	Surfaces locatives (en m ²)	Taux d'occupation (en %)	Quote part du portefeuille (en %)
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Liège ¹	1968 et 1973	6.965	100 %	5,6 %
Bureaux et entrepôts rue du rond-point 243 à Gilly ¹	Antérieur à 1952	1.030	100 %	2,4 %
Un appartement avenue J Génicot 18 à Bruxelles	2014	79	NA	0,8 %
Bureaux av. des Tilleuls 62 à Liège	1961	3.530	100 %	8,8 %
Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège	1907	1.424	100 %	7,0 %
Quatre appartements rue Féronstrée 23 à Liège	1981	558	100 %	1,4 %
Trois commerces rue du Gay Village 8-10-12 à Jupille	1966	157	33 %	0,3 %
Commerce et appartement rue PJ Carpay 26 à Liège	1959	1.600	100 %	1,4 %
Trois appartements et trois commerces rue du Pot d'Or 9-11 à Liège	1940 et 1976	769	100 %	15,3 %
Commerce rue du Sart Tilman 345 à Angleur	2008	101	100 %	0,5 %
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village 8-10-12 à Jupille	1965	7.999	53 %	2,5 %
Trois halls semi-industriels avenue de l'Expansion 4 à Alleur	1993	1.188	100 %	1,7 %
Hall semi-industriel - rue des Alouettes 60 à Milmort	2004	3.003	100 %	8,5 %
Hall semi-industriel - avenue de Wallonie 60 à Courcelles	2004	2.313	100 %	3,3 %
Trois appartements et 1 emplacement de parkings rue Forgeur 6 à Liège	1975	446	100 %	1,8 %
Terrain à bâtir rue Justin Sauvenier à Barchon	-	621	NA	0,2 %
Résidence Albert - 1 appartement - place de la résistance 11 à Liège	1983	81	100 %	0,3 %
Résidence Astrid - 8 appartements et 1 rez commercial avenue de Nancy 31 à Liège	1959	700	NA	1,8 %
Résidence Boitsfort - 1 garage - place du Parc 85 à Liège	1956	50	0 %	0,0 %
Résidence Confort - 14 appartements - place Théodore Gobert 7 à Liège	1930	1.672	70,8 %	4,9 %
Résidence la Goelette - 1 appartement - rue Rivageois 1 à Liège	1955	166	100 %	0,8 %
Résidence Mahiels - 2 appartements - avenue Mahiels 9 à Liège	1961	180	100 %	0,7 %
Résidence Orban - 1 appartement - boulevard Frère Orban 50/7 à Liège	1953	153	100 %	0,8 %
Maison rue du Moulin 363 à Liège	1955	138	100 %	0,4 %
Immeuble rue de la Wache 7-9 à Liège	1975	359	NA	0,4 %
Terrain rue des Anglais à Ans	-	11.167	NA	1,6 %
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2016	1.259	94,3 %	11,2 %
Total des immeubles de placement	-	47.708	95,8 %	84,5 %
Titres SIR				15,5 %
Total du portefeuille global				100,0 %

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

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

Conséquence en cas de vide locatif : Au 31 mars 2017, le taux d'occupation s'élève à 95,8 %. L'exercice 2016-2017 n'a pas été impacté par des vides locatifs importants.

PRIX D'ACQUISITION ET VALEURS ASSURÉES

Immeubles de placement	Prix d'acquisition de l'immeuble hors frais (en milliers d'EUR) ¹	Juste valeur des immeubles au 31 mars 2017	Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR) ⁴	Primes d'assurances au 31 mars 2017 (en milliers EUR)
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège ³	2.610	1.530	2.590	3
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly ³	460	650	423	1
Un appartement avenue J Génicot à Bruxelles ²	80	220	169	-
Bureaux avenue des Tilleuls à Liège	3.260	2.410	2.537	2
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1.845	1.920	1.993	1
Quatre appartements rue Féronstrée 23 à Liège ²	420	390	310	2
Résidence la Goelette - 1 appartement - rue Rivageois 1 à Liège ²	179	210	155	1
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille ²	140	90	240	-
Trois appartements et trois commerces rue du Pot d'Or à Liège	2.790	4.190	3.440	4
Commerce et appartement rue PJ Carpay à Liège	430	390	403	1
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur ²	140	150	142	1
Résidence Orban - un appartement - boulevard Frère Orban à Liège ²	235	220	340	-
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille ²	720	680	4.353	2
Trois halls semi-industriels à Alleur	470	470	473	1
Hall semi-industriel à Milmort	1.570	2.340	2.368	4
Hall semi-industriel à Courcelles	1.400	900	950	1
Résidence Mahiels - 2 appartements - avenue Mahiels 9 à Liège ²	279	200	367	1
Maison rue du Moulin 363 à Liège	99	110	111	-
Trois appartements et un emplacement de parking rue Forgeur 6 à Liège ²	570	500	1.000	2
Terrain à bâtir rue Justin Sauvenier à Barchon	20	60	0	-
Résidence Albert - 1 appartement - place de la résistance à Liège ²	100	80	109	2
Résidence Astrid - 8 appartements et 1 rez commercial - avenue de Nancy à Liège	405	490	413	1
Résidence Boitsfort - 1 garage - place du Parc à Liège ²	4	4	23	-
Résidence Confort - 14 appartements - place Théodore Gobert 7 à Liège	800	1.350	1.279	2
Immeuble rue de la Wache 7-9 à Liège	100	110	100	-
Terrain rue des Anglais à Ans	446	450	NA	-
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2.900	3.080	3.062	2
Total des immeubles de placement	22.472	23.194	27.349	34

1. Le prix d'acquisition ne comprend pas les travaux de rénovation ou de transformation réalisés après leur acquisition.

2. La valeur assurée correspond à la valeur assurée pour l'ensemble de l'immeuble multipliée par la quotité du bien dont Immo Moury est propriétaire. Les primes d'assurances sont incluses dans les charges de co-propriété.

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

4. Les valeurs mentionnées sont les valeurs assurées au 31 mars 2017.

CI-DESSOUS SONT REPRIS LES LOCATAIRES DES BIENS IMMOBILIERS QUI REPRESENTENT PLUS DE 5% DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31 MARS 2017 :

Immeubles de placement	Locataires
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Liège	Les Entreprises G. Moury – Mosabois - Asbl Edit et Microbus
Bureaux avenue des Tilleuls 62 à Liège	SPW Wallonie
Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège	Deutsche Bank
Appartements et commerces rue du Pot d'Or 9-11 à Liège	IKKS – Petit Bateau – Zaff Optical – Centre esthétique
Hall rue des Alouettes à Milmort	G-Tec
Résidence Vitra rue du Paradis à Liège	13 locataires différents en personnes physiques

PROJETS DE DEVELOPPEMENT ET RENOVATIONS PLANIFIES POUR LE PROCHAIN EXERCICE

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

De plus, Immo Moury étudie un dossier d'investissement dans le secteur résidentiel avec un bail de longue durée à conclure avec une société régionale de logement.

SYNTHÈSE DES REVENUS LOCATIFS ¹

Immeubles de placement	Montant des loyers annuels perçus en milliers EUR	Garantie bancaire en milliers EUR	Caution bancaire en milliers EUR	Loyers de marché annuels ² en milliers EUR
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège	298	146	0	209
Bureaux et entrepôts rue du rond point à Gilly	56	27	0	54
Un appartement avenue J. Génicot à Bruxelles	0	0	0	-
Bureaux avenue des Tilleuls à Liège	385	0	0	237
Bureau rue des Urbanistes à Liège	136	125	0	134
Quatre bureaux - rue Féronstrée 23 à Liège	29	0	0	29
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille	19	0	0	9
Commerce et appartement rue PJ Carpay à Liège	42	18	1	30
Trois appartements et trois commerces rue du Pot d'Or à Liège	228	91	12	240
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	15	8	0	13
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille	74	9	2	83
Trois halls semi-industriels à Alleur	59	19	0	43
Hall semi-industriel à Milmort	177	26	0	179
Hall semi-industriel à Courcelles	93	45	0	91
Trois appartements et un emplacement de parking rue Forgeur 6 à Liège	31	1	2	23
Terrain à bâtir rue Justin Sauvenier à Barchon	0	0	0	-
Résidence Albert - 1 appartement - place de la résistance à Liège	6	0	0	6
Résidence Astrid - 8 appartements et 1 rez commercial - avenue de Nancy à Liège	36	0	4	34
Résidence Boitsfort - 1 garage - place du Parc à Liège	0	0	0	0
Résidence Confort - 14 appartements - place Théodore Gobert 7 à Liège	72	4	9	73
Résidence la Goelette - 1 appartement - rue Rivageois 1 à Liège	7	0	0	7
Résidence Mahiels - 2 appartements - avenue Mahiels 9 à Liège	14	2	0	13
Résidence Orban - 1 appartement - boulevard Frère Orban à Liège	11	1	0	11
Maison rue du Moulin 363 à Liège	6	0	1	6
Immeuble rue de la Wache 7-9 à Liège (à rénover)	0	0	0	-
Terrain à bâtir - rue des Anglais à Ans	0	0	0	-
Résidence Vitra Rue Paradis à Liège	122	0	21	103
Total des immeubles de placement	1.916	522	52	1.322
Titres Cofinimmo	140	0	0	0
Titres Befimmo	80	0	0	0
Total titres d'autres SIR	220	0	0	0
Total portefeuille global	2.136	522	52	1.322

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

2. Selon l'expert indépendant Cushman&Wakefield au 31 mars 2017. Comme les loyers de marché ne sont pas disponibles pour les biens résidentiels, les valeurs indiquées représentent les loyers passants.

MÉTHODES D'ÉVALUATION

Extrait du rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield VOF au niveau de la méthode d'évaluation suivie au 31 mars 2017 :

MÉTHODE DE CAPITALISATION :

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

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

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

CORRECTIONS POUR LES BUREAUX ET BIENS INDUSTRIELS

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

négatives lorsque le locataire paie moins que le LM et positives lorsqu'il paie plus.

