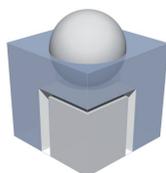




## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2021



**IMMOMOURY**

CHIFFRES-CLÉS<sup>1</sup>

(en milliers d'EUR)	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>PATRIMOINE</b>		
Juste valeur du portefeuille immobilier	25.711	23.592
Juste valeur du portefeuille titres SIR	4.243	4.344
Total portefeuille	29.954	27.936
<b>Taux d'occupation des immeubles<sup>2</sup></b>	<b>93,90%</b>	<b>95,40%</b>
<b>Rendement brut annuel des immeubles<sup>3</sup></b>	<b>7,35%</b>	<b>8,43%</b>
<b>Ratio d'endettement<sup>4</sup></b>	<b>31,02%</b>	<b>18,15%</b>

## ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

Résultat locatif net	1.981	2.213
Résultat immobilier	1.816	2.071
Résultat d'exploitation des immeubles	1.318	1.558
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.056	1.322
Résultat sur vente d'immeubles de placement	239	1
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	198	-1
Résultat d'exploitation	1.493	1.322
Résultat financier	-33	-238
Impôts	-65	-71
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>1.395</b>	<b>1.013</b>
Autres éléments du résultat global	-102	-208
Résultat global de l'exercice	1.293	805
<b>Résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture</b>	<b>1.144</b>	<b>1.194</b>

## ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Total des actifs non courants	29.427	28.037
Total des actifs courants	4.786	440
<b>Total des actifs</b>	<b>34.213</b>	<b>28.477</b>
Total des capitaux propres	23.247	22.925
Total des passifs non courants	375	425
Total des passifs courants	10.591	5.127
<b>Total du passif</b>	<b>34.213</b>	<b>28.477</b>

## L'ACTION IMMO MOURY

Nombre d'actions souscrites (en nombre d'actions)	463.154	463.154
<b>Valeur nette d'inventaire (en €)<sup>5</sup></b>	<b>50,30</b>	<b>49,50</b>
<b>Dividende brut par action (en €)</b>	<b>1,80</b>	<b>2,13</b>
<b>Dividende net par action (en €)<sup>6</sup></b>	<b>1,26</b>	<b>1,49</b>
<b>Cours de bourse au 31 mars (en €)</b>	<b>47,00</b>	<b>44,80</b>
<b>Cours de bourse moyen au cours de l'exercice (en €)<sup>7</sup></b>	<b>47,19</b>	<b>49,40</b>
<b>Rendement dividendaire brut (en %)<sup>8</sup></b>	<b>3,81%</b>	<b>4,31%</b>
<b>Rendement dividendaire net (en %)</b>	<b>2,67%</b>	<b>3,02%</b>

1. Il s'agit de chiffres clés établis sur base statutaire. Immo Moury prépare en effet uniquement des comptes statutaires. Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis.

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

3. Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus au cours de l'exercice (€ 1.889 milliers) et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période (€ 25.711 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.

4. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 §1<sup>er</sup>, 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.

5. Valeur obtenue en divisant l'actif net d'Immo Moury par le nombre d'actions émises sous déduction des actions propres détenues par la société à la date de clôture.

6. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le précompte mobilier sur les dividendes s'élève à 30%.

7. Le cours de bourse moyen est calculé comme la moyenne des cours de clôture de l'action Immo Moury au cours de l'exercice.

8. Valeur obtenue en divisant le dividende brut par le cours de bourse moyen de l'exercice.



# SOMMAIRE

---

CHIFFRES CLÉS	00
QUI SOMMES-NOUS ?	02
MESSAGE DU PRÉSIDENT	03
GÉRANT STATUTAIRE ET SON CONSEIL D'ADMINISTRATION	04
DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE	04
FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	05
STRATÉGIE ET POLITIQUE D'IMMO MOURY	06
INFORMATIONS BOURSIÈRES	07
RAPPORT DE GESTION DU GÉRANT STATUTAIRE	09
RAPPORT IMMOBILIER	35
RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS	47
ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS	52
RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS	85
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	91
FICHE INFORMATIVE ET CALENDRIER FINANCIER	92

---

## QUI SOMMES-NOUS ?

Immo Moury SCA a été constituée le 18 juillet 2007 et a été agréée en qualité de Sicafi belge le 21 août 2007. Depuis le 7 novembre 2014, Immo Moury SCA a acquis le statut de société immobilière réglementée publique.

Au 31 mars 2021, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à € 29.954 milliers.

