

IMMOMOURY

Information règlementée

20 décembre 2019

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2018/2019
DU GERANT STATUTAIRE
(du 1^{er} avril 2019 au 30 septembre 2019)

SOMMAIRE

Profil Immo Moury

Conseil d'administration du gérant statutaire

Dirigeants effectifs et équipe opérationnelle

Rapport de gestion intermédiaire du gérant statutaire

Principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

Commentaires sur les activités d'Immo Moury sca

Événements significatifs du premier semestre

Transactions avec les parties liées

L'action Immo Moury

Structure de l'actionariat

Perspectives

Événements significatifs postérieurs au 30 septembre 2019

Rapport immobilier

Patrimoine immobilier

Chiffres clés

Répartition du portefeuille

Portefeuille immobilier

Rapport d'évaluation Cushman & Wakefield au 30 septembre 2019

Etats financiers résumés

Déclaration du management

Rapport du commissaire

PROFIL IMMO MOURY

Constituée le 18 juillet 2007, Immo Moury SCA a acquis le statut de Société Immobilière Réglementée publique (« SIR » publique) le 7 novembre 2014.

Au 30 septembre 2019, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à € 28.055 milliers.

Le portefeuille immobilier actuel est constitué d'immeubles situés essentiellement en province de Liège mais également ailleurs en région wallonne et en région bruxelloise, dont la juste valeur s'élève à € 23.111 milliers au 30 septembre 2019. Les immeubles en portefeuille au 30 septembre 2019 représentent une surface de 35.387 m².

Le portefeuille est également constitué de titres d'autres sociétés immobilières réglementées dont la juste valeur est de € 4.944 milliers selon le cours de bourse au 30 septembre 2019.

La stratégie d'Immo Moury est orientée vers les immeubles commerciaux, de bureaux, (semi) industriels et résidentiels.

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 19 décembre 2019.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT STATUTAIRE

Moury Management SA est l'associé commandité et gérant statutaire unique d'Immo Moury s.c.a.

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.

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 le semestre	Date de fin de mandat	Nombre de renouvellement des administrateurs indépendants
Mr Michel Foret	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	Indépendant	A partir du 27/09/19	09/09/25	-
Mr Gilles Olivier Moury	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout le semestre	09/09/25	-
Mme Christelle Goffin	Administrateur exécutif	Non indépendant	A partir du 27/09/19	09/09/25	-
Mme Danielle Coune	Administrateur non exécutif	Indépendant	A partir du 27/09/19	09/09/25	-
Mr Michel Firket	Administrateur non exécutif	Indépendant	A partir du 27/09/19	09/09/25	-

DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

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

Immo Moury SCA dispose d'une équipe opérationnelle de cinq personnes.

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SYSTEMES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

L'organisation du contrôle interne et de la gestion des risques

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

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

- respect des règles et principes comptables applicables
- communication des informations financières de la société
- reporting semestriel et budget régulièrement mis à jour

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

- par la direction effective, qui veille à la pertinence et à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société et assure le suivi de l'audit interne et du contrôle externe effectué par le commissaire, formule tous avis et recommandations au conseil d'administration du gérant statutaire dans ces domaines ; elle procède notamment à la revue des clôtures semestrielles, des traitements comptables spécifiques, des litiges et des principaux risques ;
- par l'auditeur interne qui est chargé d'examiner et d'évaluer le bon fonctionnement, l'efficacité et l'efficience du contrôle interne ainsi que des fonctions de compliance et de gestion des risques ;
- par le commissaire dans le cadre de sa revue des comptes semestriels et annuels qui formule des recommandations concernant le contrôle interne et la tenue des états financiers.

Informations sur les risques

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

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

LE MARCHÉ

RISQUE ÉCONOMIQUE :

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

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

LE PATRIMOINE IMMOBILIER D'IMMO MOURY

RISQUE AFFÉRENT AUX REVENUS LOCATIFS :

Description du risque

La totalité du chiffre d'affaires d'Immo Moury est constitué des loyers générés par la location d'une part et par la perception des dividendes des titres détenus dans d'autres SIR d'autre part. La société est dès lors exposée au risque de la perte de revenus locatifs liée au départ de locataires, au risque de défaillance financière des locataires ainsi qu'au risque lié à l'évolution 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 30 septembre 2019, le taux d'occupation s'élève à 93,5% contre 95,50% au 31 mars 2019. Il n'y a pas

de créances douteuses à l'actif de bilan au 30 septembre 2019. 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 30 septembre 2019, une variation négative de 1% de la juste valeur des titres de SIR aurait impact de € -49 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.

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 A 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 30 septembre 2019, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 13 juillet 2014 s'élève à 18,14 %. 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 restant de ligne de crédit à taux flottant, c'est-à-dire € 3,4 millions.

RISQUES LIÉS AUX CONTREPARTIES BANCAIRES :

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

RISQUES LIÉS A LA HAUSSE DU PRECOMPTE 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 A LA LIQUIDITE 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

Dès son entrée en bourse, Immo Moury a signé un contrat avec KBC Securities comme Liquidity Provider. Actuellement, la capacité d'endettement d'Immo Moury lui 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 REGLEMENTATION EN VIGUEUR

RISQUE DE PROCEDURES JUDICIAIRES

Description du risque

La Société peut être partie à des procédures judiciaires.

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

Réponses pour contrôler le risque

La Société fait appel à des avocats spécialisés dans les domaines en litige pour maximiser les chances

d'obtenir gain de cause.

RISQUE RÉGLEMENTAIRE

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

RISQUE DE DIMINUTION DU FREE FLOAT

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

Le promoteur ainsi que les personnes agissant de concert avec le promoteur ont été informées du seuil de 30% de free float à respecter. Toute acquisition de titres réalisée par ceux-ci doit immédiatement être communiquée à Immo Moury qui vérifie le respect de l'article 22 de la loi du 22 mai 2014 et l'envoi de déclaration de transparence si nécessaire. Au 30 septembre 2019, le free float s'élève à 33,86%.

LES RISQUES OPERATIONNELS

RISQUE DE DEFAILLANCE DU SYSTEME 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'INTERETS :

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

RISQUE DE GESTION AFFERENT A 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.

COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITES D'IMMO MOURY SCA

CHIFFRES CLES

PATRIMOINE IMMOBILIER

en milliers €	30 09 2019	31 03 2019
Juste valeur du portefeuille	28.055	27.464
Immeubles de placement	23.111	22.912
Titres SIR	4.944	4.552
Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %) ¹	8,55%	8,61%
Taux d'occupation en %²	93,5%	95,50%

ETAT RESUME DU RÉSULTAT NET ET DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

en milliers €	30 09 2019	30 09 2018
Résultat locatif net	1.146	1.162
Résultat immobilier	1.136	1.119
Résultat d'exploitation des immeubles	871	954
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	802	842
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placements	-25	125
Résultat d'exploitation	778	967
Résultat financier	-238	-26
Impôts	-51	-51
Résultat de la période	489	890
Autres éléments du résultat global		
a) <i>Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net</i>		
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	0
b) <i>Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i>		
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global	+392	-34
Résultat global total de la période	883	856
Résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture	726	759

¹ Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus annualisés au cours de la période et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période. Le rendement brut des titres SIR (qui devrait être calculé comme le rapport entre les dividendes concernant la période considérée et la juste valeur des titres SIR en portefeuille à la date de clôture de cette période) n'est pas présenté car d'une part la totalité des dividendes de la période des titres SIR en portefeuille n'a pas encore été perçue au 30 septembre 2019 et, d'autre part, les dividendes perçus ne concernent pas les périodes présentées ci-dessus mais des périodes différentes. 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.

² Le taux d'occupation des immeubles est calculé comme le ratio entre la juste valeur des biens loués à la date de clôture et le total du portefeuille immobilier déduction faite des terrains, des immeubles en construction et des immeubles détenus en vue de la vente.

