



RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2018



CHIFFRES-CLÉS¹

(en milliers d'EUR)	31 mars 2018	31 mars 2017
PATRIMOINE		
Juste valeur du portefeuille immobilier	22.164	23.194
Juste valeur du portefeuille titres SIR	4.203	4.269
Total portefeuille	26.367	27.463
Taux d'occupation des immeubles²	97,80%	95,80%
Rendement brut annuel des immeubles³	8,60%	8,30%
Ratio d'endettement⁴	14,70%	18,90%

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

Résultat locatif net	2.138	2.119
Résultat immobilier	1.957	1.891
Résultat d'exploitation des immeubles	1.599	1.562
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.385	1.410
Résultat sur vente d'immeubles de placement	223	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-108	-42
Résultat d'exploitation	1.500	1.368
Résultat financier	-41	32
Impôts	-77	21
Résultat net de l'exercice	1.382	1.420
Autres éléments du résultat global	-66	-86
Résultat global de l'exercice	1.316	1.334
Résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture	1.461	1.379

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

Total des actifs non courants	26.237	26.709
Total des actifs courants	649	1.187
Total des actifs	26.886	27.896
Total des capitaux propres	22.900	22.590
Total des passifs non courants	208	361
Total des passifs courants	3.778	4.945
Total du passif	26.886	27.896

L'ACTION IMMO MOURY

Nombre d'actions souscrites (en nombre d'actions)	463.154	463.154
Valeur nette d'inventaire (en €)⁵	49,6	48,9
Dividende brut par action (en €)	2,3	2,3
Dividende net par action (en €)⁶	1,61	1,61
Cours de bourse au 31 mars (en €)	48,40	52,95
Cours de bourse moyen au cours de l'exercice (en €)⁷	51,25	56,35
Rendement dividendaire brut (en %)⁸	4,49%	4,08%
Rendement dividendaire net (en %)	3,14%	2,86%

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. Depuis le 1^{er} janvier 2017, le précompte mobilier sur les dividendes s'élève 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	33
RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS	43
ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS	48
RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS	81
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	87
FICHE INFORMATIVE ET CALENDRIER FINANCIER	88

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 2018, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à € 26.367 milliers.

Le portefeuille immobilier actuel est constitué d'immeubles situés essentiellement en Province de Liège mais également en Région Wallonne et en Région Bruxelloise, dont la juste valeur s'élève à € 22.164 milliers au 31 mars 2018. Ces immeubles en portefeuille au 31 mars 2018 représentent une surface de 35.220 m².

Le portefeuille est également constitué de titres d'autres sociétés immobilières réglementées dont la juste valeur est de € 4.203 milliers selon le cours de bourse au 31 mars 2018.

Immo Moury SCA est cotée sur le premier marché de Euronext Brussels depuis le 30 juin 2008 et la capitalisation boursière est d'environ € 22,7 millions suivant le cours de bourse de l'action Immo Moury au 3 juillet 2018.

MESSAGE DU PRÉSIDENT

- Résultat net de l'exercice de € 1.382 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 (identique à celui de l'exercice précédent)
- Rendement dividendaire brut de 4,49 % et net de 3,14 %¹ par rapport au cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice

Mesdames, Messieurs,
Chers actionnaires,

Au 31 mars 2018, le portefeuille d'Immo Moury s'élève à 26,4 millions (y compris 4,2 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 diminution de 3% par rapport à l'exercice précédent.

Le ratio d'endettement de Immo Moury au 31 mars 2018 se situe à 14,7%. Il en résulte une capacité d'endettement supplémentaire de l'ordre de € 13,5 millions à portefeuille constant.

Le gérant statutaire a décidé de proposer à l'assemblée générale des actionnaires du 11 septembre 2018 le paiement d'un dividende brut par action de 2,3000 euros

(soit 1,6100 euros net par action), ce qui est identique à l'exercice précédent et correspond à un rendement dividendaire brut de 4,49% 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 qu'il n'y a pas de seuil minimum de distribution cette année vu l'importante diminution de l'endettement (comme détaillé au chapitre 3 de l'Annexe C de la loi du 13 juillet 2014). Le pourcentage du payout par rapport au résultat corrigé selon le chapitre 3 de l'Annexe C de la loi du 13 juillet 2014 s'élève à 85,6%.

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

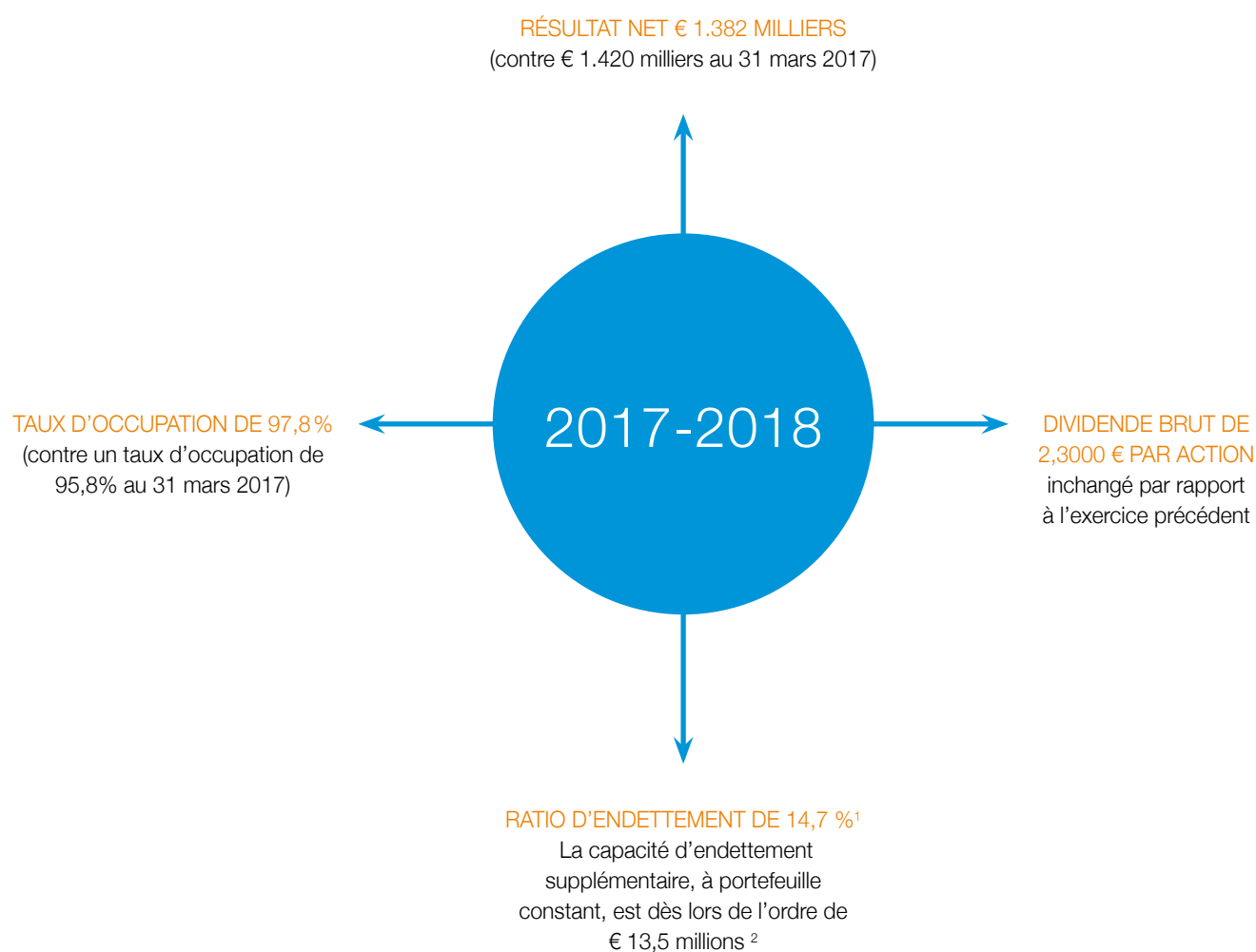
Conformément à l'article 14, §3 de la loi du 12 mai 2014, la direction effective d'Immo Moury est confiée à Messieurs Georges Moury et Gilles-Olivier Moury, tous deux administrateurs de Moury Management SA. Messieurs Moury exercent cette fonction à titre gratuit.

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 règlementées (€ 3.957 milliers) et le total de l'actif diminué des instruments de couverture comptabilisés à l'actif (€ 26.869 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 € 26.869 milliers x 65% = 3.959 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 investi € 13 millions dans son patrimoine immobilier, ce qui représente une croissance de 72% de sa valeur initiale en 10 ans (malgré les quelques cessions de biens immobiliers récentes).

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 :

- bail de longue durée ;
- locataires de qualité ;
- possibilité d'acquisition via la reprise de sociétés immobilières ;
- localisations de premier plan du bien ;
- investissements privilégiés entre 1 et 5 millions d'euros sur 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 2018, la valeur nette d'inventaire est égale à € 49,55 contre un cours de bourse de € 48,40.

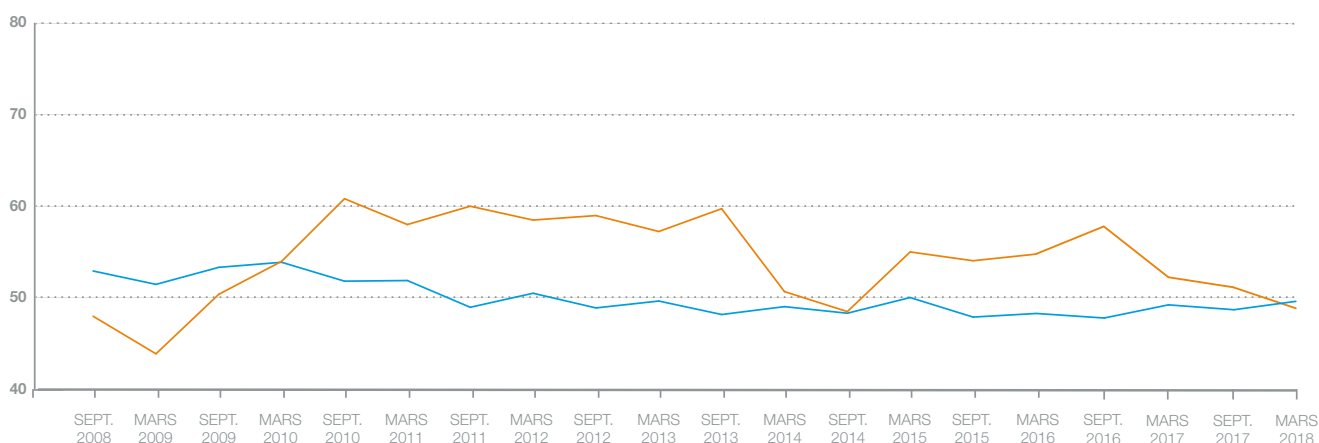
Au 31 mars 2017, la valeur nette d'inventaire est égale à € 48,90 contre un cours de bourse de € 52,95.

IMMOU
LISTED
NYSE
EURONEXT

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

COURS IMMO MOURY

VALEUR NETTE PAR ACTION





RAPPORT DE GESTION DU GERANT 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 qui est en cours de mise à jour 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.

EVALUATION PAR LES ADMINISTRATEURS NON EXECUTIFS²

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).

COMITES D'AUDIT, DE NOMINATION ET DE REMUNERATION³

Immo Moury répond aux trois critères d'exclusion énumérés dans l'article 526bis §3 et 526quater §4 du Code des Sociétés étant :

- nombre moyen de salariés inférieur à 250 personnes
- total du bilan inférieur ou égal à 43.000.000 euros
- chiffres d'affaires net annuel inférieur ou égal à 50.000.000 euros.

Par conséquent, Immo Moury 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.

REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS EXECUTIFS 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 individuelles ni à celles de la société, mais constitue uniquement en l'octroi de jetons de présence.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SYSTEMES DE CONTROLE 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

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

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

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

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

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.

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 en page 35.

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 environnemental 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 apporteurs 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 2018, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 13 juillet 2014 s'élève à 14,7%. 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 disponible 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 REGLEMENTATION EN VIGUEUR**Risque de procédures judiciaires***Description du risque*

La Société peut être partie à des procédures judiciaires. 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 6 juillet 2018, le free float s'élève à 33,86%.

LES RISQUES OPERATIONNELS**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'actionnariat 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'actionnariat à la date de publication du rapport se présente comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage
Geoffroy Horion	123.062	26,57%
Anne-Christelle Horion	123.093	26,58 %
Georges Moury	1	0,00 %
SARI Finance SA (contrôlée par Mr Moury Georges)	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.

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

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 2018, 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 2018.