CORRECTIONS POUR LES PROPRIÉTÉS COMMERCIALES

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

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

MÉTHODOLOGIE POUR LES PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES

Dans ce cas nous évaluons le prix au m² ainsi que le prix pour les emplacements de parking. Pour déterminer ces prix, nous nous basons sur nos données internes, les transactions en cours à l'heure actuelle dans le marché, tout en tenant compte des caractéristiques de la localisation, du site et du bâtiment. Nous prenons des corrections pour grosses réparations lorsque celles-ci sont nécessaires et budgétisées par le client à moyen terme. Ces corrections nous sont communiquées par le client en détail et nous les comparons avec nos estimations pour ce type de travaux.

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

2. CONCLUSIONS

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

AGISSANT EN TANT QU'ÉVALUATEUR EXTERNE À LA REQUÊTE DE :
IMMO MOURY SCA
MONSIEUR MOURY
RUE SAINTE MARIE 24
4000 LIEGE

Extrait du rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield VOF au niveau de la conclusion de leur mission au 31 mars 2017 :

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport concernant l'estimation à la date du 31 mars 2017 du portefeuille Immo Moury S.c.a.

Au regard de notre analyse du marché et des hypothèses faites dans ce rapport, nous évaluons le portefeuille comme suit :

Valeur de marché hors frais (IAS/IFRS):	23.194.000 EUR
--	-----------------------



Ardalan AZARI
Surveyor
Valuation & Advisory



Koen NEVENS
Managing Partner
Belgium & Luxembourg

Pour le Compte de :

Cushman & Wakefield VOF
Avenue des Arts 56
1000 Bruxelles
Tel. : +32 (0)2 546 08 66
Fax : +32 (0) 2 512 04 42
www.cushmanwakefield.be

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

MARCHÉ DU COMMERCE À LIÈGE

CONTEXTE GÉNÉRAL

La croissance économique continue de suivre un rythme modéré en 2016, affichant une croissance de 1.2%, sensiblement sous le niveau atteint en 2015, conséquence de l'incertitude économique (les conséquences du Brexit et de la victoire de Trump fin novembre 2016) et de la menace terroriste.

On s'attend à une reprise graduelle de l'activité dans les prochaines années, avoisinant les 1.5% en 2017. Les niveaux élevés de dette publique continuent de poser des inconvénients majeurs. Un possible ralentissement européen, conséquence de l'affaiblissement du secteur bancaire italien ou des politiques commerciales protectionnistes pourraient peser sur les exportations belges et être défavorables aux perspectives économiques.

Après une forte baisse au cours du 3^e tri-

mestre, les indices de confiance repartent vers le haut au cours du 4^e trimestre pour atteindre leur plus haut niveau depuis 2014 (Schéma 4).

En ce qui concerne les estimations macroéconomiques des consommateurs, la crainte d'une hausse du chômage en 2017 reste latente, tandis que les prévisions concernant la situation économique générale demeurent inchangées. Les ménages ne devraient pas voir de grands changements dans leurs habitudes.

Le secteur du travail affiche également une plus grande confiance grâce aux reconversions dans le secteur de la confection, fabrication, construction et les secteurs des services aux entreprises. A l'inverse, les prévisions économiques pour le secteur de l'import/export commercial sont impactées par les menaces protectionnistes.

MARCHÉ DU COMMERCE A LIÈGE

Le marché commercial locatif du centre-ville de Liège reste un marché solide, autour des axes principaux que sont le Vinave d'Ile, le Pont d'Ile, le Pot d'Or ainsi que la Rue de la Cathédrale. Toutefois, le flux piéton est en diminution et l'offre locative a tendance à dépasser largement la demande d'emplacements. Sur le Vinave d'Ile, aucun vide apparent n'est encore à signaler mais plusieurs commerces comptent mettre clé sur porte sans qu'il y ait encore de repreneur. Même situation au Pont d'Ile, tandis que la Rue de la Cathédrale affiche un vide locatif non négligeable. La situation du Pot d'or, petit axe spécialisé dans le haut-de-gamme, est stable. Plusieurs transactions locatives ont tout de même été recensées depuis un an :

Période	Adresse	Locataire	Surface (m²)
2016/Q4	Pl. de la Cathédrale 14-18, 4000 Liège	Zara	3.312
2016/Q2	Rue Frédéric Nyst, 4000 Liège	Mestdagh	1.600
2016/Q4	Rue de l'Université 17, 4000 Liège	Zeeman	450
2016/Q4	Route de Condrosz 67, 4000 Liège	BNP Paribas Fortis	369
2017/Q1	Pl. St-Lambert, 4000 Liège	Zig Zag	250
2017/Q1	Vinave d'Ile 17, 4000 Liège	Jules	236
2016/Q4	Pont d'Ile 41, 4000 Liège	Ici Paris XL	226
2017/Q1	Vinave d'Ile 40, 4000 Liège	NYX	154
2016/Q4	Bd Raymond Poincare 7, 4020 Liège	Youwok	139
2016/Q2	Bd Raymond Poincare 7, 4020 Liège	Grand Optical	119
2016/Q3	Pont d'Ile 17, 4000 Liège	Daily Mood	110

Source : Cushman & Wakefield

En termes d'investissements commerciaux à Liège, la fin de l'année 2016 a vu la vente du centre commercial Média-cité par son développeur Wilhelm&Co à

deux fonds de CBRE Global Investors pour environ 250 MEUR. En périphérie il y avait deux acquisitions de magasins à Herstal par des privés : le C&A de Hers-

tal a été vendu récemment par Redevco pour 3 MEUR hors frais.

MARCHÉ SEMI-INDUSTRIEL À LIÈGE

Liège a toujours été un endroit stratégique pour le marché semi industriel. À la croisée des routes joignant Paris, Bruxelles, Cologne, Maastricht ou encore le Luxembourg, la ville de Liège s'est équipée d'un pôle semi industriel important. La disponibilité des terrains pour de nouveaux développements y est importante et ils sont donc relativement bon marché en comparaison avec d'autres régions en Belgique.

Le take-up semi industriel dans le district de Liège a atteint près de 91.000 m² en 2016, un niveau en baisse de 16% par rapport à une année 2015 record. Ce volume transactionnel inclut l'achat pour occupation propre de 45.000 m² par Lock'o à Alleur, la plus grande surface semi industrielle enregistrée sur le district de Liège.

Le take-up au premier trimestre de 2017 s'élevait à 23.000 m², un volume légère-

ment supérieur à la moyenne trimestrielle (21.000 m²) enregistrée ces cinq dernières années. Ce volume a notamment inclus plusieurs achats pour occupation propre.

Période	Adresse	Transaction	Surface	Occupant
2017/Q1	Rue d'Othée 214, 4432 ALLEUR	Achat	7.950	Medixbel
2017/Q1	Rue Albert 1 ^{er} 111, 4030 GRIVEGNEE	Achat	5.258	Private
2017/Q1	Rue d'Elmer 102, 4020 LIEGE 2	Achat	3.600	Wandre Sanit
2017/Q1	Avenue du Progrès 21, 4432 ALLEUR	Location	1.500	BEC
2017/Q1	Rue des Prés des Champs 5, 4671 SAIVE	Location	1500	New Space Veranda
2017/Q1	Rue du Bosquet, 4890 THIMISTER-CLERMONT	Location	1.130	Ascelec Orona
2017/Q1	Avenue du Progrès 21, 4432 ALLEUR	Location	660	Equin
2017/Q1	Avenue Georges Truffault 52, 4020 LIEGE 2	Location	600	Kadiri
2017/Q1	Rue des Prés 5, 4671 SAIVE	Location	390	Barchon Dépannage
2017/Q1	Rue du Progrès 21, 4432 ALLEUR	Location	135	MC Elec
2017/Q1	4 ^{ème} Rue 46, 4040 HERSTAL	Location	100	Ranapro

Source : Cushman & Wakefield

Le niveau de loyer prime pour le district de Liège s'élève à EUR 47/m²/an, tandis que les loyers moyens se situent dans une fourchette de EUR 35 – 40/m²/an. Deux transactions d'investissement ont

eu lieu dans le district de Liège en 2016 pour un volume total de 9,5 MEUR, dont l'achat pour occupation propre par Lock'o.



MARCHÉ RÉSIDENTIEL (APPARTEMENTS) À LIÈGE

L'évolution récente des prix moyens d'un appartement dans la commune de Liège montre une nette augmentation depuis la mi-2015. En effet, après une diminution observée entre mi-2014 et mi-2015, un revirement s'est observé depuis mi-2015. Récemment, les prix moyens pour un appartement à Liège se sont stabilisés autour de 160.000 euros. Comparé à 2000, les prix ont été multipliés par trois.

À supposer une taille moyenne d'appartement de l'ordre de 80m², le prix moyen au m² pour un appartement à Liège s'établirait aux environs de 2.000€/m² en 2016. Même en prenant une taille moyenne de 85m² par appartement, c'est un prix moyen de 1.880€/m² qui serait observé sur la ville de Liège.

Le nombre de transactions observées tend à rester relativement stable sur le marché liégeois, autour de 220 transactions par trimestre, malgré la tendance à la concentration de la population dans les

villes et la tendance à la concentration dans des habitations de plus petite taille sous l'effet de l'augmentation des prix.

Les différents développements résidentiels de plus petite taille récents ou en cours dans la commune de Liège confirment que le montant de l'ordre de 1.885 à 2.000 €/m² est la fourchette inférieure des biens vendus à Liège.

Pour des projets récents, le prix moyen demandé au m² est en effet supérieur, il tourne plutôt aux environs de 2.000 à 2.200 €/m², dépendant de la qualité des finitions et de localisation du bien.

Pour les projets les plus centraux, les prix moyens par m² sont encore plus élevés, de l'ordre de 2.400 à 2.600 €/m².

RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS¹

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

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2017	31 mars 2016
I Revenus locatifs	5 et 6	2.136	2.037
III Charges relatives à la location		-17	-40
RÉSULTAT LOCATIF NET		2.119	1.997
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	244	259
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-444	-425
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location		-28	17
RÉSULTAT IMMOBILIER		1.891	1.848
IX Frais techniques	9	-99	-118
X Frais commerciaux		-9	-5
XI Charges et taxes sur immeubles non loués		-3	-16
XII Frais de gestion immobilière	10	-188	-171
XIII Autres charges immobilières	11	-31	-30
Charges immobilières		-329	-340
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		1.562	1.508
XIV Frais généraux de la Société	12	-152	-195
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		1.410	1.313
XVI Résultat sur vente d'immeuble de placement	13	0	0
XVIII Variation de la juste valeur des immeubles de placement	14,18	-42	-182
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		1.368	1.131
XX Revenus financiers		39	0
XXI Charges d'intérêts nettes		-81	-50
XXII Autres charges financières		-9	-11
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		83	-95
Résultat financier	15	32	-156
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		1.399	975
XXIV Impôts	16	21	-53
Quote-part et mise en équivalence		0	0
I RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE ²		1.420	922
II AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL, APRES IMPOT SUR LE RESULTAT			
Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net :			
		-86	-664
A Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		0	-555
C Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		-86	-109
RESULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PERIODE ¹		1.334	258
Nombre d'actions de bases et diluée ¹		463.154	463.154
RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE, PART DU GROUPE, PAR ACTION DE BASE ET DILUEE ^{2,3}	17	2,89	0,56

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

2. Au 31 mars 2016 et au 31 mars 2017, il n'y a aucun effet diluant.

3. Calculé sur base de la différence entre le nombre d'actions souscrites ayant droit au dividende (463.154) et le nombre d'actions propres (1.030), soit 462.124 au 31 mars 2016 et 2017.

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2017	31 mars 2016
I ACTIFS NON COURANTS		26.709	26.459
C Immeubles de placement	18	22.424	22.204
D Autres immobilisations corporelles	19	8	13
E Actifs financiers non courants	20	4.276	4.242
II ACTIFS COURANTS		1.187	1.433
A Actifs détenus en vue de la vente	21	770	1.010
D Créances commerciales	22	134	158
E Créances fiscales et autres actifs courants	23	4	69
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	24	253	169
G Comptes de régularisation	25	26	27
TOTAL ACTIF		27.896	27.892

PASSIF (en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2017	31 mars 2016
CAPITAUX PROPRES		22.590	22.319
A Capital	26	22.067	22.067
C Réserves		-897	-670
b Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers ¹		-1.498	-1.315
c Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique		-1.157	-1.157
e Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)		-95	0
h Réserve pour actions propres		-51	-51
i Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	20	213	298
n Résultat reporté exercices antérieurs		1.691	1.555
D Résultat net de l'exercice		1.420	922
I PASSIFS NON COURANTS		361	569
B Dettes financières non courantes	27	349	474
C Autres passifs financiers non courants	30	12	95
II PASSIFS COURANTS		4.945	5.004
B Dettes financières courantes	27	4.557	4.570
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	28	356	405
F Comptes de régularisation	29	32	29
TOTAL PASSIF		27.896	27.892

1. Il s'agit des capitaux propres avant affectation. La variation de juste valeur des immeubles de placement de l'exercice 2016-2017 sera affectée aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2017-2018.

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2017	31 mars 2016
Résultat net		1.420	922
Amortissements	19	5	5
Réduction de valeur (reprise -)		-4	21
Résultat sur vente immeuble placement		0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	18	42	182
Résultat financier à exclure du flux opérationnel		-32	155
Marge brute d'autofinancement		1.431	1.285
Variation du fonds de roulement		60	12
Flux de trésorerie opérationnels nets		1.491	1.297
Acquisition d'immeubles de placement	18	0	-2.644
Frais de mutations		0	-555
Investissements sur immeubles de placement (travaux)	18	-272	-48
Investissements nets dans des titres de SIR	20	-130	-364
Acquisitions d'immobilisations corporelles	19	0	-13
Cessions d'immeubles de placement	18	250	265
Cessions d'actifs financiers	20	0	0
Flux de trésorerie d'investissement		-153	-3.359
Dividende payé	33	-1.063	-1.110
Utilisation des lignes de crédit bancaires		-20	3.360
Remboursement des dettes de leasing	27	-120	-114
Intérêts reçus et autres produits financiers	15	39	0
Intérêts payés	15	-81	-50
Autres frais financiers		-8	-11
Flux de trésorerie de financement		-1.254	2.075
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE		84	13
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		169	156
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice		253	169
FLUX DE TRÉSORERIE - TOTAUX DE LA PÉRIODE		84	13

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	Réserves liées aux frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve pour actions propres	Réserves liées à la réévaluation de la juste valeur des actifs financiers	Résultats reportés des exercices antérieurs	Résultat net	Total
31 mars 2015	22.073	-5	-965	-602	0	-51	407	1.360	907	23.124
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-350					350		0
Affectation du résultat de l'exercice précédent								907	-907	0
Résultat de la période									922	922
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
Variation de la juste valeur des titres SIR							-109			-109
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				-555						-555
Dividendes distribués								-1.063		-1.063
31 mars 2016	22.073	-5	-1.315	-1.157	0	-51	298	1.554	922	22.319
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-182					182		0
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					-95			95		0
Affectation du résultat de l'exercice précédent								922	-922	0
Résultat de la période									1.420	1.420
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
Variation de la juste valeur des titres SIR							-86			-86
Dividendes distribués								-1.063		-1.063
31 mars 2017	22.073	-5	-1.497	-1.157	-95	-51	212	1.690	1.420	22.590

La variation de juste valeur des immeubles de placement de l'exercice 2015-2016 a été affectée aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée

générale du 13 septembre 2016, c'est-à-dire au cours de l'exercice sous revue. La variation de juste valeur des immeubles de placement de l'exercice

2016-2017 sera affectée aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale du 12 septembre 2017, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2017-2018.

ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

TABLE DES MATIÈRES

1. Identification de l'entreprise	46
2. Déclaration de conformité	46
3. Résumé des règles d'évaluation applicables aux comptes statutaires	47
4. Informations sectorielles	53
5. Revenus locatifs	56
6. Contrats de location simple	56
7. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	57
8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	58
9. Frais techniques	58
10. Frais de gestion immobilière	58
11. Autres charges immobilières	59
12. Frais généraux de la société	59
13. Résultat sur vente d'immeubles de placement	59
14. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	60
15. Résultat financier	60
16. Impôts	60
17. Résultat par action	61
18. Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	61
19. Autres immobilisations corporelles	64
20. Actifs financiers non courants	64
21. Actifs détenus en vue de la vente	66
22. Créances commerciales	66
23. Autres créances fiscales et autres actifs courants	67
24. Trésorerie et équivalents de trésorerie	67
25. Comptes de régularisation	67
26. État du capital	68
27. Dettes financières non courantes et courantes	70
28. Dettes commerciales et autres dettes courantes	71
29. Comptes de régularisation	71
30. Instruments financiers	72
31. Ratio d'endettement	72
32. Événements post clôture	73
33. Dividendes payés et proposés	73
34. Actifs et passifs éventuels, droits et engagements	74
35. Transactions avec les parties liées	75
36. Déclaration de management	76

1. IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

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

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

Les états financiers au 31 mars 2017 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du gérant statutaire, la SA Moury Management, du 16 juin 2017.

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires est statutairement prévue le 12 septembre 2017.

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

2. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les états financiers consolidés ont été établis en utilisant des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS tel qu'exécutés par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

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

3.1. PRINCIPES DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

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

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

3.2. RÉSUMÉ DES CHANGEMENTS DANS LES PRINCIPES COMPTABLES

Les états financiers sont établis selon les mêmes règles d'évaluation que celles retenues pour la rédaction du rapport financier annuel au 31 mars 2016, à l'exception de l'adoption des Normes et Interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} avril 2016 :

- Améliorations aux IFRS (2012-2014)
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 Entités d'investissement : Application de l'exemption de consolidation

- Amendements à IFRS 11 Partenariats – Acquisition d'une participation dans une entreprise commune
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers – Initiative concernant les informations à fournir
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables
- Amendements à IAS 16 et IAS 41 Immobilisations corporelles et actifs biologiques – Plantes productrices
- Amendements à IAS 27 Etats financiers individuels – Méthode de la mise en équivalence

Les Normes et interprétations émises, mais pas encore applicable pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} avril 2016 sont les suivantes :

- IFRS 9 Instruments financiers et les amendements liés (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018 – L'application de cette norme aura un impact sur le provisionnement des créances. Toutefois, l'impact est estimé comme étant non significatif.
- IFRS 14 Comptes de report réglementaires (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adopté au niveau européen)
- IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018) – L'application de cette norme ne devrait pas avoir d'impact sur les revenus d'Immo Moury.

→ IFRS 16 Contrats de location (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2019) – L'application de cette norme aura un impact sur les états financiers en ce qui concerne la location des bureaux d'Immo Moury pour son siège social. Toutefois, l'impact est estimé comme étant non significatif.

→ Amendements à IFRS 2 Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)

→ Amendements à IFRS 4 Contrats d'assurance – Application d'IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)

→ Amendements à IFRS 10 et IAS 28 Vente ou contribution d'actifs entre l'investisseur et sa participation dans des entreprises associées ou coentreprises (date d'entrée en vigueur reportée indéfiniment, par conséquent l'adoption au niveau européen a également été reportée)

→ Amendements à IAS 7 Etat des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen)

→ Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé pour des pertes non réalisées (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen)

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

Aucun impact significatif n'est attendu sur les états financiers futurs du Groupe des autres nouvelles Normes, Interprétations et Amendements, entrant en vigueur après le 31 mars 2017, et n'ayant pas été appliquées de manière rétroactive dans les présents états financiers.

3.3. RECOURS À DES ESTIMATIONS ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS

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

3.4. PRINCIPES DE CONSOLIDATION – FILIALES

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

Toutes les transactions, les soldes de

comptes, y compris les résultats non réalisés entre sociétés du groupe, sont éliminés.