ETAT RESUME DE LA SITUATION FINANCIÈRE

en milliers €	30 09 2019	31 03 2019
Total des actifs non courants	28.095	27.376
Total des actifs courants	488	917
Total des actifs	28.584	28.293
Total des capitaux propres	23.001	23.182
Total des passifs non courants	539	298
Total des passifs courants	5.044	4.813
Total du passif	28.584	28.293
Ratio d'endettement	18,14%	17,30%

Au 30 septembre 2019, le portefeuille immobilier global d'Immo Moury s'élève à € 28.055 milliers dont € 23.111 milliers en immeubles de placement et € 4.944 milliers en titres d'autres SIR.

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement enregistre une augmentation de € 90 milliers par rapport à l'évaluation au 31 mars 2019.

La juste valeur du portefeuille de titres SIR augmente de € 392 milliers. Cette augmentation résulte de la hausse nette des cours boursiers des titres en portefeuille au 30 septembre 2019 par rapport au 31 mars 2019.

Le taux d'occupation est élevé (93,5%) pour un taux d'endettement faible (18,08%).

Le résultat locatif net (€ 1.146 milliers) au 30 septembre 2019 est stable par rapport à la même période de l'année précédente. Il est composé principalement des loyers à hauteur de € 988 milliers et de revenus liés aux titres de SIR (Cofinimmo et Befimmo) en portefeuille qui ont été perçus au cours de la période à hauteur de € 170 milliers.

Le résultat d'exploitation s'élève à € 778 milliers au 30 septembre 2019. Il est en diminution de 20% suite principalement à l'impact des variations de juste valeur des immeubles de placements.

Le résultat financier net correspondant à une charge de € 238 milliers est composé principalement de la variation négative de juste valeur de l'instrument de couverture contractée en mars 2017 (€ 212 milliers) ainsi que des charges d'intérêts (€ 26 milliers).

La variation positive de juste valeur des actifs financiers s'élève à € 392 milliers suite à la hausse du cours de bourse de Cofinimmo et Befimmo.

Compte tenu de ce qui précède, le résultat global au 30 septembre 2019 s'élève à € 881 milliers contre € 856 milliers au 30 septembre 2018.

Le résultat net de période déduction faite des impacts des variations de juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture s'établit à € 728 milliers contre € 759 milliers à la même période de l'exercice précédent.

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DU PREMIER SEMESTRE 2019-2020

ACQUISITION D'UN APPARTEMENT A WAREMME

En juin 2019, Immo Moury a acquis un appartement duplex avec parking intérieur, parking extérieur et une cave situé rue Hubert Krains 4-6-8 à Waremme. L'expert immobilier, Cushman & Wakefield, a valorisé le bien à une valeur de marché hors frais de € 273 milliers alors que le prix d'acquisition s'est élevé à € 215 milliers hors frais, soit plus de 20% en dessous de l'évaluation. Le rendement locatif attendu de ce bien est de 5%.

La société venderesse est « Waremme Développement Promotion », société dans laquelle Monsieur Gilles-Olivier Moury est un des gérants et que Monsieur Georges Moury contrôlait à concurrence de 26,30%.

TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Les transactions avec les parties liées telles que définies par la norme IAS 24 ainsi que les opérations visées par l'article 18 de l'AR du 7 décembre 2010 sont commentées ci-dessous.

Constitution du portefeuille immobilier

Le gérant statutaire d'Immo Moury, la SA Moury Management, est contrôlée par la famille Moury. Différents immeubles sont entrés dans le portefeuille immobilier de la société via des fusions, des scissions partielles et des acquisitions conclues avec des sociétés sur lesquelles le groupe Moury Construct, contrôlé par la famille Moury, a le contrôle. Toutes ces opérations ont été effectuées sur base des rapports d'évaluation d'experts immobiliers indépendants et, le cas échéant, sur base des rapports spéciaux du commissaire d'Immo Moury.

Rémunération du gérant statutaire (Moury Management SA)

Depuis le 1er avril 2014, la rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

L'assemblée générale du 10 septembre 2019 a fixé la rémunération annuelle du Gérant pour l'exercice 2019-2020 à 75.000 €.

Location des bureaux du siège social d'Immo Moury

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 de la société et, d'autre part, permet d'éviter le risque de conclure un bail commercial avec un tiers. Le contrat de bail, conclu aux conditions du marché, a été conclu pour une durée de 9 ans et court à partir du 14 juin 2018. Ce contrat de bail prévoit un loyer mensuel de € 2.000.

Location de bureaux aux sociétés du Groupe Moury Construct

Immo Moury loue des immeubles de son portefeuille immobilier à certaines sociétés du Groupe Moury Construct.

Acquisition d'un appartement à Waremme

Les détails de cette opération sont présentés ci-dessus. Cette opération fera également l'objet d'un communiqué de presse.

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.

L'ACTION IMMO MOURY

Au 30 septembre 2019, la valeur nette d'inventaire¹ par action s'établit à € 49,78 contre une cotation boursière de € 51,50.

	30 09 2019	30 09 2018
Cours boursier (en €)	51,5	43,60
Nombre d'actions	463.154	463.154
Nombre d'actions propres	1.030	1.030
Valeur nette d'inventaire des actions (en €) ¹	49,77	49,11
Résultat net de la période par action de base et diluée (en €) ²	1,06	1,93
Résultat global de la période par action de base et diluée (en €) ³	1,91	1,85
Rendement brut par action de base ⁴	4,3%	8,0%

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

La structure de l'actionnariat au 30 septembre 2019 se présente comme suit :

Actionnaires	Nombre actions	Pourcentage
Anne-Christelle Horion	123.093	26,58%
Geoffroy Horion	123.062	26,57%
Gilles-Olivier Moury	1	0,00%
SARI Finance SA	57.340	12,38%
Moury Management	1.000	0,22%
Total famille MOURY	304.021	65,64%
Action propres	1.030	0,22%
Moury Construct	820	0,18%
Public	156.808	33,86%
TOTAL	463.154	100,00%

Il n'y a pas eu de changement important dans l'actionnariat depuis le 31 mars 2019.

Suite au décès de Monsieur Georges Moury, les sociétés précédemment contrôlées par Monsieur Georges Moury sont maintenant contrôlées par ses 3 enfants. Les sociétés Sari Finance et Moury Management sont détenues à concurrence d'un tiers par Monsieur Gilles Olivier Moury.

¹ La valeur d'inventaire des actions est calculée comme le rapport entre l'actif net de la société et le nombre total d'actions sous déduction des actions propres détenues par la société.

² Calculé comme étant le rapport entre le résultat de l'exercice et le nombre d'actions ayant droit au dividende.

³ Calculé comme étant le rapport entre le résultat global total de la période et le nombre d'actions ayant droit au dividende.

⁴ Calculé comme le rapport entre le résultat net de la période, part du groupe, par action (annualisé) et le cours de bourse moyen de la période (49,33€ au 30 septembre 2019 et 48,06€ au 30 septembre 2018).

DIVIDENDE

L'Assemblée générale ordinaire du 10 septembre 2019 a approuvé un dividende brut par action de 2,3000 euros (soit 1,6100 euros net par action avec un précompte mobilier de 30%).

Le dividende de € 1.063 milliers a été mis en paiement le 17 octobre 2019 suivant décision du conseil d'administration.

PERSPECTIVES

A court terme, Immo Moury continue le développement et la rénovation de son patrimoine. En fonction des opportunités, Immo Moury envisage des investissements dans les secteurs du commerce et du résidentiel.

Il est à noter qu'Immo Moury dispose d'une capacité d'endettement très importante suite à son faible taux d'endettement au 30 septembre 2019.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS AU 30 SEPTEMBRE 2019

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'évènements qui seraient survenus après le 30 septembre 2019 et qui pourraient avoir une incidence sur la situation financière au 30 septembre 2019.

