



RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2019



IMMOMOURY

CHIFFRES-CLÉS¹

(en milliers d'EUR)	31 mars 2019	31 mars 2018
PATRIMOINE		
Juste valeur du portefeuille immobilier	22.912	22.164
Juste valeur du portefeuille titres SIR	4.552	4.203
Total portefeuille	27.464	26.367
Taux d'occupation des immeubles²	95,50 %	97,80 %
Rendement brut annuel des immeubles³	8,61 %	8,60 %
Ratio d'endettement⁴	17,30 %	14,70 %

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

Résultat locatif net	2.197	2.138
Résultat immobilier	2.005	1.957
Résultat d'exploitation des immeubles	1.619	1.599
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.373	1.385
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	223
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-108	-108
Résultat d'exploitation	1.265	1.500
Résultat financier	-197	-41
Impôts	-72	-77
Résultat net de l'exercice	996	1.382
Autres éléments du résultat global	349	-10
Résultat global de l'exercice	1.345	1.372
Résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture	1.232	1.461

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

Total des actifs non courants	27.376	26.237
Total des actifs courants	917	649
Total des actifs	28.293	26.886
Total des capitaux propres	23.182	22.900
Total des passifs non courants	298	208
Total des passifs courants	4.813	3.778
Total du passif	28.293	26.886

L'ACTION IMMO MOURY

Nombre d'actions souscrites (en nombre d'actions)	463.154	463.154
Valeur nette d'inventaire (en €)⁵	50,1	49,6
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 €)	45,8	48,4
Cours de bourse moyen au cours de l'exercice (en €)⁷	45,8	51,25
Rendement dividendaire brut (en %)⁸	5,02 %	4,49 %
Rendement dividendaire net (en %)	3,52 %	3,14 %

- Il s'agit de chiffres clés établis sur base statutaire. Immo Moury prépare en effet uniquement des comptes statutaires. Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis.
- Le taux d'occupation des immeubles est calculé comme le ratio entre 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.
- Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus au cours de l'exercice (€ 1.973 milliers) et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période (€ 22.912 milliers). 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.
- 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 32 du rapport sur les états financiers.
- 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.
- Depuis le 1^{er} janvier 2017, le précompte mobilier sur les dividendes s'élève à 30%.
- Le cours de bourse moyen est calculé comme la moyenne des cours de clôture de l'action Immo Moury au cours de l'exercice.
- Valeur obtenue en divisant le dividende brut par le cours de bourse moyen de l'exercice.



SOMMAIRE

CHIFFRES CLÉS	00
QUI SOMMES-NOUS ?	02
MESSAGE DU PRÉSIDENT	03
GÉRANT STATUTAIRE ET SON CONSEIL D'ADMINISTRATION	04
DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE	04
FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	05
STRATÉGIE ET POLITIQUE D'IMMO MOURY	06
INFORMATIONS BOURSIÈRES	07
RAPPORT DE GESTION DU GÉRANT STATUTAIRE	09
RAPPORT IMMOBILIER	31
RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS	41
ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS	46
RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS	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 2019, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à € 27.464 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 € 22.912 milliers au 31 mars 2019. Ces immeubles en portefeuille au 31 mars 2019 représentent une surface de 35.407 m².

Le portefeuille est également constitué de titres d'autres sociétés immobilières réglementées dont la juste valeur est de € 4.552 milliers selon le cours de bourse au 31 mars 2019.

Immo Moury SCA est cotée sur le premier marché de Euronext Brussels depuis le 30 juin 2008 et la capitalisation boursière est d'environ € 23,2 millions suivant le cours de bourse de l'action Immo Moury au 15 juillet 2019.

MESSAGE DU PRÉSIDENT

- Résultat net de l'exercice de € 996 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 5,02 % et net de 3,52 %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 2019, le portefeuille d'Immo Moury s'élève à 27,5 millions (y compris 4,6 millions d'euros de titres d'autres SIR).

Le résultat net s'élève à 1 million d'euros et le résultat global s'élève à de 1,3 millions d'euros, soit une diminution de 2 % par rapport à l'exercice précédent.

Le ratio d'endettement de Immo Moury au 31 mars 2018 se situe à 17,3%. 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 10 septembre 2019 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 5,02 % sur base du cours moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice.

Le payout s'établit à 1,1 million d'euros alors que le seuil minimum de distribution s'élève à 1 million d'euros² (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 84,3%.

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

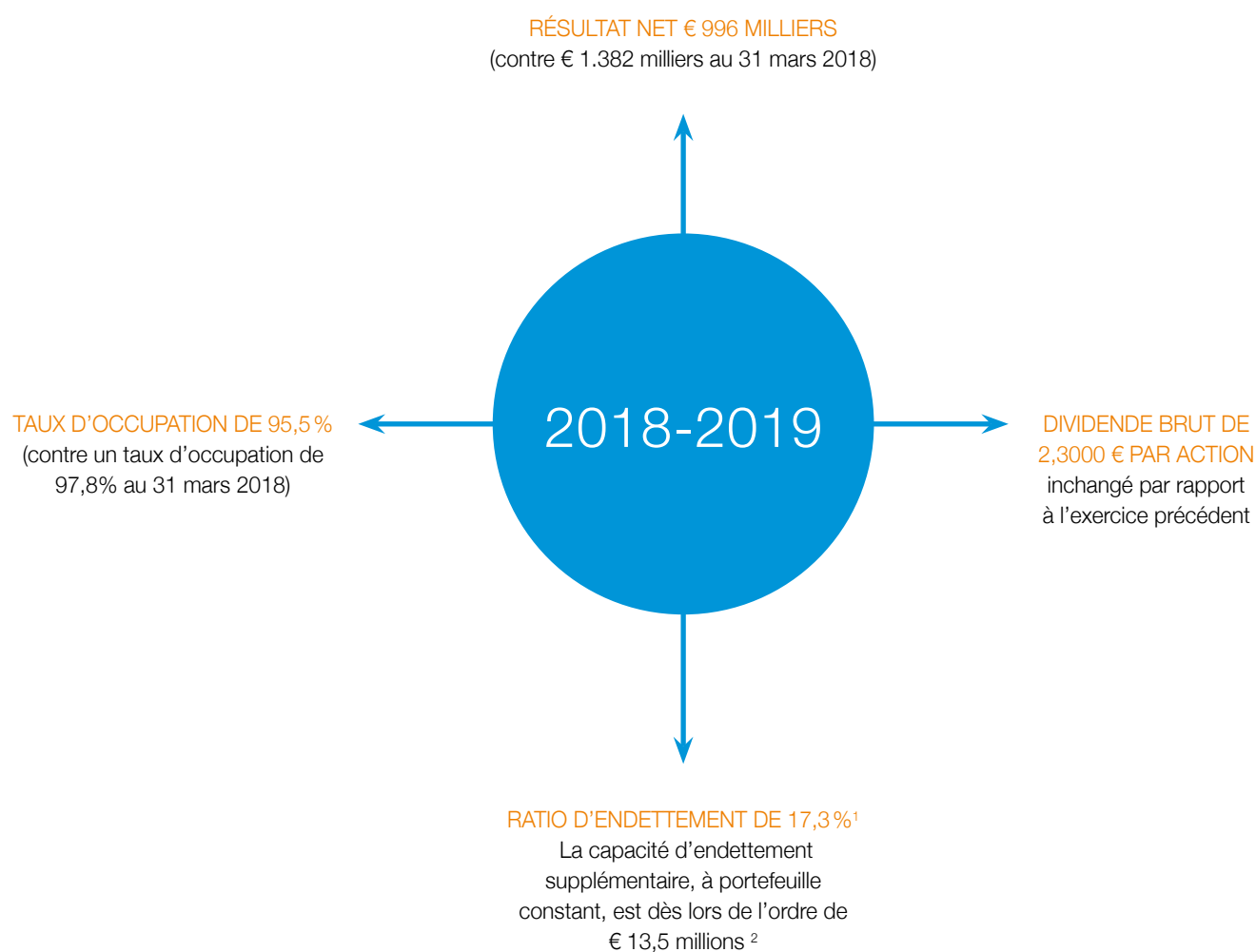
Conformément à l'article 14, §3 de la loi du 12 mai 2014, la direction effective d'Immo Moury est confiée à Messieurs Georges Moury et Gilles-Olivier Moury, tous deux administrateurs de Moury Management SA. Messieurs Moury exercent cette fonction à titre gratuit.

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 (€ 4.900 milliers) et le total de l'actif diminué des instruments de couverture comptabilisés à l'actif (€ 28.293 milliers). Le détail du calcul est repris en note 32.

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 € 28.293 milliers x 65% - 4.900 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 € 14 millions dans son patrimoine immobilier, ce qui représente une croissance de 79% de sa valeur initiale en 11 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 2019, la valeur nette d'inventaire est égale à € 47,90 contre un cours de bourse de € 45,80.

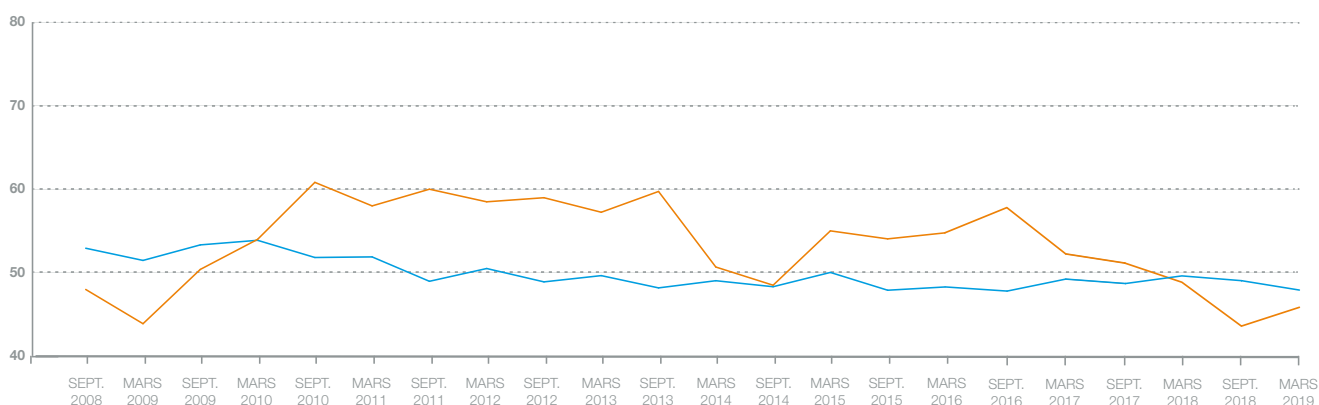
Au 31 mars 2018, la valeur nette d'inventaire est égale à € 49,55 contre un cours de bourse de € 48,40.