Au 31 mars 2016 et au 31 mars 2017, Immo Moury n'a le contrôle d'aucune filiale et il n'y a dès lors pas lieu de préparer de comptes consolidés.

3.5. GOODWILL

L'excédent du coût du regroupement d'entreprises sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables comptabilisé en application de la norme IFRS 3 constitue un goodwill et est reconnu en tant qu'actif. Dans le cas où cet excédent est négatif, il est immédiatement comptabilisé en résultat. Après la comptabilisation initiale, le goodwill est évalué à son coût, diminué du cumul des éventuelles pertes de valeur.

3.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Comptabilisation initiale

VALEUR D'ACQUISITION

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

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

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

COMPTABILISATION DES TRAVAUX (DÉPENSES ULTÉRIEURES)

Les travaux sur immeubles qui sont à charge de la société sont traités comptablement de deux manières distinctes selon leur nature. Les dépenses relatives aux travaux d'entretien et de réparation qui n'ajoutent pas de fonctionnalité supplémentaire ni ne rehaussent le niveau de confort de l'immeuble sont comptabilisées en charges. Sont par contre portés à l'actif de l'état de la situation financière les frais relatifs à deux types de travaux :

> Les rénovations lourdes : celles-ci consistent en une reconstruction quasi complète de l'immeuble avec, le plus souvent, une réutilisation du gros œuvre existant et l'application des techniques du bâtiment les plus modernes. Au terme d'une telle rénovation lourde, l'immeuble peut être considéré comme neuf et il est repris comme tel dans les présentations du patrimoine.

> Les aménagements : il s'agit de travaux occasionnels qui ajoutent une fonctionnalité à l'immeuble ou relèvent significativement son niveau de confort et, dès lors, rendent possible une augmentation du loyer et donc de la valeur locative estimée.

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

Évaluations postérieures

JUSTE VALEUR

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

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

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

La valeur d'investissement correspond à la valeur la plus probable pouvant être obtenue sur le marché dans les conditions de vente et de concurrence normales entre parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de cession.

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

TRAITEMENT DES DIFFÉRENCES LORS DE L'ENTRÉE EN PORTEFEUILLE

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

ÉVALUATIONS PÉRIODIQUES

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

COMPTABILISATION DES MUTATIONS DE JUSTE VALEUR

Les mutations de juste valeur des biens immeubles, telles que fixées par l'expert, sont exprimées chaque fois que l'inventaire est établi. Elles sont comptabilisées dans le résultat sur portefeuille de l'exercice.

IMMEUBLES DE PLACEMENT OCCUPÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE

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

ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE VENTE

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

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

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

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

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

3.7. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8. CONTRATS DE LOCATION

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

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

Locations financières dans le chef du preneur

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

Locations financières dans le chef du bailleur

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

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

Locations simples dans le chef du preneur

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

Locations simples dans le chef du bailleur

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

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

3.9. ACTIFS FINANCIERS

a. Instruments financiers dérivés

Quand un instrument financier dérivé répond aux critères de la comptabilité de couverture et couvre l'exposition aux variations des flux de trésorerie qui est attribuable à un risque particulier lié à un actif ou un passif comptabilisé, un engagement ferme ou une transaction prévue hautement probable, la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est défini comme étant une couverture efficace est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global et dans une réserve spécifique des capitaux. La portion inefficace du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture est comptabilisée immédiatement dans le compte de résultats. Les instruments financiers de couverture qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture sont comptabilisés à leur juste valeur ; les changements de juste valeur sont enregistrés en résultat quand ils surviennent.

b. Actifs financiers

Les actifs financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur (valeur de marché ou, si cela est impossible, valeur d'acquisition). Les mutations de juste valeur sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global et dans une réserve spécifique des capitaux (Rubrique

«Variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers»), sauf si la réduction de valeur est jugée durable, auquel cas elle est comptabilisée en compte de résultats.

Le traitement du dividende obtenu des actifs financiers disponibles à la vente est détaillé dans le point 3.14. Résultat sur portefeuille.

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

c. Passifs financiers

Les dettes financières (emprunts, dettes de location de financement, dettes commerciales) sont exprimées à leur coût amorti à la date de clôture de l'exercice. Les dettes en devises étrangères sont converties en euros au cours de clôture à la date de l'état de la situation financière.

Coût amorti -

Méthode du taux d'intérêt effectif :

La méthode du taux d'intérêt effectif est une méthode de calcul du coût amorti d'un actif ou d'un passif financier et d'affectation des produits financiers ou des charges financières au cours de la période considérée. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les décaissements ou encaissements de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier ou, selon les cas, sur une période plus courte de manière à obtenir la valeur comptable nette de l'actif ou du passif financier.

3.10. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Cette rubrique comprend les liquidités, les dépôts à vue, les placements et les dépôts à court terme (inférieure à 3 mois à l'origine) facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

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

3.11. COMPTES DE RÉGULARISATION

Les frais encourus pendant l'exercice, imputables, totalement ou partiellement, à l'exercice suivant, sont inscrits dans la rubrique «Autres actifs courants» ou «Autres passifs courants» sur base d'une règle proportionnelle. Les revenus et fractions des revenus perçus au cours d'un ou de plusieurs exercices suivants, mais qui sont liés à l'exercice sous revue, sont portés en compte pour la somme concernant l'exercice sous revue.

3.12. ACTIONS PROPRES

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

3.13. PROVISIONS

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

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

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

3.14. RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE

Un produit est comptabilisé lorsque le montant du produit peut être évalué de façon fiable et qu'il est probable que les avantages économiques associés à la transaction iront à l'entreprise.

Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement

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

Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

Les variations négatives et positives de la juste valeur sont toutes incluses dans l'état du résultat global dans la rubrique

« variation de la juste valeur des immeubles de placement ».

Dividendes perçus des titres SIR en portefeuille

Conformément à l'IAS 39 paragraphe 9, les titres SIR sont des actifs financiers disponibles à la vente. Toutefois, au sens de l'article 2,5°, iv de la loi du 12 mai 2014 relatives aux sociétés immobilières réglementées, les titres d'autres SIR correspondent à des biens immobiliers et font partie intégrante du portefeuille immobilier d'Immo Moury.

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

3.15. GRATUITÉS LOCATIVES ET LES INCENTIVES ACCORDÉS

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

3.16. IMPÔT COURANT

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

3.17. DIVIDENDES

Les dividendes proposés par le Conseil d'administration du gérant statutaire ne sont pas enregistrés en dettes dans les

états financiers tant qu'ils n'ont pas été approuvés par les actionnaires lors de l'Assemblée générale ordinaire.

3.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

4. INFORMATIONS SECTORIELLES

Les informations sectorielles fournies sont cohérentes avec l'organisation de la société et sa structure de reporting interne. Les différents secteurs ont été définis sur base du type d'immeubles de placement.

INFORMATION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ														
En milliers d'EUR	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres de SIR ¹		Non affecté		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
RÉSULTAT LOCATIF NET	284	263	330	230	902	908	403	408	220	208	-20	-20	2.119	1.997
Pourcentage par secteur	13%	13%	16%	12%	43%	45%	19%	20%	10%	10%	-1%	-1%	100%	100%
Variation de juste valeur des immeubles	290	60	8	46	-280	-278	-60	-10	0	0	0	0	-42	-182
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits et charges d'exploitation											-709	-684	-709	-684
RÉSULTAT D'EXPLOITATION													1.368	1.131
Résultat financier											32	-156	32	-156
Impôts											21	-53	21	-53
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE													1.420	922

1. Les dividendes perçus des titres SIR en portefeuille sont classés dans les « revenus locatifs ».

En milliers d'EUR	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres de SIR		Non affecté		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	Immeubles de placement	4.820	4.530	6.634	6.664	7.350	7.570	4.390	4.450	0	0	0	0	23.194
<i>Pourcentage par secteur</i>	21%	20%	29%	29%	32%	33%	19%	19%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales hors IFRIC 21	0	8	12	28	5	1	3	3	0	0	0	0	20	40
Actifs financiers non courants	0	8	7	10	0	0	0	0	4.269	4.225	0	0	4.276	4.243
ACTIFS SECTORIELS	4.820	4.546	6.653	6.702	7.355	7.571	4.393	4.453	4.269	4.225	0	0	27.490	27.497
<i>Pourcentage par secteur</i>	18%	17%	24%	24%	27%	28%	16%	16%	16%	15%	0%	0%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus											406	395	406	395
ACTIF													27.896	27.892
Acquisitions en Immeubles de placement	0	0	0	2.644	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.644
Travaux activables en immeubles de placement	0	0	212	30	60	18	0	0	0	0	0	0	272	48
Investissements en immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	0	13
Amortissements des immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	5	5

En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres de SIR		Non affecté		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	Immeubles de placement	21.424	21.464	220	220	1.550	1.530	0	0	0	0	23.194
<i>Pourcentage par secteur</i>	92%	92%	1%	1%	7%	7%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales hors IFRIC 21	18	39	0	0	2	1	0	0	0	0	20	40
Actifs financiers non courants	7	18	0	0	0	0	4.269	4.225	0	0	4.276	4.243
ACTIFS SECTORIELS	21.449	21.521	220	220	1.552	1.531	4.269	4.225	0	0	27.490	27.497
<i>Pourcentage par secteur</i>	78%	78%	1%	1%	6%	6%	16%	15%	0%	0%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus									406	395	406	395
ACTIF											27.896	27.892
Acquisitions en Immeubles de placement	0	2.644	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.644
Travaux activables en immeubles de placement	272	48	0	0	0	0	0	0	0	0	272	48
Investissements en immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
Amortissements des immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	5

AUTRES INFORMATIONS SECTORIELLES

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

Locataires représentant plus de 10% des revenus locatifs en 2016-2017	Pourcentage des revenus locatifs
SPW Wallonie	18%
Les Entreprises Gilles Moury SA	11%

INFORMATION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE													
En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres de SIR ¹		Non affecté		TOTAL		
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
	RESULTAT LOCATIF NET	1.771	1.664	0	0	148	145	220	208	-20	-20	2.119	1.997
<i>Pourcentage par secteur</i>	84%	83%	0%	0%	7%	7%	10%	10%	-1%	-1%	100%	100%	
Variation de juste valeur des immeubles	-62	-82	0	-20	20	-80	0	0	0	0	-42	-182	
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Autres produits et charges d'exploitation									-709	-684	-709	-684	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION											1.368	1.131	
Résultat financier									32	-156	32	-156	
Impôts									21	-53	21	-53	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE											1.420	922	

1. Les dividendes perçus des titres SIR en portefeuille sont classés dans les « revenus locatifs ».

5. REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs peuvent être détaillés comme suit :

En milliers d'EUR	31 mars 2017	31 mars 2016
Revenus locatifs	2.136	2.037
Loyers perçus	1.932	1.829
Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers	220	208
Gratuités locatives	-16	0

L'augmentation des loyers perçus de 6% est liée principalement à la mise en location de la Résidence Vitra (€ + 98 milliers).