RAPPORT IMMOBILIER

PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 30 septembre 2019, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Immo Moury est de € 27.946 milliers. Ce portefeuille est constitué de plusieurs immeubles de placement pour une surface d'environ 35.428 m² et de titres d'autres SIR cotées sur Euronext Bruxelles. La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement s'élève à € 23.002 milliers (juste valeur selon l'expert immobilier, Cushman Wakefield, au 30 septembre 2019) et la juste valeur des titres SIR dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 4.944 milliers (juste valeur selon les cours de bourse au 30 septembre 2019).

Au cours du premier semestre, la juste valeur du portefeuille immobilier total enregistre une augmentation de € 90 milliers qui s'explique par l'acquisition d'un appartement à Waremme (€ 265 milliers), des travaux réalisés (€ 52 milliers), ainsi que la variation de juste valeur négative de € 134 milliers.

CHIFFRES CLES

en milliers €	30 09 2019	31 03 2019
Juste valeur du portefeuille	28.055	27.464
Immeubles de placement	23.111	22.912
Titres SIR	4.944	4.552
Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %) ¹	8,55%	8,61%
Taux d'occupation en % ²	93,5%	95,50%

¹ Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus annualisés au cours de la période et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période. Le rendement brut des titres SIR (qui devrait être calculé comme le rapport entre les dividendes concernant la période considérée et la juste valeur des titres SIR en portefeuille à la date de clôture de cette période) n'est pas présenté car d'une part la totalité des dividendes de la période des titres SIR en portefeuille n'a pas encore été perçue au 30 septembre 2019 et, d'autre part, les dividendes perçus ne concernent pas les périodes présentées ci-dessus mais des périodes différentes. 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.

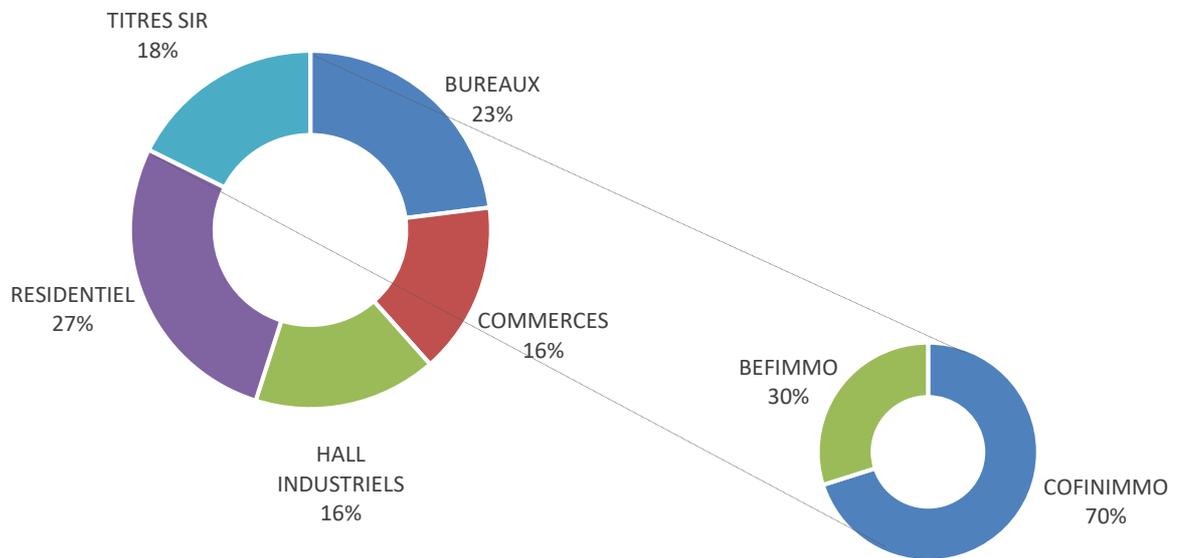
² Le taux d'occupation des immeubles est calculé comme le ratio entre les loyers effectivement perçus pour les surfaces louées au cours de l'exercice et (i) le total des loyers effectivement perçus pour les surfaces louées au cours de l'exercice plus (ii) le total des loyers de marché pour les biens inoccupés au cours de l'exercice.

REPARTITION DU PORTEFEUILLE

La diversification sectorielle du portefeuille au 30 septembre 2019 se ventile comme suit :

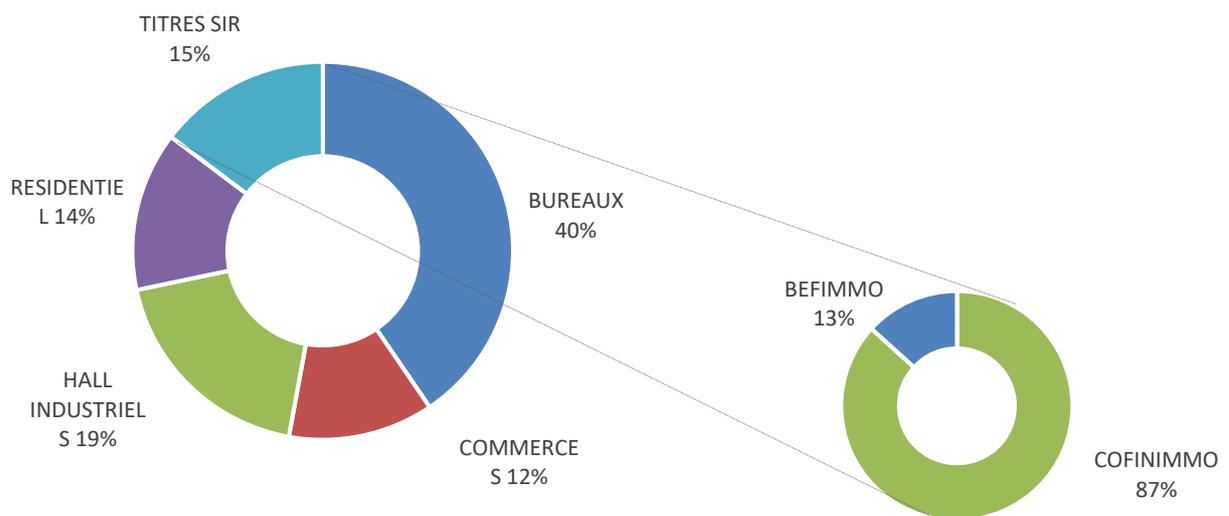
Sur base de la juste valeur du portefeuille

Détail de la juste valeur des titres d'autres SIR



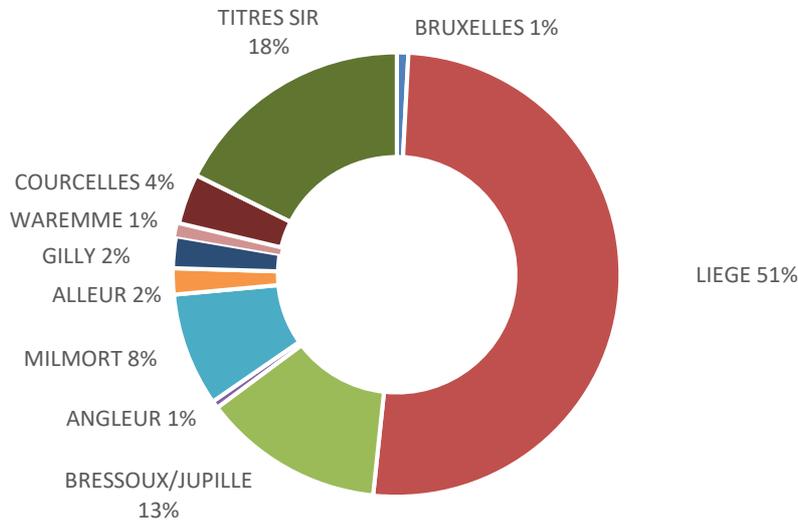
Sur base de la source des revenus locatifs perçus