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 a été mise à jour pour la dernière fois le 16 juillet 2018 est disponible sur notre site internet (www.immomoury.com).

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

DURÉE DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS DU GÉRANT¹

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

ÉVALUATION PAR LES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS²

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

COMITÉS D'AUDIT, DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION³

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

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS ET DIRIGEANT EFFECTIFS⁴

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

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

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

Compte tenu de la petite taille 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.

Au 31 mars 2019, le taux d'occupation s'élève à 95,50% contre 97,80% au 31 mars 2018. Le montant des créances douteuses s'élève à € 1 milliers à l'actif de bilan, les réductions de valeurs actées au cours de l'exercice s'élèvent à € 10 milliers et il n'y a pas eu de gratuités locatives accordées pendant la période.

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 constant 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.

Au 31 mars 2019, une variation négative de 1% de la juste valeur des titres de SIR aurait impact de € -46 milliers sur les fonds propres, de 0,03% sur le ratio d'endettement et pas d'impact sur le résultat net puisque la variation de juste valeur des titres SIR est enregistrée au niveau des autres éléments du résultat global.

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 33.

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.

Risques liés à la diversification du patrimoine immobilier :

Description du risque

Afin d'assurer une répartition adéquate des risques, le patrimoine immobilier de la Société doit être diversifié tant au niveau sectoriel que géographique.

De plus, conformément à l'article 30 de la loi du 12 mai 2014, aucune opération effectuée par la société réglementée publique ne peut avoir pour effet que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble d'actifs.

La FSMA peut, aux conditions fixées par elle, accorder une dérogation aux limites ci-dessus,

- ➔ pour une période de 2 ans au maximum, à compter de la date d'agrément, ou
- ➔ lorsque la SIRP établit qu'une telle dérogation est dans l'intérêt de ses actionnaires, ou
- ➔ lorsque la SIRP établit qu'une telle dérogation est justifiée sur la base des caractéristiques spécifiques du placement, et notamment de l'ampleur et de la nature de celui-ci.

Cette dérogation ainsi que ses éventuelles conditions doivent être détaillées dans le prospectus et les rapports financiers annuels ou semestriels établis jusqu'au moment où la dérogation devient sans objet.

Les dérogations ci-dessus ne peuvent être accordées par la FSMA si le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses sociétés du périmètre dépasse 33 % des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture autorisés, au moment de l'acquisition ou de la cession concernée.

Les dérogations sont retirées par la FSMA dans le cas où le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses sociétés

du périmètre dépasse 33 % des actifs consolidés à un quelconque moment de la période de dérogation.

La limite de 20 % ne s'applique pas aux biens immobiliers ou actifs couverts par un engagement à long terme d'un Etat membre de l'Espace économique européen qui a la qualité de locataire ou utilisateur des biens concernés.

Réponses pour contrôler le risque

Toutes les opportunités d'investissement sont analysées afin d'identifier si elles dépasseraient la limite prudentielle, l'objectif étant d'augmenter progressivement le portefeuille immobilier de la société.

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 2019, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 13 juillet 2014 s'élève

à 17,3%. 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.

Risque lié à la liquidité des titres de la société :

Description du risque

La liquidité d'un titre s'apprécie au travers du volume moyen de transactions journalières enregistrées sur une valeur sur une période donnée.

La Société connaît une faible liquidité de ses actions limitant tant les opportunités de sorties que d'achats de ces dernières sur une courte période.

Réponses pour contrôler le risque

Actuellement, la capacité d'endettement d'Immo Moury permettrait de réaliser des opérations d'achat sur une courte durée. De plus, la Société continue à construire une relation de confiance avec ses actionnaires existants.

LA RÉGLEMENTATION 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 informés 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 15 juillet 2019, le free float s'élève à 33,86%.

LES RISQUES OPÉRATIONNELS

Risque de défaillance du système informatique :

Description du risque

Immo Moury est confrontée au risque de défaillance du système informatique. Ceci

pourrait engendrer des pertes de données et la paralysie de certaines tâches pendant la période de défaillance.

Réponses pour contrôler le risque

Un plan de continuité d'activité est en place et a été revu pour la dernière fois en juin 2014. La continuité d'activité se définit comme l'ensemble des mesures permettant, en cas de crise, d'assurer la permanence des activités et services essentiels, puis la reprise planifiée des activités. Elle couvre à la fois les aspects fonctionnels et la dimension informatique.

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

Situation de conflit d'intérêts :

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

Risque de gestion afférent à la gestion de la SIR :

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

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

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

La structure de l'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.

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 2019, 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 2019.

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

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

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 2019, 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.

REPRÉSENTANT PERMANENT

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

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

> 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 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.

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. Monsieur Desseille est actuellement CEO de WEB SCA et administrateur de NRB à Herstal. De plus, il a été, par le passé,

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.

administrateur et président du Comité d'audit et des risques du groupe Ethias, 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. Les propositions de nomination des nouveaux administrateurs indépendants ainsi que le renouvellement des administrateurs exécutifs ont été communiquées à la FSMA et sont en cours de traitement.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration a tenu 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 de l'exercice 2019-2020, 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 trois fois.

ADMINISTRATEURS	PRÉSENCE/NOMBRE DE SÉANCES
WL Consulting SPRL	3/3
Monsieur Georges Moury	3/3
Monsieur Gilles-Olivier Moury	3/3
Monsieur William Ancion	3/3
C Desseille SCA	2/3

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.

COMITÉS

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 RÉMUNERATION :

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 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 2019, 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 2019 est de € 33 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 2018-2019, 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 à la page suivante.

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 ou comité d'administrateurs indépendants 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)	€ 5.775
Mr Georges Moury ¹	Administrateur exécutif	€ 2.475
Mr Gilles Olivier Moury ²	Administrateur exécutif	€ 2.475
Mr William Ancion	Administrateur non exécutif	€ 3.300
C Desseille s.c.a. représentée par Mr Claude Desseille	Administrateur non exécutif	€ 2.475

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.

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

2. Monsieur Gilles-Olivier Moury est également dirigeant effectif.

2. COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS D'IMMO MOURY SCA

CHIFFRES-CLÉS STATUTAIRES D'IMMO MOURY SCA

(en milliers d'EUR)	31 mars 2019	31 mars 2018
PATRIMOINE		
Juste valeur du portefeuille immobilier	22.912	22.164
Juste valeur du portefeuille titres SIR	4.552	4.203
Total portefeuille	27.464	26.367
Taux d'occupation des immeubles ²	95,50 %	97,80 %
Rendement brut annuel des immeubles ³	8,19 %	8,60 %
Ratio d'endettement ⁴	17,30 %	14,70 %

(en milliers d'EUR)	31 mars 2019	31 mars 2018
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL		
Résultat locatif net	2.197	2.138
Résultat immobilier	2.005	1.957
Résultat d'exploitation des immeubles	1.619	1.599
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.373	1.385
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	223
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-108	-108
Résultat d'exploitation	1.265	1.500
Résultat financier	-197	-41
Impôts	-72	-77
Résultat net de l'exercice	996	1.382
Autres éléments du résultat global après impôts sur le résultat	349	-10
- 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	56
- Variation de la juste valeur des actifs financiers	349	-66
Résultat global total, part du groupe, de l'exercice	1.345	1.372

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 (€ 1.973 milliers) et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période (€ 22.912 milliers). 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 32 du rapport sur les états financiers.

(en milliers d'EUR)	31 mars 2019	31 mars 2018
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE		
Total des actifs non courants	27.376	26.237
Total des actifs courants	917	649
Total des actifs	28.293	26.886
Total des capitaux propres	23.182	22.900
Total des passifs non courants	298	208
Total des passifs courants	4.813	3.778
Total du passif	28.293	26.886

COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS D'IMMO MOURY

PATRIMOINE

Au 31 mars 2019, le portefeuille global d'Immo Moury SCA s'élève à € 27.464 milliers. La juste valeur du portefeuille en immeubles de placement¹ s'élève à € 22.912 milliers et la juste valeur des titres de SIR en portefeuille s'élève, selon les cours de bourse au 31 mars 2019, à € 4.552 milliers.

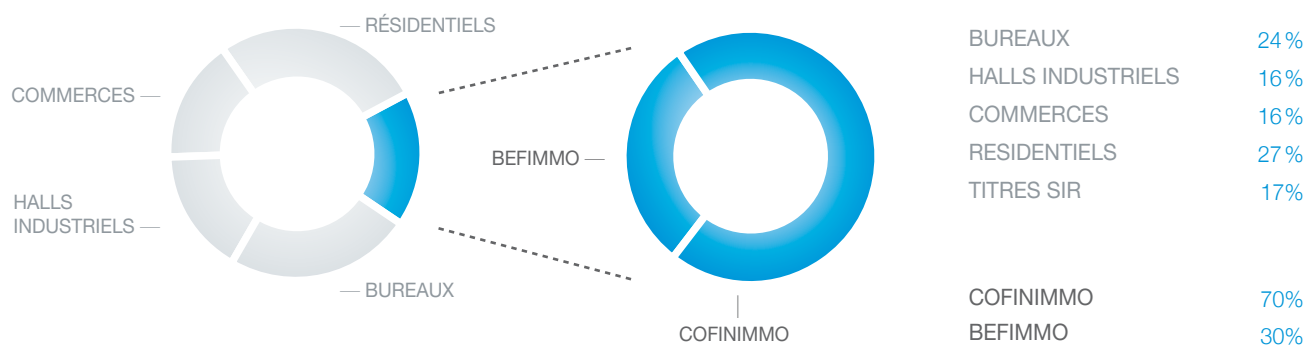
Au cours de l'exercice, Immo Moury a acquis deux appartements dans la résidence La Cathédrale située en plein centre de Liège pour un montant de € 856 milliers tous frais compris.

Le taux d'occupation des immeubles s'élève à 95,5% au 31 mars 2019 et le ratio d'endettement est à un niveau faible de 17,3%.