Les « Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers » consistent en dividendes mis en paiement au cours de l'exercice.

Les gratuités locatives concernent un locataire qui a réalisé dans son immeuble des réparations à charge du propriétaire en contrepartie desquelles il a reçu une gratuité locative.

6. CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

IMMO MOURY EN TANT QUE BAILLEUR

Immo Moury loue exclusivement ses immeubles en vertu de contrats de location simple.

Les loyers futurs qui seront perçus de manière certaine par Immo Moury sont présentés ci-dessous. Il s'agit des loyers

à recevoir en vertu des contrats de bail en cours et qui seront perçus avant la prochaine échéance intermédiaire prévue dans les contrats de bail.

Les loyers présentés ci-après sont les loyers certains et ne tiennent donc pas

Immo Moury en tant que bailleur	31 mars 2017	31 mars 2016
En milliers d'EUR		
Revenus locatifs		
À moins d'un an	1.720	1.609
Entre 1 et 3 ans	1.689	1.918
Entre 4 et 5 ans	637	765
Plus de 5 ans	608	567
Total	4.654	4.859

compte ni des avenants ou ruptures anticipées de bail inconnus à ce jour ni des indexations futures.

La durée résiduelle moyenne des baux (pondérée par les loyers) au 31 mars 2017 s'élève à 2 ans et 6 mois.

IMMO MOURY EN TANT QUE LOCATAIRE

La société est locataire des bureaux de son siège social via un contrat de location simple d'une durée de 9 ans (résiliable à chaque triennat) conclu avec la SA Sari le 1^{er} mai 2008 et qui a été renouvelé tacitement. Au cours de l'exercice 2016-2017, la charge locative annuelle s'élève à € 20 milliers.

Les loyers futurs qui seront payés de manière certaine par Immo Moury sont présentés ci-contre. Il s'agit des loyers futurs qui seront payés de manière certaine par Immo Moury, en vertu des contrats de bail en cours, concernant les contrats de location conclus par Immo Moury en tant que preneur. Les loyers

présentés ci-après ne tiennent donc pas compte des indexations futures.

Immo Moury en tant que locataire	31 mars 2017	31 mars 2016
En milliers d'EUR		
Loyers futurs certains		
À moins d'un an	22	22
Entre 1 et 5 ans	44	0
Plus de 5 ans	0	0
Total	66	22

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

En milliers d'EUR	31 mars 2017	31 mars 2016
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	244	260
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	116	127
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	128	133

L'application de l'interprétation IFRIC 21 impose de reconnaître dès le 1^{er} janvier les taxes immobilières de toute l'année civile.

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

En milliers d'EUR	31 mars 2017	31 mars 2016
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	444	425
Charges locatives exposées par le propriétaire	186	167
Précomptes et taxes sur immeubles loués	258	257

Les charges immobilières facturées par les syndicats aux propriétaires étaient, par le passé, classées dans le poste « Autres charges immobilières ». Au 31 mars 2017 ainsi que pour la période comparative, ces charges sont classées en charges locatives normalement assumées par la locataire sur immeubles loués.

9. FRAIS TECHNIQUES

En milliers d'EUR	31 mars 2017	31 mars 2016
Frais techniques	99	118
Frais techniques récurrents	60	93
Réparations	37	73
Primes d'assurance	23	20
Frais techniques non récurrents	39	25
Grosses réparations	39	8
Sinistres	0	17

10. FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

En milliers d'EUR	31 mars 2017	31 mars 2016
Frais de gestion immobilière	188	171
Honoraires versés au gérant	75	60
Charges internes de gestion d'immeubles	113	111

Pour l'exercice se clôturant au 31 mars 2017, les honoraires versés au gérant ont été fixés par l'assemblée générale du 13 septembre 2016 de la société à € 75 milliers selon l'article 16 des statuts d'Immo Moury SCA.

11. AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

En milliers d'EUR	31 mars 2017	31 mars 2016
Autres charges immobilières	31	30
Honoraires expert immobilier	28	28
Divers	3	2

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

bilier ». Les charges immobilières facturées par les syndicats aux propriétaires étaient, par le passé, classées dans le poste « Autres charges immobilières ». Au 31 mars 2017 ainsi que pour la pé-

riode comparative, ces charges sont classées en charges locatives normalement assumées par la locataire sur immeubles loués.

12. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

En milliers d'EUR	31 mars 2017	31 mars 2016
Frais généraux	152	195
Frais de fonctionnement	59	105
Amortissement	5	5
Honoraires	2	6
Frais liés au statut de SIR	86	79

Les frais généraux d'Immo Moury couvrent tous les frais qui ne sont pas imputables à la gestion, à l'entretien et à la maintenance des immeubles.

Ils reprennent les frais de fonctionnement (frais du personnel comptable et de la direction financière, amortissements des

autres immobilisations corporelles, fournitures de bureaux, etc.), les honoraires payés à divers consultants externes (juristes, fiscaliste, etc.) et les frais liés au statut de SIR. Ces derniers reprennent toutes les charges requises par la cotation sur un marché public (Euronext, taxe OPC, quote-part dans les frais de fonc-

tionnement de la FSMA, frais lié à l'audit interne, etc).

Immo Moury a perçu lors de l'exercice 2016-2017 une indemnité pour rupture de vente relatif à l'immeuble de Nancy s'élevant à un montant de € 43 milliers, commission de vente déduite.

13. RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au cours de l'exercice 2016-2017, Immo Moury a vendu la maison à Barchon au prix de € 250 milliers. Au 31 mars 2016,

cet immeuble était classé en immeubles détenus en vue leur vente. Aucune plus-value n'a été générée sur la vente

puisque la juste valeur du bien correspondait à son prix de vente.

14. VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

La variation de la juste valeur des immeubles de placement se ventile de la façon suivante :

En milliers d'EUR	31 mars 2017	31 mars 2016
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-42	-182
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	423	520
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-465	-702

15. RÉSULTAT FINANCIER

En milliers d'EUR	31 mars 2017	31 mars 2016
Résultat financier	32	-155
Revenus financiers	39	0
Charges d'intérêts	-81	-50
Autres charges financières	-8	-10
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	83	-95

Les charges d'intérêts concernent les intérêts sur la dette de location-financement relatif à l'immeuble de Courcelles ainsi que les intérêts sur les lignes de crédits court terme.

La variation de juste valeur positive sur le passif financier est due à la valorisation de la couverture bancaire IRS contractée le 16 mars 2016 pour fixer le taux d'intérêt flottant à un taux fixe de 2,05%

sur un montant de € 1.600 milliers. Cette valorisation s'élève à € - 11 milliers au 31 mars 2017 contre € - 95 milliers au 31 mars 2016.

16. IMPÔTS

En milliers d'EUR	31 mars 2017	31 mars 2016
Impôt	21	-53
Impôt sur les DNA	-2	-1
Précomptes mobiliers des titres SIR non récupérables	-24	-52
Précomptes mobiliers des titres SIR récupérables – régularisation années antérieures	47	0

Immo Moury est une société en commandite par actions disposant du statut de SIR qui prévoit l'exemption à l'impôt des sociétés sur son résultat, à l'exception des dépenses non admises. Toutefois, les sociétés qui fusionnent avec une SIR 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). L'impôt est principalement composé des précomptes mobiliers retenus sur les dividendes perçus qui ne sont plus resti-

tuables aux SIR depuis de l'exercice d'imposition 2014. Au cours de l'exercice 2016-2017, Immo Moury a récupéré les précomptes mobiliers indument retenus par l'Administration Fiscale pour les exercices d'imposition 2009 à 2012.

17. RÉSULTAT PAR ACTION

(En nombre d'actions)	31 mars 2017	31 mars 2016
Nombre d'actions souscrites	463.154	463.154
Nombre d'actions propres	1.030	1.030
Nombre d'actions de base ayant droit au dividende	462.124	462.124
Nombre d'actions diluées ayant droit au dividende	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions de base en circulation ¹	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions diluées en circulation	462.124	462.124
Résultat net de l'exercice (en milliers d'euros)	1.420	922
Résultat global de l'exercice (en milliers d'euros)	1.334	257
Résultat net de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	3,07	1,99
Résultat global de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	2,89	0,56

1. Il s'agit du nombre d'actions théoriquement sur le marché si, en plus des actions actuellement en circulation, les stock-options, les bons de souscription d'actions, etc. étaient exercés. Au 31 mars 2016 et 2017, il n'y a aucun effet diluant.

18. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

En milliers d'EUR	2016-2017		2015-2016	
	Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente
Valeur comptable au 1^{er} avril	22.204	1.010	20.464	505
Acquisitions	0	0	2.644	0
Autres investissements (travaux activables)	272	0	48	0
Cessions	0	-250	0	-265
Transfert aux actifs détenus en vue de la vente	0	0	-790	+790
Variation de la juste valeur	-52	+10	-162	-20
Valeur comptable au 31 mars	22.424	770	22.204	1.010
Valorisation de l'expert immobilier au 31 mars		23.194		23.214

La juste valeur des immeubles de placement découle des rapports d'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield. Elle s'élève à € 23.194 milliers et y inclut les biens détenus en vue de leur vente.

