



RAPPORT DE GESTION DU GÉRANT STATUTAIRE

1. DÉCLARATION DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

ADHÉSION AU CODE BELGE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Immo Moury s.c.a. applique le Code belge de Gouvernance d'entreprise publié le 12 mars 2009 (ci-après, le "Code 2009"), qui constitue son code de référence au sens de l'article 3:6, §2, 1° du Code des sociétés et des associations qui peut être consulté notamment sur le site : www.corporategovernancecommittee.be. Le Conseil d'administration déclare qu'à sa connaissance, la gouvernance d'entreprise pratiquée par Immo Moury est conforme aux règles du Code 2009.

La charte de gouvernance d'entreprise d'Immo Moury a été rédigée par le gérant statutaire sur base des recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009. Cette Charte qui a été mise à jour pour la dernière fois le 16 juillet 2018 est disponible sur notre site internet (www.immomoury.com).

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

DURÉE DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS DU GÉRANT¹

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

ÉVALUATION PAR LES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS²

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

COMITÉS D'AUDIT, DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION³

Immo Moury répond aux trois critères d'exclusion énumérés dans l'article 7:99, §3 et 7:87 §4 du Code des sociétés et des associations étant :

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

Par conséquent, Immo Moury a décidé, en raison de sa moindre taille et de l'ampleur de ses activités, de n'instituer ni un comité d'audit, ni un comité de rémunération. En conséquence, le conseil d'administration du Gérant cumule ses compétences et les missions du comité de rémunération et du comité d'audit.

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

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS ET DIRIGEANT EFFECTIFS⁴

En raison de l'ampleur de l'activité de la société et de la structure de son actionariat, la rémunération des administrateurs exécutifs et des dirigeants effectifs n'est ni liée à leurs performances individuelles ni à celles de la société. La rémunération de Monsieur Gilles-Olivier Moury est constituée des jetons de présence au conseil d'administration. La rémunération de Christelle Goffin est constituée d'un package salarial incluant une voiture de société ainsi que des jetons de présence.

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

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

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

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

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

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

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

INFORMATIONS SUR LES RISQUES

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

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

LE MARCHÉ

Risque économique

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

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

LE PATRIMOINE IMMOBILIER D'IMMO MOURY

Risque afférent aux revenus locatifs

Description du risque

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

le renouvellement à un loyer inférieur peut affecter les revenus de la société et sa trésorerie.

Réponses pour contrôler le risque

Concernant la défaillance financière des locataires, des procédures de suivi de paiement rigoureuses sont mises en place.

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

Au 31 mars 2020, le taux d'occupation s'élève à 95,40% contre 95,50% au 31 mars 2019. Le montant des créances douteuses s'élève à € 1 millier à l'actif de bilan, les réductions de valeurs actées au cours de l'exercice s'élèvent à € 10 milliers et il n'y a pas eu de gratitudes 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

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

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

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

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

d'augmenter, les loyers existants, mais aussi de faciliter la relocation de ses actifs immobiliers.

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

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

Risque liés aux titres détenus dans d'autres SIR

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

Au 31 mars 2020, une variation négative de 1% de la juste valeur des titres de SIR aurait impacté de € -43 millions sur les fonds propres, de 0,03% sur le ratio d'endettement et pas d'impact sur le résultat net puisque la variation de juste valeur des titres SIR est enregistrée au niveau des autres éléments du résultat global.

Risque de sinistre et de dégradation

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

Ces risques sont couverts par des assurances dont la valeur totale de couverture des immeubles est en concordance avec leur juste valeur. Le détail des montants assurés par immeuble ainsi que les primes payées sont repris dans le rapport immobilier du présent rapport en page 37.

Risques environnementaux en matière d'amiante et de pollution des sols

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

par les sociétés apportrices 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 apportrices 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 apportrices 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 apportrices ne paraîtraient pas suffisants, un recours soit fait contre Immo Moury qui pourrait, s'il se présentait, avoir des conséquences financières importantes mais actuellement impossibles à déterminer pour la Société.

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

Risques liés aux opérations de fusion, de scission ou d'acquisition

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

Risques liés à la diversification du patrimoine immobilier

Description du risque

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

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

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

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

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

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

Les dérogations sont retirées par la FSMA dans le cas où le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses sociétés du périmètre dépasse 33 % des actifs consolidés à un quelconque moment de la période de dérogation.

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

Réponses pour contrôler le risque

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

LES RISQUES FINANCIERS

Risque d'inflation et de déflation

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

Risque de financement et de taux d'intérêt

Description du risque

L'endettement de la Société consiste en une dette de leasing financier dont les termes sont fixés jusqu'au 23 mars 2024 et à la signature de deux lignes de crédit à taux flottant pour un montant maximum de € 5 millions.

Réponses pour contrôler le risque

Au 31 mars 2020, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 13 juillet 2014 s'élève à 18,15 %. Le taux flottant permet à Immo Moury de bénéficier de taux court terme très bas actuellement. Toutefois, pour limiter le risque sur la volatilité du taux d'intérêt, Immo Moury a contracté une couverture de taux d'intérêt à un taux IRS plus marge de 2,05 % pour un montant de € 1,6 millions sur une durée de 20 ans.

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

Risques liés aux contreparties bancaires

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

Risques liés à la hausse du précompte mobilier sur dividende

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

La société limite ce risque en veillant à maintenir une diversification suffisante de ses actifs : entre les immeubles et titres de SIR. De plus, Immo Moury analyse périodiquement le rendement net des actions en portefeuille (déduction faite du précompte mobilier) et le compare avec le rendement obtenu sur les immeubles. Ceci permet de juger s'il est opportun de maintenir les actions en portefeuille ou s'il est préférable d'investir dans de nouveaux projets immobiliers identifiés ou de diminuer l'endettement.

Risque lié à la liquidité des titres de la société

Description du risque

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

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

Réponses pour contrôler le risque

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

LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

Risque de procédures judiciaires

Description du risque

La Société peut être partie à des procédures judiciaires.

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

Réponses pour contrôler le risque

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

Risque réglementaire

Description du risque

La Société est exposée au risque de non-respect de réglementations de plus en plus nombreuses et complexes et en constante évolution, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les administrations ou par les tribunaux, notamment en matière fiscale, environnementale et d'urbanisme.

Le non-respect de la réglementation expose la Société à des risques de mise en cause de sa responsabilité, de condamnations, de sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi qu'au risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis. De telles sanctions pourraient influencer négativement l'activité de la Société et sa rentabilité.

Réponses pour contrôler le risque

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

Risque de diminution du free float

Description du risque

Conformément à l'article 22 de la loi du 22 mai 2014 relative aux sociétés

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

Réponses pour contrôler le risque

Le promoteur ainsi que les personnes agissant de concert avec le promoteur ont été informés du seuil de 30% de free float à respecter. Toute acquisition de titres réalisée par ceux-ci doit immédiatement être communiquée à Immo Moury qui vérifie le respect de l'article 22 de la loi du 22 mai 2014 et l'envoi de déclaration de transparence si nécessaire. Au 10 juillet 2020, le free float s'élève à 33,86%.

LES RISQUES OPÉRATIONNELS

Risque de défaillance du système informatique

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

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

Situation de conflit d'intérêts

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

Dans de telles situations, Immo Moury applique strictement les dispositions légales en matière de conflits d'intérêts (articles 7:96 et 7:97 du Code des sociétés et des associations et l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR) ainsi que la procédure plus stricte développée spécifiquement dans sa chartre de gouvernance.