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

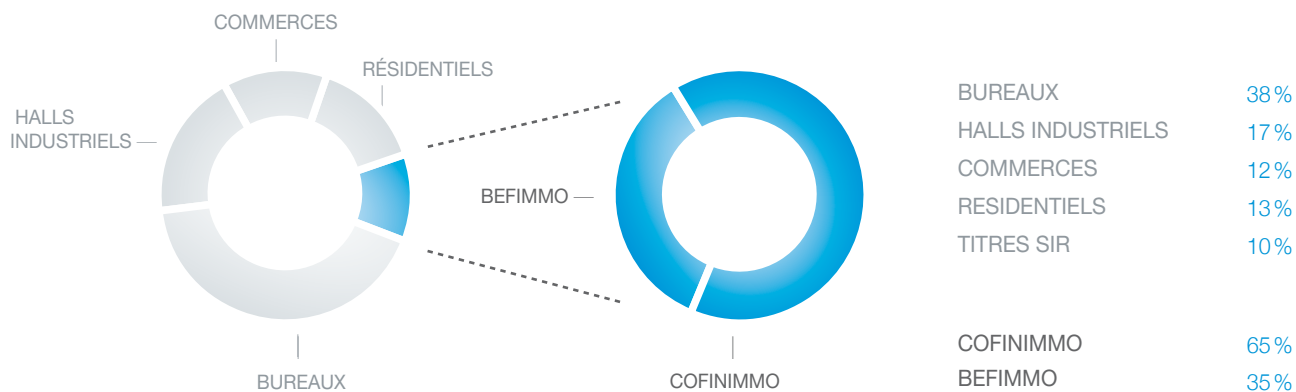
LA DIVERSIFICATION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2019 :

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

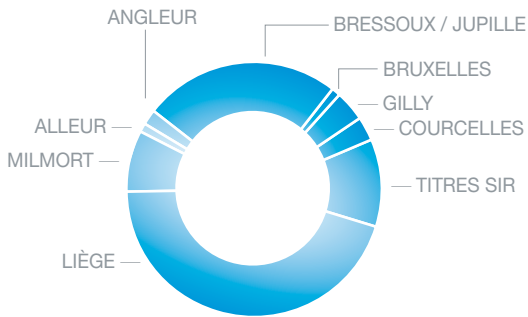


LA DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2019 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS



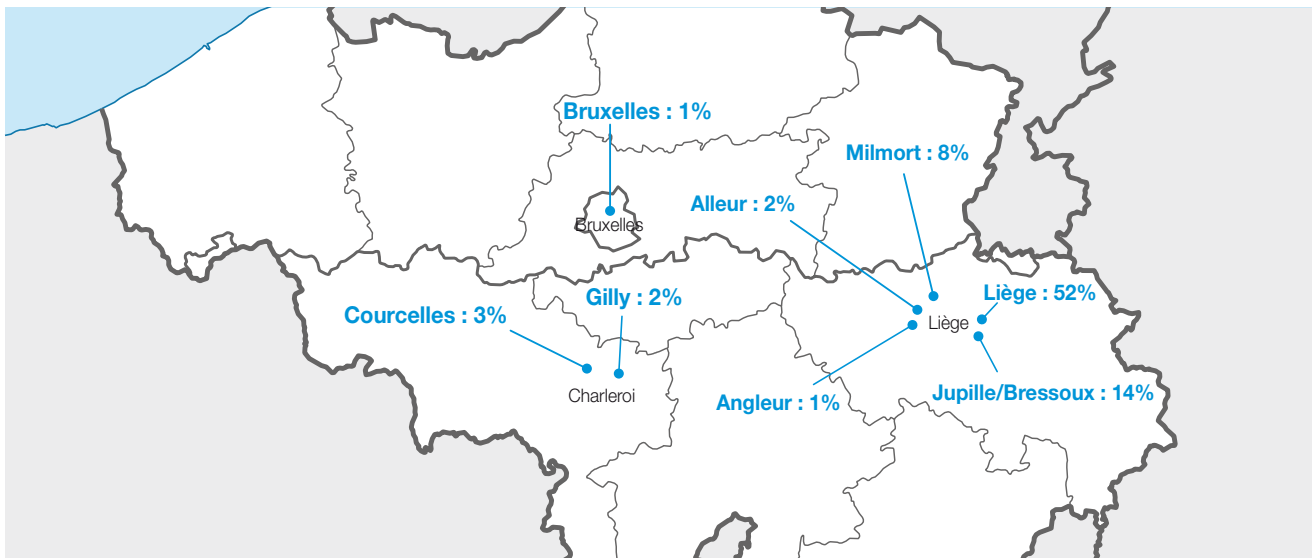
LIÈGE	45 %
MILMORT	8 %
ALLEUR	1 %
ANGLEUR	2 %
BRESSOUX/ JUPILLE	25 %
BRUXELLES	1 %
GILLY	4 %
COURCELLES	3 %
TITRES SIR	11 %

LA LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE PRESENTE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2019 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

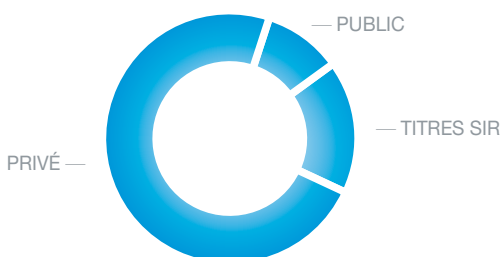
Titres de Cofinimmo : 12% (dont 0% à Liège)

Titres de Befimmo : 5% (dont moins de 5% en Wallonie)



LA DIVERSIFICATION COMMERCIALE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2019 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



PRIVÉ	74 %
PUBLIC	10 %
TITRES SIR	17 %

SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS



ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL ET SITUATION PATRIMONIALE

Au 31 mars 2019, la juste valeur du portefeuille d'Immo Moury s'élève à € 27.464 milliers contre € 26.367 milliers l'an dernier.

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement est de € 22.912 milliers selon l'expert immobilier Cushman & Wakefield pour un taux d'occupation de 95,5%.

La juste valeur des titres d'autres SIR dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 4.552 milliers (selon le cours de bourse au 31 mars 2019).

Les revenus locatifs sont en légère augmentation à € 2.233 milliers au 31 mars 2019 contre € 2.150 milliers au 31 mars 2018, soit une augmentation de 3,9%.

Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à € 1.619 milliers au 31 mars 2019 contre € 1.599 milliers l'année précédente, en augmentation de 1,3%.

Aucune vente d'immeubles n'a été réalisée durant l'exercice 2018-2019.

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à € - 108 milliers au 31 mars 2019.

Le résultat financier correspond à une charge de € 197 milliers. Il est principalement constitué d'une charge d'intérêts de € 55 milliers et de la variation de la juste valeur de l'instrument de couverture IRS (charge de € 128 milliers).

En conclusion de ce qui précède, Immo Moury SCA réalise un résultat net de € 996 milliers au 31 mars 2019 (contre € 1.382 milliers au 31 mars 2018).

Les autres éléments du résultat global (€ + 349 milliers) au 31 mars 2019 proviennent de la variation positive de la juste valeur des titres d'autres SIR au cours de la période.

Le résultat global au 31 mars 2019 est stable et s'établit à € 1.345 milliers contre € 1.372 milliers l'exercice précédent.

Au 31 mars 2019, le taux d'endettement s'élève à 17,3%. Ce taux est en légère augmentation par rapport à l'exercice précédent suite à l'acquisition de l'appartement et du studio dans la résidence Cathédrale à Liège.

Le gérant statutaire propose de verser un dividende de € 2,3000 brut par action (€ 1,6100 net), soit un dividende brut inchangé par rapport à l'exercice précédent. Ceci correspond à un rendement dividendaire net de 3,52%

sur base du cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice de € 45,8.

Le payout s'établit à € 1.062 milliers alors que le seuil minimum de distribution s'élève à € 1.009 milliers au 31 mars 2019 (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 84,3% du résultat corrigé selon le chapitre 3 de l'Annexe C de la loi du 13 juillet 2014 (contre un payout ratio de 85,7% pour l'exercice précédent).

3. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

ACQUISITION DE BIENS PLACE CATHEDRALE A LIEGE

En juin 2018, Immo Moury a acquis, à un tiers, un appartement et un studio (avec cave et parking intérieur) en état futur d'achèvement, dans la résidence « La Cathédrale » située en plein centre de Liège à l'angle de la place de la Cathédrale et de la place Saint-Paul. Les biens ont été valorisés par l'expert Cushman et Wakefield à une valeur de marché de € 660 milliers alors que le prix d'acquisition s'est élevé à € 675 milliers hors frais (soit € 856 milliers tous frais compris), soit 2,3% en dessus de l'évaluation. Le rendement locatif attendu de ces biens idéalement situés en centre-ville de Liège est de 3,3%.

Au 31 mars 2019, les appartements ont été réceptionnés mais des aménagements intérieurs sont encore en cours de réalisation. Ils ne sont par conséquent pas encore loués.

4. PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Aucune opération ou décision visée par les articles 523 et 524 du Code des Sociétés et par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 n'a eu lieu au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2019.

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

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

6. ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Sans objet.

7. INDICATION RELATIVE À L'EXISTENCE DE SUCCURSALES

Immo Moury sca ne détient pas de succursale.

8. PROPOSITION D'AFFECTATION DU 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 2019,

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 2019	31 mars 2018
A. Résultat net	996	1.382
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	67	-319
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- exercice comptable	108	52
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	128	-29
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-169	-342
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1^{er}, al. 1^{er}	-1.009	0
D. Rémunération du capital - autre que C	-54	-1.063

Le dividende net par action de €1,6100 sera payable le 17 octobre 2019, sous réserve de la décision de l'Assemblée générale ordinaire du 10 septembre 2019.

PRECOMPTE MOBILIER

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

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

Résultat corrigé (A)	31 mars 2019	31 mars 2018
Résultat net	996	1.382
+ Amortissements	19	11
+ Réductions de valeur	10	-9
- Reprises de réductions de valeur	0	0
- Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
+/- Autres éléments non monétaires	128	-29
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	0	-223
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	108	108
= Résultat corrigé (A)	1.261	1.241
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)		
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice	0	352
- 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	-352
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	0	0
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	0	0
(I) 80 % du résultat corrigé =		993
(II) - la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 13		
	31 mars 2019	31 mars 2018
Passif	5.111	3.986
- I. Passifs non courants - A Provisions	0	0
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture	-110	0
- I. Passifs non courants - F. Passifs d'impôts différés	0	0
- II. Passifs courants - A. Provisions	0	0
- II. Passifs courants - C. Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation	-100	-29
<i>(II) Endettement</i>	<i>4.901</i>	<i>3.957</i>
(II) Diminution nette de l'endettement =	0	-1.305
La différence positive entre les montants (I) - (II)		0

Selon IFRS 9, Immo Moury a fait le choix de présenter, dans les autres éléments du résultat global, les variations de la juste valeur des titres des autres SIR sans passer par le résultat net.

Par conséquent, les variations de justes valeurs de ces participations ne sont pas incluses dans le résultat net de l'exercice ni dans l'obligation de distribution.

Les dividendes versés par les participations, par contre, sont inclus dans le résultat net et par conséquent dans l'obligation de distribution.