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

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

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

- Il n'y a pas de restrictions légales ou statutaires quant au transfert des titres.
- Il n'y a pas de détenteurs de titres disposant des droits de contrôle spéciaux.
- Il n'y a pas de système d'actionnariat du personnel.
- Il n'y a pas de restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote.
- Comme indiqué lors du communiqué de presse relatif à la réglementation en matière de transparence du 21 octobre 2013 (disponible sur notre internet www.immomoury.com > 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. La date d'échéance du droit de préemption est le 15 octobre 2018 avec reconduction tacite pour des périodes successives de 5 ans.
- 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 2018, 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.

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.

REPRESENTANT 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 par le Conseil d'administration. Le représentant permanent est Monsieur Georges Moury, administrateur délégué à la gestion journalière.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT MOURY MANAGEMENT SA

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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 2018 :

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

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 de présence sont également l'unique rémunération perçue par Monsieur Gilles-Olivier Moury au cours de l'exercice.

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

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

> Monsieur Georges Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière 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 3e cycle en immobilier d'entreprise de l'École de Commerce Solvay et est titulaire d'un certificat universitaire en Normes IAS/IFRS. Son mandat a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2013 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019.

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

Monsieur Ancion est docteur en droit de l'Université de Liège et licencié en sciences économiques de l'Université catholique

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

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

Monsieur Desseille est licencié en sciences actuarielles de l'Université Libre de Bruxelles et licencié en sciences mathématiques de l'Université de Liège. La SCA C. Desseille, dont le représentant permanent est Monsieur Desseille, est également Administrateur et Président du Comité d'audit et des risques du groupe Ethias. Monsieur Desseille est actuellement CEO de WEB SCA et a été, par le passé, 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.

Les mandats des trois administrateurs indépendants arriveront à leur terme à l'assemblée générale de septembre 2019. Le conseil d'administration a entamé les recherches pour leur remplacement tout en tenant compte des 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.

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 cinq fois.

ADMINISTRATEURS PRÉSENCE/NOMBRE DE SÉANCES	
WL Consulting SPRL	5/5
Monsieur Georges Moury	5/5
Monsieur Gilles-Olivier Moury	5/5
Monsieur William Ancion	5/5
C Desseille SCA	5/5

MODE DE PRISE DE DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

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

COMITES

Immo Moury remplit les trois critères d'exclusion énumérés par les articles 526bis, § 3, et 526quater, § 4, du Code des sociétés étant :

- nombre moyen de salariés inférieur à 250 personnes¹
- total du bilan inférieur ou égal à 43.000.000 euros²
- chiffres d'affaires net annuel inférieur ou égal à 50.000.000 euros³.

Par conséquent, Immo Moury 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 MATIERE DE REMUNERATION :

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 MATIERE 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

1. Immo Moury a employé 5 salariés durant l'exercice 2017-2018.

2. Le total bilantaire d'Immo Moury s'élève à € 26.866 milliers au 31 mars 2018.

3. Le chiffre d'affaires d'Immo Moury s'élève à € 2.150 milliers au 31 mars 2018.

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, prenant fin le 10 septembre 2019. Les émoluments annuels du commissaire sont fixés à € 14.900 hors TVA et hors indexation.

Lors de l'exercice clôturé au 31 mars 2018, 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 2018, 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.

Pour la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2020, l'évaluateur qui représente Cushman & Wakefield VOF pour le dossier Immo Moury est Monsieur Emeric Inghels.

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

- Les honoraires annuels de l'expert pour le portefeuille sont calculés comme suit : € 0,20 HTVA par mètre carré de la surface totale (hors parking) avec un minimum de € 875 HTVA par bien.
- Les honoraires d'évaluation lors d'acquisitions seront calculés comme suit : € 0,20 HTVA par mètre carré de la surface totale (hors parking) avec un minimum de € 1.550 HTVA par bien.

Des évaluations ponctuelles de biens hors portefeuille peuvent faire l'objet d'un rapport signé. Elles seront facturées € 875 HTVA, montant qui sera déductible des € 1.550 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 2018 est de € 26 milliers TVAC.

LIQUIDITY PROVIDER

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

SERVICE FINANCIER

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 2017-2018, la rémunération du gérant statutaire s'est élevée à € 75 milliers.

Cette rémunération forfaitaire couvre les jetons de présence et les prestations des 5 administrateurs de Moury Management. Elle n'est pas déterminée en fonction des résultats prévisionnels ni des opérations réalisées par Immo Moury au cours de l'exercice.

ADMINISTRATEURS DU GÉRANT STATUTAIRE

[Description et 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 dirigeants effectifs consiste uniquement en des jetons de présence tel que détaillé ci-contre.

[Description et 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 0,3461 €/km payés par le gérant statutaire Moury Management. Les jetons de présences par conseil s'élève à :

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

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

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Jetons de présence dûs
WL Consulting SPRL représentée par Mr Willy Legros	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	€ 10.725
Mr Georges Moury ¹	Administrateur exécutif	€ 3.300
Mr Gilles Olivier Moury ²	Administrateur exécutif	€ 4.125
Mr William Ancion	Administrateur non exécutif	€ 6.600
C Desseille s.c.a. représentée par Mr Claude Desseille	Administrateur non exécutif	€ 6.600

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.

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 ACTIVITES D'IMMO MOURY SCA

CHIFFRES-CLÉS STATUTAIRES D'IMMO MOURY SCA

(en milliers d'EUR)	31 mars 2018	31 mars 2017
PATRIMOINE		
Juste valeur du portefeuille immobilier	22.164	23.194
Juste valeur du portefeuille titres SIR	4.203	4.269
Total portefeuille	26.367	27.463
Taux d'occupation des immeubles ²	97,80%	95,80%
Rendement brut annuel des immeubles ³	8,60%	8,30%
Ratio d'endettement ⁴	14,70%	18,90%

(en milliers d'EUR)	31 mars 2018	31 mars 2017
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL		
Résultat locatif net	2.138	2.119
Résultat immobilier	1.957	1.891
Résultat d'exploitation des immeubles	1.599	1.562
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.385	1.410
Résultat sur vente d'immeubles de placement	223	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-108	-42
Résultat d'exploitation	1.500	1.368
Résultat financier	-41	32
Impôts	-77	21
Résultat net de l'exercice	1.382	1.420
Autres éléments du résultat global après impôts sur le résultat		
Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net	-66	-86
- 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	0
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-66	-86
Résultat global total, part du groupe, de l'exercice	1.316	1.334

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 2018	31 mars 2017
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE		
Total des actifs non courants	26.237	26.709
Total des actifs courants	649	1.187
Total des actifs	26.886	27.896
Total des capitaux propres	22.900	22.590
Total des passifs non courants	208	361
Total des passifs courants	3.778	4.945
Total du passif	26.886	27.896

COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITES D'IMMO MOURY

PATRIMOINE

Au 31 mars 2018, le portefeuille global d'Immo Moury SCA s'élève à € 26.367 milliers. La juste valeur du portefeuille en immeubles de placement¹ s'élève à € 22.164 milliers et la juste valeur des titres de SIR en portefeuille s'élève, selon les cours de bourse au 31 mars 2018, à € 4.203 milliers.

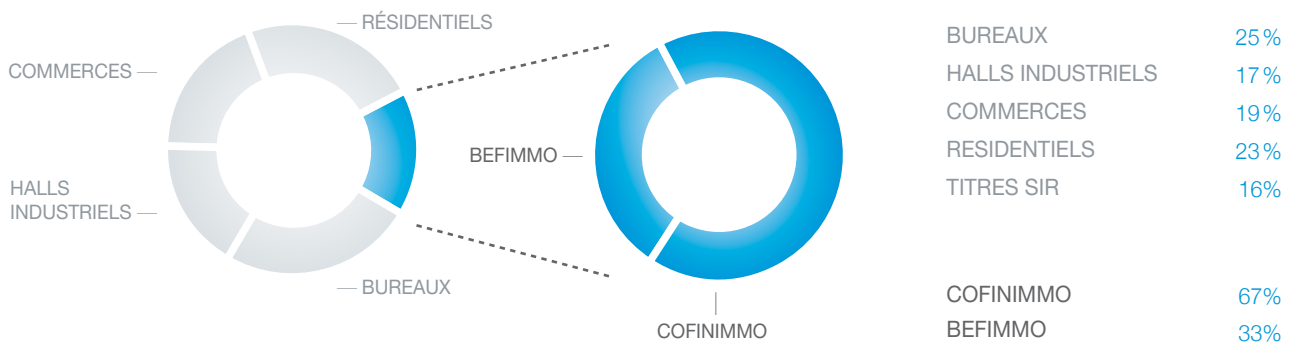
Au cours de l'exercice, Immo Moury a vendu la Résidence Nancy à Bressoux et des terrains à bâtir à Ans et à Barchon. Ces ventes ont généré des plus-values pour un montant total de € 223 milliers en cours de l'exercice 2017-2018.

Le taux d'occupation des immeubles s'élève à 97,8% au 31 mars 2018 et le ratio d'endettement est à un niveau faible de 14,70%.

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

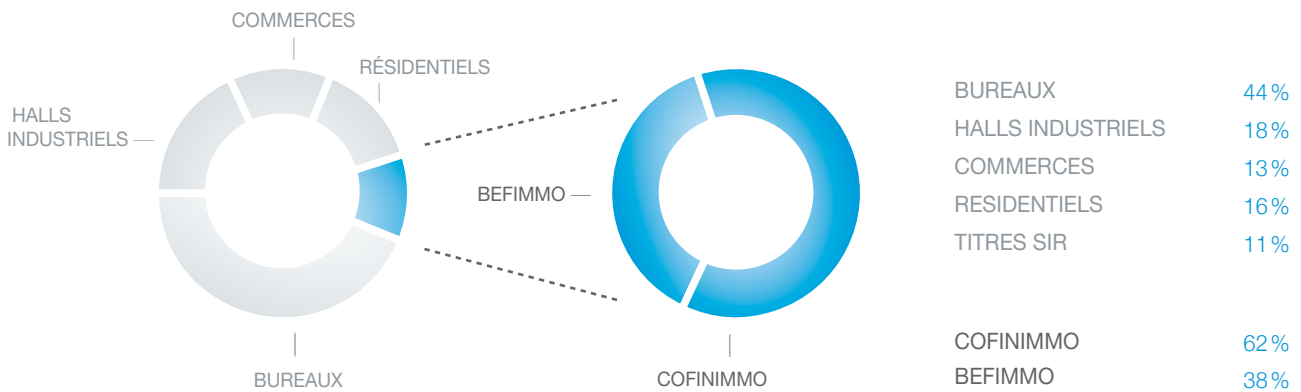
LA DIVERSIFICATION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2018 :

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

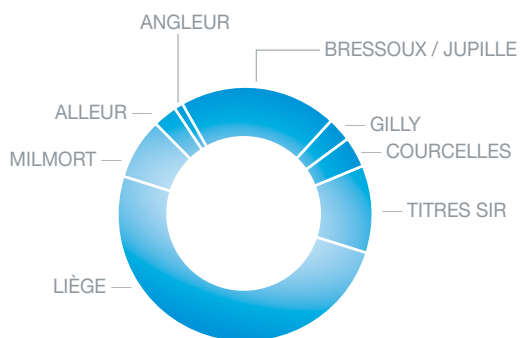


LA DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2018 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS

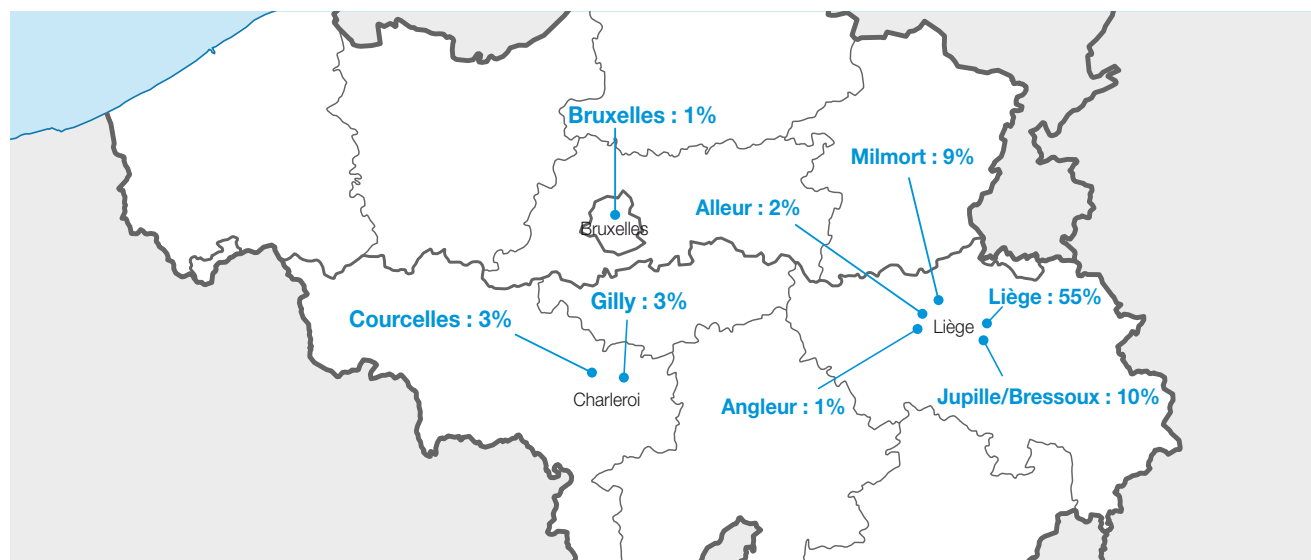


LIEGE	50 %
MILMORT	8 %
ALLEUR	3 %
ANGLEUR	1 %
BRESSOUX / JUPILLE	20 %
GILLY	3 %
COURCELLES	4 %
TITRES SIR	11 %

LA LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE PRESENTE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2018 :