Risque de gestion afférent à la gestion de la SIR

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

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

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

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

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

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

Le changement d'actionariat lié au décès de Monsieur Georges Moury est décrit dans la déclaration de transparence du 18 décembre 2019.

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

ACTIONS PROPRES

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

Au 31 mars 2020, le portefeuille d'actions propres s'élève à 1.030 actions pour un total de € 51 milliers. Il n'y a eu aucune opération au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2020.

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

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

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

- ➔ Il n'y a pas de restrictions légales ou statutaires quant au transfert des titres.
- ➔ Il n'y a pas de détenteurs de titres disposant des droits de contrôle spéciaux.
- ➔ Il n'y a pas de système d'actionariat du personnel.
- ➔ Il n'y a pas de restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote.
- ➔ Comme indiqué lors du communiqué de presse relatif à la réglementation en matière de transparence du 21 octobre 2013 (disponible sur notre internet www.immomoury.com > déclaration de transparence), Madame Anne-Christelle et Monsieur Geoffroy Horion sont les contrôleurs ultimes d'Immo Moury SCA et y exercent un contrôle conjoint. En date du 15 octobre 2013, Madame Anne-Christelle Horion et Monsieur Geoffroy Horion ont conféré chacun à Monsieur Georges Moury une option d'achat ainsi qu'un droit de préemption relatif respectivement à 123.063 actions et 123.062 actions d'Immo Moury SCA. La date d'échéance du droit de préemption est le 15 octobre 2018 avec reconduction tacite pour des périodes successives de 5 ans. En date du 7 août 2019, Monsieur Georges Moury a cédé les deux options d'achat précitées à Sari Finance SA. Cette opération est décrite dans la déclaration de transparence du 18 décembre 2019.
- ➔ Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration du gérant et à la modification des statuts de Immo Moury SCA sont celles reprises dans la législation applicable — en particulier le Code des sociétés et associations et la loi du 12 mai

2014 — ainsi que dans les statuts de Immo Moury SCA. Ces statuts ne s'écartent pas des dispositions légales précitées.

- ➔ Conformément au point 2 de l'article 7 des statuts, le gérant est autorisé, pour une période de 5 ans à dater de la date de publication au Moniteur Belge du PV de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2017, à augmenter en une ou plusieurs fois le capital à concurrence de maximum € 22.073.220. Cette autorisation est renouvelable. Cette(ces) augmentation(s) de capital peut(vent) être effectuée(s) par apport(s) en numéraire ou en nature. A la date du présent rapport, le gérant n'a pas encore eu recours à cette possibilité.
- ➔ La société peut acquérir ses propres actions en vertu d'une décision de l'assemblée générale prise en tenant compte des quorums de présence et de vote déterminés à l'article 7:154 du Code des sociétés et des associations, moyennant communication de l'opération à la FSMA et conformément aux dispositions des articles 7:215 et suivants du Code des sociétés et des associations. Le 30 juin 2017, l'assemblée générale extraordinaire a décidé d'autoriser le Gérant d'Immo Moury de procéder pendant une période de 5 ans à dater de la date de publication au Moniteur Belge du PV de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2017, à l'acquisition d'un maximum de vingt pourcent (20 %) des actions, soit 92.630 actions de la société à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 85 % et supérieur à 115 % du cours de clôture du jour précédant la date de l'opération. Cette autorisation est renouvelable.
- ➔ Au 31 mars 2020, Immo Moury détient 1.030 actions propres.

- ➔ Il n'y a pas d'accord important auquel Immo Moury SCA est partie et qui prend effet, est modifié ou prend fin en cas de changement de contrôle dans le cadre d'une offre publique d'achat.
- ➔ Il n'y a pas d'accord entre Immo Moury SCA et les membres de son Conseil d'administration de son Gérant ou de son personnel prévoyant le paiement d'indemnités en cas de démission ou de cessation d'activités à la suite d'une offre publique d'acquisition.

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

GÉRANT STATUTAIRE

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

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

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

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

Il peut conférer à tout mandataire d'Immo Moury tous pouvoirs spéciaux, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés à l'exclusion de la gestion journalière et des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des sociétés et des associations et la réglementation SIR. Il fixe également la rémunération de ces mandataires qui est imputée sur les frais de fonctionnement de la société de gérance et peut les révoquer en tout temps.

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

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

REPRÉSENTANT PERMANENT

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

Le représentant permanent est Monsieur Gilles-Olivier Moury, administrateur délégué à la gestion journalière.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT MOURY MANAGEMENT SA

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration doit être composé d'au moins trois administrateurs indépendants. Il doit en outre être composé d'une majorité d'administrateurs non exécutifs. Enfin, la moitié du Conseil d'administration doit être composée d'administrateurs non liés aux promoteurs. Les administrateurs sont nommés pour six ans au plus conformément à l'article 12 des statuts du gérant et sont rééligibles.

Moury Management SA, gérant statutaire unique d'Immo Moury SCA, est représentée par son Conseil d'administration composé comme suit au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2020 :

| Nom de l'administrateur | Fonction de l'administrateur | Critère d'indépendance | Période de fonction pendant l'exercice | Début de mandat | Fin de mandat | Nombre de renouvellements des administrateurs indépendants |
|---|--|------------------------|--|-----------------|---------------|--|
| Fin de mandat au cours de l'exercice | | | | | | |
| WL Consulting s.p.r.l. représentée par Mr Willy Legros | Administrateur non exécutif | Indépendant | Du 01/04/19 au 26/09/19 | 03/09/13 | 26/09/19 | 2 |
| Mr Georges Moury ¹ | Administrateur exécutif | Non indépendant | Du 01/04/19 au 14/08/19 | 03/09/13 | 26/09/19 | Non applicable |
| Mr William Ancion | Administrateur non exécutif | Indépendant | Du 01/04/19 au 26/09/19 | 03/09/13 | 26/09/19 | 2 |
| C Desseille s.c.a. représentée par Mr Claude Desseille | Administrateur non exécutif | Indépendant | Du 01/04/19 au 26/09/19 | 03/09/13 | 26/09/19 | 2 |
| Composition actuelle du conseil d'administration | | | | | | |
| Mr Michel Foret | Administrateur non exécutif (Président du Conseil) | Indépendant | A partir du 27/09/19 | 27/09/19 | 09/09/25 | - |
| Mr Gilles-Olivier Moury ² | Administrateur exécutif | Non indépendant | Tout l'exercice | 27/09/19 | 09/09/25 | Non applicable |
| Mme Christelle Goffin ³ | Administrateur exécutif | Non indépendant | A partir du 27/09/19 | 27/09/19 | 09/09/25 | Non applicable |
| Mme Danielle Coune | Administrateur non exécutif | Indépendant | A partir du 27/09/19 | 27/09/19 | 09/09/25 | - |
| Mr Michel Firket | Administrateur non exécutif | Indépendant | A partir du 27/09/19 | 27/09/19 | 09/09/25 | - |

1. Monsieur Georges Moury était également dirigeant effectif. Il est décédé le 14 août 2019.

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

3. Madame Christelle Goffin est également dirigeant effectif. Elle perçoit une rémunération pour cette fonction en plus des jetons de présence du conseil d'administration.