10. SCHÉMA 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 2019	31 mars 2018
Actif net	23.182	22.900
- Distribution de dividendes ¹	-1.063	-1.063
Actif net après distribution	22.119	21.837
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 (+/-)	-2.692	-2.641
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 (+/-)	-110	18
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 (+/-)	496	147
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)	19.767	19.597
Marge de distribution	2.352	2.240

11. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'événements qui seraient survenus après le 31 mars 2019 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2019.

12. PERSPECTIVES

L'exercice 2020-2021 sera 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, au printemps 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 10 septembre 2019.



RAPPORT IMMOBILIER

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES

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 2019
Quatre appartements et cinq commerces rue du Pot d'Or à Liège	1940 et 1976	769	97,5 %	15,5 %
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2016	1.259	100%	11,2 %
Hall semi-industriel– rue des Alouettes 60 à Milmort	2004	3.003	100 %	8,4 %
Bureaux av. des Tilleuls 62 à Liège	1961	3.530	100 %	9,2 %
Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège	1907	1.424	100 %	7,4 %
Résidence Confort - 14 appartements et deux commerces place Théodore Gobert 7 à Bressoux	1930	1.672	94,3 %	5,2 %
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Bressoux ¹	1968 et 1973	6.965	100 %	3,7 %
Hall semi-industriel – avenue de Wallonie 60 à Courcelles	2004	2.313	100 %	3,6 %
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village 8-10-12 à Jupille	1965	7.999	100 %	2,7 %
Trois commerces rue du Gay Village 8-10-12 à Jupille	1966	157	10,6 %	0,3 %
Appartement et studio Place cathédrale à Liège	2019	187	0 %	2,4 %
Bureaux et entrepôts rue du rond-point 243 à Gilly ¹	Antérieur à 1952	1.030	100 %	2,4 %
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 %	1,9 %
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 %	1,4 %
Un appartement avenue J Génicot 18 à Bruxelles	2014	79	100 %	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 %	0,7 %
Commerce rue du Sart Tilman 345 à Angleur	2008	101	100 %	0,6 %
Maison rue du Moulin 363 à Bressoux	1955	138	NA	0,3 %
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	-	35.407	95,5 %	83,4 %
Titres SIR				16,6 %
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 2019, le taux d'occupation s'élève à 95,5 %. L'exercice 2018-2019 n'a pas été impacté par des vides locatifs importants.

PRIX D'ACQUISITION ET VALEURS ASSURÉES

Immeubles de placement	Prix d'acquisition de l'immeuble hors frais (en milliers d'EUR) ¹	Juste valeur des immeubles au 31 mars 2019	Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR) ⁴	Primes d'assurances au 31 mars 2019 (en milliers EUR)
Quatre appartements et cinq commerces rue du Pot d'Or à Liège	2.790	4.267	3.440	4
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2.900	3.082	3.062	2
Hall semi-industriel à Milmort	1.570	2.315	2.368	4
Bureaux avenue des Tilleuls à Liège	3.260	2.524	2.537	2
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1.845	2.028	1.993	2
Résidence Confort - 14 appartements et deux commerces - place Théodore Gobert 7 à Bressoux	800	1.415	1.279	2
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Bressoux ³	2.610	1.019	2.590	3
Hall semi-industriel à Courcelles	1.400	980	950	2
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille ²	720	745	4.353	2
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille ²	140	82	240	-
Appartement et studio Place Cathédrale à Liège ²	675	658	⁵	-
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly ³	460	648	423	1
Trois appartements et un emplacement de parking rue Forger 6 à Liège ²	570	518	1.000	2
Trois halls semi-industriels à Alleur	470	530	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	394	310	2
Un appartement avenue J Génicot à Bruxelles ²	80	225	169	-
Résidence Orban - un appartement - boulevard Frère Orban à Liège ²	235	226	340	-
Résidence la Goelette - 1 appartement - rue Rivageois 1 à Liège ²	179	212	155	1
Résidence Mahiels - 2 appartements - avenue Mahiels 9 à Liège ²	279	203	367	1
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur ²	140	153	142	1
Maison rue du Moulin 363 à Bressoux	99	93	111	-
Immeuble rue de la Wache 7-9 à Liège	100	111	100	-
Résidence Albert - 1 appartement - place de la résistance à Bressoux ²	100	81	109	2
Résidence Boitsfort - 1 garage - place du Parc à Bressoux ²	4	4	23	-
Total des immeubles de placement	22.276	22.912	26.936	35

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 2019. Ces valeurs correspondent à une valeur de reconstruction.

5. Cette information n'est pas disponible à la date de publication du présent rapport.

CI-DESSOUS SONT REPRIS LES LOCATAIRES DES BIENS IMMOBILIERS QUI REPRÉSENTENT PLUS DE 5 % DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31 MARS 2019 :

Immeubles de placement	Quote part dans le portefeuille selon la juste valeur au 31 mars 2019	Locataires
Appartements et commerces rue du Pot d'Or 9-11 à Liège	15,5 %	IKKS – American Vintage – Zaff Optical – Centre esthétique
Résidence Vitra rue du Paradis à Liège	11,2 %	13 locataires différents en personnes physiques
Hall rue des Alouettes à Milmort	8,4 %	G-Tec
Bureaux avenue des Tilleuls 62 à Liège	8,7 %	SPW Wallonie
Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège	7,4 %	Deutsche Bank
Résidence Confort - 14 appartements - place Théodore Gobert 7 à Bressoux	5,2 %	14 locataires différents en personnes physiques

Sous-portefeuille	Prix d'acquisition hors frais ²	Juste valeur au 31 mars 2019	Estimation de la valeur locative au 31 mars 2019 ²	Rendement locatif au 31 mars 2019 sur base des valeurs hors frais
BUREAUX	8.595	6.613	237	14,8
HALLS INDUSTRIELS	4.160	4.567	621	13,2
COMMERCES	3.500	4.350	407	6,6
RESIDENTIELS	6.021	7.382	334	4,4
Total	22.276	22.912	1.600	8,7

1. Le prix d'acquisition hors frais 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 2019. 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 DÉVELOPPEMENT ET RÉNOVATIONS PLANIFIÉS POUR LE PROCHAIN EXERCICE

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

De plus, lors de l'exercice 2019-2020, deux projets d'investissements résidentiels devraient se concrétiser :

- ➔ l'acquisition d'un appartement à Waremme
- ➔ 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.

SYNTHÈSE DES REVENUS LOCATIFS ¹

Immeubles de placement	Montant des loyers annuels perçus (en milliers EUR)	Garantie bancaire (en milliers EUR)	Cautions bancaires (en milliers EUR)
Quatre appartements et cinq commerces rue du Pot d'Or à Liège	244	93	11
Résidence Vitra Rue Paradis à Liège	127	0	21
Hall semi-industriel à Milmort	183	26	0
Bureaux avenue des Tilleuls à Liège	397	0	0
Bureau rue des Urbanistes à Liège	140	125	0
Résidence Confort - 14 appartements et deux commerces - place Théodore Gobert 7 à Bressoux	86	6	13
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Bressoux	331	146	0
Hall semi-industriel à Courcelles	96	45	0
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille	90	9	0
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille	8	0	2
Appartement et studio Place Cathédrale à Liège	0	0	0
Bureaux et entrepôts rue du rond point à Gilly	57	27	0
Trois appartements et un emplacement de parking rue Forgeur 6 à Liège	33	2	1
Trois halls semi-industriels à Alleur	54	9	0
Un commerce et un appartement rue PJ Carpay à Liège	42	19	1
Quatre bureaux - rue Féronstrée 23 à Liège	30	6	0
Un appartement avenue J. Génicot à Bruxelles	6	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	1	0
Résidence Mahiels - 2 appartements - avenue Mahiels 9 à Liège	12	2	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	16	7	0
Maison rue du Moulin 363 à Bressoux	0	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	7	1	0
Résidence Boitsfort - 1 garage - place du Parc à Bressoux	0	0	1
Total des immeubles de placement	1.977	525	50
Titres Cofinimmo	166	-	-
Titres Befimmo	90	-	-
Total titres d'autres SIR	256	-	-
Total portefeuille global	2.233	525	50

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

MÉTHODES D'ÉVALUATION

Extrait du rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield VOF au niveau de la méthode d'évaluation suivie au 31 mars 2019 :

MÉTHODE DE CAPITALISATION :

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

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

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

CORRECTIONS POUR LES BUREAUX ET BIENS INDUSTRIELS

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

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

CORRECTIONS POUR LES PROPRIÉTÉS COMMERCIALES

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

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

MÉTHODOLOGIE POUR LES PROPRIÉTÉS 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 2019 :

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport concernant l'estimation à la date du 31 mars 2019 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):	22.912.000 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 SUR LE MARCHÉ

CONTEXTE GÉNÉRAL AU 28 JUIN 2019

Les perspectives de l'économie belge sont devenues un peu plus incertaines dès lors que des chiffres récents et robustes contrastent avec un sentiment économique qui se dégrade, tandis que la formation d'un nouveau gouvernement sera compliquée à la suite des élections de mai. La dynamique économique s'est quelque peu dissociée de celle de la zone euro mais est restée très stable au cours de la dernière année. Oxford Economics prévoit une croissance de 1,3% du PIB pour 2019 avant de s'établir à 1,2% en 2020 en raison du ralentissement du commerce mondial.

La production industrielle marqué un bon début de T2 après une croissance de 2,6 M au T1, pour contraster avec les baisses enregistrées en Allemagne et aux Pays-Bas. Cependant l'optimisme autour du secteur manufacturier continue de se dégrader pour tomber en juin à son niveau le plus faible depuis trois ans.

Source : Oxford Economics

La demande intérieure devrait légèrement augmenter cette année et est soutenue par un bon niveau d'investissement et un niveau consommation privée solide.

Le marché du travail reste très tendu avec un taux de chômage à un niveau plancher record de 5,7% en avril. Celui-ci est globalement stable depuis neuf mois et ne devrait pas changer de manière significative. Par ailleurs la masse de postes vacants pourraient générer une croissance des salaires.

Le taux d'inflation a continué sa baisse, se situant à 1,7% en juin, soit 1,9% en moyenne au T2.