Détail de revenus des titres d'autres SIR

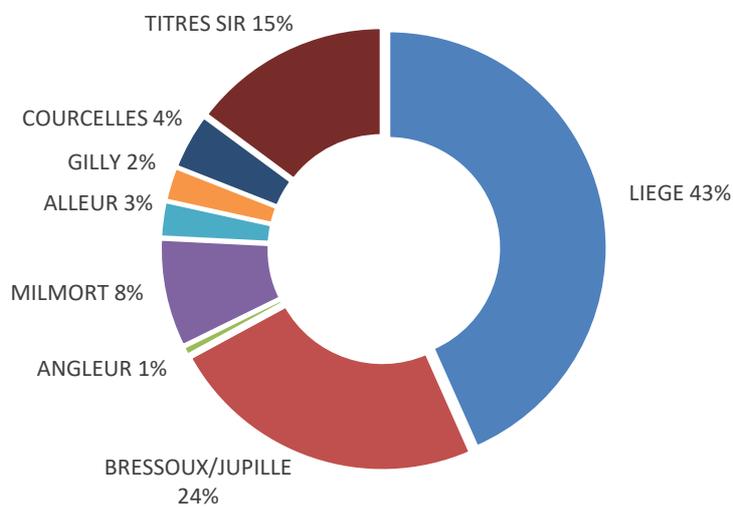


La **diversification géographique** du portefeuille d'immeubles de placement au 30 septembre 2019 se ventile comme suit :

Sur base de la juste valeur du portefeuille



Sur base de la source des revenus locatifs perçus



PORTEFEUILLE IMMOBILIER

SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES

Portefeuille immobilier	Date de construction ou de rénovation de l'immeuble	Surfaces locatives (en m ²)	Taux d'occupation (en%)	Quote-part dans le portefeuille selon la juste valeur au 30 septembre 2019
Cinq commerces et quatre appartements rue du Pot d'Or à Liège	1940 et 1976	769	98%	15,2%
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2016	1.259	92%	11,1%
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	1961	3.530	100%	8,8%
Hall semi-industriel à Milmort	2004	3.003	100%	8,2%
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1907	1.424	100%	7,2%
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Bressoux	1930	1.672	81%	5,2%
Hall semi-industriel à Courcelles	2004	2.313	100%	3,7%
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège	1968 et 1973	6.965	88%	3,2%
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille	1965	7.999	96%	2,6%
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	2018	187	0%	2,4%
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly	Antérieur à 1952	1.030	100%	2,3%
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	1975	446	100%	1,9%
Trois halls semi-industriels à Alleur	1993	1.188	100%	1,9%
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	1959	1.600	100%	1,4%
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège	1981	558	100%	1,4%
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme	2015	118	100%	1,0%
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	2014	79	100%	0,8%
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban 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 à Angleur	2008	101	100%	0,5%
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège	NA	359	NA	0,4%
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	1983	81	100%	0,3%
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille	1966	157	42%	0,3%
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège	1956	50	100%	0,0%
Total des immeubles de placement		35.387	93,5%	82,4%
Total titres d'autres SIR				17,6%
Total portefeuille global				100%

NA – Non applicable car ces biens sont disponibles à la vente.

PRIX D'ACQUISITION ET VALEURS ASSURÉES

Immeubles de placement	Prix d'acquisition de l'immeuble ³ (en milliers d'EUR)	Juste valeur des immeubles au 30 sept. 2019	Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR)	Primes d'assurances au 30 sept. 2019 (en milliers EUR)
Cinq commerces et quatre appartements rue du Pot d'Or à Liège	2.790	4.267	3.463	2
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2.900	3.109	3.062	1
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	3.260	2.469	2.537	1
Hall semi-industriel à Milmort	1.570	2.313	2.384	2
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1.845	2.028	1.993	1
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Bressoux ¹	800	1.465	1.278	1
Hall semi-industriel à Courcelles	1.400	1.026	956	1
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Liège ²	2.610	911	2.607	2
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille	720	740	2.800	0
Bureaux et entrepôts rue du Rond-Point à Gilly ²	460	650	423	1
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	675	681	419	0
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège ¹	570	541	1.000	0
Trois halls semi-industriels à Alleur	470	528	473	0
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	430	398	400	0
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège ¹	420	394	310	0
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme	265	273	259	0
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles ¹	80	233	168	0
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège ¹	235	230	340	0
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège ¹	179	220	155	0
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège ¹	279	207	346	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	140	152	142	0
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège	100	111	100	0
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège ¹	100	81	109	0
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille	140	80	173	0
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège ¹	4	4	0	0
Total des immeubles de placement	22.442	23.111	25.219	12

1-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.

2-Dont les locataires principaux font partie du Groupe Moury.

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

CI-DESSOUS SONT REPRIS LES LOCATAIRES DES BIENS IMMOBILIERS QUI REPRÉSENTENT PLUS DE 5% DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2019 :

Immeubles de placement	Quote-part dans le portefeuille selon la juste valeur au 30 septembre 2019	Locataires
Appartements et commerces rue du Pot d'Or 9-11 à Liège	15,2%	IKKS –American Vintage – Zaff Optical – Centre esthétique et 3 locataires différents en personne physique
Résidence Vitra rue du Paradis à Liège	11,1%	12 locataires différents en personne physique
Bureaux av. des Tilleuls 62 à Liège	8,8%	SPW Wallonie
Hall semi industriel à Milmort	8,2%	G-Tec
Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège	7,2%	Deutsche Bank
Résidence Confort - place Théodore Gobert 7 à Bressoux	5,2%	13 locataires différents en personne physique

CONSÉQUENCE EN CAS DE VIDE LOCATIF :

Au 30 septembre 2019, le taux d'occupation est de 93,5%. La période du 1^e avril au 30 septembre 2018 n'a pas été impactée par des vides locatifs importants.

SYNTHÈSE DES REVENUS LOCATIFS 30 SEPTEMBRE 2019

Immeubles de placement	Montant des loyers perçus annualisés en milliers EUR	Garantie bancaire en milliers EUR	Cautions bancaires en milliers EUR
Cinq commerces et quatre appartements rue du Pot d'Or à Liège	248	93	12
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	114	0	19
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	405	0	0
Hall semi-industriel à Milmort	186	26	0
Bureau rue des Urbanistes à Liège	143	125	0
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Liège	91	5	12
Hall semi-industriel à Courcelles	97	45	0
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège	302	146	0
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille	92	9	0
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	0		
Bureaux et entrepôts rue du rond point à Gilly	58	27	0
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	25	2	2
Trois halls semi-industriels à Alleur	61	9	0
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	44	19	1
Quatre bureaux - Rue Féronstrée 23 à Liège	30	6	0
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme	7	0	2
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	11	0	0
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	12	2	0
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois à Liège	7	1	0
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	14	2	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	16	7	0
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège	0	0	0
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	7	1	0
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille	8	0	2
Résidence Boitsfort - (garage) Place du Parc à Liège	0	0	0
Total des immeubles de placement	1.977	524	49
Titres Cofinimmo	148		
Titres Befimmo	91		
Total titres d'autres SIR	239		
Total portefeuille global	2.216		

RAPPORT D'ÉVALUATION CUSHMAN & WAKEFIELD AU 30 SEPTEMBRE 2019



Gaetan Coppens

Senior Valuer
+32.493.22.08.18
Gaetan.coppens@cushwake.com

Immo Moury S.c.a

M. Moury
Rue Sainte Marie 24
4000 Liège

Bruxelles, le 4 novembre 2019

Cher Monsieur,

Concerne: valorisation du portefeuille Immo Moury S.c.a

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport concernant l'estimation à la date du 30 septembre 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): 23.111.000 EUR

Nous restons à votre disposition pour vous fournir tout élément d'information qui pourrait vous sembler utile sur le présent rapport et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



Gaetan Coppens
Senior Valuer
Valuation & Advisory



Emeric Inghels
Partner
Valuation & Advisory

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

RAPPORT D'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMO MOURY : CADRE DE NOTRE INTERVENTION

Conformément à vos instructions, nous avons le plaisir de vous soumettre ce qui suit :

I.1 DESCRIPTION DE LA MISSION

- Évaluation trimestrielle de la valeur réelle du portefeuille de la SIR conformément à l'AR 24 § 1 du 12 mai 2014 concernant les SIR.
- La date effective de cette évaluation est le 30 septembre 2019.
- L'évaluation a été effectuée selon les Practice Statements contenus dans le RICS Appraisal and Valuation Standards, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (le « Red Book ») en juillet 2017.