Le portefeuille immobilier actuel est constitué d'immeubles situés essentiellement en Province de Liège mais également en Région Wallonne et en Région Bruxelloise, dont la juste valeur s'élève à € 25.711 milliers au 31 mars 2021. Ces immeubles en portefeuille au 31 mars 2021 représentent une surface de 35.306 m<sup>2</sup>.

Le portefeuille est également constitué de titres d'autres sociétés immobilières réglementées dont la juste valeur est de € 4.243 milliers selon le cours de bourse au 31 mars 2021.

Immo Moury SCA est cotée sur le premier marché de Euronext Brussels depuis le 30 juin 2008 et la capitalisation boursière est d'environ € 22,5 millions suivant le cours de bourse de l'action Immo Moury au 6 juillet 2021.

# MESSAGE DU PRÉSIDENT

- ➔ Résultat net de l'exercice de € 1.395 milliers
- ➔ Proposition à l'assemblée générale ordinaire d'un dividende brut de 1,8000 euros par action, soit un dividende net de 1,26 euros (en diminution de 15% par rapport à l'exercice précédent)
- ➔ Rendement dividendaire brut de 3,81 % et net de 2,67 %<sup>1</sup> par rapport au cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice

Mesdames, Messieurs,  
Chers actionnaires,

Au 31 mars 2021, le portefeuille d'Immo Moury s'élève à 30,0 millions (y compris 4,2 millions d'euros de titres d'autres SIR).

Le résultat net s'élève à 1,4 millions d'euros soit en augmentation de 38% par rapport à l'exercice précédent. Toutefois, le résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture s'élève à € 1,1 millions, soit une diminution de 4% par rapport à l'exercice précédent.

Le ratio d'endettement de Immo Moury au 31 mars 2021 se situe à 31,02%. Il en résulte une capacité d'endettement supplémentaire de l'ordre de € 11,6 millions à portefeuille constant.

Le gérant statutaire a décidé de proposer à l'assemblée générale des actionnaires du 14 septembre 2021 le paiement d'un dividende brut par action de 1,8000 euros (soit 1,2600 euros net par action), ce qui correspond à un rendement dividendaire brut de 3,81 % sur base du cours moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice.

Le payout s'établit à 1 million d'euros ce qui est légèrement supérieur au seuil minimum de distribution<sup>2</sup> (comme détaillé au chapitre 3 de l'Annexe C de la loi du 13 juillet 2014). Le pourcentage du payout par rapport au résultat corrigé selon le chapitre 3 de l'Annexe C de la loi du 13 juillet 2014 s'élève à 81 %.

À court terme, Immo Moury continuera sa politique de rénovation du patrimoine existant et envisage des investissements dans les secteurs du résidentiel et de bureaux.

Pour terminer, je tiens à remercier au nom du Conseil d'administration du gérant, l'ensemble de nos collaborateurs, partenaires et actionnaires, qui ont contribué à notre succès avec enthousiasme. Je les remercie plus particulièrement pour la confiance qu'ils nous ont témoignée depuis l'introduction en bourse et qu'ils continueront, je l'espère, à nous témoigner dans le futur

**M. MICHEL FORET,**

président du Conseil d'administration de Moury Management SA, gérant statutaire.

1. Le taux du précompte mobilier sur dividende s'élève à 30% depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

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

# GÉRANT STATUTAIRE ET SON CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

Moury Management a pour objet exclusif la gestion de la société immobilière réglementée Immo Moury et n'exerce aucun autre mandat. Le mandat de gérant unique de Moury Management a été renouvelé lors de l'assemblée générale extraordinaire d'Immo Moury du 30 juin 2017 pour une durée indéterminée.

Moury Management SA est représentée par son Conseil d'administration qui est composé comme suit :

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Critère d'indépendance	Période de fonction pendant l'exercice	Début de mandat	Fin de mandat	Nombre de renouvellements des administrateurs indépendants
Mr Michel Foret	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	Indépendant	Tout l'exercice	27/09/2019	09/09/2025	-
Mr Gilles-Olivier Moury <sup>1</sup>	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	27/09/2019	09/09/2025	Non applicable
Mme Christelle Goffin <sup>2</sup>	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	27/09/2019	09/09/2025	Non applicable
Mme Danielle Coune	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice	27/09/2019	09/09/2025	-
Mr Michel Firket	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice	27/09/2019	19/09/2020	-
Mr Pierre Gustin	Administrateur non exécutif	Indépendant	À partir du 01/02/21	01/02/2021	14/09/2021	-

Monsieur Michel Firket est décédé le 19 septembre 2020. Le Conseil d'administration a coopté Monsieur Pierre Gustin en remplacement de Mr Michel Firket. Le mandat d'administrateur de Monsieur Pierre Gustin sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale du 14 septembre 2021 pour nomination d'une période de 6 ans jusqu'à l'assemblée générale de 2027.

## DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

Conformément à l'article 14, §3 de la loi du 12 mai 2014, la direction effective d'Immo Moury est confiée à Monsieur Gilles-Olivier Moury et Madame Christelle Goffin, tous deux administrateurs de

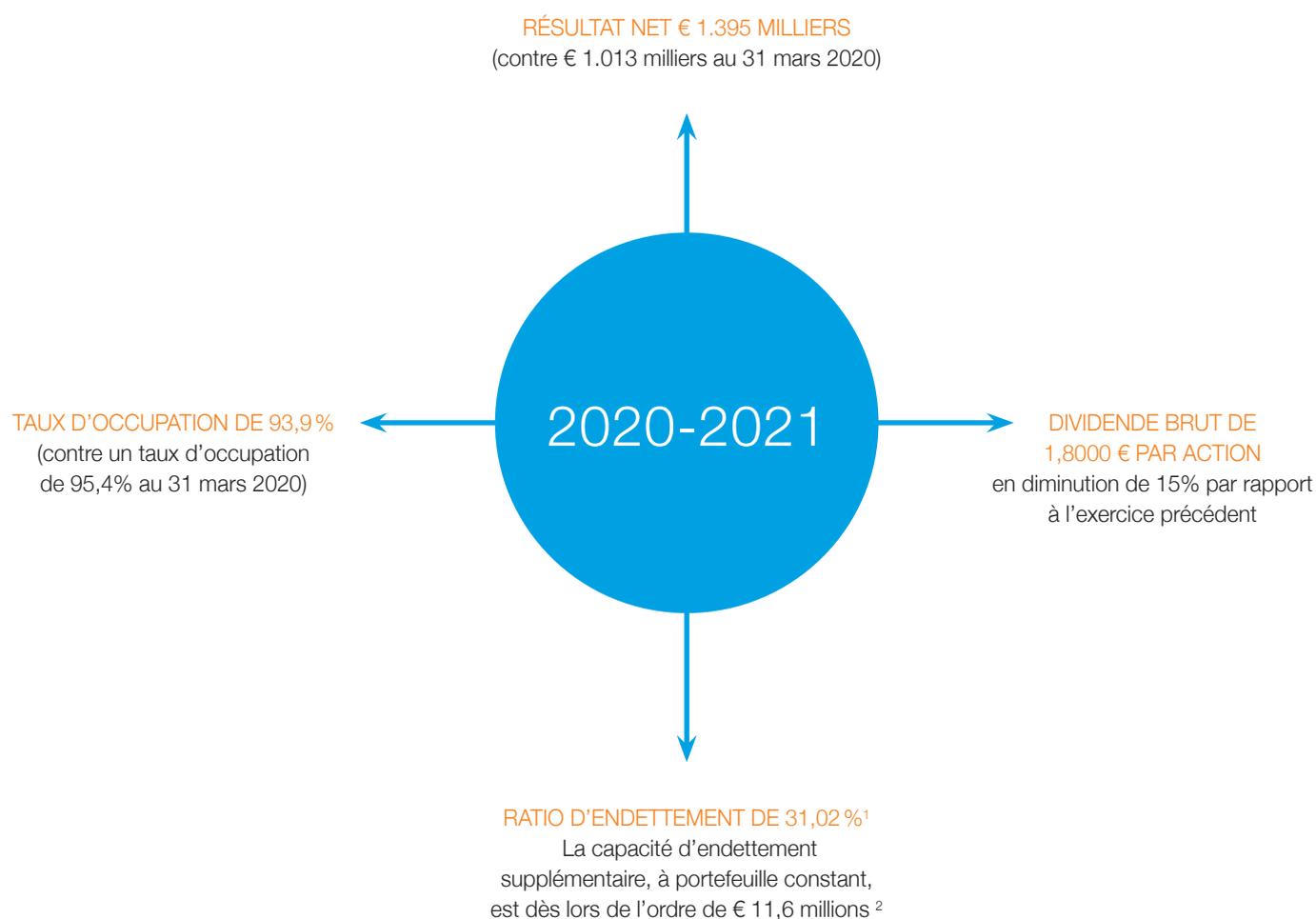
Moury Management SA. Monsieur Gilles-Olivier Moury exerce cette fonction à titre gratuit depuis la création de la société.

Immo Moury SCA dispose d'une équipe opérationnelle de cinq personnes placées sous la direction et la responsabilité de Moury Management SA.

1. Dirigeant effectif

2. Dirigeant effectif

## FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE



1. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 § 1<sup>er</sup> alinea 2, 3 et 4 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières règlementées (€ 10.614 milliers) et le total de l'actif diminué des instruments de couverture comptabilisés à l'actif (€ 34.213 milliers). Le détail du calcul est repris en note 32.