- **M. Michel Foret, administrateur non exécutif indépendant et président du Conseil d'administration depuis le 27 septembre 2019.** Monsieur Michel Foret est Docteur en droit de l'Université de Liège et gradué en informatique. Il a notamment exercé les fonctions de Gouverneur de la Province de Liège de 2004 à 2015 et de Ministre Wallon de l'aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement de 1999 à 2004. Il est actuellement administrateur de l'Université de Liège et administrateur du groupe Vranken-Pommery Monopole SA et de Vranken-Pommery Benelux. Son premier mandat comme administrateur de Moury Management a débuté le 27 septembre 2019 pour une période de 6 ans et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2025.
- **Monsieur Gilles-Olivier Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury. Il est le représentant permanent de Moury Management auprès d'Immo Moury.** Monsieur Gilles-Olivier Moury a été diplômé en sciences de gestion de l'Université de Liège en 1998. Il a également participé à un 3e cycle en immobilier d'entreprise de l'École de Commerce Solvay et est titulaire d'un certificat universitaire en Normes IAS/IFRS. Son mandat a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2025.
- **Madame Christelle Goffin, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury.** Madame Christelle Goffin est licenciée en droit et notariat de l'Université de Liège. Madame

Christelle Goffin a travaillé au sein d'études notariales pendant 13 ans avant de rejoindre l'équipe d'Immo Moury en tant que juriste. Son premier mandat comme administrateur de Moury Management a débuté le 27 septembre 2019 pour une période de 6 ans et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2025.

- **Madame Danielle Coune, administrateur non exécutif indépendant depuis le 27 septembre 2019.** Madame Danielle Coune est ingénieur civil architecte, diplômée de l'Université de Liège. Madame Danielle Coune a été directeur général du département infrastructure et environnement de la Province de Liège de 1991 à août 2019. Son premier mandat comme administrateur de Moury Management a débuté le 27 septembre 2019 pour une période de 6 ans et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2025.
- **Monsieur Michel Firket, administrateur non exécutif indépendant depuis le 27 septembre 2019.** Monsieur Michel Firket est licencié en droit Européen. Monsieur Michel Firket a exercé la fonction d'échevin à la Ville de Liège de 1989 jusqu'en décembre 2018 et a eu les compétences notamment des Finances, de l'Urbanisme, de l'Environnement, de la Politique Immobilière, du Patrimoine et de la Régie Foncière. Son premier mandat comme administrateur de Moury Management a débuté le 27 septembre 2019 pour une période de 6 ans et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2025.

Les mandats des trois administrateurs indépendants arriveront à leur terme à l'assemblée générale de septembre 2025.

La composition du Conseil d'administration d'Immo Moury respecte les exigences de l'art. 7:86 du Code des sociétés et des associations à savoir qu'au moins un tiers des membres du Conseil d'administration soient de sexe différent de celui des autres membres.

FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

Au cours de l'exercice social écoulé, le Conseil d'administration de Moury Management SA s'est réuni formellement quatre fois : deux fois avec les précédents administrateurs et deux fois après la nomination des nouveaux administrateurs.

| ADMINISTRATEURS PRÉSENCE/NOMBRE DE SÉANCES | |
|---|-----|
| Monsieur Michel Foret | 2/4 |
| Monsieur Gilles-Olivier Moury | 3/4 |
| Madame Christelle Goffin | 2/4 |
| Madame Danielle Coune | 2/4 |
| Monsieur Michel Firket | 1/4 |
| WL Consulting SPRL | 3/4 |
| Monsieur Georges Moury (décédé) | 1/4 |
| Monsieur William Ancion | 2/4 |
| C Desseille SCA | 2/4 |

MODE DE PRISE DE DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

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

COMITÉS

Immo Moury remplit les trois critères d'exclusion énumérés par les articles 7:99, § 3, et 7:87, § 4, du Code des sociétés et des associations étant :

- nombre moyen de salariés inférieur à 250 personnes ¹
- total du bilan inférieur ou égal à 43.000.000 euros ²
- chiffres d'affaires net annuel inférieur ou égal à 50.000.000 euros ³.

Par conséquent, Immo Moury a donc décidé, en raison de sa moindre taille et de l'ampleur de ses activités, de n'instituer ni un comité de rémunération ni un comité d'audit.

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

→ EN MATIÈRE DE RÉMUNÉRATION :

- a) formuler des propositions à l'assemblée générale du Gérant sur la politique de rémunération des administrateurs, des autres dirigeants visés à l'article 3:6, § 3, dernier alinéa du Code des sociétés et des associations, et des délégués à la gestion journalière et, s'il y a lieu, sur les propositions qui en découlent ;
- b) formuler des propositions à l'assemblée générale du Gérant sur la rémunération individuelle des administrateurs, des autres dirigeants visés à l'article 3:6, § 3, dernier alinéa du Code des sociétés et des associations, et des délégués à la gestion journalière, y compris la rémunération variable et les primes

de prestation à long terme, liées ou non à des actions, octroyées sous forme d'options sur actions ou autres instruments financiers, et les indemnités de départ, et, s'il y a lieu, sur les propositions qui en découlent ;

- c) préparer le rapport de rémunération qui est inséré par le conseil d'administration du Gérant dans la déclaration visée à l'article 3:6, § 2 du Code des sociétés et des associations ;
- d) commenter le rapport de rémunération lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires.

→ EN MATIÈRE D'AUDIT :

- a) suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- b) suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et des fonctions de contrôle indépendantes de la Société ;
- c) suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par le commissaire et le cas échéant par le réviseur d'entreprises chargé du contrôle des comptes consolidés ;
- d) examen et suivi de l'indépendance du commissaire et le cas échéant du réviseur d'entreprises chargé du contrôle des comptes consolidés, en particulier pour ce qui concerne la fourniture de services complémentaires à la société.

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

1. Immo Moury a employé 5 salariés durant l'exercice 2019-2020

2. Le total bilantaire d'Immo Moury s'élève à € 28.477 milliers au 31 mars 2020.

3. Le chiffre d'affaires d'Immo Moury s'élève à € 2.226 milliers au 31 mars 2020.

EFFICIENCE DU FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration répond d'une évaluation périodique (tous les 3 ans) de sa propre efficacité en vue d'une amélioration continue de l'administration de la Société. Le fonctionnement du Conseil a été évalué au cours de l'exercice 2016-2017. Les résultats de cette évaluation ont été présentés et discutés lors du Conseil d'Administration de décembre 2016. Vu la récente nomination de la majorité des administrateurs, la prochaine évaluation est prévue durant l'exercice 2020-2021.

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

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

Le cas échéant, le Président du Conseil d'administration veille à ce que les nouveaux administrateurs reçoivent une formation initiale adéquate leur permettant de contribuer dans les meilleurs délais aux travaux du Conseil d'administration.

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

S'il échec, les administrateurs ont accès à des conseils professionnels indépendants aux frais de la Société

concernant des sujets relevant de leurs compétences, après que le Président du Conseil d'administration ait donné son accord sur le budget.

AUTRES INTERVENANTS

COMMISSAIRE

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

Le 10 septembre 2019, l'assemblée générale ordinaire a nommé comme commissaire la société Deloitte, Réviseurs d'entreprises, représentée par Benjamin Henrion, pour un mandat de 3 ans, prenant fin le 13 septembre 2022. Les émoluments annuels du commissaire sont fixés à € 15.800 hors TVA et hors indexation.