I.2 STATUT D'EXPERT ET CONFLITS D'INTÉRÊTS

- Nous confirmons avoir évalué le bien en tant qu'expert indépendant qualifié.
Nous confirmons également ne pas avoir identifié de conflits d'intérêts concernant la mission que vous nous avez confiée.

I.3 BASE DE L'ÉVALUATION

- L'évaluation a été effectuée sur base de la Valeur de Marché telle que définie par l'Appraisal and Valuation Standards, publié par le Royal Institution of Chartered Surveyors (le « Red Book »).
- 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.»

I.4 DÉFINITIONS DES VALEURS

- Le loyer de marché ou valeur locative estimée est la valeur estimée à laquelle un bien, ou espace dans un bien, devrait se louer à la date de l'évaluation entre un locataire et un bailleur motivés selon des termes appropriés de contrat de bail 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.
- La valeur de marché ou valeur vénale: voir définition ci-dessus, paragraphe 1.3. La valeur exclue les frais d'acquisition (droits d'enregistrement, honoraires notariaux ou T.V.A. pour les immeubles neufs).
- La valeur de marché acte en mains ou valeur d'investissement est la valeur de marché majorée des frais d'acquisition.
- La valeur de marché hors frais: la valeur exclue les droits d'enregistrement (ou la TVA si applicable) et frais de notaire.

I.5 TITRE DE PROPRIÉTÉ ET ÉTAT LOCATIF

- Hormis stipulation contraire, expresse et enregistrée dans notre service, nous avons considéré que les titres de propriété ne comprenaient aucune restriction onéreuse ni condition ou servitude qui affecterait notre évaluation.
- Notre mission ne comporte ni l'examen de l'authenticité des titres de propriété, ni le contrôle de la conformité des bâtiments existants avec la législation sur le permis de bâtir.
- Nos conclusions supposent donc les biens en situation régulière en regard des lois et règlements en vigueur.

I.6 URBANISME

- Nous réalisons nos évaluations sur base des informations urbanistiques reprises dans les documents communiqués par notre requérant. Lorsque ces informations ne nous sont pas fournies et que celles-ci nous semblent nécessaires, nous procédons à des demandes de données d'urbanisme auprès de l'autorité compétente concernant le(s) bien(s) à expertiser. Ces relevés de données d'urbanisme ne constituent en aucune façon une certification des données d'urbanisme et, lorsque ces informations ont une incidence forte sur la valeur des biens, nous conseillons à nos clients de les faire valider par un professionnel (avocat, architecte, notaire, etc.).
- Nous sommes partis du principe que toutes les obligations réglementaires ont été respectées, en matière par exemple de règlement de construction, de normes incendie et d'affectation actuelle du bâtiment.
- Sauf mention contraire, nous sommes partis du principe qu'un permis de bâtir en bonne et due forme et exécutable a été délivré pour les biens existants ou en projet.

I.7 STRUCTURE

- Nous n'avons ni étudié la structure des locaux, ni testé les équipements de base et mécaniques. Nous ne sommes par conséquent pas en mesure d'émettre un avis sur l'état de ces éléments. Cependant, notre évaluation tient compte des informations qui nous ont été fournies et toute défection rencontrée lors de notre inspection. En l'absence de telles informations ou remarques, notre évaluation se base sur le principe qu'il n'existe pas de vices cachés, ni de nécessité de réparation ou autre facteur susceptible d'affecter la valeur des locaux.
- Les parties des locaux inaccessibles ou non visibles n'ont pas fait l'objet d'une inspection et notre évaluation est donc sur la base que ces éléments sont en bon état et bien entretenus.
- La présence ou l'absence de ciment fondu, de structure contenant du chlorure de calcium, d'amiante ou de tout autre matériau nuisible n'a pas été déterminée. En l'absence d'informations contraires de votre part, notre évaluation est fondée sur l'hypothèse qu'aucun matériau ou technique susceptible de présenter un danger n'a été utilisé pour la construction des biens. Cependant, il est possible que vous souhaitiez faire effectuer une expertise technique pour vérifier cela.

I.8 AUDIT TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- Nous n'avons pas effectué de recherches sur l'état et la stabilité du terrain et en l'absence d'informations contraires, notre évaluation est basée sur l'hypothèse que tous les immeubles ont été construits en tenant compte de l'état du terrain.
- Nous n'avons pas effectué de recherches ou de tests, ni reçu d'informations de vous-même ou d'un expert en la matière, permettant de déterminer la présence ou non de pollution ou de substances susceptibles de contaminer le site (y compris la nappe phréatique) où se trouvent les locaux. En conséquence, notre évaluation a été effectuée en considérant qu'il n'existe aucun facteur de ce type qui pourrait affecter notre évaluation. Si une telle base ne vous convenait pas, ou si vous souhaitiez vérifier qu'elle est exacte, il serait alors nécessaire d'effectuer les recherches appropriées et de nous communiquer les résultats afin que nous puissions réviser notre évaluation.

I.9 EQUIPEMENTS DE BASE ET TECHNIQUES

- Les équipements habituellement installés par le propriétaire, tels que les ascenseurs, les escaliers mécaniques et le chauffage central sont considérés comme partie intégrante de l'immeuble et sont donc inclus dans notre évaluation.
- Nous n'effectuons aucun test de fonctionnement, d'usure ou de conformité aux normes des installations immeuble par destination, ni aucun test concernant les équipements électriques, électroniques, de chauffage ou autre, ni les canalisations.
- Les équipements spécifiques à l'activité exercée dans les locaux ne sont pas pris en compte dans notre évaluation.

I.10 PRINCIPES GÉNÉRAUX

- Notre évaluation est basée sur les informations que vous nous avez fournies ou que nous nous sommes procurées après démarches spécifiques. Nous avons considéré que ces informations sont correctes et complètes, et qu'aucun facteur susceptible d'affecter notre évaluation ne nous a été dissimulé. L'information reçue nous a été communiquée par écrit, par voie électronique ou oralement.
- Il n'a pas été tenu compte de tous frais ou obligations fiscales qui pourraient découler d'une vente ou extension de l'immeuble.
- L'existence possible d'hypothèques ou toute autre clause restrictive concernant les locaux ou susceptible d'affecter leur valeur n'ont pas été pris en compte.
- Cette évaluation est un instantané reflétant l'état du marché à la date d'évaluation. Les marchés sont volatils, c'est pourquoi la valeur de l'immeuble devrait être constamment analysée.

I.11 CONFIDENTIALITÉ

- Ce rapport d'évaluation est confidentiel pour les parties auxquelles il est adressé, pour leur seul usage et ne doit être utilisé qu'aux fins auxquelles il était à l'origine destiné. En conséquence, et conformément à la pratique en vigueur, nous n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis d'un tiers quant à la diffusion de tout ou partie de son contenu. Aucun élément de ce Certificat d'Expertise ne peut être reproduit ou mentionné dans un document, ni faire l'objet d'une discussion verbale, sans avoir au préalable obtenu notre accord écrit sur la forme et le contexte dans lesquels ils pourraient apparaître. La reproduction ou mention de ces éléments ne sera pas autorisée sans y inclure également les hypothèses spécifiques auxquelles il est fait référence ici. Dans le doute, notre accord doit être demandé, qu'il s'agisse de citer le nom de Cushman & Wakefield ou non, et que notre certificat et rapport d'expertise soit regroupé avec d'autres rapports ou non.