2. Calculé comme l'endettement complémentaire disponible avant d'atteindre le plafond d'endettement de 65% repris dans l'article 23 de l'AR du 13 juillet 2014, relatif aux SIR (soit € 34.213 milliers x 65% - 10.614 milliers).

# STRATÉGIE ET POLITIQUE D'IMMO MOURY

Immo Moury poursuit une stratégie qui consiste à détenir ses immeubles pour compte propre pour une longue durée, les maintenir en parfait état locatif, y faire les travaux nécessaires pour les maintenir en parfaite conformité avec la réglementation existante et y apporter de la valeur ajoutée en les adaptant aux attentes des locataires et plus généralement de développer son portefeuille immobilier de manière prudente.

Cette stratégie est mise en œuvre, d'une part, par l'exécution de travaux de rénovation sur les biens immobiliers inoccupés et, d'autre part, par l'étude de dossiers d'investissement en ce qui concerne l'acquisition, la construction, la rénovation, l'extension ou, plus généralement, le développement de bâtiments.

À court terme, la Société a pour objectif de remettre en état les immeubles de placement inoccupés en vue de trouver rapidement des preneurs et de maintenir ainsi un taux d'occupation proche de 100%.

À long terme, elle entend mettre en œuvre une stratégie de croissance prudente qu'elle souhaite traduire par plusieurs investissements et a pour objectif d'atteindre une taille critique suffisante pour améliorer la liquidité de ses actions ainsi que de diversifier davantage son portefeuille.

La Société exécute cette stratégie en concluant des accords :

- avec des exploitants pour acquérir ou construire des biens qui leur seront loués ;

- avec des promoteurs et entrepreneurs pour acquérir des biens en état futur d'achèvement

- avec des tiers pour réaliser des opérations qui dépasseraient la capacité d'investissement de la Société ou pour bénéficier de compétences locales ou sectorielles spécifiques.

La conjoncture économique n'a pas permis à Immo Moury de croître au rythme qu'elle avait escompté.

Toutefois, depuis son agrément, la Société a investi € 17 millions dans son patrimoine immobilier, ce qui représente une croissance de 93% de sa valeur initiale en 13 ans (malgré les quelques cessions récentes de biens immobiliers vétustes).

La Société ne bénéficie d'ailleurs aujourd'hui plus de dérogation à la règle suivant laquelle plus de 20% des actifs ne peuvent être placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier.

La Société réitère sa volonté d'accroître la diversification de ses actifs.

Le management est à l'étude de projets d'investissement et reste attentif à toute forme d'opportunités qui pourraient se présenter et qui entrent dans la stratégie du management.

Les critères d'acquisition ou de développement suivants résument la stratégie d'Immo Moury :

- bail de longue durée ;
- locataires de qualité ;
- possibilité d'acquisition via la reprise de sociétés immobilières ;
- localisations de premier plan du bien ;
- investissements privilégiés entre 1 et 5 millions d'euros sur la base de bâtiments loués à plus de 75% ;
- bâtiments polyvalents et de qualité ;
- terrains à bâtir.

La Société est prête à saisir toute opportunité d'investissement qui s'offrirait à elle et qui correspondrait à ses critères d'acquisition et développement.

# INFORMATIONS BOURSINIÈRES

Au 31 mars 2021, la valeur nette d'inventaire est égale à € 50,30 contre un cours de bourse de € 47,00.

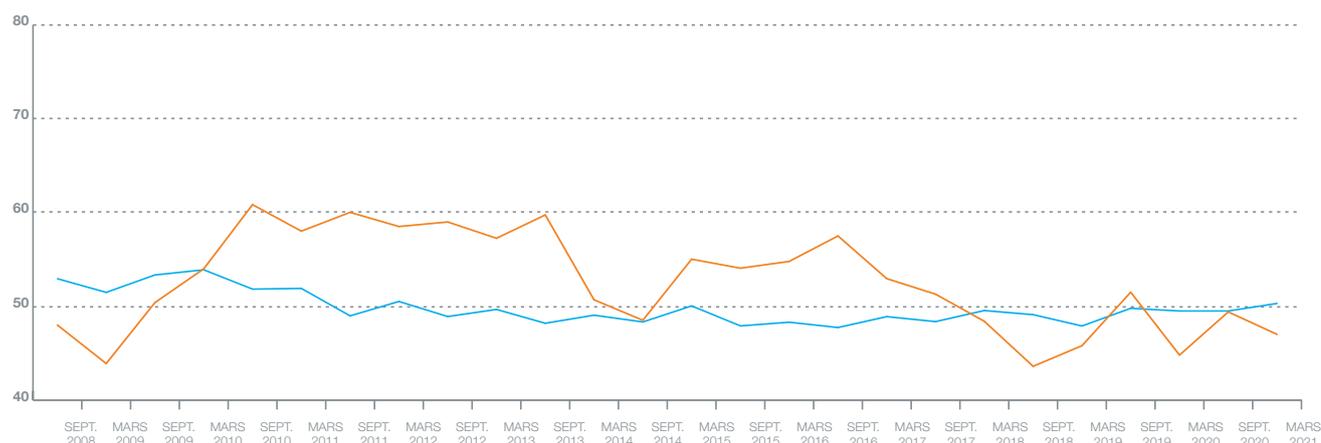
Au 31 mars 2020, la valeur nette d'inventaire est égale à € 49,50 contre un cours de bourse de € 44,80.

