

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

#### 3.1. PRINCIPES DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

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

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

#### 3.2. RÉSUMÉ DES CHANGEMENTS DANS LES PRINCIPES COMPTABLES

Les principes comptables retenus au 31 mars 2020 sont les mêmes que ceux utilisés 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 remplace 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 d'impact matériel sur ses états financiers consolidés. Dans le seul cas où Immo Moury SCA est le preneur dans un contrat classé en location simple selon IFRS 16 et non sujets aux exemptions de la norme IFRS 16 (càd 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 pour un montant de € 54 milliers au 1<sup>er</sup> avril 2019.

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

**IFRS 17 Contrats d'assurance** (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, mais non encore adoptée au niveau européen).

##### Amendements à IAS 1

Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter

du 1<sup>er</sup> janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen).

##### Amendements à IAS 1 et IAS 8

Modification de la définition du terme "significatif" (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020).

**Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises** (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen).

**Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7** Réforme des taux d'intérêt de référence (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020).

**Amendements des références au Cadre conceptuel de l'information financière dans les normes IFRS** (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020).

**IFRS 17 Contrats d'assurance** (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, mais non encore adoptée au niveau européen).

#### 3.3. RECOURS À DES ESTIMATIONS ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS

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

ces estimations. Le cas échéant, ces dernières sont régulièrement révisées et modifiées en conséquence.

#### Méthode d'évaluation des immeubles de placement appliquée par l'expert immobilier Cushman & Wakefield

La méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers reste identique. Elle est explicitée en détail dans le présent rapport. Toutefois, à la date du 31 mars 2020, en raison de la crise du Covid-19 et son impact sur l'activité de nombreux secteurs dont le commerce non alimentaire et en l'absence de période de référence post Covid-19 sur les données de marché intervenant dans la méthode de valorisation (taux de capitalisation, VLE), l'évaluation des immeubles de placement a été effectuée par les experts en tenant compte d'une "incertitude matérielle d'évaluation" conformément aux normes VPS 3 et VPGA 10 du Red Book Global de la RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors).

Au 31 mars 2020, les experts immobiliers ont apporté une correction technique à leur évaluation afin de tenir compte d'un impact négatif potentiel de la crise sur les revenus locatifs durant la période de fermeture des commerces non alimentaires. Le montant de cette correction est très limité (€ 16 milliers, soit moins de 1% de la valeur du portefeuille).

### 3.4. PRINCIPES DE CONSOLIDATION – FILIALES

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

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

Au 31 mars 2020 et au 31 mars 2019, Immo Moury n'a le contrôle d'aucune filiale et il n'y a dès lors pas lieu de préparer de comptes consolidés.

### 3.5. GOODWILL

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

### 3.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

#### Comptabilisation initiale

#### VALEUR D'ACQUISITION

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

### COMPTABILISATION DES TRAVAUX (DÉPENSÉS ULTERIEURES)

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

- ➔ Les rénovations lourdes : celles-ci consistent en une reconstruction quasi complète de l'immeuble avec, le plus souvent, une réutilisation du gros œuvre existant et l'application des techniques du bâtiment les plus modernes. Au terme d'une telle rénovation lourde, l'immeuble peut être considéré comme neuf et il est repris comme tel dans les présentations du patrimoine.
- ➔ Les aménagements : il s'agit de travaux occasionnels qui ajoutent une fonctionnalité à l'immeuble ou relèvent significativement son niveau de confort et, dès lors, rendent possible une augmentation du loyer et donc de la valeur locative estimée.

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

#### Évaluations postérieures

#### JUSTE VALEUR

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

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

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

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

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

#### TRAITEMENT DES DIFFÉRENCES LORS DE L'ENTRÉE EN PORTEFEUILLE

Si l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement déterminée par l'expert conduit à une valeur différente de la valeur d'acquisition (incluant les frais d'acquisition), la différence est comptabilisée dans le compte de résultat en "Variation de la juste valeur des immeubles de placement".

#### ÉVALUATIONS PÉRIODIQUES

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

#### COMPTABILISATION DES MUTATIONS DE JUSTE VALEUR

Les mutations de juste valeur des biens immeubles, telles que fixées par l'expert, sont exprimées chaque fois que l'inventaire est établi. Elles sont comptabilisées dans l'état du résultat global en "Variation de la juste valeur des immeubles de placement".