Lors de l'exercice clôturé au 31 mars 2020, le commissaire n'a pas perçu d'autres honoraires que ses émoluments de commissaire.

EXPERT IMMOBILIER

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

Au 1^{er} janvier 2018, le contrat d'expertise immobilière a été renouvelé avec la société Cushman & Wakefield VOF, dont les bureaux sont établis à 1000 Bruxelles, avenue des Arts 58 B7. Après chaque période de 3 ans, le bureau d'expertise effectue une rotation/changement de l'évaluateur responsable du dossier.

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

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

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

Des évaluations ponctuelles de biens hors portefeuille peuvent faire l'objet d'un rapport signé. Elles seront facturées € 875 HTVA, montant qui sera déductible des € 1.550 HTVA si le bien entre en portefeuille.

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

La rémunération totale de l'expert immobilier pour l'exercice clôturé au 31 mars 2020 est de € 30 milliers TVAC.

LIQUIDITY PROVIDER

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

SERVICE FINANCIER

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

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

GÉRANT STATUTAIRE

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

Le mode de rémunération du Gérant est indiqué à l'article 16 des statuts d'Immo Moury. Il y est prévu que la rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale d'Immo Moury en conformité avec la réglementation SIR. Durant l'exercice 2019-2020, la rémunération du gérant statutaire s'est élevée à € 75 milliers. Cette rémunération forfaitaire couvre les jetons de présence et les prestations des 5 administrateurs de Moury Management. Elle n'est pas déterminée en fonction des résultats prévisionnels ni des opérations réalisées par Immo Moury au cours de l'exercice.

ADMINISTRATEURS DU GÉRANT STATUTAIRE

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

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

En raison de l'ampleur de l'activité de la société et de la structure de son actionariat, la rémunération des administrateurs exécutifs et des dirigeants effectifs n'est ni liée à leurs performances individuelles ni à celles de la société. La rémunération de Monsieur Gilles-Olivier Moury est constituée des jetons de présence au conseil d'administration. La rémunération de Christelle Goffin est constituée d'un package salarial incluant une voiture de société ainsi que de jetons de présence.

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

Les administrateurs ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances, telles que bonus ou formules d'intéressement à long terme, ni d'avantages en nature ou d'avantages liés à des plans de pension.

Les seules rémunérations perçues par les administrateurs consistent en des jetons de présence et en frais de déplacements à 0,3461€/km payés par le gérant statutaire Moury Management. Les jetons de présences par conseil ou comité d'administrateurs indépendants s'élève à :

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

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

| Nom de l'administrateur | Fonction de l'administrateur | Jetons de présence dûs |
|--|--|------------------------|
| WL Consulting SPRL représentée par Mr Willy Legros | Administrateur non exécutif (Président du précédent Conseil) | € 4.125 |
| Mr Georges Moury | Administrateur exécutif | € 825 |
| Mr William Ancion | Administrateur non exécutif | € 1.650 |
| C Desseille s.c.a. représentée par Mr Claude Desseille | Administrateur non exécutif | € 1.650 |
| Mr Michel Foret | Administrateur non exécutif (Président du Conseil) | € 1.650 |
| Mr Gilles Olivier Moury ¹ | Administrateur exécutif | € 2.475 |
| Mme Christelle Goffin ² | Administrateur exécutif | € 1.650 |
| Mme Danielle Coune | Administrateur non exécutif | € 1.650 |
| Mr Michel Firket | Administrateur non exécutif | € 825 |

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

Informations sur les actions et les options
sur actions

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

Informations sur les indemnités de départ

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

Informations sur les droits de recouvrement
de la rémunération variable

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

2. COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS D'IMMO MOURY SCA

CHIFFRES-CLÉS STATUTAIRES D'IMMO MOURY SCA

| (en milliers d'EUR) | 31 mars 2020 | 31 mars 2019 |
|--|---------------|---------------|
| PATRIMOINE | | |
| Juste valeur du portefeuille immobilier | 23.592 | 22.912 |
| Juste valeur du portefeuille titres SIR | 4.344 | 4.552 |
| Total portefeuille | 27.936 | 27.464 |
| Taux d'occupation des immeubles ¹ | 95,40% | 95,50 % |
| Rendement brut annuel des immeubles ² | 8,43% | 8,19 % |
| Ratio d'endettement ³ | 18,15% | 17,30 % |

| (en milliers d'EUR) | 31 mars 2020 | 31 mars 2019 |
|--|--------------|--------------|
| ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL | | |
| Résultat locatif net | 2.213 | 2.197 |
| Résultat immobilier | 2.071 | 2.005 |
| Résultat d'exploitation des immeubles | 1.558 | 1.619 |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 1.322 | 1.373 |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement | 1 | 0 |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement | -1 | -108 |
| Résultat d'exploitation | 1.322 | 1.265 |
| Résultat financier | -238 | -197 |
| Impôts | -71 | -72 |
| Résultat net de l'exercice | 1.013 | 996 |
| Autres éléments du résultat global après impôts sur le résultat | -208 | 349 |
| - Variation de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | 0 | 349 |
| - Variation de la juste valeur des actifs financiers | -208 | 1.345 |
| Résultat global total, part du groupe, de l'exercice | 805 | 2.197 |

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

2. Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus au cours de l'exercice (€ 1.988 milliers) et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période (€ 23.592 milliers). Le rendement brut des titres SIR (qui devrait être calculé comme le rapport entre les dividendes concernant la période considérée et la juste valeur des titres SIR en portefeuille à la date de clôture de cette période) n'est pas présenté car les dividendes perçus ne concernent pas les périodes présentées ci-dessus (date de clôture différente à celle d'Immo Moury et, dans certains cas, acompte sur dividende perçus). Les informations concernant les rendements dividendaires des titres de SIR en portefeuille sont disponibles sur les sites internet des SIR que nous avons en portefeuille.

3. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 §1^{er}, alinéa 2,3 et 4 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et le total du passif. Le détail du calcul est repris en note 32 du rapport sur les états financiers.

| (en milliers d'EUR) | 31 mars 2020 | 31 mars 2019 |
|--|---------------|---------------|
| ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE | | |
| Total des actifs non courants | 28.037 | 27.376 |
| Total des actifs courants | 440 | 917 |
| Total des actifs | 28.477 | 28.293 |
| Total des capitaux propres | 22.925 | 23.182 |
| Total des passifs non courants | 425 | 298 |
| Total des passifs courants | 5.127 | 4.813 |
| Total du passif | 28.477 | 28.293 |

COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS D'IMMO MOURY

PATRIMOINE

Au 31 mars 2020, le portefeuille global d'Immo Moury SCA s'élève à € 27.936 milliers. La juste valeur du portefeuille en immeubles de placement¹ s'élève à € 23.592 milliers et la juste valeur des titres de SIR en portefeuille s'élève, selon les cours de bourse au 31 mars 2020, à € 4.344 milliers.