Immo Moury n'a pas d'engagement d'acquisition d'immeubles de placement.

La cession en cours d'exercice concerne la maison à Barchon pour une valeur de € 250 milliers.

Au 31 mars 2016, les immeubles détenus en vue leur vente sont le terrain à bâtir à Barchon, l'immeuble à appartements Avenue de Nancy à Bressoux ainsi que

le dernier appartement Avenue Genicot à Bruxelles.

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

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

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION POUR LE NIVEAU 3

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

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

- ➔ Niveau 1 : la société dispose de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- ➔ Niveau 2 : la société dispose des données autres que des prix cotés inclus

dans le niveau 1 qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement (c'est-à-dire le prix) ou indirectement (c'est-à-dire un dérivé du prix) ;

- ➔ Niveau 3 : la société dispose de données pour l'actif et le passif qui ne sont pas basées sur des données de marché observables.

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

A. DÉFINITION

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

B. MÉTHODE DE CAPITALISATION

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

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

compte d'une éventuelle augmentation des valeurs locatives à l'avenir.

La deuxième démarche consiste à évaluer à quel rendement un investisseur serait prêt à acheter chacun de ces biens. Pour déterminer ce rendement, nous nous sommes basés sur les transactions les plus comparables et sur les transactions actuellement en cours dans notre département d'investissements. Nous obtenons ainsi la valeur de marché «acte en mains» avant corrections.

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

Corrections additionnelles

pour les bureaux et biens industriels : Nous calculons la différence entre le loyer payé et le LM. Nous actualisons cette différence sur la période commençant à la date d'évaluation du bien et finissant à la prochaine date de possibilité de révision du loyer. Ces corrections sont négatives lorsque le locataire paie moins que le LM et positives lorsqu'il paie plus.

Corrections additionnelles

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

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

Dans ce cas nous évaluons le prix au m² ainsi que le prix pour les emplacements de parking. Pour déterminer ces prix, nous nous basons sur nos données internes, les transactions en cours à

l'heure actuelle dans le marché, tout en tenant compte des caractéristiques de la localisation, du site et du bâtiment. Nous prenons des corrections pour grosses réparations lorsque celles-ci sont nécessaires et budgétisées par le client à moyen terme. Ces corrections nous sont communiquées par le client

en détail et nous les comparons avec nos estimations pour ce type de travaux. Après avoir appliqué ces corrections, nous obtenons la valeur «acte en mains» après corrections, de laquelle nous déduisons les droits d'enregistrement et les frais de notaire pour obtenir la valeur «hors frais».

INTRANTS NON OBSERVABLES DANS LA DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

Niveau IFRS	Répartition géographique	Juste Valeur 31 mars 2017	Méthode d'évaluation	Intrants 31 mars 2017	Intervalles	Moyenne pondérée
3	Liège	21.424.000	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m ²)	6-306	142
				Valeur locative estimée (eur/m ²)	11 - 312	133
				Taux de capitalisation (%)	5,72% - 13,68%	8,30%
3	Charleroi	1.550.000	Méthode unitaire	Prix unitaire (eur/m ²)	40 - 2.446	1.493
				Loyer annuel (eur/m ²) ¹	0 - 82	60
3	Bruxelles	220.000	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m ²)	40 - 54	46
				Valeur locative estimée (eur/m ²)	40 - 53	45
				Taux de capitalisation (%)	8,32% - 10,16%	9,39%
3	Bruxelles	220.000	Méthode unitaire	Prix unitaire (eur/m ²)	2.785	2.785
				Loyer annuel (eur/m ²) ¹	0	0

1. Les intervalles de loyers annuels sont susceptibles de commencer à zéro dans la mesure où certains biens du portefeuille ne sont pas loués ou ne sont pas susceptibles de générer des loyers à l'heure actuelle.

SENSIBILITÉ DES ÉVALUATIONS

Une variation de + ou - 5% des valeurs locatives estimées des immeubles du portefeuille aurait pour effet de modifier la juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de +€ 786 milliers et -€ 786 milliers.

Une variation de + ou - 25 points de base sur le taux de capitalisation générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de - € 454 milliers et + € 482 milliers.

Une variation de + ou - 5% du prix unitaire générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de - € 374 milliers et + € 374 milliers.

Il est important de préciser que les niveaux de valeur locative estimée, de taux de rendement et de prix unitaires des immeubles peuvent s'influencer mutuellement. Cette corrélation n'a cependant pas été prise en compte dans le test de sensibilité ci-avant, qui prévoit des variations indépen-

dantes à la hausse et à la baisse de ces trois paramètres.

PROCESSUS DE VALORISATION

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

- ➔ Immo Moury envoie à l'expert immobilier en fin de trimestre un tableau récapitulatif de son portefeuille d'immeubles de placement avec les informations suivantes : locataire, loyer annuel, date de début et de fin de bail, prochain break et travaux réalisés.
- ➔ Immo Moury commente à l'expert les informations communiquées et répond aux éventuelles questions que les experts pourraient se poser au sujet des immeubles du portefeuille.
- ➔ Ces informations sont ensuite intégrées par l'expert dans ses modèles de valorisation. Sur base de son expérience de marché et des transactions (locations, acquisitions, etc.) éventuel-

lement constatées dans le marché, il maintient ou modifie les paramètres de valorisation utilisés dans ses modèles, principalement en termes de valeurs locatives estimées, de taux de rendement (taux d'actualisation et/ou de capitalisation), d'hypothèses de vacance locative ou d'investissements à réaliser sur les immeubles.

- ➔ L'expert communique ensuite les valorisations individuelles du portefeuille immobilier telles que résultant de ses calculs. Celles-ci font ensuite l'objet de divers contrôles au sein d'Immo Moury, en vue de la bonne compréhension par la Société des hypothèses prises en compte par les experts dans ses calculs.
- ➔ Le tableau récapitulatif des valorisations individuelles des immeubles est enregistré en comptabilité et soumis aux contrôles du Conseil d'administration et du Commissaire, préalablement à l'arrêt des comptes d'Immo Moury.

19. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

En milliers d'EUR	31 mars 2017	31 mars 2016
Immobilisations corporelles		
Valeur d'acquisition		
Valeur comptable brute au 1 ^{er} avril	91	78
Acquisitions	0	13
Cessions	0	0
Valeur comptable brute au 31 mars	91	91
Amortissements		
Amortissements au 1 ^{er} avril	-78	-73
Dotations	-5	-5
Reprises	0	0
Amortissements au 31 mars	-83	-78
Valeur comptable nette au 31 mars	8	13

20. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

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

En milliers d'EUR	31 mars 2017	31 mars 2016
Actifs financiers non courants		
Actifs financiers disponibles à la vente	4.269	4.225
Autres	7	17

Le poste « Autres » consistent en garanties locatives obtenues.

Les actifs financiers disponibles à la vente consistent uniquement en des titres d'autres SIR. Les variations de juste

valeur sont directement enregistrées dans les fonds propres dans la rubrique « Réserve du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente ».

La juste valeur des titres SIR est déterminée sur base des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs (niveau 1 selon IFRS 13).

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

	Cofinimmo	Befimmo	Total
EN QUANTITE			
Au 31 mars 2015	23.000	23.572	46.572
Acquisitions	3.833	0	3.833
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Au 31 mars 2016	26.833	23.572	50.405
Acquisitions	0	2.619	2.619
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Au 31 mars 2017	26.833	26.191	53.024
EN VALEUR D'ACQUISITION			
Au 31 mars 2015	2.209	1.352	3.561
Acquisitions	364	0	364
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Au 31 mars 2016	2.573	1.352	3.925
Acquisitions	0	130	130
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Au 31 mars 2017	2.573	1.482	4.055
EN JUSTE VALEUR			
Au 31 mars 2015	2.480	1.490	3.970
Acquisitions	364	0	364
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Variation de la juste valeur	50	-159	-109
Au 31 mars 2016	2.894	1.331	4.225
Acquisitions	0	130	130
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Variation de la juste valeur	-20	-66	-86
Au 31 mars 2017	2.874	1.395	4.269
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2016	320	-22	298
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2017	300	-87	213

21. ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Au 31 mars 2017, les immeubles détenus en vue leur vente sont le terrain à bâtir à Barchon, l'immeuble à appartements Avenue de Nancy à Bressoux ainsi que le dernier appartement Avenue Genicot à Bruxelles.

Les variations de ce poste sont détaillées dans la note 18.

22. CRÉANCES COMMERCIALES

Au 31 mars 2016, aucun risque significatif d'insolvabilité d'un locataire n'a été identifié. La juste valeur des créances commerciales est estimée égale à leur valeur comptable vu leur échéance à court terme (niveau 2 selon IFRS 13).

En milliers d'EUR	31 mars 2017	31 mars 2016
Créances commerciales	134	158
Créances commerciales hors IFRIC 21	20	53
Réduction créances douteuse	-9	-12
Factures à établir pour la refacturation du précompte immobilier ¹	123	118

1. Ce poste est dû à l'application de IFRIC 21 qui impose de tenir compte des taxes annuelles au 1^{er} janvier de l'année concernée. De ce fait, la refacturation doit également être considérée au 1^{er} janvier de cette même année.

Vu le faible niveau des créances commerciales ouvertes, il n'y a aucun risque de concentration sur ce poste.

Les créances commerciales sont détaillées ci-dessous sur base de leur date d'échéance :

En milliers d'EUR	31 mars 2017	pourcentage
Créances commerciales hors IFRIC 21	20	100%
Échues à moins de 30 jours	8	40 %
Échues entre 31 jours et 60 jours	2	10 %
Échues à plus de 60 jours	10	50 %

Au 31 mars 2017, Immo Moury a enregistré une provision pour créances douteuses de € 9 milliers sur le montant de créances € 10 milliers échues à plus de 60 jours.

Les loyers versés anticipativement par les locataires s'élèvent à € 20 milliers au 31 mars 2017 et sont classés en « autres dettes courantes ».