#### RÉALISATION D'IMMEUBLE DE PLACEMENT

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

Pour les immeubles acquis avant le 1<sup>er</sup> avril 2017, les droits de mutation ont été directement comptabilisés en fonds propres dans la réserve y relative. En cas de vente, les droits de mutation correspondants sont recyclés dans le compte de résultat en "Variation de la juste valeur des immeubles de placement".

Pour les immeubles acquis après le 1<sup>er</sup> avril 2017, comme les droits de mutation ont été comptabilisés en compte de résultat au moment de l'acquisition, il n'y aura plus d'impact lié au droit de mutation lors de la vente.

#### IMMEUBLES DE PLACEMENT OCCUPÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE

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

#### ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE VENTE

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

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

#### PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

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

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

### 3.7. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

Les amortissements sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux

suivants et en tenant compte de valeurs résiduelles nulles en fonction de la nature des immobilisations :

|   | Taux        | Valeurs    |
|---|-------------|------------|
| Mobilier et matériel roulant              | 25 %        | 0 %        |
| Matériel informatique                     | 33 %        | 0 %        |
| <b>Autres immobilisations corporelles</b> | <b>20 %</b> | <b>0 %</b> |

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

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

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

### 3.8. PRODUITS

Les produits incluent les produits locatifs bruts et les produits résultant des services et de la gestion des immeubles

et sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue. Les gratuités locatives et les incentives accordés aux clients sont reconnus en déduction des produits locatifs sur la durée du contrat de bail (celle-ci étant définie comme la période entre la date d'entrée en vigueur et la première date de résiliation du contrat).

### 3.9. ACTIFS FINANCIERS

#### a. Instruments financiers dérivés

Quand un instrument financier dérivé répond aux critères de la comptabilité de couverture et couvre l'exposition aux variations des flux de trésorerie qui est attribuable à un risque particulier lié à un actif ou un passif comptabilisé, un engagement ferme ou une transaction prévue hautement probable, la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est défini comme étant une couverture efficace est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global et dans une réserve spécifique des capitaux.

La portion inefficace du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture est comptabilisée immédiatement dans le compte de résultats. Les instruments financiers de couverture qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture sont comptabilisés à leur juste valeur ; les changements de juste valeur sont enregistrés en résultat quand ils surviennent.

#### b. Actifs financiers

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

"Variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers"), sauf si la réduction de valeur est jugée durable, auquel cas elle est comptabilisée en compte de résultats. Le traitement du dividende obtenu de ces actifs financiers est détaillé dans le point 3.14. Résultat sur portefeuille.

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

#### c. Passifs financiers

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

#### Coût amorti - Méthode du taux d'intérêt effectif

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

### 3.10. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Cette rubrique comprend les liquidités, les dépôts à vue, les placements et les

dépôts à court terme (inférieure à 3 mois à l'origine) facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

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

### 3.11. COMPTES DE RÉGULARISATION

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

### 3.12. ACTIONS PROPRES

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

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

### 3.13. PROVISIONS

Une provision est enregistrée dans l'état de la situation financière quand le groupe a une obligation juridique ou implicite résultant d'un événement passé, et qu'il

est probable que des ressources devront être affectées à l'extinction de cette obligation.

La provision est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus à un taux de marché et, le cas échéant, reflétant le risque spécifique du passif.

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

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

### 3.14. RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE

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

#### Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement

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

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

#### Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

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

#### Dividendes perçus des titres SIR en portefeuille

Conformément à IFRS 9 et au choix de la Société, les titres SIR sont des actifs financiers valorisés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Toutefois, au sens de l'article 2,5°, iv de la loi du 12 mai 2014 relatives aux sociétés immobilières réglementées, les titres d'autres SIR correspondent à des biens immobiliers et font partie intégrante du portefeuille immobilier d'Immo Moury. Les dividendes perçus des titres SIR en portefeuille sont dès lors portés dans la rubrique "Revenus locatifs". Les titres des SIR détenus sont en effet considérés comme stratégiques pour Immo Moury s.c.a. puisque leur détention a essentiellement pour but d'améliorer la diversification du risque des investissements de la société.

#### 3.15. GRATUITÉS LOCATIVES ET LES INCENTIVES ACCORDÉS

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

#### 3.16. IMPÔT COURANT

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

#### 3.17. DIVIDENDES

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

#### 3.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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