**IMMOU**  
**LISTED**  
**NYSE**  
**EURONEXT**

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

## COURS IMMO MOURY

## VALEUR NETTE PAR ACTION







# RAPPORT DE GESTION DU 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 17 mai 2019 (ci-après, le "Code 2020"), 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](http://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 2020.

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](http://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 GÉRANT<sup>1</sup>

Les administrateurs sont nommés pour six ans conformément à l'article 12 des statuts du gérant, ce qui déroge au principe 5 point 5.6 du Code 2020, 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.

1. Dérogation à la disposition 5.6 du Code 2020  
2. Dérogation à la disposition 9.1 du Code 2020

### ÉVALUATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION UNE FOIS TOUS LES TROIS ANS

Suite à la nomination récente des trois administrateurs indépendants, dont un est décédé en cours d'exercice et a été coopté en fin d'exercice, l'évaluation des performances du conseil et son interaction avec le management exécutif a été réalisée pour la dernière fois il y a plus que trois ans. Cette évaluation est à nouveau prévue au cours de l'exercice 2021-2022.

### COMITÉS D'AUDIT, DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION<sup>3</sup>

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.

3. Dérogation au principe 4 du Code 2020  
4. Dérogation aux dispositions 7.7 à 7.9 du Code 2020

### RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS ET DIRIGEANT EFFECTIFS<sup>4</sup>

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.

Plus spécifiquement durant l'exercice 2020-2021 et la crise Covid, Immo Moury a été confrontée au risque d'insolvabilité, de renégociation des baux, d'échelonnement de loyers et d'octroi de gratuités.

##### 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 2021, le taux d'occupation s'élève à 93,90% contre 95,40% au 31 mars 2020. Le montant des créances douteuses s'élève à € 79 milliers à l'actif de bilan, les réductions de valeurs actées au cours de l'exercice s'élèvent à € 77 milliers et il y a eu de gratuités locatives accordées pendant la période pour un montant de € 49 milliers.

#### Risque lié à la juste valeur des immeubles

##### Description du risque

Le portefeuille immobilier est évalué trimestriellement. Cette évaluation des biens à la hausse ou à la baisse influe directement sur le résultat net, les fonds propres et le ratio d'endettement de la Société.

La Société est également exposée au risque de surévaluation ou de sous-évaluation des immeubles par les experts

immobiliers indépendants par rapport à la réalité du marché.

#### *Réponses pour contrôler le risque*

Immo Moury mène une politique d'entretien constant de son portefeuille d'immeubles afin de maintenir, voire d'augmenter, les loyers existants, mais aussi de faciliter la relocation de ses actifs immobiliers.

Afin de limiter le risque de surévaluation ou de sous-évaluation des immeubles par les experts immobiliers indépendants, Immo Moury organise des réunions et visites des biens immobiliers avec les experts immobiliers et questionne la pertinence de l'évaluation réalisée afin de refléter au plus juste la valeur du portefeuille immobilier.

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 2021, une variation négative de 1% de la juste valeur des titres de

SIR aurait impact de € -42 milliers sur les fonds propres, de 0,04% 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 environnemental et n'a jamais été confrontée à des problèmes similaires par le passé. De plus, le risque de pollution des sols et de présence d'amiante est atténué par les déclarations effectuées et, en ce qui concerne la présence d'amiante, les garanties apportées par les sociétés apportées 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 apportées 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 apportées ou leurs actionnaires se sont engagées à l'égard d'Immo Moury à prendre à leur charge les frais d'établissement d'un inventaire relatif à la présence d'amiante dans les immeubles si Immo Moury ou un de ses locataires en faisait la demande, ainsi que les coûts des éventuels travaux de désamiantage qui seraient requis par la réglementation applicable.