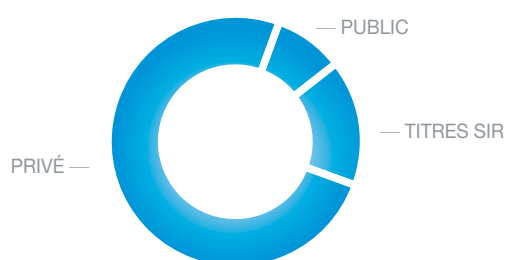
SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

Titres de Cofinimm : 11% (dont 0% à Liège)
 Titres de Befimm : 5% (dont moins de 5% en Wallonie)



LA DIVERSIFICATION COMMERCIALE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2018 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



PRIVE	75 %
PUBLIC	9 %
TITRES SIR	16 %

SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS



ETAT DU RESULTAT GLOBAL ET SITUATION PATRIMONIALE

Au 31 mars 2018, la juste valeur du portefeuille d'Immo Moury s'élève à € 26.367 milliers contre € 27.463 milliers l'an dernier.

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement est de € 22.164 milliers selon l'expert immobilier Cushman & Wakefield pour un taux d'occupation de 97,8 %.

La juste valeur des titres d'autres SIR dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 4.203 milliers (selon le cours de bourse au 31 mars 2018).

Les revenus locatifs sont stables à € 2.150 milliers au 31 mars 2018 contre € 2.136 milliers au 31 mars 2017, soit une augmentation de 0,7 %.

Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à € 1.599 milliers au 31 mars 2018 contre € 1.562 milliers l'année précédente, en augmentation de 2,4 %.

Le résultat sur ventes d'immeubles de placement s'élève à € 223 milliers suite aux ventes de la Résidence Nancy à Bressoux et des terrains à bâtir à Ans et à Barchon.

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à € - 108 milliers au 31 mars 2018.

Le résultat financier correspond à une charge de € 41 milliers. Il est principalement constitué d'une charge d'intérêts de € 66 milliers compensée partiellement par la variation de la juste valeur de l'instrument de couverture IRS (produit de € 29 milliers).

En conclusion de ce qui précède, Immo Moury SCA réalise un résultat net de € 1.382 milliers au 31 mars 2018 (contre € 1.420 milliers au 31 mars 2017).

Les autres éléments du résultat global (€ - 66 milliers) au 31 mars 2018 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 2018 est stable et s'établit à € 1.316 milliers contre € 1.334 milliers l'exercice précédent.

Au 31 mars 2018, le taux d'endettement s'élève à 14,7 %. Ce taux est en diminution par rapport à l'exercice précédent suite aux ventes de biens immobiliers en cours d'exercice.

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 3,14 % sur base du cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice de € 51,25.

Le payout s'établit à 1,1 million d'euros alors que le seuil minimum de distribution est nul au 31 mars 2018 suite à la forte diminution de l'endettement¹ (comme détaillé au chapitre 3 de l'Annexe C de l'arrêté royal du 13 juillet 2014). En pourcentage, le payout ratio s'élève à 85,7% du résultat corrigé selon le chapitre 3 de l'Annexe C de la loi du 13 juillet 2014 (contre un payout ratio de 77% pour l'exercice précédent).

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

3. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

VENTE DU TERRAIN A BATIR A BARCHON

En mai 2017, Immo Moury a vendu à un particulier un terrain à bâtir à Barchon au prix de € 83 milliers. Ce terrain étant valorisé à € 60 milliers, la vente a généré une plus-value € 23 milliers.

Cette opération est liée à la vente, lors de l'exercice 2016-2017, de la maison de Barchon à laquelle un terrain à bâtir pour une maison unifamiliale était attenant.

VENTE DE LA RESIDENCE NANCY A BRESSOUX

En avril 2017, Immo Moury a vendu l'immeuble à appartements de l'avenue de Nancy à Bressoux à un investisseur immobilier. La raison de cette vente réside dans la vétusté de l'immeuble datant de 1959 et la difficulté concomitante de pérenniser les locataires.

Cette vente s'est réalisée au prix de € 540 milliers. Comme cet immeuble était valorisé à € 490 milliers, la vente a généré une plus-value € 50 milliers.

VENTE DU TERRAIN A BATIR A ANS

Au cours de l'exercice 2017-2018, les Entreprises Gilles Moury se sont portés acquéreuses d'un terrain à bâtir à Ans situé dans le zoning Bonne Fortune afin d'y construire leur siège social.

Après application des procédures en conflit d'intérêts, Immo Moury a accepté de leur vendre le terrain à bâtir en décembre 2017 au prix de € 600 milliers. Ce terrain étant valorisé à € 450 milliers, cette vente a généré une plus-value de € 150 milliers.

4. PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS

L'exercice a été marqué par l'existence d'un conflit d'intérêts lors de la vente du terrain à Ans aux Entreprises Gilles Moury SA. Cette opération a été publiée dans un communiqué de presse le 20 février 2018.

Conformément à l'article 523 et 524 du code des sociétés, la décision du comité des administrateurs indépendants, l'extrait des procès-verbaux du Conseil d'administration du 21 avril 2017 et du 12 décembre 2017 repris ci-dessous décrivent la nature de la décision, justifient la décision qui a été prise et décrivent les conséquences patrimoniales pour la société.

Le conseil d'administration confirme que les procédures décrites aux articles 523 et 524 du Code des Sociétés ainsi la réglementation relative aux SIR ont été suivies et respectées.

Extrait du procès-verbal du comité des administrateurs indépendants du conseil d'administration du 20 avril 2017

Vente du terrain d'Ans aux Entreprises Gilles Moury (conflit d'intérêt)

Les administrateurs indépendants constatent que l'expert immobilier Cushman & Wakefield valorise le terrain de Bonne Fortune à Ans de 11.167 m² à 450.000 € hors frais au 31 mars 2017. Madame Laschet précise que le terrain a été acquis en décembre 2012 pour 514.539 € tous frais compris. Le détail du prix d'acquisition ainsi que l'acte notarié est analysé par les administrateurs indépendants.

Madame Laschet précise que le terrain est traversé par une ligne haute tension.

Les administrateurs indépendants estiment que vu les différents projets d'investissement à l'étude actuellement,

il peut être judicieux de vendre ce terrain avec une plus-value qui permettrait, en autres, de rémunérer le portage du dossier pendant 4 ans.

L'aspect seul du financement pendant 4 ans justifie, selon les administrateurs indépendants, une plus-value de 10% sur la vente du terrain.

Toutefois, la rentabilité des fonds propres de l'entreprise (càd le résultat net sur les fonds propres) était de 4,1% au 31/03/2016 et de 3,9% au 31/03/15 (moyenne de 4%).

*Par conséquent, pour une période de 4 ans, cela justifie une plus-value de 16%. Ceci amène les administrateurs indépendants à fixer le prix de vente hors frais (à charge de l'acquéreur) à : 514.539 € * (1 + 16%) = 596.865 € arrondi à 600.000 €.*

Ce prix de 600.000 € sera proposé aux Entreprises Gilles Moury.

Résolution écrite du comité des administrateurs indépendants du conseil d'administration du 12 décembre 2017

Immo Moury est propriétaire d'un terrain de 11.167 m² situé à Ans dans le zoning Bonne Fortune, au lieu-dit « Campagne de Bolsée ». Ce terrain a été acquis, le 18 décembre 2012, en indivision par Immo Moury et Sari SA pour respectivement 99% et 1%. Le prix d'acquisition payé par Immo Moury pour sa quote-part est de 514.539 € tous frais compris.

Début 2017, la société « Les Entreprises Gilles Moury SA » s'est portee acquéreuse de ce terrain pour y construire ses bureaux.

Deux des administrateurs d'Immo Moury, Messieurs Georges Moury et Gilles-Olivier Moury, sont en situation de conflit d'intérêt dans le cadre de cette opération puisqu'ils sont également administrateurs de la société « Les Entreprises Gilles Moury SA ». L'article 523 du Code des sociétés est donc d'application.

La société « Les Entreprises Gilles Moury SA » est détenue à concurrence de 60,57% par Monsieur Georges Moury. Monsieur Georges Moury est également actionnaire majoritaire de Moury Management, gérant statutaire d'Immo Moury SA. Les sociétés « Immo Moury SCA » et « Les Entreprises Gilles Moury SA » sont par conséquent des sociétés liées au sens de l'article 11 du Code des Sociétés. L'article 524 du Code des sociétés est donc d'application.

Lors de la réunion du comité des administrateurs indépendants du 20 avril 2017, les administrateurs indépendants disposaient d'un rapport de Cushman & Wakefield valorisant le terrain à Ans dans le zoning Bonne Fortune à 450.000 € hors frais au 31 mars 2017. Les administrateurs indépendants ont fixé le prix de vente du terrain à 600.000

€ hors frais, soit 150.000 € au-dessus de la valorisation de l'expert immobilier.

Au prix de vente de 600.000 €, Immo Moury réalise une plus-value nette de 85.461 €¹ sur cette vente, correspondant à une plus-value de 16,6% sur le prix d'acquisition tous frais compris.

Le prix de vente a été accepté par les Entreprises Gilles Moury ainsi que par le conseil d'administration de sa maison-mère, Moury Construct, le 30 mai 2017.

En date du 6 juillet 2017, les opérations envisagées et les décisions prises ont été communiquées au commissaire dans le cadre des articles 523 et 524 du Code des sociétés et à la FSMA dans le cadre de l'article 37 de la loi SIR du 12/05/14.

Au 30 septembre 2017, le terrain à Ans a été valorisé à 450.000 € par Cushman & Wakefield, valeur inchangée depuis le 31 mars 2017. Cette valorisation date à ce jour de moins de 4 mois.

De plus, Cushman & Wakefield a confirmé dans un courrier du 11 décembre 2017 que l'évolution de la situation économique générale et l'état du bien immobilier n'exige pas de nouvelle évaluation.

Immo Moury n'a pas identifié d'autres amateurs pour ce terrain et ne désire pas prendre le risque de construction sur ce terrain.

Les administrateurs indépendants confirment par conséquent que l'intention d'Immo Moury est toujours de vendre le terrain à 600.000 €, ce qui permet la réalisation d'une plus-value de 85.461 € sur le prix d'acquisition tous frais compris.

Les administrateurs indépendants confirment que l'opération présente un intérêt pour Immo Moury et est réalisée à des conditions de marché normales.

En application de l'article 524 du Code des sociétés, les administrateurs indépendants confirme que l'opération envisagée n'est pas de nature à occasionner pour Immo Moury des dommages abusifs dans le cadre de la politique menée par la société.

Dès lors, sur base de l'avis du comité des administrateurs indépendants, le conseil d'administration (sans la présence de Messieurs Georges et Gilles-Olivier Moury) décide à l'unanimité ce qui suit :

Le terrain de 11.167 m² situé à Ans dans le zoning Bonne Fortune, au lieu-dit « Campagne de Bolsée » sera vendu à la société « Les Entreprises Gilles Moury SA » au prix de 600.000 € hors frais pour la quote-part indivise de 99% appartenant à Immo Moury.

Le Conseil d'administration (sans la présence de Messieurs Georges et Gilles-Olivier Moury) précise que les procédures requises par les articles 523 et 524 du Code des sociétés ont été respectées et que l'avis du comité des administrateurs indépendants a été suivi.

Conformément à l'article 524 du Code des sociétés, la présente résolution ainsi que le procès-verbal du comité des administrateurs indépendants du 20 avril 2017 seront communiqués au commissaire, Deloitte représenté par Rik Neckebroeck, afin qu'il rende une appréciation sur la fidélité des données y figurant.

En conclusion, le conseil d'administration indépendants mandate Madame Sonia Laschet de prendre contact avec le notaire Maertens de Noordhout de Liège afin que l'acte soit rédigé et, si possible, signé avant le 31 décembre 2017.