23. AUTRES CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

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

En milliers d'EUR	31 mars 2017	31 mars 2016
Créances fiscales et autres actifs courants	4	69
Impôts	4	69
Autres	0	0

Suite au jugement prononcé par le tribunal en faveur d'Immo Moury, l'impôt (correspondant à du précompte mobilier à récupérer pour les exercices d'imposition 2009 à 2012) a été récupéré lors de l'exercice 2016-2017.

24. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Au 31 mars 2017, le montant de trésorerie de € 253 milliers consiste uniquement en des dépôts bancaires sur des comptes à vue.

25. COMPTES DE RÉGULARISATION

En milliers d'EUR	31 mars 2017	31 mars 2016
Comptes de régularisation	26	27
Autres	26	27

Le poste « Autres » concerne des charges relatives à l'année civile 2017 alors qu'uniquement le premier trimestre est imputable à l'exercice 2016-2017 d'Immo Moury.

26. ÉTAT DU CAPITAL

CAPITAL ÉMIS

Au 31 mars 2017, le capital social s'élève à € 22.073.220,00 et est représenté par 463.154 actions, entièrement souscrites et libérées, sans désignation de valeur nominale.

CAPITAL AUTORISÉ

Le Gérant est autorisé, depuis l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2017, pour une période de 5 ans à dater de la publication au Moniteur, à augmenter en une ou plusieurs fois

le capital à concurrence de maximum € 22.073.220,00.

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

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

	Montant en €	Nombre d'actions
	5.000.000	100.000
Scission partielle « Société Anonyme de Réalisations Immobilières SA » (en abrégé SARI)	9.742.402	194.848
Scission partielle « Béton & matériaux SA » (en abrégé BEMAT)	650.000	13.000
Scission partielle « Entreprises G. Moury SA » (en abrégé MOURY)	2.610.000	52.200
Fusion « Compagnie Internationale de Développement et de Promotion SA » (en abrégé CIDP)	1.000.000	46.239
Au 31 mars 2009	19.002.402	406.287
-	0	0
Au 31 mars 2010	19.002.402	406.287
-	0	0
Au 31 mars 2011	19.002.402	406.287
Fusion « L'Écureuil SCRL »	3.070.818	56.867
Au 31 mars 2012	22.073.220	463.154
-	0	0
Au 31 mars 2013	22.073.220	463.154
-	0	0
Au 31 mars 2014	22.073.220	463.154
-	0	0
Au 31 mars 2015	22.073.220	463.154
-	0	0
Au 31 mars 2016	22.073.220	463.154
-	0	0
Au 31 mars 2017	22.073.220	463.154

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

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

ACTIONS PROPRES

Immo Moury peut acquérir ses propres actions en vertu de la décision prise lors de l'assemblée générale du 30 juin 2017, en tenant compte des quorums de présence et de vote déterminés à l'article 559 du Code des Sociétés, moyennant communication de l'opération à la FSMA et conformément aux dispositions des articles 620 et suivants du Code des sociétés.

L'assemblée générale extraordinaire a décidé, dans le cadre de l'article 620 du Code des sociétés, d'autoriser le Gérant d'Immo Moury :

- à acquérir, prendre en gage et aliéner les titres pour compte de la société, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est valable pour une durée de trois ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du 30 juin 2017 et est prorogable pour des termes identiques ;

- à acquérir, prendre en gage et aliéner (même hors bourse), pendant une période de cinq ans à dater de la publication procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2017, des actions propres de la Société à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 85% et supérieur à 115% du cours de clôture du jour précédant la date de l'opération, sans que la Société ne puisse à aucun moment détenir plus de vingt pour cent (20%) du total des actions émises.

Au 31 mars 2017, le portefeuille d'actions propres s'élève à 1.030 actions pour un total de € 51 milliers et est inchangé par rapport au 31 mars 2016.

ACTIONNARIAT AU 31 MARS 2017

Actionnaires	Nombre actions	Pourcentage
Anne Christelle Horion	123.093	26,58 %
Geoffroy Horion	123.062	26,57 %
Georges Moury	1	0,00 %
Sari Finance SA (contrôlée par Georges Moury)	57.340	12,38 %
Moury Management s.a.(contrôlée par Georges Moury)	1.000	0,21 %
Moury Construct ¹	820	0,18 %
Actions propres	1.030	0,22 %
Public	156.808	33,86 %
Total	463.154	100,00 %

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

27. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

En milliers d'EUR	31 mars 2017	31 mars 2016
Dettes financières non courantes	349	474
Dettes de location financement	297	424
Garanties locatives reçues	52	50
Dettes financières courantes	4.557	4.570
Straight loan CBC	1.230	1.250
Straight loan BNP	3.200	3.200
Dettes de location financement	127	120
Autres dettes	0	0
Compte de résultats	31 mars 2017	31 mars 2016
Charges d'intérêts sur la dette de location de financement	27	34
Charges d'intérêts sur les straight loans	54	16

En date du 22 octobre 2013, Immo Moury sca a signé auprès de la KBC Bank une avance à terme fixe pour un montant de 1.200.000€. Le taux pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,10%. En octobre 2016, la ligne KBC a été transférée vers CBC. Au 31 mars 2017, la ligne de crédit a été utilisée pour un montant de € 1.230 milliers.

En date du 16 mars 2016, Immo Moury sca a signé auprès de la banque BNP Paribas Fortis une avance à terme fixe pour un montant de 3.200.000€. Le taux pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR

majoré d'une marge de 0,75%. Au 31 mars 2017, la ligne de crédit est utilisée totalement.

Aucun convenant n'est requis sur les deux straight loans d'Immo Moury.

La juste valeur des dettes financières relative aux straight loans est estimée identique à leur valeur comptable vu que le taux d'intérêt est variable (niveau 2 selon IFRS13).

Les paiements minimum futurs à effectuer au titre du contrat de location-financement sont détaillés ci-dessous. Il s'agit des redevances futures non actualisées qui seront payées de manière

certaine par Immo Moury, en vertu du seul contrat de location financement en cours. Ce contrat de location financement porte sur une durée de 15 ans et est assorti d'une option d'achat à terme équivalente à 10% de la valeur initiale de l'immeuble pris en location financement. Ce contrat concerne le hall semi industriel sis avenue de Wallonie 60 à Courcelles.

La juste valeur dettes financières courantes et non courantes relatives à la dette location financement estimée sur base d'une actualisation des décaissements futurs à un taux de marché (niveau 2 selon IFRS 13) s'élève à € 434 milliers.

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

En milliers d'EUR	31 mars 2017	31 mars 2016
Loyers à payer	424	544
À moins d'un an	127	120
Entre 1 et 5 ans	297	424
Plus de 5 ans	0	0

28. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

En milliers d'EUR	31 mars 2017	31 mars 2016
Dettes commerciales et autres dettes courantes	356	405
Fournisseurs	24	86
Factures à recevoir	34	27
Dividende de l'exercice précédent	0	0
Locataires	25	25
Impôts, rémunérations et charges sociales ¹	272	267

1. Ce poste inclut le précompte immobilier de l'année débutée suite à l'application de IFRIC 21 qui impose de tenir compte des taxes annuelles au 1^{er} janvier de l'année concernée.

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

29. COMPTES DE RÉGULARISATION

En milliers d'EUR	31 mars 2017	31 mars 2016
Comptes de régularisation	32	29
Loyers perçus anticipativement	29	26
Intérêts et autres charges courus non échus	0	0
Autres	3	3

30. INSTRUMENTS FINANCIERS

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

La sensibilité au risque de liquidité est présentée en note 27.

La sensibilité au risque d'intérêt ne concerne que les deux lignes de crédit :

→ Une augmentation du taux d'intérêt Euribor de 0,5% génèrerait une augmentation de la charge d'intérêts annuelle de € 22 milliers dans l'hypothèse où les lignes de crédit CBC et BNP seraient utilisées à concurrence de € 4.430 milliers de manière ininterrompue pendant un an (correspondant au niveau d'utilisation au 31 mars 2017).

→ La dette de location-financement est à taux d'intérêt fixe. Elle n'est par conséquent pas sensible aux variations du taux d'intérêt.

Concernant la couverture à taux fixe mentionnée ci-dessus, Immo Moury a conclu le 16 mars 2016 un IRS à 2,05% contre Euribor 6 mois couvrant la période du 31 mars 2016 au 31 mars 2036 et portant sur un montant notionnel de € 1,6 millions. Au 31 mars 2017, sa juste valeur comptabilisée en « Autres passifs financiers non courants » s'élève à un passif de € 11 milliers (contre € 95 milliers au 31 mars 2016).

Au 31 mars 2017, le résultat financier comprend un produit de € 83 milliers, représentant la variation, entre le 31 mars 2016 et le 31 mars 2017, de la juste valeur de l'instrument financier pour lequel la comptabilité de couverture (au sens de l'IAS 39) n'est pas appliquée. Cet élément du résultat n'affecte pas le cash-flow de la Société. A la date d'échéance finale de l'instrument financier, sa valeur sera nulle et les variations de valeur constatées d'un exercice comptable à l'autre auront intégralement été contrepassées en résultats.

Une simulation a été réalisée et indique qu'une baisse supplémentaire de 25 points de base des taux d'intérêts long terme (20 ans) se traduirait par une charge (non monétaire) de € 70 milliers sur l'IRS.

La sensibilité au risque crédit est présentée en note 22.

31. RATIO D'ENDETTEMENT

En milliers d'EUR	31 mars 2017
Passif	5.305
I. Passifs non courants	
A. Provisions	0
C. Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	-11
F. Passifs d'impôts différés	0
II. Passifs courants	
A. Provisions	0
C. Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	0
F. Comptes de régularisation	-32
Total du passif pris en compte pour le calcul du ratio (numérateur)	5.262
Total de l'actif du bilan pris en compte pour le calcul du ratio (dénominateur)	27.896
Taux d'endettement au 31 mars 2016	18,9%

Le ratio d'endettement d'Immo Moury est passé de 19,5% au 31 mars 2016 à 18,9% au 31 mars 2017.

32. ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'événements qui seraient survenus après le 31 mars 2017 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2017.