En dépit des déclarations et garanties précitées, il ne peut être exclu que, dans l'hypothèse où les engagements des sociétés apportées ne paraîtraient pas suffisants, un recours soit fait contre Immo Moury qui pourrait, s'il se présentait, avoir des conséquences financières importantes mais actuellement 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 à la concentration 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

L'inflation ou la déflation consistent en un risque exogène car relevant d'influences externes majeures étroitement corrélées au contexte économique, mais aussi aux politiques des banques centrales. L'évolution (inflationniste ou déflationniste) peut impacter le résultat net de la Société et sa valeur patrimoniale ainsi que l'environnement socio-économique de la société.

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

Les loyers ou redevances sont indexés à la date anniversaire du contrat en fonction de l'évolution de l'indice santé ou de l'indice des prix à la consommation.

Les contrats de location significatifs et récents incluent une clause limitant les effets négatifs pour la Société d'une variation négative des index précités.

De plus, en cas d'inflation ou de déflation, les coûts et les revenus sont impactés, ce qui limite l'impact global sur le résultat net de la Société.

### Risque de financement et de taux d'intérêt

#### Description du risque

Immo Moury se finançant majoritairement au travers d'emprunts bancaires contractés à taux flottant, elle est confrontée à un risque financier potentiel, lié à la fluctuation des taux Euribor court terme.

En conséquence, une hausse des taux d'intérêts court terme aura un impact sur les charges financières qui en découle, augmentant le coût de financement de la Société à plus ou moins long terme. Ceci aura un effet négatif sur la valeur de l'actif net et sur le résultat de chacune des périodes successivement impactées par cette majoration des taux court terme.

##### Réponses pour contrôler le risque

Au 31 mars 2021, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 13 juillet 2014 s'élève à 31,02%. 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 utilisé à taux flottant, qui s'élève à € 8,4 millions au 31 mars 2021.

#### Risques liés aux contreparties bancaires

##### Description du risque

La Société est confrontée au risque d'insolvabilité de ses partenaires financiers, ce qui pourrait avoir impact sur les emprunts bancaires, instruments de couverture et toutes autres facilités de crédit établies avec ceux-ci.

##### 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. Immo Moury adopte une politique financière prudente surveillée régulièrement par le Conseil d'administration.

Actuellement, Immo Moury dispose d'un ratio d'endettement bancaire limité ce qui réduit également son exposition au risque de contrepartie.

#### 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 sans nécessairement faire appel aux marchés financiers. De plus, la Société continue à construire une relation de confiance avec ses actionnaires existants et les institutions bancaires.

#### Risque lié à la distribution du dividende selon l'article 7 :212 du CSA

##### (Code des sociétés et des associations)

##### Description du risque

La condition essentielle qui gouverne toute distribution de dividendes aux actionnaires est énoncée à l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations de telle sorte qu'une telle distribution ne peut avoir pour effet de réduire l'actif net de la Société, tel qu'il résulte des comptes annuels, en dessous du capital et des réserves indisponibles. En termes de sanction, sur le plan civil, l'article 7 :214 du code des sociétés et des associations stipule que toute distribution faite en contravention des articles 7:212 du code des sociétés et des associations doit être restituée par le bénéficiaire de ladite distribution si la Société prouve qu'il

connaissait l'irrégularité des distributions faites ou ne pouvait l'ignorer compte-tenu des circonstances.

##### Réponses pour contrôler le risque

La société est contrainte par le cadre juridique dans lequel elle évolue de distribuer 80% du résultat (AR 13/07/2014 Art.13 §1<sup>er</sup>). Toutefois, il est à noter que l'obligation de distribution est subordonnée au respect de l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations.

Le Conseil d'administration d'Immo Moury veille à ce que les conditions strictes prévues par le Code des sociétés et des associations soient respectées quel que soit le cas de figure.

## LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

#### Risque lié à l'évolution de la réglementation

##### 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 a 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 respecte les réglementations en vigueur et anticipe l'évolution de la législation. 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 9 juillet 2021, le free float s'élevait à 33,86%.

## LES RISQUES OPÉRATIONNELS

#### Risque IT / Cybersécurité

##### *Description du risque*

Immo Moury est confrontée au risque de défaillance du système informatique et de la cybercriminalité pouvant compromettre l'intégrité et la fiabilité des données ainsi que la continuité des activités suite au dysfonctionnement de processus critiques.

##### *Réponses pour contrôler le risque*

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.

Un plan de continuité d'activité est en place et sera réévalué courant 2021. Un

audit interne de la maturité "cybersécurité" est également programmé pour 2022.