2 ETATS FINANCIERS RÉSUMÉS¹

ÉTAT RESUME DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'€	Notes	30 09 2019	30 09 2018
Revenus locatifs	3	1.159	1.183
Charges relatives à la location		-13	-21
RESULTAT LOCATIF NET		1.146	1.162
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	72	66
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	-82	-109
RESULTAT IMMOBILIER		1.136	1.119
Frais techniques		-148	-46
Frais commerciaux		-8	-8
Charges et taxes sur immeubles non loués		-3	-3
Frais de gestion immobilière	5	-90	-89
Autres charges immobilières		-15	-19
Charges immobilières		-265	-164
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		871	954
Frais généraux de la Société	6	-73	-112
Autres revenus et charges d'exploitation		4	0
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		802	842
Résultat sur vente d'immeubles de placement		1	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10	-25	124
RESULTAT D'EXPLOITATION		778	967
Charges d'intérêts nettes		-26	-28
Autres charges financières		-1	-4
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14	-212	6
RESULTAT FINANCIER	7	-238	-26
RESULTAT AVANT IMPOTS		540	941
Impôts (-)	8	-51	-51
RESULTAT NET DE LA PERIODE		489	890

Autres éléments du résultat global, après impôt sur le résultat

b) Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net :

- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global	11	392	-34
RESULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PERIODE		881	856
Nombre d'actions de bases		463.154	463.154
Nombre d'actions diluées		463.154	463.154
RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE, PART DU GROUPE, PAR ACTION DE BASE ET DILUEE	13	1,90	1,85

¹ Il s'agit des états financiers statutaires. Immo Moury prépare en effet uniquement des comptes statutaires. Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis.

ETAT RESUME DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en milliers d'EUR)	Notes	30 sept. 2019	31 mars 2019
ACTIFS NON COURANTS		28.095	27.376
Immobilisations incorporelles	9	38	43
Immeubles de placement	10	23.000	22.708
Autres immobilisations corporelles		56	18
Actifs financiers non courants	11	5.001	4.607
ACTIFS COURANTS		488	917
Actifs détenus en vue de la vente		111	204
Créances commerciales	12	141	254
Créances fiscales et autres actifs courants		8	8
Trésorerie et équivalents de trésorerie		197	438
Comptes de régularisation		31	13
TOTAL ACTIF		28.584	28.293

PASSIF (en milliers d'EUR)	Notes	30 sept. 2019	31 mars 2019
CAPITAUX PROPRES		23.001	23.182
Capital		22.067	22.067
Réserves		445	119
Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers		-1.609	-1.591
Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-1.101	-1.101
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 pour actions propres		-51	-51
Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global		888	496
Résultat reporté exercices antérieurs		2.427	2.348
Résultat net de l'exercice		489	996
PASSIFS NON COURANTS		539	298
Dettes financières non courantes	13	217	188
Autres passifs financiers non courants		322	110
PASSIFS COURANTS		5.044	4.813
Dettes financières courantes	13	3.645	3.974
Dettes commerciales et autres dettes courantes		1.324	739
Comptes de régularisation		76	100
TOTAL PASSIF		28.584	28.293

ETAT RESUME DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers €	NOTES	30 09 2019	30 09 2018
Résultat de l'exercice		489	890
Impôts	8	51	51
Résultat financier	7	238	26
Amortissements		9	10
Réductions de valeur		0	8
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	9	25	-125
Résultat sur vente d'immeubles de placement		-1	0
Variation du fond de roulement		-409	-7
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		402	853
Impôts payés	8	-51	-51
Flux de trésorerie opérationnels nets		351	802
Acquisition d'immeubles de placement		-265	-307
Investissements sur immeubles de placement (travaux)	9	-52	0
Investissement net dans des titres de SIR	11	0	0
Acquisition d'immobilisations (in)corporelles		0	-55
Cession d'immeubles de placement		94	0
Flux de trésorerie d'investissement		-223	-362
Dividende payé		0	0
Utilisation des lignes de crédit bancaires	13	-330	0
Diminution des dettes de leasing	13	-12	-66
Intérêts reçus		0	0
Intérêts payés	7	-26	-28
Autres charges financières	7	-1	-3
Flux de trésorerie de financement		-369	-98
Variation de trésorerie			
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		438	237
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		197	579
Flux de trésorerie totaux de la période		-241	342

ETAT RESUME DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	Réserves liées aux frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Actions propres	Réserves liées à la réévaluation de la juste valeur des actifs par le biais des autres éléments du résultat global	Résultats reportés des exercices antérieurs	Résultat net	Total
31-mars-18	22.073	-5	-1.539	-1.101	-12	-51	147	2.006	1.382	22.900
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-52					52		0
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					29			-29		0
Affectation du résultat de l'exercice antérieur								1.382	-1.382	0
Résultat de la période									890	890
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global							-34			-34
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				0						0
Dividendes distribués								-1.063		-1.063
30-sept-18	22.073	-5	-1.591	-1.101	17	-51	113	2.348	890	22.693
Résultat de la période									107	107
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global							383			383
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				0						0
31-mars-19	22.073	-5	-1.591	-1.101	17	-51	496	2.348	997	23.183

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	Réserves liées aux frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Actions propres	Réserves liées à la réévaluation de la juste valeur des actifs par le biais des autres éléments du résultat global	Résultats reportés des exercices antérieurs	Résultat net	Total
31-mars-19	22.073	-5	-1.591	-1.101	17	-51	496	2.348	997	23.183
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-108					108		0
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					-128			128		0
Affectation du résultat de l'exercice antérieur								997	-997	0
Transfert de réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers vers résultat reporté suite à la vente d'un bien immobilier			6					-6		0
Reclassification de réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers vers résultat reporté			+85					-85		0
Résultat de la période									489	489
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global							392			392
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				0						0
Dividendes distribués								-1.063		-1.063
30-sept-19	22.073	-5	-1.608	-1.101	-111	-51	888	2.427	489	23.001

NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS

PRINCIPES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS

IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Immo Moury SCA (ci-après dénommée « Immo Moury » ou la « Société ») est une Société Immobilière Réglementée publique (« SIR » publique) ayant son siège social et administratif à 4000 Liège, Rue Sainte-Marie, 24. Les états financiers résumés de la société couvrant la période du 1^{er} avril 2019 au 30 septembre 2019 ont été arrêtés par le gérant statutaire, Moury Management SA, lors du Conseil d'Administration du 5 décembre 2019.

DÉCLARATION DE CONFORMITÉ ET MÉTHODES COMPTABLES SUR LES ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS

Certaines informations financières dans ce rapport financier semestriel ont été arrondies et en conséquence, les nombres figurant en total dans ce rapport peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte.

Les états financiers sont établis conformément à IAS 34 tels qu'adoptés dans l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique en tenant compte des dispositions particulières de l'Arrêté Royal SIR. Les états financiers semestriels sont établis selon les mêmes règles d'évaluation que celles retenues pour la rédaction du rapport financier annuel au 31 mars 2019 sauf en ce qui concerne l'application de la nouvelle norme IFRS 16 :

IFRS 16 – Contrats de location

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. 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 n'a 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 IFRS 16 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 ont été comptabilisés dans le bilan consolidé.

NOTES

1. Information par secteur d'activité ¹

En milliers €	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres SIR		Non affecté		TOTAL	
	30 09 19	30 09 18	30 09 19	30 09 18	30 09 19	30 09 18	30 09 19	30 09 18	30 09 19	30 09 18	30 09 19	30 09 18	30 09 19	30 09 18
Revenus locatifs nets	143	141	158	163	470	477	218	206	170	189	-13	-13	1.146	1.162
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>12%</i>	<i>12%</i>	<i>14%</i>	<i>14%</i>	<i>41%</i>	<i>41%</i>	<i>19%</i>	<i>18%</i>	<i>15%</i>	<i>16%</i>	<i>-1%</i>	<i>-1%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Variation de la juste valeur des immeubles	-4	-4	103	-1	-161	122	37	8	0	0	0	0	-25	125
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Autres produits et charges d'exploitation													-344	-320
Résultat d'exploitation													778	967
Résultat financier													-238	-26
Impôts													-51	-51
Résultat de la période													489	890

¹ Etablie conformément à la norme IFRS 8.