L'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2017 a nommé le gérant statutaire Moury Management SA pour une durée indéterminée et a renouveler les autorisations d'acquisition d'actions propres et de capital autorisé en faveur du gérant statutaire sous certaines conditions reprises en note 26.

33. DIVIDENDES PAYÉS ET PROPOSÉS

En milliers d'EUR	31 mars 2017	31 mars 2016
DIVIDENDES DECLARES ET PAYES LORS DE L'EXERCICE		
Dividende relatif à l'exercice 2014-2015 (€ 2,30 brut par action hors actions propres)		1.063
Dividende relatif à l'exercice 2015-2016 (€ 2,30 brut par action hors actions propres)	1.063	
DIVIDENDES PROPOSÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE POUR APPROBATION		
Dividende relatif à l'exercice 2015-2016 (€ 2,30 brut par action hors actions propres)		1.063
Dividende relatif à l'exercice 2016-2017 (€ 2,30 brut par action hors actions propres)	1.063	

Les dividendes sont déclarés pour les actions émises hormis les actions propres à la date de mise en paiement.

34. ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS, DROITS ET ENGAGEMENTS

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

GARANTIES BANCAIRES

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

Au 31 mars 2017, les garanties bancaires en faveur d'Immo Moury s'élèvent à € 522 milliers (contre € 502 milliers au 31 mars 2016).

OPTION D'ACHAT

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

GARANTIE DE POLLUTION DES SOLS ET AMIANTE

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

→ En matière de pollution des sols, les sociétés apporteurs ou leurs actionnaires ont garanti à Immo Moury qu'à leur connaissance, l'usage des terrains, sols, sous-sols et immeubles bâtis transféré à Immo Moury n'a causé aucune pollution qui serait de nature à entraîner de quelconques obligations ou responsabilités dans le chef d'Immo Moury ;

→ En matière d'amiante, les sociétés apporteurs ou leurs actionnaires se sont engagées à l'égard d'Immo Moury à prendre à leur charge les frais d'établissement d'un inventaire relatif à la présence d'amiante dans les Immeubles si Immo Moury ou un de ses locataires en faisait la demande, ainsi que les coûts des éventuels travaux de désamiantage qui seraient requis par la réglementation applicable.

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

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

Au 31 mars 2017, les seules informations dont dispose Immo Moury au sujet de la qualité des sols consiste en différents courriers de la Spaque qui indiquent soit que le terrain n'est pas repris sur la liste d'inventaire dressée par la Spaque (ce qui implique qu'il n'existe aucun élément connu relatif à une éventuelle pollution du sol), soit que, s'il existe un risque faible de pollution, la Spaque «ne dispose d'aucune donnée analytique permettant de se prononcer objectivement sur la qualité des sols».

35. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Les transactions avec les parties liées telles que définies par la norme IAS 24 ainsi que les opérations visées par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 sont commentées ci-dessous.

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

Actionnaires	Nombre actions	Pourcentage
Anne Christelle Horion	123.093	26,58 %
Geoffroy Horion	123.062	26,57 %
Georges Moury	1	0,00 %
Sari Finance s.a. (contrôlée par Georges Moury)	57.340	12,38 %
Moury Management s.a.(contrôlée par Georges Moury)	1.000	0,22 %
Famille Moury	304.496	65,74 %
Moury Construct ¹	820	0,18 %
Actions propres	1.030	0,22 %
Public	156.808	33,86 %
Total	463.154	100,00 %

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

RÉMUNÉRATION DU GÉRANT STATUTAIRE (MOURY MANAGEMENT SA)

La rémunération du gérant statutaire est indiquée à l'article 16 des statuts d'Immo Moury. L'article 16 est le suivant: Le gérant exercera son mandat avec rémunération. La rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale de la société en conformité avec la réglementation SIR. Le gérant a droit par ailleurs au remboursement des frais qui sont directement liés à son mandat.

Au 31 mars 2017, la rémunération du gérant s'élève à € 75 milliers contre € 60 milliers l'exercice précédent..

LOCATION DES BUREAUX DU SIÈGE SOCIAL

Les bureaux du siège social d'Immo Moury sont pris en location auprès de la SA Sari, actionnaire d'Immo Moury. L'intérêt de l'opération réside d'une part dans le fait que la SA Sari possède des bureaux adaptés aux activités d'Immo Moury et, d'autre part, permet d'éviter le risque de conclure un bail commercial avec un tiers. Le contrat de bail, conclu aux conditions du marché, a été conclu pour une durée de 9 ans à partir du 1^{er} mai 2008 et a ensuite été reconduit tacitement pour la même durée. Ce contrat de bail prévoit un loyer mensuel indexé de € 1.700 charges comprises soit un montant de € 20 milliers au 31 mars 2017 contre € 20 milliers l'exercice précédent.

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

TRAVAUX COMPLÉMENTAIRES DE LA RÉSIDENCE VITRA

Le 6 février 2015, Immo Moury a acquis, aux Entreprises Gilles Moury sa, la Résidence Vitra au prix de € 2.900 milliers hors frais d'acquisition comme mentionné dans le communiqué de presse du 9 février 2015.

Les Entreprises Gilles Moury sa ont finalisé les aménagements de La Résidence Vitra pour € 177 milliers TVAC. Après validation par les administrateurs indépendants, ce coût a été supporté par

Immo Moury et activé au niveau des immeubles de placement au cours de l'exercice 2016-2017.

GARANTIES

Les garanties données par les sociétés Bemat SA, Entreprises G Moury SA, Sari SA, et Sari Finance SA lors des fusions, acquisitions et scissions partielles sont détaillées en note 34.

36. DÉCLARATIONS DU MANAGEMENT

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

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

La société C Desseille SCA représentée par M. Claude Desseille, administrateur non exécutif indépendant ;

atteste que, à sa connaissance :

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

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

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

→ aucun administrateur n'a été associé en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de directeur général, à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation;

→ aucun administrateur n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ou n'a été par un tribunal empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur;

→ aucun contrat de travail n'a été conclu avec les Administrateurs, ni avec Immo Moury, qui prévoit le paiement d'indemnités lors de la résiliation du contrat de travail.

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE IMMO MOURY SCA SUR LES ÉTATS FINANCIERS CLÔTURÉS LE 31 MARS 2017

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre rapport sur les états financiers, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Les états financiers comprennent l'état de la situation financière clôturé le 31 mars 2017, l'état du résultat global, le tableau de flux de trésorerie, l'état de variation des capitaux propres ainsi que le résumé des règles d'évaluation et les autres notes explicatives.

RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS - OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle des états financiers de Immo Moury SCA (« la société »), établis conformément au référentiel IFRS tel qu'exécutés par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 27.896 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 1.420 (000) EUR.

RESPONSABILITÉ DU GÉRANT RELATIVE À L'ÉTABLISSEMENT DES ÉTATS FINANCIERS

Le gérant est responsable de l'établissement de états financiers donnant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il juge nécessaire pour permettre l'établissement des états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE

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

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

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

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

OPINION SANS RÉSERVE

A notre avis, les états financiers de la société Immo Moury SCA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 mars 2017, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clôturé à cette date, conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

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

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les états financiers :

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

Zaventem, le 13 juillet 2017

Le commissaire



DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Rik Neckebroek

Dénomination	Immo Moury SCA, Société immobilière réglementée publique de droit belge.
Siège social	Le siège social est établi à 4000 Liège, Rue Sainte-Marie, 24.
Constitution et forme juridique	Immo Moury a été constituée sous la forme d'une société en commandite par actions suivant les termes d'un acte dressé par le Notaire Philippe Dusart, à Liège, le 18 juillet 2007, publié à l'Annexe du Moniteur belge du 9 août suivant, sous le numéro 07118942. Le 21 août 2007, Immo Moury est agréée comme société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge, en abrégé Sicaf immobilière publique de droit belge, inscrite auprès de la FSMA. À partir du 7 novembre 2014, Immo Moury a acquis le statut de société immobilière réglementée publique.
Durée	La société est constituée pour une durée illimitée.
Registre des Personnes Morales	La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Liège sous le n° 891 197 002. Son numéro de TVA est le BE 0891 197 002.
Exercice social	L'exercice social commence le 1 ^{er} avril et se clôture le 31 mars de chaque année.
Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés	Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Liège ainsi que sur le site www.immomoury.com . Les comptes statutaires d'Immo Moury sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière. Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans le quotidien financier L'ECHO, ainsi que sur le site www.immomoury.com . Le rapport financier annuel peut être obtenu au siège social ou sur le site www.immomoury.com . Tous les communiqués de presse et autres informations financières sont transmis à la presse financière, à Euronext et sont disponibles sur le site www.immomoury.com .

FICHE INFORMATIVE

Nom	IMMO MOURY SCA
Forme	Société en commandite par actions
Statut	Société immobilière réglementée 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.immouury.com E-mail : formulaire@immouury.com
R.P.M./R.P.R	Liège
N° d'entreprise	0891 197 002
Banque	Banque Degroof - CBC Banque
Date de constitution	18 juillet 2007
Date d'agrément SICAFI	21 août 2007
Date de conversion en SIR	7 novembre 2014
Durée	Illimitée
Commissaire	DELOITTE Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL - Représentée par Rik Neckebroeck
Management	MOURY MANAGEMENT SA
Date de clôture des comptes	31 mars
Nombre d'actions	463.154
Expert Immobilier	Cushman & Wakefield VOF
Secteurs	Bureaux, commerces et semi-industriel et résidentiel.
Personnes de contact	Sonia LASCHET, Directrice financière d'Immo Moury SCA

CALENDRIER FINANCIER

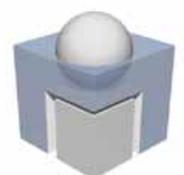
12 septembre 2017	Assemblée générale ordinaire des actionnaires
17 octobre 2017	Mise en paiement du dividende
22 décembre 2017	Rapport financier semestriel exercice 2017-2018



IMMOMOURY

RUE SAINTE-MARIE, 24 - BTE 71
4000 LIÈGE

REGISTRE DU COMMERCE N°0891 197 002



IMMOMOURY