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

#### Situation de conflit d'intérêts

##### *Description du risque*

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

##### *Réponses pour contrôler le risque*

Dans de telles situations, Immo Moury applique strictement les dispositions légales en matière de conflits d'intérêts (articles 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.

#### Continuité opérationnelle – Dépendance vis-à-vis des personnes clés

##### *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. De plus, selon la fonction exercée, des profils sont plus ou moins aisément disponibles sur le marché.

Avec l'implémentation d'un nouveau progiciel de gestion intégrée Adfinity, Immo Moury renforce la pérennité de ces processus internes ainsi que la transmission de connaissances et compétences.

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

### STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

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

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

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

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 2021, 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 2021.

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

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

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

- Il n'y a pas de restrictions légales ou statutaires quant au transfert des titres.
- Il n'y a pas de détenteurs de titres disposant des droits de contrôle spéciaux.
- Il n'y a pas de système d'actionnariat du personnel.
- Il n'y a pas de restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote.
- Comme indiqué lors du communiqué de presse relatif à la réglementation en matière de transparence du 21 octobre 2013 (disponible sur notre internet [www.immomoury.com](http://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 peu(ven)t être effectuée(s) par apport(s) en numéraire ou en nature. A la date du présent rapport, le gérant n'a pas encore eu recours à cette possibilité.
- La société peut acquérir ses propres actions en vertu d'une décision de l'assemblée générale prise en tenant compte des quorums de présence et de vote déterminés à l'article 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 2021, 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 2021 :

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
<b>Composition actuelle du conseil d'administration</b>						
Mr Michel Foret	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	Indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	-
Mr Gilles-Olivier Moury <sup>1</sup>	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	Non applicable
Mme Christelle Goffin <sup>2</sup>	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	Non applicable
Mme Danielle Coune	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	-
Mr Michel Firket (décédé)	Administrateur non exécutif	Indépendant	Du 01/04/20 au 19/09/20	27/09/19	19/09/20	-
Mr Pierre Gustin	Administrateur non exécutif	Indépendant	À partir du 01/02/21	01/02/21	14/09/21	-

1. 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.

2. 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.

→ **M. 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.** 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 3<sup>e</sup> 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.

→ **Mme 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.

→ **Mme 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.

→ **M. Michel Firket, administrateur non exécutif indépendant depuis le 27 septembre 2019, est décédé le 19 septembre 2020.**

Le Conseil d'administration a coopté Monsieur Pierre Gustin en remplacement de Mr Michel Firket. Le mandat d'administrateur de Monsieur Pierre Gustin sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale du 14 septembre 2021 pour nomination d'une période de 6 ans jusqu'à l'assemblée générale de 2027.

→ **M. Pierre Gustin est licencié en droit, diplômée de l'Université de Liège.** Monsieur Pierre Gustin a été directeur entreprises et institutionnels de Wallonie pour ING de 2007 au 31 janvier 2021, date de sa pension.

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 trois fois.

ADMINISTRATEURS	
PRÉSENCE/NOMBRE DE SÉANCES	
Monsieur Michel Foret	3/3
Monsieur Gilles-Olivier Moury	3/3
Madame Christelle Goffin	3/3
Madame Danielle Coune	3/3
Monsieur Michel Firket	0/3
Monsieur Pierre Gustin <sup>1</sup>	0/3

**MODE DE PRISE DE DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

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

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

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

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

Les procès-verbaux résumant 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<sup>2</sup>
- total du bilan inférieur ou égal à 43.000.000 euros<sup>3</sup>
- chiffres d'affaires net annuel inférieur ou égal à 50.000.000 euros<sup>4</sup>.

1. Aucun conseil d'administration n'a eu lieu entre la date de cooptation de Monsieur Gustin, c'est-à-dire le 1<sup>er</sup> février 2021, et le 31 mars 2021.  
 2. Immo Moury a employé 5 salariés durant l'exercice 2020-2021  
 3. Le total bilantaire d'Immo Moury s'élève à € 34.213 milliers au 31 mars 2021.  
 4. Le chiffre d'affaires d'Immo Moury s'élève à € 2.0616 milliers au 31 mars 2021.

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.

#### 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 2021-2022.

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

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

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

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

S'il échet, les administrateurs ont accès à des conseils professionnels indépendants aux frais de la Société concernant des sujets relevant de leurs compétences, après que le Président du Conseil d'administration ait donné son accord sur le budget.

## AUTRES INTERVENANTS

### COMMISSAIRE

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

Le 10 septembre 2019, l'assemblée générale ordinaire a nommé comme commissaire la société Deloitte, Reviseurs 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 2021, 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<sup>er</sup> janvier 2021, 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<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2023, l'évaluateur qui représente Cushman & Wakefield VOF pour le dossier Immo Moury est Monsieur Ardalan Azari, partner Valuation & Advisory.