¹ = Prix de vente [600.000 €] – Prix d'acquisition tous frais compris [514.539 €]

Conformément à l'article 524 du code des sociétés, l'appréciation du commissaire quant à la fidélité des données figurant dans l'avis du comité et dans le procès-verbal du conseil d'administration est également repris ci-dessous.

Appréciation du commissaire conformément à l'article 524 du Code des Sociétés - Décision du conseil d'administration du 12 décembre 2017

Au gérant,

Dans le cadre d'une transaction entre d'une part Immo Moury SCA où Monsieur Georges Moury est actionnaire majoritaire de Moury Management, gérant statutaire d'Immo Moury SCA et d'autre part la société les entreprises Gilles Moury SA, société également détenue à concurrence de 60,57% par Monsieur Georges Moury, notre appréciation est requise en application de l'article 524 du Code des Sociétés quant à la fidélité des données mentionnées dans les avis du 12 décembre 2017 et du 20 avril 2017 du comité des administrateurs indépendants, ainsi que dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 12 décembre 2017. Cette appréciation sera jointe au procès-verbal dudit conseil d'administration et sera reprise dans le rapport de gestion.

La transaction envisagée est la vente par Immo Moury SCA d'un terrain de 11.167 m² situé à Ans détenu à 99% par Immo Moury SCA à la société les entreprises Gilles Moury SA.

Dans le cadre de notre mission, nous avons réalisé les procédures suivantes:

- a) nous avons obtenu le procès-verbal du 12 décembre 2017 du conseil d'administration et avons comparé les conclusions avec les conclusions du comité des administrateurs indépendants;*
- b) nous avons examiné la fidélité des données financières qui*

sont reprises dans les avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 12 décembre 2017.

Sur la base de nos procédures, nos constatations sont les suivantes:

- en ce qui concerne le point a) ci-dessus, nous avons constaté que les conclusions reprises dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 12 décembre 2017 concordent avec les conclusions de l'avis du comité des administrateurs indépendants du 12 décembre 2017 confirmant la décision du ce même comité du 20 avril 2017.*
- en ce qui concerne le point b) ci-dessus, nous avons constaté que les données financières qui sont reprises dans les avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 12 décembre 2017 sont fidèles. Ceci n'implique pas que nous ayons évalué la valeur de la transaction, ni l'opportunité de l'avis du comité ou de la décision du conseil d'administration.*

Notre rapport ne peut être utilisé que dans le cadre des transactions décrites ci-dessus et ne peut être employé à d'autres fins. Le présent rapport ne porte que sur les données mentionnées ci-dessus, à l'exclusion de toute autre donnée de quelque autre nature.

5. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES , D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA SOCIETE

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. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Sans objet.

7. INDICATION RELATIVE A L'EXISTENCE DE SUCCURSALES

Immo Moury sca ne détient pas de succursale.

8. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Le Conseil d'administration du gérant statutaire d'Immo Moury SCA proposera à l'Assemblée générale d'approuver les comptes annuels au 31 mars 2018,

d'affecter 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 2018	31 mars 2017
A. Résultat net	1.382	1.420
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	-319	-357
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- exercice comptable	108	42
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	-29	-83
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-398	-316
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1^{er}, al. 1^{er}	0	-917
D. Rémunération du capital - autre que C	-1.063	-146

Le dividende net par action de €1,6100 sera payable le 17 octobre 2018, sous réserve de la décision de l'Assemblée générale ordinaire du 11 septembre 2018.

PRECOMPTE MOBILIER

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

9. SCHEMA DU CALCUL VISE A L'ART. 13 §1^{ER} DE L'AR DU 13 JUILLET 2014

Résultat corrigé (A)	31 mars 2018	31 mars 2017
Résultat net	1.382	1.420
+ Amortissements	11	5
+ Réductions de valeur	-9	-4
- Reprises de réductions de valeur	0	0
- Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
+/- Autres éléments non monétaires	-29	-83
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-223	0
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	108	42
= Résultat corrigé (A)	1.241	1.380
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	223	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	-223	0
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	0	0
(I) 80 % du résultat corrigé =		
	993	1.104
(II) - la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 13		
	31 mars 2018	31 mars 2017
Passif	3.986	5.305
- I. Passifs non courants - A Provisions	0	0
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture	0	-11
- 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	-29	-32
<i>(II) Endettement</i>	<i>3.957</i>	<i>5.262</i>
(II) Diminution nette de l'endettement =	-1.305	-187
La différence positive entre les montants (I) - (II)		
	0	917

10. SCHEMA DU CALCUL VISE A L'ART. 13 §1^{ER} ALINEA 6 DE L'AR DU 13 JUILLET 2014 ET ART. 617 DU CODE DES SOCIETES

(en milliers d'EUR)	31 mars 2018	31 mars 2017
Actif net	22.900	22.591
- Distribution de dividendes ¹	-1.063	-1.063
Actif net après distribution	21.837	21.528
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 (-)	-1.101	-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 (+/-)	-11	-94
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 (+/-)	147	213
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)	21.108	21.035
Marge de distribution	729	493

11. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'événements qui seraient survenus après le 31 mars 2018 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2018.

12. PERSPECTIVES

Lors de l'exercice 2018-2019, deux projets d'investissements résidentiels devraient se concrétiser:

- l'acquisition d'un appartement et un studio Place Cathédrale à Liège
- l'investissement dans un immeuble de 11 appartements à construire à Herstal loué pour une durée de 18 ans et ce sous réserve des permis et autorisations nécessaires.

L'exercice 2019-2020 devrait être impacté par le départ de deux locataires : Mosabois SC et les Entreprises Gilles Moury SA qui occupent les entrepôts et une grande partie des bureaux rue du Moulin 320 à Liège. En effet, ces sociétés prévoient de déménager dans des nouveaux bâtiments à Ans actuellement en cours de construction, c'est-à-dire très probablement début 2020.

Le Conseil d'administration a d'ores et déjà entamé l'étude des mesures appropriées de reconversion des bâtiments susdits.

Il est à noter qu'Immo Moury dispose d'une capacité d'endettement supplémentaire de l'ordre de € 13,5 millions à portefeuille constant.

1. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 11 septembre 2018.



RAPPORT IMMOBILIER

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

SYNTHESE DES DONNEES IMMOBILIERES

Immeubles de placement	Date de construction ou de rénovation	Surfaces locatives (en m ²)	Taux d'occupation	Quote part dans le portefeuille selon la juste valeur au 31 mars 2018
Quatre appartements et cinq commerces rue du Pot d'Or à Liège	1940 et 1976	769	97,3 %	16,2%
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2016	1.259	100%	11,7 %
Hall semi-industriel– rue des Alouettes 60 à Milmort	2004	3.003	100 %	8,7 %
Bureaux av. des Tilleuls 62 à Liège	1961	3.530	100 %	8,7 %
Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège	1907	1.424	100 %	7,5 %
Résidence Confort - 14 appartements et deux commerces - place Théodore Gobert 7 à Liège	1930	1.672	86,3 %	5,2 %
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Bressoux ¹	1968 et 1973	6.965	100 %	5,3 %
Hall semi-industriel – avenue de Wallonie 60 à Courcelles	2004	2.313	100 %	3,4 %
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village 8-10-12 à Jupille	1965	7.999	100 %	2,9 %
Trois commerces rue du Gay Village 8-10-12 à Jupille	1966	157	14,5 %	0,3 %
Bureaux et entrepôts rue du rond-point 243 à Gilly ¹	Antérieur à 1952	1.030	100 %	2,5 %
Trois appartements et 1 emplacement de parkings rue Forgeur 6 à Liège	1975	446	100 %	1,9 %
Trois halls semi-industriels avenue de l'Expansion 4 à Alleur	1993	1.188	100 %	1,8 %
Un commerce et un appartement rue PJ Carpay 26 à Bressoux	1959	1.600	100 %	1,5 %
Quatre bureaux rue Féronstrée 23 à Liège	1981	558	100 %	1,5 %
Un appartement avenue J Génicot 18 à Bruxelles	2014	79	NA	0,8 %
Résidence Orban - 1 appartement - boulevard Frère Orban 50/7 à Liège	1953	153	100 %	0,8 %
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 %	0,8 %
Commerce rue du Sart Tilman 345 à Angleur	2008	101	100 %	0,6 %
Maison rue du Moulin 363 à Bressoux	1955	138	0 %	0,4 %
Immeuble rue de la Wache 7-9 à Liège	1975	359	NA	0,4 %
Résidence Albert - 1 appartement - place de la résistance 11 à Bressoux	1983	81	100 %	0,3 %
Résidence Boitsfort - 1 garage - place du Parc 85 à Bressoux	1956	50	0 %	0,0 %
Total des immeubles de placement	-	35.220	97,8 %	84,0 %
Titres SIR				16,0 %
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 2018, le taux d'occupation s'élève à 97,8 %. L'exercice 2017-2018 n'a pas été impacté par des vides locatifs importants.

PRIX D'ACQUISITION ET VALEURS ASSUREES

Immeubles de placement	Prix d'acquisition de l'immeuble hors frais (en milliers d'EUR) ¹	Juste valeur des immeubles au 31 mars 2018	Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR) ⁴	Primes d'assurances au 31 mars 2018 (en milliers EUR)
Quatre appartements et cinq commerces rue du Pot d'Or à Liège	2.790	4.270	3.440	4
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2.900	3.080	3.062	2
Hall semi-industriel à Milmort	1.570	2.310	2.368	4
Bureaux avenue des Tilleuls à Liège	3.260	2.290	2.537	2
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1.845	1.980	1.993	1
Résidence Confort - 14 appartements et deux commerces - place Théodore Gobert 7 à Liège	800	1.380	1.279	2
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Bressoux ³	2.610	1.390	2.590	3
Hall semi-industriel à Courcelles	1.400	900	950	1
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille ²	720	755	4.353	2
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille ²	140	85	240	-
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly ³	460	650	423	1
Trois appartements et un emplacement de parking rue Forgeur 6 à Liège ²	570	500	1.000	2
Trois halls semi-industriels à Alleur	470	480	473	1
Un commerce et un appartement rue PJ Carpay à Bressoux	430	400	403	1
Quatre bureaux rue Féronstrée 23 à Liège ²	420	390	310	2
Un appartement avenue J Génicot à Bruxelles ²	80	220	169	-
Résidence Orban - un appartement - boulevard Frère Orban à Liège ²	235	220	340	-
Résidence la Goelette - 1 appartement - rue Rivageois 1 à Liège ²	179	210	155	1
Résidence Mahiels - 2 appartements - avenue Mahiels 9 à Liège ²	279	200	367	1
Commerce rue du Sart Tillman à Angleur ²	140	150	142	1
Maison rue du Moulin 363 à Bressoux	99	110	111	-
Immeuble rue de la Wache 7-9 à Liège	100	110	100	-
Résidence Albert - 1 appartement - place de la résistance à Bressoux ²	100	80	109	2
Résidence Boitsfort - 1 garage - place du Parc à Bressoux ²	4	4	23	-
Total des immeubles de placement	21.601	22.164	26.936	33

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 2018. Ces valeurs correspondent à une valeur de reconstruction.

CI-DESSOUS SONT REPRIS LES LOCATAIRES DES BIENS IMMOBILIERS QUI REPRESENTENT PLUS DE 5 % DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31 MARS 2018 :

Immeubles de placement	Quote part dans le portefeuille selon la juste valeur au 31 mars 2018	Locataires
Appartements et commerces rue du Pot d'Or 9-11 à Liège	16,2 %	IKKS – American Vintage – Zaff Optical – Centre esthétique
Résidence Vitra rue du Paradis à Liège	11,7 %	13 locataires différents en personnes physiques
Hall rue des Alouettes à Milmort	8,7 %	G-Tec
Bureaux avenue des Tilleuls 62 à Liège	8,7 %	SPW Wallonie
Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège	7,5 %	Deutsche Bank
Résidence Confort - 14 appartements - place Théodore Gobert 7 à Bressoux	5,2 %	14 locataires différents en personnes physiques
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Bressoux	5,3 %	Les Entreprises G. Moury – Mosabois - Asbl Edit et Microbus

Sous-portefeuille	Prix d'acquisition ²	Juste valeur au 31 mars 2018	Estimation de la valeur locative au 31 mars 2018 ²	Rendement locatif au 31 mars 2018
BUREAUX	8.595	6.700	500	15,2
HALLS INDUSTRIELS	4.160	4.445	396	8,5
COMMERCES	3.500	4.905	408	6,2
RESIDENTIELS	5.346	6.114	351	4,8
Total	21.601	22.164	1.330	8,2

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

2. Selon l'expert indépendant Cushman&Wakefield au 31 mars 2018. Pour les biens résidentiels, comme la valeur locative moyenne n'est pas utilisée pour la valorisation, les valeurs indiquées représentent les loyers passants.

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.