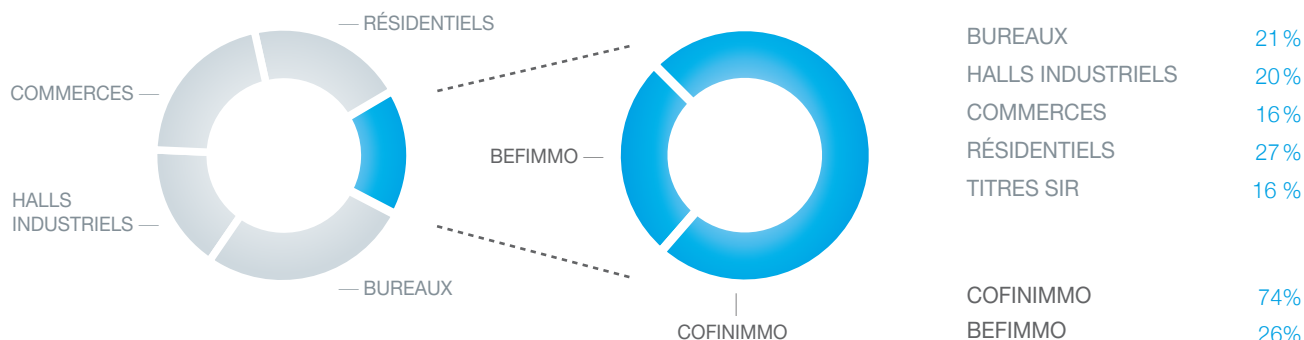
Au cours de l'exercice, Immo Moury a acquis un appartement à Waremme et un ensemble de terrain et halls à Gilly jouxtant ses propres bâtiments pour respectivement € 265 milliers et € 457 milliers tous frais compris. Immo Moury a également vendu une maison située Rue du Moulin 363 au prix de € 94 milliers.

Le taux d'occupation des immeubles s'élève à 95,4% au 31 mars 2020 et le ratio d'endettement est à un niveau faible de 18,15%.

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

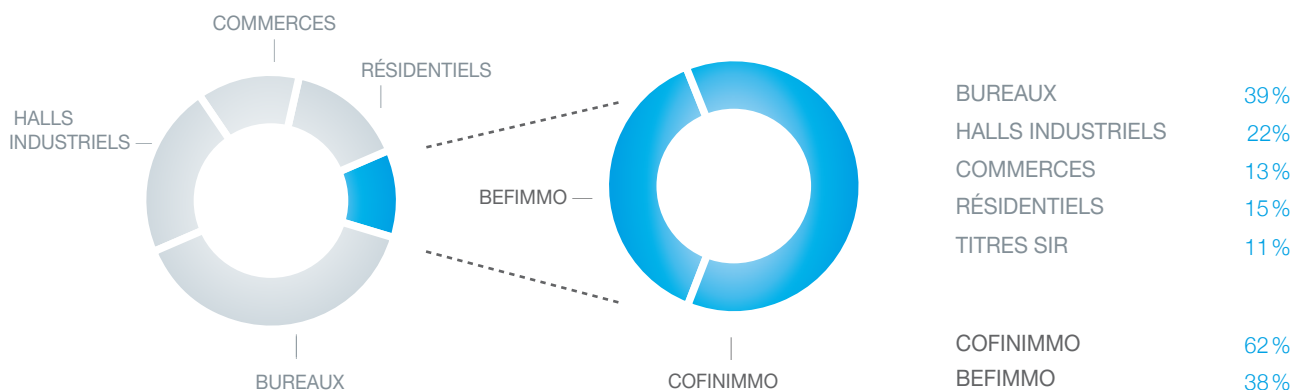
LA DIVERSIFICATION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2020 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



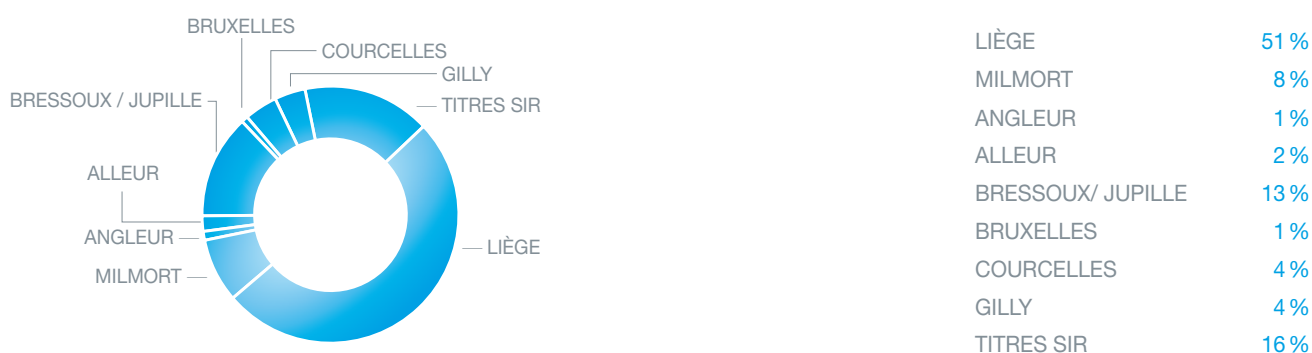
Il s'agit, ici, de la diversification sectorielle du portefeuille total d'Immo Moury (soit immeubles de placement et titres SIR). Dans les états financiers, les titres SIR sont repris dans le poste "Actifs financiers non courants".

SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS

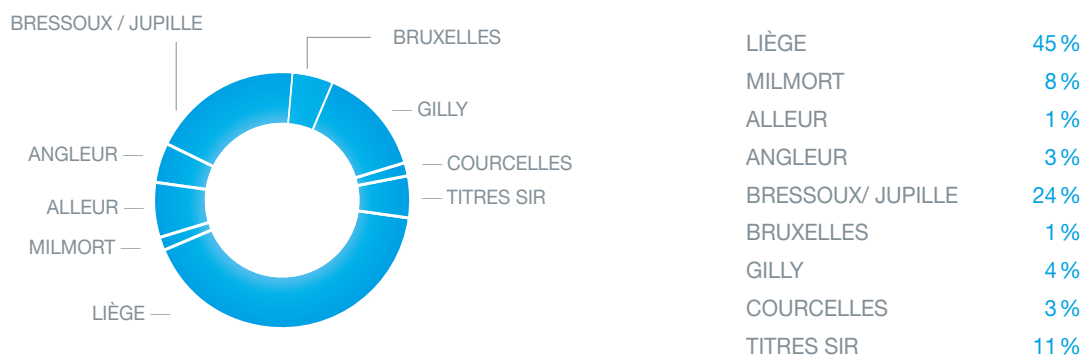


LA DIVERSIFICATION GEOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2020 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



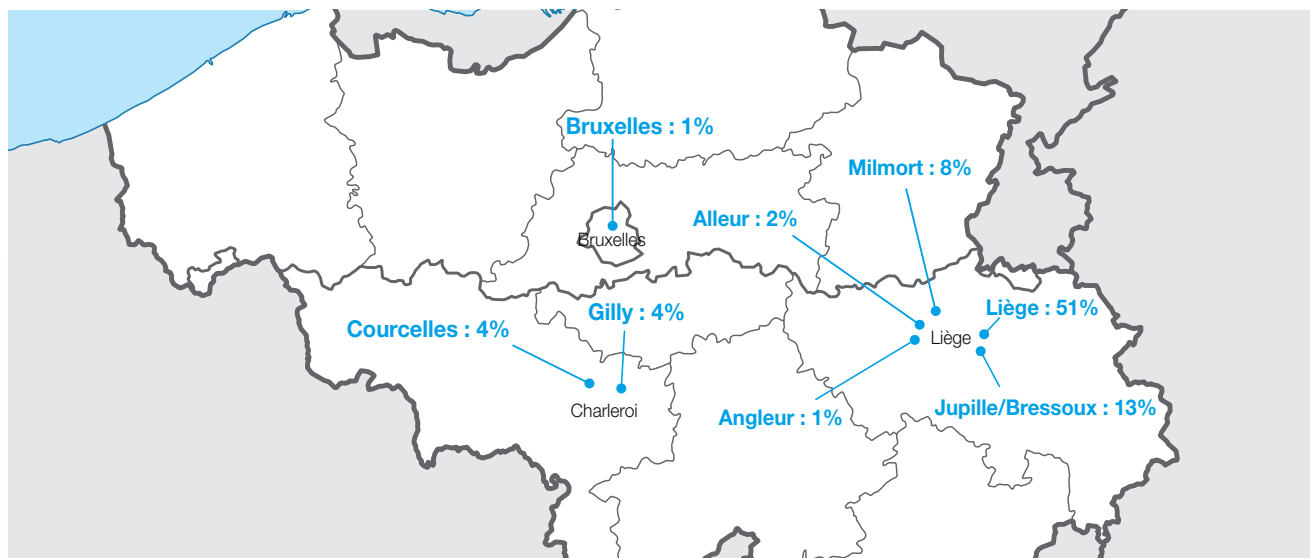
SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS



LA LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE PRÉSENTE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2020 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

Titres de Cofinimm : 12% (dont 0% à Liège)
 Titres de Befimm : 4% (dont moins de 10% en Wallonie)

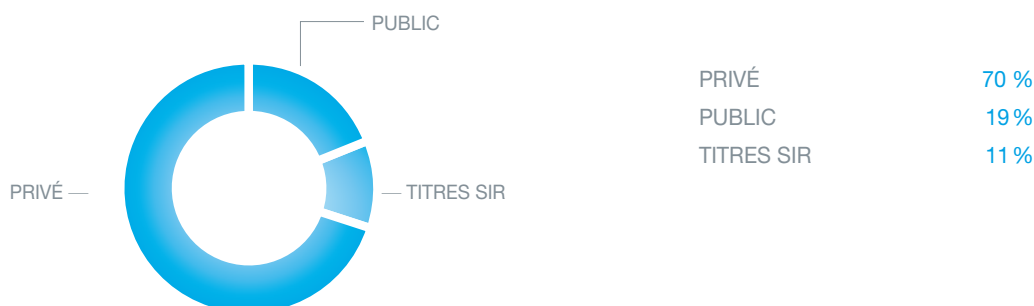


LA DIVERSIFICATION COMMERCIALE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2020 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL
ET SITUATION PATRIMONIALE

Au 31 mars 2020, la juste valeur du portefeuille d'Immo Moury s'élève à € 27.936 milliers contre € 27.464 milliers l'an dernier.

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement est de € 23.592 milliers selon l'expert immobilier Cushman & Wakefield pour un taux d'occupation de 95,4 %.

La juste valeur des titres d'autres SIR dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 4.344 milliers (selon le cours de bourse au 31 mars 2020).

Les revenus locatifs sont stable à € 2.226 milliers au 31 mars 2020 contre € 2.233 milliers au 31 mars 2019.

Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à € 1.558 milliers au 31 mars 2020 contre € 1.619 milliers l'année précédente, en diminution de 3,8 %.

La vente de la maison Rue du Moulin 363 à Bressoux a généré une plus-value de € 1 milliers durant l'exercice 2019-2020.

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à € - 1 millier au 31 mars 2020.

Le résultat financier correspond à une charge de € 238 milliers. Il est principalement constitué d'une charge d'intérêts de € 51 milliers et de la variation de la juste valeur de l'instrument de couverture IRS (charge de € 180 milliers).

En conclusion de ce qui précède, Immo Moury SCA réalise un résultat net de € 1.013 milliers au 31 mars 2020 (contre € 996 milliers au 31 mars 2019).

Les autres éléments du résultat global (- € 208 milliers) au 31 mars 2020 proviennent de la variation négative de la juste valeur des titres d'autres SIR au cours de la période. Cette diminution importante s'explique par la chute des cours de bourse au 31 mars 2020 suite à la crise du Covid-19.

Le résultat global au 31 mars 2020 s'établit à € 805 milliers contre € 1.345 milliers l'exercice précédent.

Au 31 mars 2020, le taux d'endettement s'élève à 18,15%. Ce taux est en légère augmentation par rapport à l'exercice précédent suite à l'acquisition de l'appartement de Waremme et des terrains et halls à Gilly.

Le gérant statutaire propose de verser un dividende de € 2,1300 brut par action (€ 1,4900 net), soit un dividende brut en diminution de 7% par rapport à l'exercice précédent. Ceci correspond à un rendement dividendaire net de 3,02% sur base du cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice de € 49,4.

Le payout s'établit à € 987 milliers alors que le seuil minimum de distribution s'élève à € 983 milliers au 31 mars 2020 (comme détaillé au chapitre 3 de l'Annexe C de l'arrêté royal du 13 juillet 2014). En pourcentage, le payout ratio s'élève à 80,3% du résultat corrigé selon le chapitre 3 de l'Annexe C de la loi du 13 juillet 2014 (contre un payout ratio de 84,3% pour l'exercice précédent).

3. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

CRISE DU COVID-19

La crise du Covid-19 a engendré des mesures de confinement imposées par le gouvernement belge au cours du mois de mars 2020. Ceci n'a pas eu un impact significatif sur le résultat net d'Immo Moury au 31 mars 2020 puisque tous les loyers sont payés anticipativement. Concernant la valorisation des immeubles de placement à la juste valeur au 31 mars 2020, les experts immobiliers ont tenu compte d'une correction équivalente à un vide locatif d'un mois de loyer sur les commerces non alimentaires (€ 16 milliers) et ont inclus une clause d'incertitude matérielle dans leur rapport d'expertise.

Concernant la valorisation des actions des SIR en portefeuille, celle-ci a fortement diminué au 31 mars 2020 (-€ 208 milliers) suite à la chute des cours de bourse à cette période.

Les principaux risques auxquels Immo Moury est confrontée suite à cette crise sont le risque de défaillance financière de ses locataires et le risque de vide locatif. Ceux-ci sont toutefois limités par la diversification de ses locataires et des secteurs.

Immo Moury n'a pas de problème de liquidité à court et moyen terme vu son faible taux d'endettement.

ACQUISITION D'UN APPARTEMENT À 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 Waremmes. 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 vendeuse est "Waremmes Développement Promotion", société dans laquelle Monsieur Gilles-Olivier Moury est un des gérants et que Monsieur Georges Moury contrôlait à concurrence de 26,30%. Cette opération a fait l'objet de la procédure conflit d'intérêt détaillée au point 4 du rapport de gestion.

VENTE MAISON RUE DU MOULIN 363 À BRESSOUX

En juin 2019, Immo Moury a vendu la maison rue du Moulin 363 à Bressoux à un acquéreur privé. La raison de cette vente réside dans la vétusté de l'immeuble datant de 1955 et le départ du locataire.

Cette vente s'est réalisée au prix de € 94 milliers. Comme cet immeuble était valorisé à € 93 milliers, la vente a généré une plus-value € 1 millier.

ACQUISITION DE TERRAIN ET HALLS A GILLY

En janvier 2020, Immo Moury a acquis un ensemble immobilier composé de halls et d'un terrain non bâti rue des Nutons et du Rond-Point à Gilly. Ce bien immobilier est voisin du hall industriel déjà propriété de Immo Moury. De plus, le locataire d'Immo Moury en louait une partie et était désireux de louer l'entièreté du site.