En milliers €	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		SIR		Non affecté		TOTAL	
	30 09 19	31 03 19	30 09 19	31 03 19	30 09 19	31 03 19	30 09 19	31 03 19	30 09 19	31 03 19	30 09 19	31 03 19	30 09 19	31 03 19
Immeubles de placement	4.345	4.350	7.709	7.382	6.452	6.613	4.605	4.567	0	0	0	0	23.111	22.912
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>19%</i>	<i>19%</i>	<i>33%</i>	<i>32%</i>	<i>28%</i>	<i>29%</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Créances commerciales	6	0	26	12	93	14	16	95	0	0	0	0	141	121
Actifs financiers non courants	24	16	34	39	0	0	0	0	4.944	4.552	0	0	5.001	4.607
Actif sectoriels	4.375	4.366	7.769	7.433	6.545	6.627	4.621	4.662	4.944	4.552	0	0	26.919	27.640
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>15%</i>	<i>16%</i>	<i>27%</i>	<i>27%</i>	<i>23%</i>	<i>24%</i>	<i>16%</i>	<i>17%</i>	<i>17%</i>	<i>16%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Autres actifs non repris ci-dessus											331	653	331	653
ACTIF													28.584	28.293
Acquisition en immeubles de placement	0	0	265	0	0	0	0	0	0	0	0	0	265	0
Travaux activés en immeubles de placement	0	0	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52	0
Investissements en immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53	0	53
Amortissements des immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	19	9	19

2. Information par secteur géographique²

En milliers €	Liège		Bruxelles		Hainaut		SIR		Non affecté		Total	
	30 09 19	30 09 18	30 09 19	30 09 18	30 09 19	30 09 18	30 09 19	30 09 18	30 09 19	30 09 18	30 09 19	30 09 18
Revenus locatifs nets	906	910	5	1	78	76	170	189	-13	-13	1.146	1.162
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>79%</i>	<i>78%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>7%</i>	<i>7%</i>	<i>15%</i>	<i>16%</i>	<i>-1%</i>	<i>-1%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Variation de la juste valeur des immeubles	-81	112	8	5	48	8	0	0	0	0	-25	125
Résultat sur vente d'immeuble de placement	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Autres produits et charges d'exploitation									-344	-320	-344	-320
Résultat d'exploitation											778	967
Résultat financier									-238	-26	-238	-26
Impôts									-51	-51	-51	-51
Résultat de la période											489	890

En milliers €	Liège		Bruxelles		Hainaut		SIR		Non affecté		TOTAL	
	30 09 19	31 03 19	30 09 19	31 03 19	30 09 19	31 03 19	30 09 19	31 03 19	30 09 19	31 03 19	30 09 19	31 03 19
Immeubles de placement	21.202	21.059	233	225	1.676	1.628	0	0	0	0	23.111	22.912
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>92%</i>	<i>92%</i>	<i>1%</i>	<i>1%</i>	<i>7%</i>	<i>7%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Créances commerciales	129	81	0	0	12	40	0	0	0	0	141	121
Actifs financiers non courants	56	55	0	0	0	0	4.944	4.552	0	0	5.001	4.607
Actif sectoriels	21.387	21.195	233	225	1.688	1.668	4.944	4.552	0	0	28.253	27.640
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>76%</i>	<i>77%</i>	<i>1%</i>	<i>1%</i>	<i>6%</i>	<i>6%</i>	<i>17%</i>	<i>16%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Autres actifs non repris ci-dessus									331	653	331	653
ACTIF											28.584	28.293

Acquisition en immeubles de placement	265	0	0	0	0	0	0	0	0	0	265	0
Travaux activés en immeubles de placement	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52	0
Investissements en immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53	0	53
Amortissements des immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	9	19	9	19

3. Revenus locatifs

En milliers €	30 09 2019	30 09 2018
Revenus locatifs	1.159	1.183
Loyers perçus	988	991
Indemnités de rupture anticipée de bail	1	3
Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers	170	189

Les loyers perçus au cours de la période sont stables par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Les "Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers" consistent en dividendes mis en paiement au cours de la période.

4. (Récupération de) Charges locatives et de taxes et charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués

En milliers €	30 09 2019	30 09 2018
Récupération de charges locatives et de taxes et charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués	72	65
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	69	58
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	3	8
Charges locatives et de taxes et charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués	-82	-109
Charges locatives exposées par le propriétaire	-87	-108
Précomptes et taxes sur immeubles loués	5	-1

Pour rappel, l'application de l'interprétation IFRIC 21 impose de reconnaître dès le 1er janvier les taxes immobilières pour toute l'année. Durant la période du 1^{er} avril au 30 septembre, aucune charge de précompte et aucune refacturation n'est donc prise en compte excepté les éventuelles différences entre les montants estimés à la clôture précédente et les produits et charges réelles.

5. Frais de gestion immobilière

En milliers €	30 09 2019	30 09 2018
Frais de gestion immobilière	90	89
Honoraires versés au gérant	38	38
Charges internes de gestion d'immeubles	52	51

Pour l'exercice se clôturant au 31 mars 2020, les honoraires versés au gérant ont été fixés à € 75 milliers par l'assemblée générale du 10 septembre 2019 de la société 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.

6. Frais généraux

En milliers €	30 09 2019	30 09 2018
Frais généraux	73	113
Frais de fonctionnement	50	64
Amortissement	9	10
Honoraires	3	3
Frais liés au statut de SIR	11	36

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, fournitures de bureaux, consommations diverses, etc.), les amortissements des autres immobilisations corporelles, les honoraires payés à divers consultants externes (juristes, fiscaliste, etc.) et les frais liés au statut de SIR. Ces derniers comprennent 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, maintenance du site internet, etc).

Les frais généraux étaient plus importants lors du premier semestre de l'exercice précédent suite aux frais liés à l'implémentation au 1^{er} avril 2018 du nouveau programme informatique de comptabilité et de gestion d'immeubles.

7. Résultat financier

En milliers d'€	30 09 2019	30 09 2018
Résultat financier	-238	-26
Revenus financiers	0	0
Charges d'intérêts nettes	-26	-28
Autres charges financières	-1	-4
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-211	6

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 contractée le 16 mars 2016 pour fixer le taux d'intérêt à un taux fixe de 2,05% sur un montant de € 1.600 milliers jusqu'en mars 2036. La couverture n'est pas du hedging au sens de IFRS 9.

8. Impôts

En milliers d'€	30 09 2019	30 09 2018
Impôt	51	51
Impôts des sociétés	0	0
Impôts et précomptes dus ou versés	-51	-51
Exit tax	0	0

Au 30 septembre 2019, la charge d'impôts de € 51 milliers concerne le précompte mobilier sur les dividendes perçus des autres SIR.

9. Immobilisations incorporelles

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

En milliers d'€	30 09 2019	31 03 2019
Immobilisations incorporelles		
Valeur d'acquisition au début de la période	53	53
Acquisitions	0	0
Cessions	0	0
Valeur d'acquisition en fin de période	53	53
Amortissements au début de la période		
Dotations	-5	-10
Reprises	0	0
Amortissements en fin de période	-15	-10
Valeur comptable nette en fin de période	38	43

10. Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente

en milliers €	30 09 2019		31 03 2019	
	Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente
Valeur comptable au début de la période	22.708	204	21.944	220
Acquisition	265	0	856	0
Autres investissements (travaux activables)	52	0	0	0
Cession	0	-93	-204	+204
Transfert aux actifs détenus en vue de la vente	0	0	+220	-220
Variation de la juste valeur	-25	0	-108	0
Valeur comptable en fin de période	23.000	111	22.708	204
Valorisation de l'expert immobilier	23.111		22.912	

La juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente découle des rapports d'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield. Elle s'élève à € 23.111 milliers au 30 septembre 2019.

En juin 2019, un appartement (avec cave et parkings intérieurs) a été acquis pour une valeur de € 265 milliers dans la Résidence Les Terrasses à Waremme.