→ l'investissement dans un immeuble de 11 appartements à construire à Herstal loué pour une durée de 18 ans et ce sous réserve des permis et autorisations nécessaires.

De plus, lors de l'exercice 2018-2019, deux projets d'investissements résidentiels devraient se concrétiser:

→ l'acquisition d'un appartement et un studio Place Cathédrale à Liège

SYNTHESE DES REVENUS LOCATIFS ¹

Immeubles de placement	Montant des loyers annuels perçus (en milliers EUR)	Garantie bancaire (en milliers EUR)	Cautiion bancaire (en milliers EUR)
Quatre appartements et cinq commerces rue du Pot d'Or à Liège	235	91	12
Résidence Vitra Rue Paradis à Liège	125	0	21
Hall semi-industriel à Milmort	181	26	0
Bureaux avenue des Tilleuls à Liège	392	0	0
Bureau rue des Urbanistes à Liège	138	125	0
Résidence Confort - 14 appartements et deux commerces - place Théodore Gobert 7 à Liège	86	4	7
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Bressoux	326	146	0
Hall semi-industriel à Courcelles	94	45	0
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille	51	9	0
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille	8	0	2
Bureaux et entrepôts rue du rond point à Gilly	56	27	0
Trois appartements et un emplacement de parking rue Forgeur 6 à Liège	29	2	2
Trois halls semi-industriels à Alleur	62	19	0
Un commerce et un appartement rue PJ Carpay à Liège	43	19	1
Quatre bureaux - rue Féronstrée 23 à Liège	29	0	0
Un appartement avenue J. Génicot à Bruxelles	0	0	0
Résidence Orban - 1 appartement - boulevard Frère Orban à Liège	11	2	0
Résidence la Goelette - 1 appartement - rue Rivageois 1 à Liège	7	0	0
Résidence Mahiels - 2 appartements - avenue Mahiels 9 à Liège	14	1	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	15	8	0
Maison rue du Moulin 363 à Bressoux	1	0	0
Immeuble rue de la Wache 7-9 à Liège (à rénover)	0	0	0
Résidence Albert - 1 appartement - place de la résistance à Bressoux	6	0	0
Résidence Boitsfort - 1 garage - place du Parc à Bressoux	0	0	0
Résidence Astrid - 8 appartements et 1 rez commercial - avenue de Nancy à Liège	2	vendu	vendu
Total des immeubles de placement	1.911	524	45
Titres Cofinimmo	148	0	0
Titres Befimmo	91	0	0
Total titres d'autres SIR	239	0	0
Total portefeuille global	2.150	524	45

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

METHODES D'EVALUATION

Extrait du rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield VOF au niveau de la méthode d'évaluation suivie au 31 mars 2018 :

METHODE 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.

METHODOLOGIE POUR LES PROPRIÉTÉS RESIDENTIELLES

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 LIÈGE

Extrait du rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield VOF au niveau de la conclusion de leur mission au 31 mars 2018 :

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport concernant l'estimation à la date du 31 mars 2018 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):	22.164.000 EUR
--	-----------------------



Gaëtan Coppens
Valuer
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

CONTEXTE GÉNÉRAL

Comme la plupart des pays de la zone euro, la Belgique a traversé un passage à vide au premier trimestre, la croissance du PIB ayant ralenti à 0,4%, contre 0,6% au quatrième trimestre 2017. Nous attribuons cela essentiellement à des facteurs transitoires car l'économie reste fondamentalement saine. La ventilation complète par composants n'est pas encore disponible pour le premier trimestre mais il semble que les principaux moteurs du ralentissement ont été le commerce et la consommation privée. En revanche, les investissements en capital semblent avoir bien performé. Sur l'ensemble de l'année 2018, les prévisions de croissance du PIB sont de 1.7%, parfaitement en ligne avec la croissance enregistrée en 2017. A plus long terme, on note un léger ralentissement en 2019 et 2020, année où le PIB devrait augmenter de 1.4%.

Le taux de chômage continue sa lente diminution, entamée en 2014 déjà, mais montre des signes d'essoufflement, s'établissant à 6,3% - 6,4% pour le cinquième mois consécutif en avril au niveau belge. Des disparités importantes contiennent à exister entre régions, puisque le taux de chômage en Flandre tourne autour de 4%, il avoisine les 9.5% en Wallonie et il s'établit à plus de 14.5% à Bruxelles.

La croissance des salaires ne s'améliore que marginalement. Cela explique peut-être que les dépenses liées à la consommation aient à nouveau été faibles au premier trimestre après avoir stagné au quatrième trimestre 2017. La confiance des consommateurs et des entreprises est restée globalement stable à des niveaux élevés en avril.

Source : Oxford Economics, Banque Nationale de Belgique

MARCHÉ DU COMMERCE À LIÈGE

Le marché commercial du centre-ville de Liège reste un marché solide, autour des axes principaux que sont Vinâve d'Île, le Pont d'Île, 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, ce qui implique une augmentation du taux de vide locatif. Vinâve d'Île, Pont d'Île et la Rue de la Cathédrale affichent 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, avec entre autres trois transactions dans ILOT (le ex-Espace Saint Michel, Place St-Lambert).

Période	Adresse	Locataire	Surface, m²
2017 Q4	ILOT, Place St-Lambert, 4000 Liège	Basic Fit	1.580
2017 Q4	ILOT, Place St-Lambert, 4000 Liège	Burger King	1.229
2017 Q1	Vinâve d'Île 17, 4000 Liège	Jules	472
2018 Q2	Pont d'Île 31-33, 4000 Liège	Only	391
2017 Q4	Gal. St Lambert, Rue Joffre, 4000 Liège	Maniet	300
2017 Q1	ILOT, Place St-Lambert, 4000 Liège	Zig Zag	250
2018 Q2	Pont d'Île 27, 4000 Liège	Intimissimi	243
2018 Q1	Vinâve d'Île 7, 4000 Liège	Undiz	236
2017 Q2	Rue de la Cathédrale 92, 4000 Liège	La Maison Dorée / Nostex	229
2017 Q4	Gal. St Lambert, Rue Joffre, 4000 Liège	Bestseller	200
2017 Q4	Rue de la Cathédrale 91, 4000 Liège	Cozy Bay	193

Source : Cushman & Wakefield

En termes d'investissements commerciaux à Liège, la transaction la plus importante était la vente du nouveau magasin Zara de 3.312 m², Place de la Cathédrale : le développeur Baltisse y rénove l'ancienne

Galerie Nagelmackers. L'investissement est estimé à environ 19.5 MEUR avec un rendement assez agressif pour Liège (entre 4% et 4.5%). Sonimo (Eram) a par ailleurs vendu le magasin ex-Eram au Pont

d'Île 31-33, 150 m² à GH Group dans le cadre de la vente du portefeuille de huit magasins Eram.

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.

La prise en occupation dans le district de Liège a atteint 50.000 m² en 2017, un niveau en baisse de 45% par rapport à 2016. La plus grande transaction enregistrée était une location de 10.000 m² à Flémalle.

Le take-up au premier trimestre de 2018 était nettement inférieur à la moyenne sur cinq ans (20.000 m²) et s'élève à 10.000 m². En revanche, neuf transactions ont

été enregistrées – un niveau supérieur à la moyenne et qui révèle donc que ce sont des surfaces de taille modestes prises en occupation (cf. ci-dessous).

Période	Adresse	Transaction	Surface	Occupant
2018 Q1	Rue Vieille Fosse 60, 4400 FLEMALLE	Location	2,100	Mertens Plastique
2018 Q1	Rue de l'Avenir, 4460 GRACE-HOLLOGNE	Location	1,600	Actes
2018 Q1	Rue Mabime 75, 4432 ALLEUR	Achat	1,550	Iceprod
2018 Q1	Rue de Herve 108,4651 BATTICE	Achat	1,180	Club Med
2018 Q1	Rue du Parc Industriel 39, 4300 WAREMME	Achat	1,000	Concept Color
2018 Q1	Rue du Terri 3, 4460 GRACE-HOLLOGNE	Location	900	Sig Air Handling
2018 Q1	Rue de l'Avenir 7, 4890 THIMISTER-CLERMONT	Location	680	Biodis
2018 Q1	Rue Abot 11, 4890 THIMISTER-CLERMONT	Location	571	Belisol
2018 Q1	Rue Stiernet 30, 4300 WAREMME	Location	450	Sara B

Source : Cushman & Wakefield

Le niveau de loyer prime pour le district de Liège s'élève à EUR 45/m²/an tandis que les loyers moyens se situent dans une fourchette de EUR 35 – 40/m²/an.

Aucune transaction d'investissement n'a été enregistrée dans ce segment sur la période 2017 - premier trimestre 2018.

MARCHÉ RÉSIDENTIEL (APPARTEMENTS) À LIÈGE

L'évolution des prix moyens d'un appartement dans la commune de Liège en 2017 montre une certaine stabilité par rapport à l'année 2016 et s'affichent autour de 160.000€. Les prix sont en augmentation par rapport à la période 2012-2014 où ils affichaient un prix moyen de 138.000€. 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 2017, au même niveau qu'en 2016 donc. 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 depuis 2013 sur le marché liégeois, de l'ordre de 850 transactions sur base annuelle, sans

doute soutenue par la faiblesse des taux d'intérêt, ce qui pousse la population à se tourner vers le marché acquisitif.

Pour des projets récents ou neufs, le prix moyen demandé au m² tend à légèrement augmenter. Il tourne plutôt aux environs de 2.100 à 2.300 €/m² (contre 2.000 à 2.200 €/m² l'année dernière), dépendant de la qualité des finitions et de localisation du bien. Pour les projets les plus centraux et/ou les plus qualitatifs, les prix moyens par m² sont encore plus élevés, de l'ordre de 2.500 à 2.900 €/m² (contre des projets annoncés autour de 2.400 à 2.600 €/m² l'an dernier).



RAPPORT SUR LES ETATS 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.

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2018	31 mars 2017
I Revenus locatifs	5 et 6	2.150	2.136
III Charges relatives à la location		-12	-17
RÉSULTAT LOCATIF NET		2.138	2.119
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	272	244
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-444	-444
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location		-9	-28
RÉSULTAT IMMOBILIER		1.957	1.891
IX Frais techniques	9	-93	-99
X Frais commerciaux		-39	-9
XI Charges et taxes sur immeubles non loués		-9	-3
XII Frais de gestion immobilière	10	-190	-188
XIII Autres charges immobilières	11	-27	-31
Charges immobilières		-358	-329
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		1.599	1.562
XIV Frais généraux de la Société	12	-214	-152
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		1.385	1.410
XVI Résultat sur vente d'immeuble de placement	13	223	0
XVIII Variation de la juste valeur des immeubles de placement	14,18	-108	-42
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		1.500	1.368
XX Revenus financiers	15	4	39
XXI Charges d'intérêts nettes	15	-66	-81
XXII Autres charges financières	15	-8	-9
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	15	29	83
Résultat financier		-41	32
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		1.459	1.399
XXIV Impôts	16	-77	21
Quote-part et mise en équivalence		0	0
I RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE ²		1.382	1.420
II AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL, APRES IMPOT SUR LE RESULTAT			
Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net :		-66	-86
A	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
C	Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-66	-86
RESULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PERIODE ¹		1.316	1.334
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}		2,84	2,89

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

2. Au 31 mars 2017 et au 31 mars 2018, 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 2017 et 2018.

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

ACTIF (en milliers d'EUR)		Annexe	31 mars 2018	31 mars 2017
I	ACTIFS NON COURANTS		26.237	26.709
C	Immeubles de placement	18	21.944	22.424
D	Autres immobilisations corporelles	19	25	8
E	Actifs financiers non courants	20	4.268	4.276
II	ACTIFS COURANTS		649	1.187
A	Actifs détenues en vue de la vente	21	220	770
D	Créances commerciales	22	160	134
E	Créances fiscales et autres actifs courants	23	8	4
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	24	237	253
G	Comptes de régularisation	25	24	26
	TOTAL ACTIF		26.886	27.896

PASSIF (en milliers d'EUR)		Annexe	31 mars 2018	31 mars 2017
	CAPITAUX PROPRES		22.900	22.590
A	Capital	26	22.067	22.067
C	Réserves		-549	-897
b	Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers ¹		-1.540	-1.498
c	Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique		-1.101	-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 (+/-)		-11	-95
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	147	213
n	Résultat reporté exercices antérieurs		2.007	1.691
D	Résultat net de l'exercice		1.382	1420
I	PASSIFS NON COURANTS		208	361
B	Dettes financières non courantes	27	208	349
C	Autres passifs financiers non courants	30	0	12
II	PASSIFS COURANTS		3.778	4.945
B	Dettes financières courantes	27	3.335	4.557
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	28	414	356
F	Comptes de régularisation	29	29	32
	TOTAL PASSIF		26.886	27.896

1. Il s'agit des capitaux propres avant affectation. La variation de juste valeur des immeubles de placement de l'exercice 2017-2018 sera affectée aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2018-2019.