MARCHÉ DU COMMERCE À LIÈGE

Le marché commercial du centre-ville de Liège reste un marché solide, autour des axes principaux que sont Vinave d'Île, le Pont d'Île, le Pot d'Or ainsi que la Rue de la Cathédrale. Toutefois, il est à noter que comme dans la plupart des villes de Belgique, la concurrence croissante du

commerce en ligne et les changements de modes de consommation des clients ont un impact négatif sur les villes secondaires et/ou artères secondaires, surtout pour les magasins de plus de 400 m². Il est ainsi à noter que le flux piéton est en légère diminution et l'offre locative est en augmentation. D'après les derniers chiffres de Locatus, 14% des cellules commerciales de la commune de Liège seraient en effet vides. Ceci a inévitablement un impact sur les loyers prime qui sont également sous pression, suite à une diminution du flux passant et d'une augmentation de la vacance. Ainsi, les loyers prime de la rue Vinave d'Île s'affichent désormais à 975 €/m²/an contre 1.100 €/m²/an deux ans plus tôt. La tendance est identique dans la majorité des villes belges

Plusieurs transactions locatives ont tout de même été recensées depuis un an, les principales d'entre elles sont illustrées dans le tableau suivant :

Période	Adresse	Locataire	Surface, m ²
2018 Q3	Rue Joffre	New Yorker	2.000
2019 Q2	Pont d'Île 42-44	Costes Fashion	1.600
2019 Q2	Galeries Saint Lambert	Mega Outlet	1.343
2018 Q3	Boulevard de la Sauvenière 136	The Square	1.175
2019 Q1	Médiacité	Action	1.086
2018 Q1	Chaussée de Tongres 269	ZEB	1.000
2019 Q2	Rue d'Offical 2	Decathlon	850
2018 Q4	Chaussée de Tongres 265	Ville Neuve	767
2018 Q4	Rue du Pont d'Île 31	Only	391
2018 Q1	Rue du Pont d'Île 27	Intimissimi	243
2018 Q1	Vinave d'Île 7	Undiz	236

Source : Cushman & Wakefield

La pression croissante sur l'activité du commerce physique a des conséquences sur le marché de l'investissement. Bien que celui-ci ait enregistré des performances exceptionnelles en 2018 (près de 2 milliards d'euros investis juste dans le segment du retail, notamment grâce à la vente de 3 shopping centres tout au long de l'année), les yields sont sous pression. Les premières augmentations de rendements ont en effet été enregistrées partout en Belgique et Liège ne fait pas exception. Les prime yields à Liège s'affichent actuellement à 4.95 % contre 4.75 % un an plus tôt.

Trois transactions d'investissements ont été enregistrées sur le marché

liégeois depuis le 1^{er} janvier 2018, deux transactions de commerces de périphérie (le Match de l'avenue du roi Albert 17 et un retail cluster à Herstal). Une seule transaction de centre-ville est enregistrée, la rue du Pont d'Ile 35 à Ouragan Factor (89 m² vendu pour un montant inférieur à 800.000 €).

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 56.500 m² en 2018, un niveau en hausse de 13 % par rapport à 2017. La plus grande transaction enregistrée était un achat pour occupation propre de 8.200 m² à Thimister-Clermont.

Le take-up au premier trimestre de 2019 était nettement inférieur à la moyenne sur cinq ans (20.000 m²) et s'élève à 6.600 m². Seules deux transactions ont été enregistrées.

Période	Adresse	Transaction	Surface	Occupant
2019 T1	Rue Grondal 8, 4890 THIMISTER	Développement	3300	Delhez
2019 T1	Rue des Anglais 5, 4430 ANS	Location	3300	Gilliot

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 40/m²/an.

Aucune transaction d'investissement n'a été enregistrée dans ce segment sur la période 2017 - premier trimestre 2019.

MARCHÉ RÉSIDENTIEL (APPARTEMENTS) À LIÈGE

L'évolution des prix médians d'un appartement dans la commune de Liège en 2018 a connu une baisse de 2,26% par rapport à l'année 2017 et s'affichent autour de 130.000€. La moyenne trimestrielle sur cinq ans pour ce marché s'élève à 125.000€.

À supposer une taille moyenne d'appartement de l'ordre de 80m², le prix moyen au m² pour un appartement à Liège (en fonction du prix médian constaté) s'établirait aux environs de 1.620€/m² en 2018, soit une baisse de 2,6% par rapport à 2017. En prenant une taille moyenne de 85m² par appartement, c'est un prix de 1.560€/m² qui serait observé sur la ville de Liège.

Le nombre de transactions observées dans ce segment a connu une croissance importante en 2018 pour s'élever à 926 (+11%), contre une moyenne quinquennale de 821 transactions par

année. Cette croissance est 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 tourne plutôt aux environs de 2.100 à 2.200 €/m² (niveau stable par rapport à 2017), dépendant de la qualité des finitions et de localisation du bien.



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.*

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2019	31 mars 2018
I Revenus locatifs	5 et 6	2.233	2.150
III Charges relatives à la location		-36	-12
RÉSULTAT LOCATIF NET		2.197	2.138
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	260	272
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-453	-444
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location		1	-9
RÉSULTAT IMMOBILIER		2.005	1.957
IX Frais techniques	9	-154	-93
X Frais commerciaux		-5	-39
XI Charges et taxes sur immeubles non loués		-4	-9
XII Frais de gestion immobilière	10	-190	-190
XIII Autres charges immobilières	11	-33	-27
Charges immobilières		-385	-358
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		1.619	1.599
XIV Frais généraux de la Société	12	-246	-214
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		1.373	1.385
XVI Résultat sur vente d'immeuble de placement	13	0	223
XVIII Variation de la juste valeur des immeubles de placement	14,18	-108	-108
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		1.265	1.500
XX Revenus financiers	15	0	4
XXI Charges d'intérêts nettes	15	-55	-66
XXII Autres charges financières	15	-14	-8
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	15	-128	29
Résultat financier		-197	-41
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		1.068	1.459
XXIV Impôts	16	-72	-77
Quote-part et mise en équivalence		0	0
I RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE ²		996	1.382
II AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL, APRES IMPOT SUR LE RESULTAT		349	-10
Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net :			
A Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		0	56
Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net :			
C Variation de la juste valeur des actifs financiers ⁴	21	349	-66
RESULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PERIODE ¹		1.345	1.372
Nombre d'actions de bases et diluée ¹		463.154	463.154
RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE, PART DU GROUPE, PAR ACTION DE BASE ET DILUEE ^{2,3}	17	2,90	2,96

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

2. Au 31 mars 2018 et au 31 mars 2019, 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 2018 et 2019.

4. Ce poste concerne la variation de juste valeur des participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées enregistrée par le biais des autres éléments du résultat global.

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en milliers d'EUR)		Annexe	31 mars 2019	31 mars 2018
I	ACTIFS NON COURANTS		27.376	26.237
B	Immobilisations incorporelles	18	43	0
C	Immeubles de placement	19	22.708	21.944
D	Autres immobilisations corporelles	20	18	25
E	Actifs financiers non courants	21	4.607	4.268
II	ACTIFS COURANTS		917	649
A	Actifs détenues en vue de la vente	22	204	220
D	Créances commerciales	23	254	160
E	Créances fiscales et autres actifs courants	24	8	8
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	25	438	237
G	Comptes de régularisation	26	13	24
	TOTAL ACTIF		28.293	26.886

PASSIF (en milliers d'EUR)		Annexe	31 mars 2019	31 mars 2018
	CAPITAUX PROPRES		23.182	22.900
A	Capital	27	22.067	22.067
C	Réserves		119	-549
b	Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers ¹		2.692	2.640
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 (+/-)		18	-11
h	Réserve pour actions propres		-51	-51
i	Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers	21	496	147
n	Résultat reporté exercices antérieurs		2.348	2.007
D	Résultat net de l'exercice		996	1.382
I	PASSIFS NON COURANTS		298	208
B	Dettes financières non courantes	28	188	208
C	Autres passifs financiers non courants	31	110	0
II	PASSIFS COURANTS		4.813	3.778
B	Dettes financières courantes	28	3.974	3.335
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	29	739	414
F	Comptes de régularisation	30	100	29
	TOTAL PASSIF		28.293	26.886

1. Il s'agit des capitaux propres avant affectation. Les variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture de l'exercice 2018-2019 seront affectées aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2019-2020.

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2019	31 mars 2018
Résultat net		996	1.382
Amortissements	18,20	19	11
Réduction de valeur (reprise -)		0	-9
Résultat sur vente d'immeubles placement		0	-223
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	19	108	108
Résultat financier à excluir du flux opérationnel		197	41
Marge brute d'autofinancement		1.320	1.310
Variation du fonds de roulement		307	-37
Flux de trésorerie opérationnels nets		1.627	1.273
Acquisition d'immeubles de placement	19	-856	0
Investissements sur immeubles de placement (travaux)	19	0	-22
Investissements nets dans des titres de SIR	21	0	0
Acquisitions d'immobilisations (in)corporelles	18,20	-53	0
Cessions d'immeubles de placement	19	0	1.223
Cessions d'actifs financiers	22	0	0
Flux de trésorerie d'investissement		909	1.201
Dividende payé	34	-1.063	-1.063
Utilisation des lignes de crédit bancaires	28	750	-1.230
Remboursement des dettes de location financement	28	-135	-127
Intérêts reçus et autres produits financiers	15	0	4
Intérêts payés	15	-55	-66
Autres frais financiers		-14	-8
Flux de trésorerie de financement		-517	-2.490
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE		201	-16
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		237	253
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice		438	237
FLUX DE TRÉSORERIE - TOTAUX DE LA PÉRIODE		201	-16

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	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 2017	22.073	-5	-1.497	-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	-2.640	-12	-51	147	2.006	1.382	22.900
Variation de la juste valeur des immeubles de placement ¹			-52				52		-
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée ¹				29			-29		-
Affectation du résultat de l'exercice précédent							1.382	-1.382	-
Résultat de la période								997	997
<i>Autres éléments du résultat global</i>									
Variation de la juste valeur des titres SIR							349		349
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement									
Dividendes distribués							-1.063		-1.063
31 mars 2019	22.073	-5	-2.692	17	-51	496	2.348	997	23.183
Variation de la juste valeur des immeubles de placement ¹			-108				108		-
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée ¹				-128			128		-
Affectation du résultat de l'exercice précédent							996	-996	-
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement									-
Dividendes distribués							-1.063		-1.063
10 septembre 2019 (AGO)	22.073	-5	-2.800	-111	-51	496	2.517	1	22.120

Rémunération proposée du capital

1. Les variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture de l'exercice 2017-2018 ont été affectées aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale du 11 septembre 2018, c'est-à-dire au cours de l'exercice sous revue. Les variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture de l'exercice 2018-2019 seront affectées aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale du 10 septembre 2019, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2019-2020.

ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

TABLE DES MATIÈRES

1. Identification de l'entreprise	46
2. Déclaration de conformité	46
3. Résumé des règles d'évaluation applicables aux comptes statutaires	47
4. Informations sectorielles	53
5. Revenus locatifs	56
6. Contrats de location simple	56
7. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	57
8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	58
9. Frais techniques	58
10. Frais de gestion immobilière	58
11. Autres charges immobilières	59
12. Frais généraux de la société	59
13. Résultat sur vente d'immeubles de placement	59
14. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	60
15. Résultat financier	60
16. Impôts	61
17. Résultat par action	61
18. Immobilisations incorporelles	62
19. Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	62
20. Autres immobilisations corporelles	65
21. Actifs financiers non courants	66
22. Actifs détenus en vue de la vente	68
23. Créances commerciales	68
24. Autres créances fiscales et autres actifs courants	69
25. Trésorerie et équivalents de trésorerie	69
26. Comptes de régularisation	69
27. État du capital	70
28. Dettes financières non courantes et courantes	72
29. Dettes commerciales et autres dettes courantes	73
30. Comptes de régularisation	73
31. Instruments financiers	74
32. Ratio d'endettement	74
33. Événements post clôture	75
34. Dividendes payés et proposés	75
35. Actifs et passifs éventuels, droits et engagements	76
36. Transactions avec les parties liées	77
37. Note de transition - IFRS 9	78
38. Déclaration de management	79

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 2019 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du gérant statutaire, la SA Moury Management, du 20 juin 2019.

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires est statutairement prévue le 10 septembre 2019.

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

2. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

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

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

3.1. PRINCIPES DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

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

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

3.2. RÉSUMÉ DES CHANGEMENTS DANS LES PRINCIPES COMPTABLES

Les principes comptables retenus au 31 mars 2019 sont les mêmes que ceux utilisés pour la rédaction du rapport financier annuel au 31 mars 2018 sauf en ce qui concerne l'application des nouvelles normes IFRS 9 et 15 :

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

La norme 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 remplace la majeure partie de la norme IAS 39 – Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation.

L'application de la norme IFRS 9 n'a pas d'impact matériel sur les états financiers de Immo Moury.

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 conduit 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, ceci a un impact de € 1 millier sur les états financiers de Immo Moury.

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 dans les autres éléments du résultat global.

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

La norme IFRS 15 n'a pas 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.

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 16 – Contrats de location (entrée en vigueur au 1^{er} avril 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 À DES ESTIMATIONS ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS

Dans le cadre de l'établissement de ses états financiers, la société est

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

3.4. PRINCIPES DE CONSOLIDATION – FILIALES

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

Toutes les transactions, les soldes de comptes, y compris les résultats non réalisés entre sociétés du groupe, sont éliminés.

Au 31 mars 2019 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 emploi, 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.

COMPTABILISATION DES TRAVAUX (DÉPENSES 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

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 le compte de résultat 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.

RÉALISATION 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.

ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE VENTE

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

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

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

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

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

3.7. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations corporelles comprennent les éléments corporels détenus pour être utilisés à des fins administratives dont on s'attend à ce qu'ils soient utilisés sur plus d'un exercice. Les autres immobilisations corporelles sont reprises à leur coût d'acquisition historique diminué des amortissements cumulés et des éventuelles dépréciations de valeur. Le coût historique inclut le prix d'achat d'origine et les coûts accessoires directs comme par exemple les taxes non recouvrables, les frais d'installation ou le transport.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8. CONTRATS DE LOCATION

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

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

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

LOCATIONS 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 correspondant aux titres dans d'autres sociétés immobilières réglementées 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 de ces actifs financiers est détaillé dans le point 3.14. Résultat sur portefeuille.

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

c. Passifs financiers

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

Coût amorti - Méthode du taux d'intérêt effectif

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

obtenir la valeur comptable nette de l'actif ou du passif financier.

3.10. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

3.11. COMPTES DE RÉGULARISATION

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

3.12. ACTIONS PROPRES

Les sommes payées ou obtenues lors de l'acquisition ou la vente d'actions propres de la société sont reconnues directement dans les fonds propres de la société.

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

3.13. PROVISIONS

Une provision est enregistrée dans l'état de la situation financière quand le groupe a une obligation juridique ou implicite résultant d'un 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. RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE

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

Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu.

Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages et est présenté dans la rubrique «résultat sur vente d'immeubles de placement».

Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

Les variations négatives et positives de la juste valeur sont toutes incluses dans l'état du résultat global dans la rubrique « variation de la juste valeur des immeubles de placement ».

Dividendes perçus des titres SIR en portefeuille

Conformément à IFRS 9 et au choix de la Société, les titres SIR sont des actifs financiers valorisés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. 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 ACCORDÉS

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

3.16. IMPÔT COURANT

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

3.17. DIVIDENDES

Les dividendes proposés par le Conseil d'administration du gérant statutaire ne sont pas enregistrés en dettes dans les états financiers tant qu'ils n'ont pas été approuvés par les actionnaires lors de l'Assemblée générale ordinaire.

3.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

4. INFORMATIONS SECTORIELLES

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

INFORMATION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ														
En milliers d'EUR	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres de SIR ¹		Non affecté		TOTAL	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
RESULTAT LOCATIF NET	282	271	316	320	954	941	415	388	256	239	-26	-21	2 197	2 138
Pourcentage par secteur	13%	13%	14%	15%	43%	44%	19%	18%	12%	11%	-1%	-1%	100%	100%
Variation de juste valeur des immeubles	5	85	-148	8	-87	-256	122	55	0	0	0	0	-108	-108
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	0	0	73	0	150	0	0	0	0	0	0	0	223
Autres produits et charges d'exploitation											-824	-809	-824	-809
RÉSULTAT D'EXPLOITATION													1 265	1 500
Résultat financier											-197	-41	-197	-41
Impôts											-72	-77	-72	-77
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE													996	1 382

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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Immeubles de placement	4 350	4 905	7 382	6 114	6 613	6 700	4 567	4 445	0	0	0	0	22 912	22 164
<i>Pourcentage par secteur</i>	19%	22%	32%	28%	29%	30%	20%	20%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales hors IFRIC 21	0	0	12	23	14	0	95	11	0	0	0	0	121	34
Actifs financiers non courants	16	16	39	31	0	0	0	0	4 552	4 203	0	18	4 607	4 268
ACTIFS SECTORIELS	4 366	4 921	7 433	6 168	6 627	6 700	4 662	4 456	4 552	4 203	0	18	27 640	26 466
<i>Pourcentage par secteur</i>	16%	19%	27%	23%	24%	25%	17%	17%	16%	16%	0%	0%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus											653	420	653	420
ACTIF													28 293	26 886
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	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22
Investissements en immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53	28	53	28
Amortissements des immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19	11	19	11

INFORMATION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE													
En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres de SIR ¹		Non affecté		TOTAL		
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
RESULTAT LOCATIF NET	1 808	1 769	6	0	153	151	256	239	-26	-21	2 197	2 138	
<i>Pourcentage par secteur</i>	82%	83%	0%	0%	7%	7%	12%	11%	-1%	-1%	100%	100%	
Variation de juste valeur des immeubles	-191	-108	5	0	78	0	0	0	0	0	-108	-108	
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	223	0	0	0	0	0	0	0	0	0	223	
Autres produits et charges d'exploitation									-824	-809	-824	-809	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION											1 265	1 500	
Résultat financier									-197	-41	-197	-41	
Impôts									-72	-77	-72	-77	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE											996	1 382	

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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Immeubles de placement	21 059	20 394	225	220	1 628	1 550	0	0	0	0	22 912	22 164
<i>Pourcentage par secteur</i>	92%	92%	1%	1%	7%	7%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales hors IFRIC 21	81	32	0	0	40	2	0	0	0	0	121	34
Actifs financiers non courants	55	47	0	0	0	0	4 552	4 203	0	18	4 607	4 268
ACTIFS SECTORIELS	21 195	20 473	225	220	1 668	1 552	4 552	4 203	0	18	27 640	26 466
<i>Pourcentage par secteur</i>	77%	77%	1%	1%	6%	6%	16%	16%	0%	0%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus									653	420	653	420
ACTIF											28 293	26 886
Acquisitions en Immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux activables en immeubles de placement	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22
Investissements en immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	53	28	53	28
Amortissements des immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	19	11	19	11

AUTRES INFORMATIONS SECTORIELLES

Un locataire représente plus de 10 % du total des revenus locatifs (incluant les revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers) :

Locataires représentant plus de 10% des revenus locatifs en 2018-2019	Pourcentage des revenus locatifs
SPW Wallonie	18%

5. REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs peuvent être détaillés comme suit :

En milliers d'EUR	31 mars 2019	31 mars 2018
Revenus locatifs	2.233	2.150
Loyers perçus	1.973	1.908
Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers	256	239
Indemnités de rupture anticipée de bail	4	0

Les loyers perçus ont augmenté de 3,9% par rapport à l'exercice précédent suite à la location de l'entrepôt du Gay Village à Jupille à la croix Rouge ainsi qu'à l'indexation annuelle des loyers.

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

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 2019 s'élève à 2 ans et 8 mois.

Immo Moury en tant que bailleur	31 mars 2019	31 mars 2018
En milliers d'EUR		
Revenus locatifs		
À moins d'un an	1.746	1.835
Entre 1 et 3 ans	2.425	1.085
Entre 4 et 5 ans	665	820
Plus de 5 ans	415	591
Total	5.251	4.331

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 2018-2019, la charge locative annuelle s'élève à € 26 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 2019	31 mars 2018
En milliers d'EUR		
Loyers futurs certains		
À moins d'un an	24	23
Entre 1 et 5 ans	96	96
Plus de 5 ans	78	102
Total	198	221

7. RÉCUPÉRATION 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	260	272
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	118	139
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	141	133

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

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

En milliers d'EUR	31 mars 2019	31 mars 2018
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	453	444
Charges locatives exposées par le propriétaire	191	196
Précomptes et taxes sur immeubles loués	262	248

9. FRAIS TECHNIQUES

En milliers d'EUR	31 mars 2019	31 mars 2018
Frais techniques	154	93
Frais techniques récurrents	81	56
Réparations	55	33
Primes d'assurance	26	23
Frais techniques non récurrents	73	37
Grosses réparations	73	37
Sinistres	0	0

10. FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

En milliers d'EUR	31 mars 2019	31 mars 2018
Frais de gestion immobilière	190	190
Honoraires versés au gérant	75	75
Charges internes de gestion d'immeubles	115	115

Pour l'exercice se clôturant au 31 mars 2019, les honoraires versés au gérant ont été fixés par l'assemblée générale du 11 septembre 2018 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 IMMOBILIÈRES

En milliers d'EUR	31 mars 2019	31 mars 2018
Autres charges immobilières	33	27
Honoraires expert immobilier	33	26
Divers	0	1

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».

En plus de la valorisation trimestrielle du portefeuille d'Immo Moury, l'expert immobilier a réalisé plusieurs autres valorisations sur demande spécifique de la société.

12. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

En milliers d'EUR	31 mars 2019	31 mars 2018
Frais généraux	246	214
Frais de fonctionnement	130	105
Amortissement	19	11
Honoraires	34	11
Frais liés au statut de SIR	63	87

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).

13. RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au cours de l'exercice 2017-2018, Immo Moury avait 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 avaient générés un total de plus-values de réalisation de € 223 milliers.

Aucun bien n'a été vendu au cours de l'exercice 2018-2019.

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 2019	31 mars 2018
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-108	-108
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	579	258
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-687	-311
Retraitement des droits de mutation dans le compte de résultat lors de la vente d'un immeuble de placement	0	-56

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. RÉSULTAT FINANCIER

En milliers d'EUR	31 mars 2019	31 mars 2018
Résultat financier	-41	-41
Revenus financiers	0	4
Charges d'intérêts	-55	-66
Autres charges financières	-14	-8
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-128	29

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 négative 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 € -110 milliers au 31 mars 2019 contre € +18 milliers au 31 mars 2018.

16. IMPÔTS

En milliers d'EUR	31 mars 2019	31 mars 2018
Impôt	72	77
Impôt sur les DNA	1	2
Précomptes mobiliers des titres SIR non récupérables	71	75

Immo Moury est une société en commandite par actions disposant du statut de SIR qui prévoit l'exemption à l'impôt des sociétés sur son résultat, à l'exception des dépenses non admises.

Toutefois, les sociétés qui fusionnent avec une SIR sont soumises à un impôt de 16,995 % sur les plus-values latentes et sur les réserves immunisées

(16,5 % majorés de 3 % de cotisation complémentaire de crise).

L'impôt d'Immo Moury 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.

17. RÉSULTAT PAR ACTION

(En nombre d'actions)	31 mars 2019	31 mars 2018
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)	996	1.382
Résultat global de l'exercice (en milliers d'euros)	1.345	1.372
Résultat net de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	2,15	2,99
Résultat global de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	2,90	2,96

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 2018 et 2019, il n'y a aucun effet diluant.

18. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les acquisitions en immobilisations incorporelles correspondent à l'achat d'un nouveau programme informatique de comptabilité et gestion des immeubles.

En milliers d'EUR	31 mars 2019	31 mars 2018
Immobilisations incorporelles		
Valeur d'acquisition au début de la période	0	0
Acquisitions	53	0
Cessions	0	0
Valeur d'acquisition en fin de période	53	0
Amortissements au début de la période		
Dotations	-10	0
Reprises	0	0
Amortissements en fin de période	-10	0
Valeur comptable nette en fin de période	43	0

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

En milliers d'EUR	2018-2019		2017-2018	
	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	21.944	220	22.424	770
Acquisitions	856	0	0	0
Autres investissements (travaux activables)	0	0	22	0
Cessions	0	0	-450	-550
Transfert aux actifs détenus en vue de la vente	-204	+204	0	0
Transfert des actifs détenus en vue de la vente vers les immeubles de placement	+220	-220	0	0
Variation de la juste valeur	-108	0	-52	0
Valeur comptable au 31 mars	22.708	204	21.944	220
Valorisation de l'expert immobilier au 31 mars		22.912		22.164

La juste valeur des immeubles de placement découle des rapports d'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield. Elle s'élève à € 22.912 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.

Au 31 mars 2019, les immeubles détenus en vue leur vente sont constitués uniquement de la maison Rue du Moulin 363 à Bressoux (€ 93 milliers) et de l'immeuble désaffecté rue de la Wache à Liège (€ 111 milliers).

N'ayant pu être vendu au prix espéré, l'appartement Avenue Genicot à Bruxelles a été loué au cours de l'exercice sous revue et a donc été transféré du poste « Immeubles détenus en vue de la vente » aux « Immeubles de placement ».

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 € 4.267 milliers au 31 mars 2019.

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION POUR LE NIVEAU 3

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

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

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

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

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

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

A. DÉFINITION

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

B. MÉTHODE DE CAPITALISATION

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

La première démarche consiste à déterminer les loyers de marché (LM) : nous analysons à quel niveau de prix les immeubles pourraient être loués demain dans le marché. Pour déterminer ces prix, nous nous basons sur nos données internes, les transactions en cours à l'heure actuelle dans le marché, tout en tenant compte des caractéristiques de

la localisation, du site et du bâtiment. Nous avons fait une distinction entre les surfaces bureaux, commerciales et les parkings. Les valeurs données sont celles du moment, et ne tiennent donc pas compte d'une éventuelle augmentation des valeurs locatives à l'avenir.

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

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

Corrections additionnelles pour les bureaux et biens industriels :

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

Corrections additionnelles pour les propriétés commerciales :

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

propriétaire d'obtenir la valeur de marché à la prochaine révision possible des loyers et qu'un juge de paix tranchait généralement à 60 % de la différence.

C. MÉTHODE DE PRIX UNITAIRE : POUR LES BIENS RÉSIDENTIELS

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

l'heure actuelle dans le marché, tout en tenant compte des caractéristiques de la localisation, du site et du bâtiment. Nous prenons des corrections pour grosses réparations lorsque celles-ci sont nécessaires et budgétisées par le client à moyen terme. Ces corrections nous sont communiquées par le client en détail et nous les comparons avec nos estimations pour ce type de travaux. Après avoir appliqué ces corrections, nous obtenons la valeur « acte en mains »

après corrections, de laquelle nous déduisons les droits d'enregistrement et les frais de notaire pour obtenir la valeur « hors frais ».

INTRANTS NON OBSERVABLES DANS LA DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

Niveau IFRS	Répartition géographique	Juste Valeur 30 septembre 2019	Méthode d'évaluation	Intrants 30 septembre 2019	Intervalles ¹	Moyenne pondérée
3	Liège	21.059.000	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m ²)	12 - 428	183
				Valeur locative estimée (eur/m ²)	11 - 424	171
				Rendement initial (%)	5,69% - 16,33%	8,16%
			Méthode unitaire	Prix unitaire (eur/m ²)	309 - 3.519	1.850
				Loyer annuel (eur/m ²)	0 - 96	67
3	Charleroi	1.628.000	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m ²)	42 - 56	47
				Valeur locative estimée (eur/m ²)	40 - 53	45
				Rendement initial (%)	8,35% - 9,33%	8,94%
3	Bruxelles	225.000	Méthode unitaire	Prix unitaire (eur/m ²)	2.848	2.848
				Loyer annuel (eur/m ²)	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.

SENSIBILITÉ DES ÉVALUATIONS

Une variation de + ou - 5% des valeurs locatives estimées des immeubles du portefeuille aurait pour effet de modifier la juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de +€ 1.146 milliers et -€ 1.146 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 - € 972 milliers et + € 1.063 milliers.

Une variation de + ou - 5% du prix unitaire générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de + € 225 milliers et - € 225 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.

20. 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 2019	31 mars 2018
Immobilisations corporelles		
Valeur d'acquisition		
Valeur comptable brute au 1 ^{er} avril	91	91
Acquisitions	0	28
Cessions	0	-28
Valeur comptable brute au 31 mars	91	91
Amortissements		
Amortissements au 1 ^{er} avril	-65	-83
Dotations	-9	-11
Reprises	0	-28
Amortissements au 31 mars	-74	-65
Valeur comptable nette au 31 mars	17	25

21. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

En milliers d'EUR	31 mars 2019	31 mars 2018
Actifs financiers non courants	4.607	4.268
Participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées	4.552	4.203
Instruments de couverture	0	18
Autres	55	47

Les actifs financiers consistent principalement en des titres d'autres SIR pour un montant de 4.552 milliers au 31 mars 2019.

Les critères de classification des actifs et passifs financiers ont changé : la nouvelle norme IFRS 9 définit trois principales catégories en termes de classification des actifs et passifs financiers qui sont les suivants :

- Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net,
- Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global
- Mesurés au coût amorti.

La catégorie "Détenus à des fins de transaction" relative à la norme IAS 39, a été supprimée.

Immo Moury a opté pour la classification de ces instruments financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Ceci implique que les résultats futurs sur vente éventuelle seront également enregistrés par le biais des autres éléments du résultat global.

Au 31 mars 2019, une variation négative de 1 % de la juste valeur des titres de SIR aurait impacté de € -46 milliers sur les fonds propres, de 0,03 % sur le ratio d'endettement et pas d'impact sur le résultat net puisque la variation de juste valeur des titres SIR est enregistrée au niveau des autres éléments du résultat global.

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

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 était comptabilisé en « Autres actifs financiers non courants » car sa juste valeur était positive et s'élevait à € 18 milliers alors qu'au 31 mars 2019, il est enregistré en « Autres passifs financiers non courants » car sa juste valeur est négative et s'élève à € 11 milliers.

Le poste « Autres » s'élevant à € 55 milliers consiste en garanties locatives obtenues sous forme numéraire.

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

	Cofinimmo	Befimmo	Total
EN QUANTITE			
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
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Au 31 mars 2019	26.833	26.191	53.024
EN VALEUR D'ACQUISITION			
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
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Au 31 mars 2019	2.573	1.482	4.055
EN JUSTE VALEUR			
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
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Variation de la juste valeur	349	0	349
Au 31 mars 2019	3.177	1.375	4.552
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2018	254	-107	147
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2019	603	-107	496

22. ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Au 31 mars 2019, les immeubles détenus en vue leur vente comprennent la maison Rue du Moulin 363 à Bressoux (€ 93 milliers) et l'immeuble désaffecté rue de la Wache à Liège (€ 111 milliers).

Les variations de ce poste sont détaillées dans la note 19.

23. CRÉANCES COMMERCIALES

Au 31 mars 2019, 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 2019	31 mars 2018
Créances commerciales	254	160
Créances commerciales hors IFRIC 21	121	34
Réduction créances douteuse	-1	0
Factures à établir pour la refacturation du précompte immobilier ¹	134	126

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 2019	pourcentage
Créances commerciales hors IFRIC 21	121	100%
Échues à moins de 30 jours	29	24 %
Échues entre 31 jours et 60 jours	51	42 %
Échues à plus de 60 jours	41	34 %

Au 31 mars 2019, Immo Moury a enregistré des provisions pour créances douteuses pour un montant de € 1 milliers.

Les loyers versés anticipativement par les locataires s'élèvent à € 100 milliers au 31 mars 2019 et sont classés au passif en « Comptes de régularisation ».

24. AUTRES CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

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

En milliers d'EUR	31 mars 2019	31 mars 2018
Créances fiscales et autres actifs courants	8	8
Impôts	0	0
Autres	8	8

25. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Au 31 mars 2019, le montant de trésorerie de € 438 milliers consiste uniquement en des dépôts bancaires sur des comptes à vue.