Au 30 septembre 2019, le poste « Immeubles détenus en vue leur vente » reprend l'immeuble désaffecté rue de la Wache.

11. Actifs financiers non courants

Les actifs financiers consistent principalement en des titres d'autres SIR pour un montant de 4.944 milliers au 30 septembre 2019.

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.

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

Les mutations de la période concernant les titres SIR en portefeuille sont les suivantes:

En quantité	Cofinimmo	Befimmo	Total
Au 31 mars 2018	26.833	26.191	53.024
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 30 septembre 2018	26.833	26.191	53.024
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 31 mars 2019	26.833	26.191	53.024
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 30 septembre 2019	26.833	26.191	53.024

En valeur d'acquisition	Cofinimmo	Befimmo	Total
Au 31 mars 2018	2.573	1.482	4.055
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 30 septembre 2018	2.573	1.482	4.055
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 31 mars 2019	2.573	1.482	4.055
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 30 septembre 2019	2.573	1.482	4.055

En juste valeur	Cofinimmo	Befimmo	Total
Au 31 mars 2018	2.828	1.375	4.203
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Variation de la juste valeur	54	-88	-34
Au 30 septembre 2018	2.882	1.287	4.169
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Variation de la juste valeur	295	+88	382
Au 31 mars 2019	3.177	1.375	4.552
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Variation de la juste valeur	290	102	392
Au 30 septembre 2019	3.467	1.477	4.944
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 30 septembre 2018	308	-195	113
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2019	603	-107	496
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 30 septembre 2019	893	-5	888

12. Créances commerciales

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'€	30 09 2019	31 03 2019
Créances commerciales	141	254
Créances commerciales	127	121
Réduction créances douteuse	0	-1
Factures à établir	14	134

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

Au 30 septembre 2019, les provisions pour pertes attendues sur les créances s'élèvent à € 1 millier suite à l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9.

Les loyers versés anticipativement par les locataires s'élèvent à € 31 milliers au 30 septembre 2018 et sont classés en « Dettes commerciales et autres dettes courantes ».

13. Dettes financières non courantes et courantes

En milliers d'€	30 09 2019	31 03 2019
Dettes financières non courantes	217	188
Dettes de location financement	168	138
Garanties locatives reçues	49	50

Dettes financières courantes	3.645	3.975
Straight loan CBC	420	750
Straight loan BNP	3.200	3.200
Dettes de location financement	25	25

En milliers d'€	30 09 2019	30 09 2018
Etat du résultat global	26	28
Charges d'intérêts sur la dette location financement	2	7
Charges d'intérêts sur straight loans	24	21

La juste valeur des dettes de location de financement s'élève à € 158 milliers et est déterminée sur base du taux d'intérêt du marché (niveau 2 selon IFRS 13).

La juste valeur des dettes financières relative au straight loan est estimée identique à sa valeur comptable vu que le taux d'intérêt est variable (niveau 2 selon IFRS 13).

Les loyers futurs à payer (capital et intérêts) pour le contrat de location de financement se décomposent comme suit :

En milliers d'€	30 09 2019
Loyers à payer	191
A moins d'un an	23
Entre 1 et 5 ans	168
Plus de 5 ans	0

Le ratio d'endettement d'Immo Moury est passé de 18,14% au 31 mars 2019 à 17,8% au 30 septembre 2019. Le calcul du ratio d'endettement se détaille comme suit :

En milliers d'EUR	30 09 2019
Passif	5.582
I.Passifs non courants	
A.Provisions	0
C.Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	-322
F. Passifs d'impôts différés	0
II.Passifs courants	
A.Provisions	0
C.Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	0
F. Comptes de régularisation	-75
Total du passif pris en compte pour le calcul du ratio (numérateur) :	5.185
Total des rubriques de l'Actif du bilan	28.584
Instruments de couverture autorisés comptabilisés à l'Actif du bilan	0
Total de l'actif du bilan pris en compte pour le calcul du ratio (dénominateur) :	28.584
Taux d'endettement au 30 septembre 2019	18,14%

14. Résultat par action

(En nombre d'actions)	30 09 2019	30 09 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 ⁽¹⁾	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions de base en circulation ⁽²⁾	462.124	462.124
Nombre d'actions diluées ayant droit au dividende ⁽³⁾	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions diluées en circulation ⁽³⁾	462.124	462.124
Résultat de la période (en milliers d'€)	491	890
Résultat global de la période (en milliers d'€)	883	856
Résultat de la période par action de base et diluée en €	1,06	1,93
Résultat global de la période par action de base et diluée en €	1,91	1,85

(1) Actions propres déduites

(2) Ce nombre moyen est calculé conformément à l'IAS 33

(3) 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 30 septembre 2018 et 30 septembre 2019, il n'y a aucun effet diluant.

15. 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 sera détaillée dans le rapport au 31 mars 2020.

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

Une augmentation du taux d'intérêt Euribor de 0,5 % génèrerait une augmentation de la charge d'intérêts annuelle de € 16 milliers dans l'hypothèse où les lignes de crédit CBC et BNP seraient utilisées à concurrence de € 3.200 milliers de manière ininterrompue pendant un an (correspondant au niveau d'utilisation au 30 septembre 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 30 septembre 2019, sa juste valeur comptabilisée en « Actifs financiers non courants » s'élève à un passif de € 322 milliers (contre € 110 milliers au 31 mars 2019).

Au 30 septembre 2019, le résultat financier comprend une charge de € 211 milliers, représentant la variation de la juste valeur de l'instrument financier pour lequel la comptabilité de couverture (au sens de 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 sur l'instrument financier 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 € 66 milliers. Cette baisse de taux aurait un impact au niveau de compte de résultat de Immo Moury.

16.Éléments 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 30 septembre 2019, les garanties bancaires s'élèvent à € 524 milliers (contre € 514 milliers au 31 mars 2019).

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 30 septembre 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 ».

DÉCLARATION DU MANAGEMENT

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

- Monsieur Michel Foret, administrateur non exécutif indépendant et président du Conseil d'administration ;
- Monsieur Gilles-Olivier Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury ;
- Madame Christelle Goffin, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury ;
- Madame Danielle Coune, administrateur non exécutif indépendant
- Monsieur Michel Firket, administrateur non exécutif indépendant

atteste que, à sa connaissance :

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

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

- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- aucun administrateur n'a été associé en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de directeur général, à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ou n'a été par un tribunal empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur ;
- aucun contrat de travail n'a été conclu avec les Administrateurs, ni avec Immo Moury, qui prévoit le paiement d'indemnités lors de la résiliation du contrat de travail.

Deloitte.



Immo Moury SCA

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 30 septembre 2019

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire de Immo Moury SCA pour le semestre clôturé le 30 septembre 2019

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire. Cette information financière intermédiaire comprend l'état résumé de la situation financière clôturée le 30 septembre 2019, l'état résumé du résultat global, l'état résumé des flux de trésorerie et l'état résumé des variations des capitaux propres pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 16.

Rapport sur l'information financière intermédiaire

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire de Immo Moury SCA (« la société »), préparée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans l'état résumé de la situation financière s'élève à 28 584 (000) EUR et le bénéfice de la période s'élève à 489 (000) EUR.

Le gérant est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire.

Immo Moury SCA

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 30 septembre 2019

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire de Immo Moury SCA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Zaventem, le 19 décembre 2019

Le commissaire



Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL

Représentée par Benjamin Henrion

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel 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

CALENDRIER FINANCIER

Publication du rapport financier annuel au 31 mars 2020	courant juillet 2020
Assemblée générale ordinaire	8 septembre 2020
Paiement du dividende	19 octobre 2020
Publication du rapport semestriel au 30 septembre 2020	18 décembre 2020

POUR TOUTES INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

Gilles-Olivier Moury

Administrateur

Tél : 04/221.03.10

gomoury@immomoury.com

Sonia Laschet

Directrice financière

Tél : 04/221.03.10

slaschet@immomoury.com