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2018	31 mars 2017
Résultat net		1.382	1.420
Amortissements	19	11	5
Réduction de valeur (reprise -)		-9	-4
Résultat sur vente d'immeubles placement		-223	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	18	108	42
Résultat financier à exclure du flux opérationnel		41	-32
Marge brute d'autofinancement		1.310	1.431
Variation du fonds de roulement		-37	60
Flux de trésorerie opérationnels nets		1.273	1.491
Acquisition d'immeubles de placement	18	0	0
Frais de mutations		0	0
Investissements sur immeubles de placement (travaux)	18	-22	-272
Investissements nets dans des titres de SIR	20	0	-130
Acquisitions d'immobilisations corporelles	19	0	0
Cessions d'immeubles de placement	18	1.223	250
Cessions d'actifs financiers	20	0	0
Flux de trésorerie d'investissement		1.201	-153
Dividende payé	33	-1.063	-1.063
Utilisation des lignes de crédit bancaires	27	-1.230	-20
Remboursement des dettes de location financement	27	-127	-120
Intérêts reçus et autres produits financiers	15	4	39
Intérêts payés	15	-66	-81
Autres frais financiers		-8	-8
Flux de trésorerie de financement		-2.490	-1.254
FLUX DE TRESORERIE TOTAUX DE LA PERIODE		-16	84
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		253	169
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice		237	253
FLUX DE TRESORERIE - TOTAUX DE LA PERIODE		-16	84

ETAT 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 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
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-42					42		0
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					83			-83		0
Affectation du résultat de l'exercice précédent								1.420	-1.420	0
Résultat de la période									1.382	1.382
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
Variation de la juste valeur des titres SIR							-65			-65
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				56						56
Dividendes distribués								-1.063		-1.063
31 mars 2018	22.073	-5	-1.539	-1.101	-12	-51	147	2.006	1.382	22.900

La variation de juste valeur des immeubles de placement de l'exercice 2016-2017 a été affectée aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale du 12

septembre 2017, c'est-à-dire au cours de l'exercice sous revue.

La variation de juste valeur des immeubles de placement de l'exercice 2017-2018

sera affectée aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale du 11 septembre 2018, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2018-2019.

ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS

TABLE DES MATIÈRES

1. Identification de l'entreprise	48
2. Déclaration de conformité	48
3. Résumé des règles d'évaluation applicables aux comptes statutaires	49
4. Informations sectorielles	55
5. Revenus locatifs	58
6. Contrats de location simple	58
7. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	59
8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	60
9. Frais techniques	60
10. Frais de gestion immobilière	60
11. Autres charges immobilières	61
12. Frais généraux de la société	61
13. Résultat sur vente d'immeubles de placement	61
14. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	62
15. Résultat financier	62
16. Impôts	63
17. Résultat par action	63
18. Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	64
19. Autres immobilisations corporelles	67
20. Actifs financiers non courants	68
21. Actifs détenus en vue de la vente	70
22. Créances commerciales	70
23. Autres créances fiscales et autres actifs courants	71
24. Trésorerie et équivalents de trésorerie	71
25. Comptes de régularisation	71
26. État du capital	72
27. Dettes financières non courantes et courantes	74
28. Dettes commerciales et autres dettes courantes	75
29. Comptes de régularisation	75
30. Instruments financiers	76
31. Ratio d'endettement	76
32. Événements post clôture	77
33. Dividendes payés et proposés	77
34. Actifs et passifs éventuels, droits et engagements	78
35. Transactions avec les parties liées	79
36. Déclaration de management	80

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 2018 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du gérant statutaire, la SA Moury Management, du 14 juin 2018.

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires est statutairement prévue le 11 septembre 2018.

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

2. DECLARATION DE CONFORMITE

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. RESUME DES REGLES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX COMPTES STATUTAIRES

3.1. PRINCIPES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS

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

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

3.2. RESUME DES CHANGEMENTS DANS LES PRINCIPES COMPTABLES

Les états financiers semestriels sont établis selon les mêmes règles d'évaluation que celles retenues pour la rédaction du rapport financier annuel au 31 mars 2017 à l'exception de la règle 3.6 « Immeubles de placement » qui a été adaptée au 1^{er} avril 2017 en vue (i) de simplifier la méthode comptable de reconnaissance des droits de mutation et (ii) de s'aligner sur les pratiques d'autres SIR en Belgique ou d'autres sociétés comparables (Real Estate Investment Trusts) à l'étranger. Jusqu'au 31 mars 2017, lors d'une acquisition, les droits de mutation étaient directement comptabilisés dans les capitaux propres en « Réserves des frais

et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique ». Toute variation de juste valeur des immeubles en cours d'exercice était reconnue en compte de résultats.

Depuis le 1^{er} avril 2017, les droits de mutation lors d'une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice, sont reconnus directement en compte de résultats.

Par conséquent les règles d'évaluation sont adaptées comme ceci au point 3.6 « Immeubles de placement » :

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 (incluant les frais d'acquisition), la différence est comptabilisée dans l'état du résultat global en « Variation de la juste valeur des immeubles de placement ».

Ce changement de méthode de comptabilisation n'a pas d'impact sur le résultat net ou les capitaux propres de l'exercice comparatif 2016-2017 ni de l'exercice 2017-2018 car il n'y a pas eu d'acquisition d'immeubles pendant ces périodes.

En ce qui concerne les cessions d'immeuble de placement,

- si l'immeuble a été acquis avant le 1^{er} avril 2017, les droits de mutation directement comptabilisés en fonds propres seront extournés via le compte de résultat en « Variation de la juste valeur des immeubles de placement » ;
- si l'immeuble a été acquis après le 1^{er} avril 2017, comme les droits de mutation ont été comptabilisés en compte

de résultat au moment de l'acquisition, il n'y aura plus d'impact lié au droit de mutation lors de la vente.

Immo Moury SCA n'a pas appliqué les nouvelles normes suivantes qui ont été publiées mais qui ne sont pas encore entrées en vigueur :

IFRS 9 – Instruments financiers (entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018)

La norme IFRS 9 a été finalisée et publiée par l'IASB en juillet 2014 et adoptée par l'UE en novembre 2016. IFRS 9 contient les dispositions relatives à la classification et à l'évaluation des actifs et passifs financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture générale. IFRS 9 remplacera la majeure partie de la norme IAS 39 – Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation.

Sur base d'une analyse de la situation d'Immo Moury SCA au 31 mars 2018, la norme IFRS 9 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers consolidés.

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduira à la comptabilisation plus tôt des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues actuellement appliqué selon IAS 39. Compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales combinés au faible risque de crédit associé, Immo Moury SCA n'anticipe cependant pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés.

En ce qui concerne les participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées, Immo Moury a fait le choix de l'option prévue dans IFRS 9 de comptabiliser leurs variations de juste valeur ainsi les résultats futurs sur vente éventuelle dans l'état du résultat global.

IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018)

La norme IFRS 15 établit un modèle unique complet quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients. Lors de son entrée en vigueur, la nouvelle norme remplacera la norme IAS 18 qui couvre les produits provenant des ventes de biens et des prestations de services, la norme IAS 11 qui traite des contrats de construction et les interprétations associées.

La norme IFRS 15 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers consolidés d'Immo Moury SCA car les contrats de location sont exclus du champ d'application de la norme et représentent la principale source de produits pour Immo Moury SCA. Les principes de la norme IFRS 15 sont néanmoins applicables aux composantes non locatives qui peuvent être comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés, telles que les services de maintenance chargés au preneur. Compte tenu du fait que ces composantes non locatives sont relativement limitées et représentent principalement des services comptabilisés progressivement tant selon la norme IFRS 15 que la norme IAS 18, Immo Moury SCA n'anticipe toutefois pas d'impact matériel à cet égard.

IFRS 16 – Contrats de location (entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019)

La norme IFRS 16 fournit un modèle complet pour l'identification des accords de location et leur traitement dans les états financiers du preneur et du bailleur. Elle remplacera la norme IAS 17 – Contrats de location ainsi que les interprétations associées lors de son entrée en vigueur. IFRS 16 n'a pas encore été adoptée par l'UE. Des changements significatifs sont introduits par IFRS 16 en ce qui concerne la comptabilisation par le preneur avec la suppression de la distinction entre location simple et location-financement et la comptabilisation d'actifs et de passifs

pour tous les contrats de location (sauf exceptions limitées aux locations à court-terme et aux locations d'actifs de faible valeur). Contrairement à la comptabilisation par le preneur, la norme IFRS 16 maintient en substance les dispositions de la norme IAS 17 quant à la comptabilisation par le bailleur et conserve l'obligation pour le bailleur de classer une location comme location simple ou location-financement.

Comme Immo Moury SCA agit presque exclusivement comme bailleur, la norme IFRS 16 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur ses états financiers consolidés. Dans les cas limités où Immo Moury SCA est le preneur dans des contrats classés en location simple selon IAS 17 et non sujets aux exemptions de la norme IFRS 16 (p.ex. les bureaux utilisés par la société), un actif au titre du droit d'utilisation et un passif associé seront comptabilisés dans le bilan consolidé.

3.3. RECOURS A 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 2017 et au 31 mars 2018, 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 renvoi, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et autres frais liés à l'opération sont considérés comme faisant partie du prix d'acquisition et sont portés en compte à l'actif de l'état de la situation financière.

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

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

COMPTABILISATION DES TRAVAUX (DEPENSES ULTERIEURES)

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 ⁵

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 (incluant les frais d'acquisition), la différence est comptabilisée dans l'état du résultat global en « 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 l'état du résultat global en « Variation de la juste valeur des immeubles de placement ».

REALISATION D'IMMEUBLE DE PLACEMENT

Lors de la vente d'un immeuble de placement, la plus-value réalisée est comptabilisée dans l'état du résultat global de l'exercice en « Résultat sur vente d'immeuble de placement »

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.

⁵ Cette règle a été modifiée au 1^{er} avril 2017. Nous nous référons au point 3.2 ci-avant pour plus d'informations.

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 DEVELOPPEMENT

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 :

	Valeurs	
	Taux	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 FINANCIERES DANS LE CHEF DU PRENEUR

Les actifs détenus en location-financement sont comptabilisés en tant qu'actifs de la société au plus bas de la valeur actualisée des paiements futurs minima et de leur juste valeur à la date d'acquisition. La dette envers le bailleur relative à cet actif est reprise dans l'état de la situation financière en tant qu'emprunt de location-financement. Les charges financières qui représentent la différence entre l'entièreté des obligations de location et la valeur des

actifs loués lors de leur comptabilisation initiale, sont portées dans l'état du résultat global sur la durée du contrat de location. Ces charges sont réparties sur les différentes périodes couvertes par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif au titre de chaque période comptable.

LOCATIONS FINANCIERES 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. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

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 REGULARISATION

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 événement passé, et qu'il est probable que des ressources devront être affectées à l'extinction de cette obligation. La provision est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus à un taux de marché et, le cas échéant, reflétant le risque spécifique du passif.

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

Les passifs éventuels ne sont pas comptabilisés mais font l'objet d'une

information dans les annexes aux états financiers.