L'expert immobilier, Cushman & Wakefield, a valorisé le bien à une valeur de marché hors frais de € 400 milliers, prix auquel le bien a été acquis.

Le prix tous frais compris s'est élevé à € 457 milliers.

Un nouveau bail d'une durée ferme de 9 ans a été signé avec la société Bemat pour l'entièreté du site

4. PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

L'exercice a été marqué par l'existence de deux opérations en conflits d'intérêts : l'acquisition d'un appartement à Waremmes et la décision d'acquiescer un immeuble à appartements à Herstal.

Ces opérations ont été publiées dans des communiqués de presse respectivement le 19 décembre 2019 et 10 janvier 2020.

Conformément aux articles 523 et 524 du code des sociétés, les décisions du comité des administrateurs indépendants et les extraits de procès-verbal du Conseil d'administration repris ci-dessous décrivent la nature de la décision, justifient la décision qui a été prise et décrivent les conséquences patrimoniales pour la société.

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

Extrait du procès-verbal du comité des administrateurs indépendants du conseil d'administration du 29 mai 2019 :

WAREMME

PRÉLIMINAIRE

Les dirigeants effectifs ont proposé au Conseil d'administration à l'acquisition d'un appartement duplex (3.2) dans la Résidence "Les Terrasses" rue Hubert Krains 4-6-8 à Waremme (avec parking intérieur, parking extérieur et une cave) au prix de 215.000 € hors frais.

Cette résidence compte 33 appartements et 8 appartements sont encore à vendre. L'appartement duplex proposé est loué à 900 €/mois. Le bail est en annexe du présent document.

L'appartement a une superficie de 109 m² et 17m² de terrasse et se compose de : hall d'entrée, vestiaire, wc accessible via le vestiaire une salle de séjour avec cuisine, une buanderie, une terrasse de 17,40 m², un escalier d'accès vers le niveau supérieur comprenant un hall, deux chambres dont une avec salle de bains et wc (voir plan en annexe).

RAISON DU CONFLIT D'INTÉRÊT

La société venderesse "Waremme Développement Promotion" est détenue à 26,3% par Moury Promotion, dont les administrateurs Georges Moury et Gilles-Olivier Moury sont bénéficiaires ultimes.

De plus, Gilles-Olivier Moury est un des gérants de "Waremme Développement Promotion".

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

En date du 6 mai 2019, Cushman & Wakefield a valorisé le duplex à une valeur de marché (= valeur hors frais) de 273.000 €.

Le prix demandé par le vendeur est donc 25% en dessous du marché. Ceci s'explique par le fait que le vendeur doit finaliser les ventes de ses appartements

pour rembourser son crédit bancaire. Les administrateurs indépendants analysent la valorisation de l'expert immobilier.

WAREMME : INTÉRÊT DE L'ACQUISITION ET STRATÉGIE

Les administrateurs indépendants analysent également les plans de l'appartement.

Cette acquisition est une opération d'opportunité vu le prix de vente proposé. Le rendement locatif de l'appartement s'élèvera à 5% hors frais.

DÉCISION

Les administrateurs indépendants décident d'acquiescer cet appartement duplex au prix de 215.000 € hors frais et demandent qu'Immo Moury examine la possibilité d'obtenir un droit de préemption sur les derniers appartements à vendre pour autant que le rendement locatif hors frais soit supérieur à 4,5%.

HERSTAL

INTÉRÊT DE L'ACQUISITION ET STRATÉGIE

Les administrateurs indépendants constatent que l'acquisition du bâtiment A Marexhe est intéressante pour Immo Moury pour les raisons suivantes :

- l'immeuble est neuf et répond à toutes les normes actuelles en matière de performance technique, énergétique, etc
- les 11 appartements seront loués à un seul locataire,
- Il n'y a ni de risque d'impayé ni de risque d'inoccupation pendant 18 ans
- la gare de Herstal se trouve à proximité et le marché public de

parachèvement de celle-ci va être lancé d'ici peu.

L'acquisition du bâtiment A Marexhe permettra à Immo Moury d'accroître son portefeuille immobilier de plus de 6% et permettra une diversification :

- géographique : aucun bien n'est actuellement détenu à Herstal
- sectorielle en augmentant la part du résidentiel
- commerciale en augmentant la part de locataires publics .

Par conséquent, les administrateurs indépendants concluent que l'acquisition du bâtiment A Marexhe entre dans la stratégie de la SIR Immo Moury.

Immo Moury a signé un bail avec la Société Régionale de Logement de Herstal en date du 25 octobre 2017 en vue de la location des 11 appartements du bloc A ainsi que de 11 emplacements de parking extérieurs. Ce bail ne prendra cours qu'au moment de l'entrée en vigueur du premier bail de sous-location et en tout état de cause au plus tard deux mois après la délivrance des lieux loués au preneur.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Les administrateurs indépendants ont choisi de mandater un autre expert immobilier que Cushman & Wakefield, l'expert immobilier d'Immo Moury, afin de réaliser une expertise du bâtiment A de Marexhe à construire. Pour ce faire, ils ont choisi le bureau d'expertise Stadim spécialisé dans le résidentiel et nommé comme expert immobilier par six SIR.

Stadim a réalisé une première valorisation en date du 16 juin 2017 à destination du comité des administrateurs indépendants. Cette première valorisation n'incluait d'emplacement de parking extérieur. Ensuite, comme le bail avec la SRL a

été signé et la RDA octroyée, Stadim a réalisé une nouvelle valorisation en date du 14 novembre 2018 incluant les emplacements de parking. Cette valorisation, qui concernait les 11 appartements et les 11 emplacements de parking extérieurs, s'élevait à 1.707.468 € hors et a été présentée au comité des administrateurs indépendants du 28 novembre 2018.

Lors de cette réunion, les administrateurs indépendants ont validé l'acquisition à 1.693.833 € (dont 1.655.000 € en faveur des Entreprises Gilles Moury SA, le reste étant payé pour les terrains). Ceci correspond à un rendement du bien de 4,4% sur la valeur totale d'acquisition hors frais (terrain compris) et un rendement de 3,9% sur la valeur tous frais compris.

Au 29 avril 2019, Stadim a mis à jour sa valorisation qui atteint un montant de 1.729.704 €. Dès lors, le prix convenu de 1.693.833 € peut être maintenu.

DÉCISION

Suite aux comités d'administrateurs indépendants du 20 avril 2017, 16 juin 2017 et 28 novembre 2018, il a été décidé qu'Immo Moury se porte acquéreuse, vis-à-vis des Entreprises Gilles Moury SA, des constructions de l'immeuble de 11 appartements (bâtiment A Marexhe) et de 11 emplacements de parking extérieurs au prix forfaitaire de 1.655.000 € hors frais.

Le coût total de l'investissement s'élève à 1.693.833 € et est par conséquent composé de :

- Coût de construction HTVA de 1.655.000 € + TVA de 12% payé aux Entreprises Gilles Moury (dont 55.000 € pour les emplacements de parking)
- Prix du terrain du bloc A de 33.333 € + droit d'enregistrement de 12,5% payé à la Ville de Herstal
- Prix du terrain du parking de 5.500 € + droit d'enregistrement de 12,5% payé à Urbeo

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

Appréciation du commissaire conformément à l'article 524 du Code des Sociétés - Décision du conseil d'administration du 29 mai 2019 : extrait du rapport de Deloitte du 17 décembre 2019 et du 7 juillet 2020 :

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

- a) nous avons obtenu le procès-verbal du 29 mai 2019 du conseil

d'administration et avons comparé les conclusions avec les conclusions du comité des administrateurs indépendants;

- b) nous avons examiné la fidélité des données financières qui sont reprises dans les avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 29 mai 2019.