26. COMPTES DE RÉGULARISATION

En milliers d'EUR	31 mars 2019	31 mars 2018
Comptes de régularisation	13	24
Autres	13	24

Le poste « Autres » a des charges relatives à l'année civile 2019 alors qu'uniquement le premier trimestre est imputable à l'exercice 2018-2019 d'Immo Moury.

27. ÉTAT DU CAPITAL

CAPITAL ÉMIS

Au 31 mars 2019, le capital social s'élève à € 22.073.220,00 et est représenté par 463.154 actions, entièrement souscrites et libérées, sans désignation de valeur nominale.

CAPITAL AUTORISÉ

Le Gérant est autorisé, depuis l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2017, pour une période de 5 ans à dater de la publication au Moniteur, à augmenter en une ou plusieurs fois le capital à concurrence de maximum € 22.073.220,00.

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

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

	Montant en €	Nombre d'actions
	5.000.000	100.000
Scission partielle « Société Anonyme de Réalisations Immobilières SA » (en abrégé SARI)	9.742.402	194.848
Scission partielle « Béton & matériaux SA » (en abrégé BEMAT)	650.000	13.000
Scission partielle « Entreprises G. Moury SA » (en abrégé MOURY)	2.610.000	52.200
Fusion « Compagnie Internationale de Développement et de Promotion SA » (en abrégé CIDP)	1.000.000	46.239
Au 31 mars 2009	19.002.402	406.287
-	0	0
Au 31 mars 2010	19.002.402	406.287
-	0	0
Au 31 mars 2011	19.002.402	406.287
Fusion « L'Écureuil SCRL »	3.070.818	56.867
Au 31 mars 2012	22.073.220	463.154
Aucune modification entre le 1er avril 2012 et le 31 mars 2018	0	0
Au 31 mars 2018	22.073.220	463.154
-	0	0
Au 31 mars 2019	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 2019, 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 2018.

ACTIONNARIAT AU 31 MARS 2019

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.

28. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

En milliers d'EUR	31 mars 2019	31 mars 2018
Dettes financières non courantes	188	208
Dettes de location financement	138	162
Garanties locatives reçues	50	46
Dettes financières courantes	3.975	3.335
Straight loan CBC	750	0
Straight loan BNP	3.200	3.200
Dettes de location financement	25	135
Autres dettes	0	0
Compte de résultats	31 mars 2019	31 mars 2018
Charges d'intérêts sur la dette de location de financement	13	21
Charges d'intérêts sur les straight loans	42	45

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 milliers qui a été augmentée à € 1.800 milliers par la suite. 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 de € 1.800 milliers a été transférée vers CBC. Au 31 mars 2019, la ligne de crédit est utilisée à concurrence de € 750 milliers.

En date du 16 mars 2016, Immo Moury sca a signé auprès de la banque BNP Paribas Fortis une avance à terme fixe pour un montant de € 3.200 milliers. 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 2019, 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 5 ans et 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 € 130 milliers.

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

En milliers d'EUR	31 mars 2019	31 mars 2018
Loyers à payer	162	297
À moins d'un an	25	135
Entre 1 et 5 ans	138	162
Plus de 5 ans	0	0

29. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

En milliers d'EUR	31 mars 2019	31 mars 2018
Dettes commerciales et autres dettes courantes	739	414
Fournisseurs	412	72
Factures à recevoir	33	32
Dividende de l'exercice précédent	0	0
Locataires	12	39
Impôts, rémunérations et charges sociales ¹	281	271

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.

30. COMPTES DE RÉGULARISATION

En milliers d'EUR	31 mars 2019	31 mars 2018
Comptes de régularisation	100	29
Loyers perçus anticipativement	100	23
Autres	0	6

31. 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 28.

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 € 20 milliers dans l'hypothèse où les lignes de crédit CBC et BNP seraient utilisées à concurrence de € 3.950 milliers de manière ininterrompue pendant un an (correspondant au niveau d'utilisation au 31 mars 2019).

- ➔ 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 2019, sa juste valeur comptabilisée en « Autres actifs financiers non courants » s'élève à un passif de € 110 milliers (contre un actif de € 18 milliers au 31 mars 2018).

Au 31 mars 2019, le résultat financier comprend une charge de € 128 milliers, représentant la variation, entre le 31 mars 2018 et le 31 mars 2019, de la juste valeur

de l'instrument financier pour lequel la comptabilité de couverture (au sens de l'IFRS 9) 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.

32. RATIO D'ENDETTEMENT

En milliers d'EUR	31 mars 2019	31 mars 2018
PASSIF	5.110	3.986
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
C. Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	-110	0
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	-100	-29
Total du passif pris en compte pour le calcul du ratio (numérateur)	4.900	3.957
Total de l'actif du bilan	28.293	26.886
Instruments de couverture autorisés comptabilisés à l'actif du bilan	0	-18
Total de l'actif du bilan pris en compte pour le calcul du ratio (dénominateur)	28.293	26.869
Taux d'endettement	17,3%	14,7%

Le ratio d'endettement d'Immo Moury a augmenté de 14,7% au 31 mars 2018 à 17,3% au 31 mars 2019

33. ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'événements qui seraient survenus après le 31 mars 2019 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2019.

34. DIVIDENDES PAYÉS ET PROPOSÉS

En milliers d'EUR	31 mars 2019	31 mars 2018
DIVIDENDES DECLARES ET PAYES LORS DE L'EXERCICE		
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	
DIVIDENDES PROPOSES A L'ASSEMBLEE GENERALE POUR APPROBATION		
Dividende relatif à l'exercice 2017-2018 (€ 2,30 brut par action hors actions propres)		1.063
Dividende relatif à l'exercice 2018-2019 (€ 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.

35. ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS, DROITS ET ENGAGEMENTS

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

GARANTIES BANCAIRES

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

Au 31 mars 2019, les garanties bancaires en faveur d'Immo Moury s'élèvent à € 514 milliers (contre € 524 milliers au 31 mars 2018).

GARANTIE DE POLLUTION DES SOLS ET AMIANTE

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

- ➔ En matière de pollution des sols, les sociétés apporteurs ou leurs actionnaires ont garanti à Immo Moury qu'à leur connaissance, l'usage des terrains, sols, sous-sols et immeubles bâtis transféré à Immo Moury n'a causé aucune pollution qui serait de nature à entraîner de quelconques obligations ou responsabilités dans le chef d'Immo Moury ;
- ➔ En matière d'amiante, les sociétés apporteurs ou leurs actionnaires se sont engagées à l'égard d'Immo Moury à prendre à leur charge les frais d'établissement d'un inventaire relatif à la présence d'amiante dans les Immeubles si Immo Moury ou un de ses locataires en faisait la demande, ainsi que les coûts des éventuels travaux de désamiantage qui seraient requis par la réglementation applicable.

Toutefois, en dépit des garanties précitées, il ne peut être exclu que, dans l'hypothèse où les engagements des sociétés apporteurs ne paraîtraient pas suffisants, un recours soit fait

contre Immo Moury qui pourrait, s'il se présentait, avoir des conséquences financières importantes mais actuellement impossible à déterminer pour Immo Moury.

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

Au 31 mars 2019, 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».

36. 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 2019, 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. 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. Ce contrat de bail prévoit un loyer mensuel indexé de € 2.000 soit un montant de

€ 23 milliers au 31 mars 2019 contre € 21 milliers l'exercice précédent.

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

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 35.

37. NOTE DE TRANSITION - IFRS 9

Suite à l'entrée en vigueur de la norme IFRS 9, les méthodes de classifications en vigueur sous IAS 39 ont été modifiées. Les changements sont repris ci-dessous:

En milliers d'EUR	IFRS 9		IAS 39	
	Valeur comptable	Catégorie	Valeur comptable	Catégorie
ACTIFS NON COURANTS				
Actifs financiers non courants				
Participations dans d'autres société immobilières réglementées	4.552	Actifs financiers dont les variations de juste valeur sont enregistrées via autres éléments du résultat global	4.552	Actifs détenus en vue de la vente
Garanties locatives	55	Passifs financiers évalués au coût amorti	55	Prêts et créances
ACTIFS COURANTS				
Créances commerciales	254	Passifs financiers évalués au coût amorti	254	Prêts et créances
Trésorerie et équivalents de trésorerie (dépôts bancaires sur des comptes à vue)	438	Passifs financiers évalués au coût amorti	438	Prêts et créances
PASSIFS NON COURANTS				
Dettes financières non courantes				
Dettes de location financement	138	Passifs financiers évalués au coût amorti	138	Prêts et créances
Garanties locatives reçues	50	Passifs financiers évalués au coût amorti	50	Prêts et créances
Autres passifs financiers non courants (Instrumct de couverture)	110	Passifs financiers obligatoirement valorisés à la juste valeur via le compte de résultat	110	Actifs détenues en vue de la vente
PASSIFS COURANTS				
Dettes financières courantes				
Straight loan CBC	750	Passifs financiers évalués au coût amorti	750	Prêts et créances
Straight loan BNP	3.200	Passifs financiers évalués au coût amorti	3.200	Prêts et créances
Dettes de location financement	24	Passifs financiers évalués au coût amorti	24	Prêts et créances
Autres dettes	0	Passifs financiers évalués au coût amorti	0	Prêts et créances
Dettes commerciales et autres dettes courantes				
Fournisseurs	411	Passifs financiers évalués au coût amorti	411	Prêts et créances
Factures à recevoir	33	Passifs financiers évalués au coût amorti	33	Prêts et créances
Locataires	12	Passifs financiers évalués au coût amorti	12	Prêts et créances
Impôts, rémunérations et charges sociales	281	Passifs financiers évalués au coût amorti	281	Prêts et créances

38. 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.



Immo Moury SCA

Rapport du commissaire à l'assemblée générale relatif à l'exercice clos le 31 mars 2019

Immo Moury SCA | 31 mars 2019

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Immo Moury SCA relatif à l'exercice clos le 31 mars 2019

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 6 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 2019, 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 28.293 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 996 (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 2019, 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 22.708 KEUR au 31 mars 2019 représentant 80% 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. 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 19, 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 2019

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 2019

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 2019

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.

Zaventem, le 18 juillet 2019

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

10 septembre 2019	Assemblée générale ordinaire des actionnaires
17 octobre 2019	Mise en paiement du dividende
20 décembre 2019	Rapport financier semestriel 2019-2020
courant juillet 2020	Rapport financier annuel 2019-2020

IMMOMOURY
RUE SAINTE-MARIE, 24 - BTE 71
4000 LIEGE
REGISTRE DU COMMERCE N°0891 197 002