3.14. RESULTAT 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. GRATUITES LOCATIVES ET LES INCENTIVES ACCORDES

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. IMPOT 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. RESULTAT 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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
RESULTAT LOCATIF NET	271	284	320	330	941	902	388	403	239	220	-21	-20	2.138	2.119
Pourcentage par secteur	13%	13%	15%	16%	44%	43%	18%	19%	11%	10%	-1%	-1%	100%	100%
Variation de juste valeur des immeubles	85	290	8	8	-200	-280	55	-60	0	0	0	0	-52	-42
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	0	73	0	150	0	0	0	0	0	0	0	223	0
Autres produits et charges d'exploitation											-809	-709	-809	-709
RÉSULTAT D'EXPLOITATION													1.500	1.368
Résultat financier											-41	32	-41	32
Impôts											-77	21	-77	21
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE													1.382	1.420

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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Immeubles de placement	4.905	4.820	6.114	6.634	6.700	7.350	4.445	4.390	0	0	0	0	22.164	23.194
<i>Pourcentage par secteur</i>	22%	21%	28%	29%	30%	32%	20%	19%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales hors IFRIC 21	0	0	23	12	0	5	11	3	0	0	0	0	34	20
Actifs financiers non courants	16	0	31	7	0	0	0	0	4.203	4.269	18	0	4.268	4.276
ACTIFS SECTORIELS	4.921	4.820	6.168	6.653	6.700	7.355	4.456	4.393	4.203	4.269	18	0	26.466	27.490
<i>Pourcentage par secteur</i>	19%	18%	23%	24%	25%	27%	17%	16%	16%	16%	0%	0%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus											420	406	420	406
ACTIF													26.886	27.896
Acquisitions en Immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux activables en immeubles de placement	0	0	22	212	0	60	0	0	0	0	0	0	22	272
Investissements en immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28	0	28	0
Amortissements des immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	5	11	5

INFORMATION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE													
En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres de SIR ¹		Non affecté		TOTAL		
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
RESULTAT LOCATIF NET	1.769	1.771	0	0	151	148	239	220	-21	-20	2.138	2.119	
<i>Pourcentage par secteur</i>	83%	84%	0%	0%	7%	7%	11%	10%	-1%	-1%	100%	100%	
Variation de juste valeur des immeubles	-52	-62	0	0	0	20	0	0	0	0	-52	-42	
Résultat sur vente d'immeuble de placement	223	0	0	0	0	0	0	0	0	0	223	0	
Autres produits et charges d'exploitation									-809	-709	-809	-709	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION											1.500	1.368	
Résultat financier									-41	32	-41	32	
Impôts									-77	21	-77	21	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE											1.382	1.420	

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

En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres de SIR		Non affecté		TOTAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Immeubles de placement	20.394	21.424	220	220	1.550	1.550	0	0	0	0	22.164	23.194
<i>Pourcentage par secteur</i>	92%	92%	1%	1%	7%	7%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales hors IFRIC 21	32	18	0	0	2	2	0	0	0	0	34	20
Actifs financiers non courants	47	7	0	0	0	0	4.203	4.269	18	0	4.268	4.276
ACTIFS SECTORIELS	20.473	21.449	220	220	1.552	1.552	4.203	4.269	18	0	26.466	27.490
<i>Pourcentage par secteur</i>	77%	78%	1%	1%	6%	6%	16%	16%	0%	0%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus									420	406	420	406
ACTIF											26.886	27.896
Acquisitions en Immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux activables en immeubles de placement	22	272	0	0	0	0	0	0	0	0	22	272
Investissements en immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	28	0	28	0
Amortissements des immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	11	5	11	5

AUTRES INFORMATIONS SECTORIELLES

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

Locataires représentant plus de 10% des revenus locatifs en 2017-2018	Pourcentage des revenus locatifs
SPW Wallonie	22%
Les Entreprises Gilles Moury SA	13%

5. REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs peuvent être détaillés comme suit :

En milliers d'EUR	31 mars 2018	31 mars 2017
Revenus locatifs	2.150	2.136
Loyers perçus	1.908	1.932
Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers	239	220
Gratuités locatives	0	-16
Indemnités de rupture anticipée de bail	3	0

Les loyers perçus ont diminué de 0,7 % par rapport à l'exercice précédent suite à certains vides locatifs en début d'année ainsi qu'à la vente de la Résidence Astrid située avenue Nancy à Bressoux.

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 de l'exercice 2016-2017 concernaient 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

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 2018 s'élève à 2 ans et 2 mois.

Immo Moury en tant que bailleur	31 mars 2018	31 mars 2017
En milliers d'EUR		
Revenus locatifs		
À moins d'un an	1.835	1.720
Entre 1 et 3 ans	1.085	1.689
Entre 4 et 5 ans	820	637
Plus de 5 ans	591	608
Total	4.331	4.654

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 conclu avec la SA Sari le 14 juin 2018. Ce bail est résiliable en cours du premier triennat moyennant un préavis de 3 mois.

Au cours de l'exercice 2017-2018, la charge locative annuelle s'élève à € 21 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 2018	31 mars 2017
En milliers d'EUR		
Loyers futurs certains		
À moins d'un an	23	22
Entre 1 et 5 ans	96	44
Plus de 5 ans	102	0
Total	221	66

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

En milliers d'EUR	31 mars 2018	31 mars 2017
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	272	244
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	139	116
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	133	128

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 2018	31 mars 2017
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	444	444
Charges locatives exposées par le propriétaire	196	186
Précomptes et taxes sur immeubles loués	248	258

9. FRAIS TECHNIQUES

En milliers d'EUR	31 mars 2018	31 mars 2017
Frais techniques	93	99
Frais techniques récurrents	56	60
Réparations	33	37
Primes d'assurance	23	23
Frais techniques non récurrents	37	39
Grosses réparations	37	39
Sinistres	0	0

10. FRAIS DE GESTION IMMOBILIERE

En milliers d'EUR	31 mars 2018	31 mars 2017
Frais de gestion immobilière	190	188
Honoraires versés au gérant	75	75
Charges internes de gestion d'immeubles	115	113

Pour l'exercice se clôturant au 31 mars 2018, les honoraires versés au gérant ont été fixés par l'assemblée générale du 12 septembre 2017 de la société à € 75 milliers selon l'article 16 des statuts d'Immo Moury SCA.

Les charges internes de gestion immobilière correspondent aux frais de personnel relatifs aux fonctions technique, commerciale et juridique.

11. AUTRES CHARGES IMMOBILIERES

En milliers d'EUR	31 mars 2018	31 mars 2017
Autres charges immobilières	27	31
Honoraires expert immobilier	26	28
Divers	1	3

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

12. FRAIS GENERAUX DE LA SOCIETE

En milliers d'EUR	31 mars 2018	31 mars 2017
Frais généraux	214	152
Frais de fonctionnement	105	59
Amortissement	11	5
Honoraires	11	2
Frais liés au statut de SIR	87	86

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 fonctionnement 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. Ce montant était venu en déduction des frais généraux de l'exercice précédent, ce qui explique le niveau fort bas de frais généraux durant cette période.

13. RESULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au cours de l'exercice 2017-2018, Immo Moury a vendu 3 biens :

- en mai 2017 un terrain à bâtir à Barchon au prix de € 83 milliers : Ce terrain étant valorisé à € 60 milliers, la vente a généré une plus-value € 23 milliers.
- en avril 2017, l'immeuble à appartements de l'avenue de Nancy à Bressoux : La vente s'est réalisée

au prix de € 540 milliers. Comme cet immeuble était valorisé à € 490 milliers, la vente a généré une plus-value € 50 milliers.

- en décembre 2017, un terrain à bâtir situé dans le zoning Bonne Fortune à Ans au prix de € 600 milliers : Ce terrain étant valorisé à € 450 milliers, la vente a généré une plus-value € 150 milliers.

Ces trois ventes ont générés un total de plus-values de réalisation de € 223 milliers.

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 2018	31 mars 2017
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-108	-42
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	258	423
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-311	-465
Retraitement des droits de mutation dans le compte de résultat lors de la vente d'un immeuble de placement	-56	0

Avant le 1^{er} avril 2017, lors d'une acquisition, les droits de mutation étaient directement comptabilisés dans les capitaux propres en « Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique », ce qui a été le cas lors de l'acquisition du terrain de Ans.

Par conséquent, lors de la vente du terrain en décembre 2017, les droits de mutation de € 56 milliers relatif à ce terrain ont été retirés des fonds propres et reconnus dans le compte de résultat sous la rubrique « Variation de la juste valeur des immeubles de placement ».

15. RESULTAT FINANCIER

En milliers d'EUR	31 mars 2018	31 mars 2017
Résultat financier	-41	32
Revenus financiers	4	39
Charges d'intérêts	-66	-81
Autres charges financières	-8	-8
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	29	83

Les revenus financiers de l'exercice 2016-2017 correspondaient aux intérêts moratoires payés par l'Administration Fiscale à Immo Moury dans le cadre de la résolution du litige sur les précomptes mobiliers indument perçus.

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 € + 18 milliers au

31 mars 2018 contre € - 11 milliers au 31 mars 2017.

16. IMPOTS

En milliers d'EUR	31 mars 2018	31 mars 2017
Impôt	77	21
Impôt sur les DNA	-2	-2
Précomptes mobiliers des titres SIR non récupérables	-75	-24
Précomptes mobiliers des titres SIR récupérables – régularisation années antérieures	0	47

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).

Au cours de l'exercice 2017-2018, l'impôt est principalement composé des précomptes mobiliers retenus de 30% sur les dividendes perçus provenant des titres détenus en portefeuille qui ne sont pas récupérables pour les sociétés immobilières réglementées.

Au cours de l'exercice 2016-2017, Immo Moury avait récupéré les précomptes mobiliers indument retenus par l'Administration Fiscale sur les exercices d'imposition 2009 à 2012.

17. RÉSULTAT PAR ACTION

(En nombre d'actions)	31 mars 2018	31 mars 2017
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)	1.382	1.420
Résultat global de l'exercice (en milliers d'euros)	1.316	1.334
Résultat net de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	2,99	3,07
Résultat global de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	2,84	2,89

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 2017 et 2018, il n'y a aucun effet diluant.

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

En milliers d'EUR	2017-2018		2016-2017	
	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	22.424	770	22.204	1.010
Acquisitions	0	0	0	0
Autres investissements (travaux activables)	22	0	272	0
Cessions	-450	-550	0	-250
Transfert aux actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0
Variation de la juste valeur	-52	0	-52	+10
Valeur comptable au 31 mars	21.944	220	22.424	770
Valorisation de l'expert immobilier au 31 mars	22.164		23.194	

La juste valeur des immeubles de placement découle des rapports d'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield. Elle s'élève à € 22.164 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. Les cessions en cours d'exercice concernent la Résidence Nancy à Bressoux et les terrains à bâtir à Ans et à Barchon.

Au 31 mars 2018, les immeubles détenus en vue leur vente sont constitués uniquement de l'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.

Dans le cadre d'Immo Moury, le taux de 2,5 % est uniquement appliqué pour le bien situé rue du Pot d'or qui est valorisé à une juste valeur de € 4.270 milliers au 31 mars 2018.

METHODOLOGIE 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. DEFINITION

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. METHODE 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. METHODE DE PRIX UNITAIRE : POUR LES BIENS RESIDENTIELS ET LE TERRAIN A 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 DETERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

Niveau IFRS	Répartition géographique	Juste Valeur 31 mars 2017	Méthode d'évaluation	Intrants 31 mars 2018	Intervalles	Moyenne pondérée
3	Liège	20.394.000	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m ²)	12-409	175
				Valeur locative estimée (eur/m ²)	11 - 423	169
				Rendement initial (%)	5,672 % - 15,06 %	8,40 %
			Méthode unitaire	Prix unitaire (eur/m ²)	306 – 2.446	1.673
				Loyer annuel (eur/m ²) ¹	0 –105	81
3	Charleroi	1.550.000	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m ²)	41 – 55	47
				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

Certains biens repris dans le portefeuille peuvent combiner plusieurs méthodes d’évaluation. Ces biens sont alors repris dans la catégorie de la méthode dominante pour ces biens.

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.

SENSIBILITE DES EVALUATIONS

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 +€ 783 milliers et -€ 783 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 - € 448 milliers et + € 475 milliers.

Une variation de + ou - 5% du prix unitaire générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de + € 335 milliers et - € 325 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 indépendantes à la hausse et à la baisse de ces trois paramètres.

PROCESSUS DE VALORISATION

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

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

dèles, 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 2018	31 mars 2017
Immobilisations corporelles		
Valeur d'acquisition		
Valeur comptable brute au 1 ^{er} avril	91	91
Acquisitions	28	0
Cessions	-28	0
Valeur comptable brute au 31 mars	91	91
Amortissements		
Amortissements au 1 ^{er} avril	-83	-78
Dotations	-11	-5
Reprises	-28	0
Amortissements au 31 mars	-65	-83
Valeur comptable nette au 31 mars	25	8

Les acquisitions de l'exercice concernent du matériel informatique et une voiture.

Les cessions sont relatives à des matériels complètement amortis qui n'est plus utilisé.

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 2018	31 mars 2017
Actifs financiers non courants	4.268	4.276
Actifs financiers disponibles à la vente		
Participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées	4.203	4.269
Autres		
Instrument de couverture	18	0
Autres	47	7

Le poste « Autres » s'élevant à € 47 milliers consiste en garanties locatives obtenues sous forme numéraire.

Immo Moury a contracté, le 16 mars 2016, un instrument de couverture à taux fixe couvrant la période du 31 mars 2016 au 31 mars 2036 et portant sur un montant notionnel de € 1,6 millions. Cet instrument n'est pas comptabilisé comme un instrument de couverture au sens de IAS 39, ce qui implique que ses variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat.

Au 31 mars 2018, l'instrument de couverture est comptabilisée en « Autres actifs financiers non courants » car sa juste valeur est positive et s'élève à € 18 milliers alors qu'au 31 mars 2017, il était enregistré en « Autres passifs financiers non courants » car sa juste valeur était négative et s'élevait à € 11 milliers.