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

* en ce qui concerne le point a) ci-dessus, nous avons constaté que les conclusions reprises dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 29 mai 2019 concordent avec les conclusions de l'avis du comité des administrateurs indépendants du 29 mai 2019.

* en ce qui concerne le point b) ci-dessus, nous avons constaté que les données financières qui sont reprises dans les avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 29 mai 2019 sont fidèles. Ceci n'implique pas que nous ayons évalué la valeur de la transaction, ni l'opportunité de l'avis du comité ou de la décision du conseil d'administration.

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

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

6. ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Sans objet.

7. INDICATION RELATIVE À L'EXISTENCE DE SUCCURSALES

Immo Moury sca ne détient pas de succursale.

8. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le Conseil d'administration du gérant statutaire d'Immo Moury SCA proposera à l'Assemblée générale d'approuver les comptes annuels au 31 mars 2020,

d'affecter le résultat tel que présenté dans le tableau ci-dessous et de distribuer un dividende de € 2,13 brut, soit € 1,49 net par action.

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

| (en milliers d'EUR) | 31 mars 2020 | 31 mars 2019 |
|--|--------------|---------------|
| A. Résultat net | 1.013 | 996 |
| B. Transfert aux/des réserves (-/+) | -26 | 67 |
| 1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+) | | |
| - exercice comptable | 1 | 108 |
| 5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-) | | |
| - exercice comptable | 180 | 128 |
| 11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+) | -207 | -169 |
| C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1^{er}, al. 1^{er} | -979 | -1.009 |
| D. Rémunération du capital - autre que C | -8 | -54 |

Le dividende net par action de € 1,49 sera payable le 19 octobre 2020, sous réserve de la décision de l'Assemblée générale ordinaire du 8 septembre 2020.

PRÉCOMPTE MOBILIER

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

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

| Résultat corrigé (A) | 31 mars 2020 | 31 mars 2019 |
|---|---------------------|---------------------|
| Résultat net | 1.013 | 996 |
| + Amortissements | 24 | 19 |
| + Réductions de valeur | 10 | 10 |
| - Reprises de réductions de valeur | 0 | 0 |
| - Reprises de loyers cédés et escomptés | 0 | 0 |
| +/- Autres éléments non monétaires | 180 | 128 |
| +/- Résultat sur vente de biens immobiliers | 1 | 0 |
| +/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers | 1 | 108 |
| = Résultat corrigé (A) | 1.229 | 1.261 |
| Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B) | | |
| +/- Plus-values et moins-values réalisées ¹ sur biens immobiliers durant l'exercice | -5 | 0 |
| - Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans | 0 | 0 |
| + Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans | 0 | 0 |
| = Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B) | -5 | 0 |
| (I) 80 % du résultat corrigé = | | |
| | 979 | 1.009 |
| (II) - la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 13 | | |
| | 31 mars 2020 | 31 mars 2019 |
| Passif | 5.552 | 5.111 |
| - I. Passifs non courants - A Provisions | 0 | 0 |
| - I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture | -290 | -110 |
| - I. Passifs non courants - F. Passifs d'impôts différés | 0 | 0 |
| - II. Passifs courants - A. Provisions | 0 | 0 |
| - II. Passifs courants - C. Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture | 0 | 0 |
| - II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation | -94 | -100 |
| <i>(II) Endettement</i> | <i>5.168</i> | <i>4.901</i> |
| (II) Diminution nette de l'endettement = | | |
| | 0 | 0 |
| La différence positive entre les montants (I) - (II) | | |
| | 979 | 1.009 |

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

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

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

1. Plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées

10. SCHÉMA DU CALCUL VISÉ A L'ART. 13 §1^{ER} ALINÉA 6 DE L'AR DU 13 JUILLET 2014 ET ART. 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET ASSOCIATIONS

| (en milliers d'EUR) | 31 mars 2020 | 31 mars 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Actif net | 22.925 | 23.182 |
| - Distribution de dividendes ¹ | -987 | -1.063 |
| Actif net après distribution | 21.938 | 22.119 |
| Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+) | 22.073 | 22.073 |
| Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+) | 0 | 0 |
| Réserve du solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (+) | 0 | 0 |
| 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 est appliquée (+/-) | 0 | 0 |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-) | -290 | -110 |
| Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires | 0 | 0 |
| Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger | 0 | 0 |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers (+/-) | 288 | 496 |
| Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+) | 0 | 0 |
| Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+) | 0 | 0 |
| Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+) | 0 | 0 |
| Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+) | 0 | 0 |
| Réserve légale (+) | 0 | 0 |
| Fonds propres non distribuables (art. 7:212 code des sociétés et associations) | 20.970 | 21.358 |
| Marge de distribution | 968 | 761 |

Au 31 mars 2020, l'actif net après distribution du dividende est inférieur au capital libéré. Toutefois, il n'est pas inférieur au capital libéré augmenté de toutes les réserves indisponibles.

Le dividende proposé à l'assemblée générale du 8 septembre 2020 correspond au minimum imposé par l'article 13 §1 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014, le pay-out ratio étant de 80,4%.

1. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 8 septembre 2020.

11. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'événements qui seraient survenus après le 31 mars 2020 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2020.

La crise du Covid-19 à laquelle nous sommes confrontés actuellement impactera le revenu locatif de l'année 2020-2021 ainsi que le résultat opérationnel de la société. Nous ne sommes actuellement pas en mesure d'évaluer définitivement l'impact de cette crise car elle dépendra de la reprise des activités de nos locataires suite au déconfinement progressif.

Notre équipe opérationnelle est en contact régulier avec nos locataires afin d'analyser comment traverser au mieux la crise actuelle en limitant les impacts négatifs pour chaque partie. Une annulation partielle des loyers d'avril et mai 2020 a été octroyée dans certains cas selon l'évaluation spécifique de chaque situation.

A la date de publication du présent rapport, les gratuités octroyées représentent moins de 2% du revenu locatif net.

12. PERSPECTIVES

L'exercice 2020-2021 sera impacté par la crise du Covid-19 ainsi que par le départ en juillet 2020 d'un locataire important, les Entreprises Gilles Moury SA, qui occupe la majeure partie des bureaux rue du Moulin 320 à Liège. Le loyer annuel de ce locataire représentait € 255 milliers au cours de l'exercice 2019-2020.

Le Conseil d'administration a entamé l'étude des mesures appropriées de reconversion des bâtiments Rue du Moulin 320 à Bressoux. Le départ de ce locataire significatif sera en partie compensé par l'entrée de la Société Régionale de Logements de Herstal dans l'immeuble Marexhe de 11 appartements acquis en mai 2020. Cette location de 18 ans ferme générera un loyer annuel de € 78 milliers à partir d'août 2020. Nous nous référons au communiqué de presse du 10 janvier 2020 pour plus d'informations sur cette opération.

Il est à noter qu'Immo Moury dispose d'une capacité d'endettement supplémentaire de l'ordre de € 13,3 millions à portefeuille constant.