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 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
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Au 31 mars 2018	26.833	26.191	53.024
EN VALEUR D'ACQUISITION			
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
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Au 31 mars 2018	2.573	1.482	4.055
EN JUSTE VALEUR			
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
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Variation de la juste valeur	-46	-20	-66
Au 31 mars 2018	2.828	1.375	4.203
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2017	300	-87	213
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2018	254	-107	147

21. ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE

Au 31 mars 2018, les immeubles détenus en vue leur vente comprennent uniquement l'appartement Avenue Genicot à Bruxelles.

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

22. CREANCES COMMERCIALES

Au 31 mars 2018, 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 2018	31 mars 2017
Créances commerciales	160	134
Créances commerciales hors IFRIC 21	34	20
Réduction créances douteuse	0	-9
Factures à établir pour la refacturation du précompte immobilier ¹	126	123

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 2018	pourcentage
Créances commerciales hors IFRIC 21	34	100%
Échues à moins de 30 jours	28	82 %
Échues entre 31 jours et 60 jours	3	9 %
Échues à plus de 60 jours	3	9 %

Au 31 mars 2018, Immo Moury n'a pas de provision pour créances douteuses.

Les loyers versés anticipativement par les locataires s'élèvent à € 27 milliers au 31 mars 2018 et sont classés en « autres dettes courantes ».

23. AUTRES CREANCES 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 2018	31 mars 2017
Créances fiscales et autres actifs courants	8	4
Impôts	0	4
Autres	8	0

24. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

Au 31 mars 2018, le montant de trésorerie de € 237 milliers consiste uniquement en des dépôts bancaires sur des comptes à vue

25. COMPTES DE REGULARISATION

En milliers d'EUR	31 mars 2018	31 mars 2017
Comptes de régularisation	24	26
Autres	24	26

Le poste « Autres » a des charges relatives à l'année civile 2018 alors qu'uniquement le premier trimestre est imputable à l'exercice 2017-2018 d'Immo Moury.

26. ETAT DU CAPITAL

CAPITAL EMIS

Au 31 mars 2018, 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 AUTORISE

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
-	0	0
Au 31 mars 2018	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 prorogeable 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 2018, 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 2017.

ACTIONNARIAT AU 31 MARS 2018

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 FINANCIERES NON COURANTES ET COURANTES

En milliers d'EUR	31 mars 2018	31 mars 2017
Dettes financières non courantes	208	349
Dettes de location financement	162	297
Garanties locatives reçues	46	52
Dettes financières courantes	3.335	4.557
Straight loan CBC	0	1.230
Straight loan BNP	3.200	3.200
Dettes de location financement	135	127
Autres dettes	0	0
Compte de résultats	31 mars 2018	31 mars 2017
Charges d'intérêts sur la dette de location de financement	21	27
Charges d'intérêts sur les straight loans	45	54

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 2018, la ligne de crédit n'est pas utilisée.

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 2018, 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 remboursements des dettes financières sont détaillés au niveau du flux de trésorerie.

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 € 297 milliers.

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

En milliers d'EUR	31 mars 2018	31 mars 2017
Loyers à payer	297	424
À moins d'un an	135	127
Entre 1 et 5 ans	162	297
Plus de 5 ans	0	0

28. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

En milliers d'EUR	31 mars 2018	31 mars 2017
Dettes commerciales et autres dettes courantes	414	356
Fournisseurs	72	24
Factures à recevoir	32	34
Dividende de l'exercice précédent	0	0
Locataires	39	25
Impôts, rémunérations et charges sociales ¹	271	272

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).

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.

29. COMPTES DE REGULARISATION

En milliers d'EUR	31 mars 2018	31 mars 2017
Comptes de régularisation	29	32
Loyers perçus anticipativement	23	29
Intérêts et autres charges courus non échus	0	0
Autres	6	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 € 16 milliers dans l'hypothèse où les lignes de crédit CBC et BNP seraient utilisées à concurrence de € 3.200 milliers de manière ininterrompue pendant un an (correspondant au niveau d'utilisation au 31 mars 2018).

- 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 2018, sa juste valeur comptabilisée en « Autres actifs financiers non courants » s'élève à un actif de € 18 milliers (contre un passif de € 11 milliers au 31 mars 2017).

Au 31 mars 2018, le résultat financier comprend un produit de € 29 milliers, représentant la variation, entre le 31 mars

2017 et le 31 mars 2018, 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 € 68 milliers sur l'IRS.

La sensibilité au risque crédit est présentée en note 22.

31. RATIO D'ENDETTEMENT

En milliers d'EUR	31 mars 2018	31 mars 2017
Passif	3.986	5.305
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
C. Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	0	-11
F. Passifs d'impôts différés	0	0
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
C. Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	0	0
F. Comptes de régularisation	-29	-32
Total du passif pris en compte pour le calcul du ratio (numérateur)	3.957	5.262
Total de l'actif du bilan	26.886	27.896
Instruments de couverture autorisés comptabilisés à l'actif du bilan	-18	0
Total de l'actif du bilan pris en compte pour le calcul du ratio (dénominateur)	26.869	27.896
Taux d'endettement	14,7%	18,9%

Le ratio d'endettement d'Immo Moury a diminué de 18,9% au 31 mars 2017 à 14,7% au 31 mars 2018.

32. EVENEMENTS POST CLOTURE

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'événements qui seraient survenus après le 31 mars 2018 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2018.

33. DIVIDENDES PAYES ET PROPOSES

En milliers d'EUR	31 mars 2018	31 mars 2017
DIVIDENDES DECLARES ET PAYES LORS DE L'EXERCICE		
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	
DIVIDENDES PROPOSES A L'ASSEMBLEE GENERALE POUR APPROBATION		
Dividende relatif à l'exercice 2016-2017 (€ 2,30 brut par action hors actions propres)		1.063
Dividende relatif à l'exercice 2017-2018 (€ 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 EVENTUELS, 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 2018, les garanties bancaires en faveur d'Immo Moury s'élèvent à € 524 milliers (contre € 522 milliers au 31 mars 2017).

OPTION D'ACHAT

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

GARANTIE DE POLLUTION DES SOLS ET AMIANTE

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

- ➔ En matière de pollution des sols, les sociétés apportées ou leurs actionnaires ont garanti à 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 apportées 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 apportées ne paraîtraient pas suffisants, un recours soit fait contre Immo Moury qui pourrait, s'il se présentait, avoir des conséquences financières importantes mais actuellement 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 2018, 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 2018, la rémunération du gérant s'élève à € 75 milliers, ce qui est identique au montant de 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 a été conclu pour une durée de 9 ans à partir du 1^{er} mai 2008. Ce contrat de bail prévoyait un loyer mensuel indexé de € 1.700 charges comprises soit un montant de € 21 milliers au 31 mars 2018 contre € 20 milliers l'exercice précédent. Un nouveau contrat de location simple d'une durée de 9 ans a été signé avec la SA Sari le 14 juin 2018 aux conditions du

marché. Ce bail est résiliable en cours du premier triennat moyennant un préavis de 3 mois.

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.

VENTE DU TERRAIN A BATIR A ANS

Au cours de l'exercice 2017-2018, les Entreprises Gilles Moury se sont portés acquéreuses du terrain à bâtir à Ans situé dans le zoning Bonne Fortune afin d'y construire leur siège social. Après application des procédures en conflit d'intérêts, Immo Moury a accepté de leur vendre le terrain à bâtir en décembre

2017 au prix de € 600 milliers. Ce terrain étant valorisé à € 450 milliers, la vente a généré une plus-value € 150 milliers.

Conformément à l'article 523 et 524 du code des sociétés, l'extrait du procès-verbal du Conseil d'administration et la décision du comité des administrateurs

indépendants sont repris en point 4 du rapport de gestion.

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.

Deloitte.



Immo Moury SCA

Rapport du commissaire à l'assemblée générale relatif à l'exercice clos le 31 mars 2018

Immo Moury SCA | 31 mars 2018

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Immo Moury SCA relatif à l'exercice clos le 31 mars 2018

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de votre société, nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes annuels ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 13 septembre 2016, conformément à la proposition de l'organe de gestion émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 mars 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de Immo Moury SCA durant 5 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de Immo Moury SCA (la « société »), comprenant le bilan au 31 mars 2018, ainsi que le compte de résultats, l'état du résultat global, un tableau des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date et l'état des variations des capitaux propres, ainsi que des notes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives, dont le total du bilan s'élève à 26.886 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 1.382 (000) EUR.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 mars 2018, ainsi que de ses résultats et ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

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

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes annuels de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Points clés de l'audit	Comment notre audit a-t-il traité le point clé de l'audit ?
<p>Valorisation des immeubles de placement</p> <ul style="list-style-type: none"> Immo Moury possède et gère un portefeuille d'immeubles de placement valorisé à 21.944 KEUR au 31 mars 2018 représentant 82% du total du bilan. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net et sur les fonds propres. Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location. La société utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont nommés par la Direction du Groupe. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère la société. Le portefeuille est valorisé à la juste valeur. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de capitalisation ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille. La valorisation du portefeuille est sujette à des jugements importants et s'appuie sur un certain nombre d'hypothèses. Les incertitudes liées aux estimations et jugements, conjugué au fait qu'une faible différence en pourcentage dans les valorisations individuelles d'immeubles pourrait avoir, en agrégé, un impact significatif sur le compte de résultat et le bilan, justifient une attention particulière dans le cadre de nos travaux d'audit. 	<ul style="list-style-type: none"> Nous avons évalué le processus de revue et d'approbation du travail des experts immobiliers mis en place par la société. Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers. Nous avons également revu les hypothèses clés en les comparant aux données du marché ou à des transactions immobilières comparables fournies par les experts immobiliers, en particulier en ce qui concerne le taux de capitalisation et les loyers. Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers. Nous avons revu et challengé le processus de valorisation, la performance du portefeuille, les hypothèses et jugements importants en particulier pour les taux de capitalisation et les loyers. Dans le cadre de nos procédures d'audit réalisées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles de placement, nous avons examiné des contrats significatifs et la documentation sur le traitement comptable appliqué à ces transactions. Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants en matière de revenus locatifs, de caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation. Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes afférentes aux états financiers: note 3, informations générales et méthodes comptables et Note 18, Immeubles de placement.

Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux comptes annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation

Immo Moury SCA | 31 mars 2018

et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra toujours de détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes annuels de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous

Immo Moury SCA | 31 mars 2018

décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

*
* *

Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion et des autres informations contenues dans le rapport annuel, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, 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.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A notre avis, à l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice, d'une part, et a été établi conformément aux articles 95 et 96 du Code des sociétés, d'autre part.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 100, § 1er, 6°/2 du Code des sociétés, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans notre dossier d'audit.

Mentions relatives à l'indépendance

- Nous n'avons pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 134 du Code des sociétés ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe des comptes annuels.

Immo Moury SCA | 31 mars 2018

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas connaissance d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés qui devrait être mentionnée dans notre rapport.
- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.
- L'organe de gestion du 12 décembre 2017 a pris une décision qui a donné lieu à l'application de l'article 523 du Code des Sociétés. La décision de l'organe de gestion porte sur la vente par Immo Moury SCA d'un terrain situé à Ans à la société Les Entreprises Gilles Moury SA, a les conséquences patrimoniales suivantes :
 - La vente du terrain situé à Ans d'une superficie de 11.167 M² pour un montant de 450 KEUR

Zaventem, le 6 juillet 2018

Le commissaire



DELOITTE Réviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises

Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /

Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée

Registered Office: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem

VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

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 Sicaif 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	<p>Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Liège ainsi que sur le site www.immomoury.com.</p> <p>Les comptes statutaires d'Immo Moury sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière.</p> <p>Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans le quotidien financier L'ECHO, ainsi que sur le site www.immomoury.com.</p> <p>Le rapport financier annuel peut être obtenu au siège social ou sur le site www.immomoury.com.</p> <p>Tous les communiqués de presse et autres informations financières sont transmis à la presse financière, à Euronext et sont disponibles sur le site www.immomoury.com.</p>

FICHE INFORMATIVE

Nom	IMMO MOURY SCA
Forme	Société en commandite par actions
Statut	Société immobilière réglementée publique de droit belge
Adresse	4000 Liège - Belgique Tél.: +32 (0) 4 221 03 10 Fax: +32 (0) 4 221 53 10 Web : www.immomoury.com E-mail : formulaire@immomoury.com
R.P.M./R.P.R	Liège
N° d'entreprise	0891 197 002
Banque	Banque Degroof - CBC Banque
Date de constitution	18 juillet 2007
Date d'agrément SICAFI	21 août 2007
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

11 septembre 2018	Assemblée générale ordinaire des actionnaires
17 octobre 2018	Mise en paiement du dividende
21 décembre 2018	Rapport financier semestriel 2018-2019
courant juillet 2019	Rapport financier annuel 2018-2019



IMMOMOURY

RUE SAINTE-MARIE, 24 - BTE 71
4000 LIEGE

REGISTRE DU COMMERCE N°0891 197 002



IMMOMOURY