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 € 1.450 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 € 1.450 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 2021 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<sup>er</sup> 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 2020-2021, 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

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Jetons de présence dûs
Mr Michel Foret	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	€ 4.950
Mr Gilles Olivier Moury <sup>1</sup>	Administrateur exécutif	€ 2.475
Mme Christelle Goffin <sup>2</sup>	Administrateur exécutif	€ 2.475
Mme Danielle Coune	Administrateur non exécutif	€ 2.475
Mr Michel Firket	Administrateur non exécutif	0

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 2021	31 mars 2020
<b>PATRIMOINE</b>		
Juste valeur du portefeuille immobilier	25.711	23.592
Juste valeur du portefeuille titres SIR	4.243	4.344
<b>Total portefeuille</b>	<b>29.954</b>	<b>27.936</b>
Taux d'occupation des immeubles <sup>1</sup>	93,90%	95,40%
Rendement brut annuel des immeubles <sup>2</sup>	7,35%	8,43%
Ratio d'endettement <sup>3</sup>	31,02%	18,15%

(en milliers d'EUR)	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL</b>		
Résultat locatif net	1.981	2.213
Résultat immobilier	1.816	2.071
Résultat d'exploitation des immeubles	1.318	1.558
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.056	1.322
Résultat sur vente d'immeubles de placement	239	1
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	198	-1
Résultat d'exploitation	1.493	1.322
Résultat financier	-33	-238
Impôts	-65	-71
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>1.395</b>	<b>1.013</b>
Autres éléments du résultat global après impôts sur le résultat	-102	-208
- Variation de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
- Variation de la juste valeur des actifs financiers	-102	-208
<b>Résultat global total, part du groupe, de l'exercice</b>	<b>1.293</b>	<b>805</b>

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 (€ 1.889 milliers) et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période (€ 25.711 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<sup>er</sup>, 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 2021	31 mars 2020
<b>ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE</b>		
Total des actifs non courants	29.427	28.037
Total des actifs courants	4.786	440
<b>Total des actifs</b>	<b>34.213</b>	<b>28.477</b>
Total des capitaux propres	23.247	22.925
Total des passifs non courants	375	425
Total des passifs courants	10.591	5.127
<b>Total du passif</b>	<b>34.213</b>	<b>28.477</b>

## COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS D'IMMO MOURY

### PATRIMOINE

Au 31 mars 2021, le portefeuille global d'Immo Moury SCA s'élève à € 29.954 milliers. La juste valeur du portefeuille en immeubles de placement<sup>1</sup> s'élève à € 25.711 milliers et la juste valeur des titres de SIR en portefeuille s'élève, selon les cours de bourse au 31 mars 2021, à € 4.243 milliers.

Au cours de l'exercice, Immo Moury a acquis un immeuble à Herstal composé de 11 appartements pour un montant de € 1.968 milliers tous frais compris.

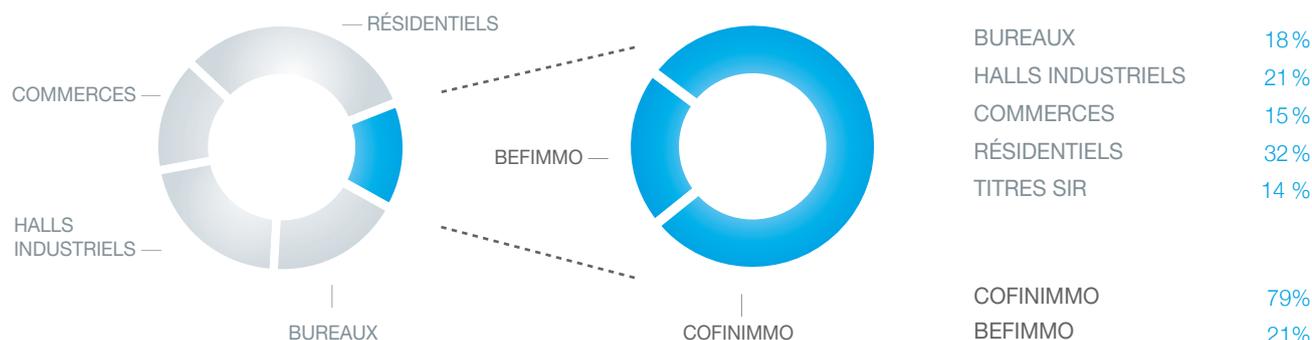
Immo Moury a également vendu un immeuble désaffecté situé rue de la Wache à Liège au prix de € 350 milliers.

Le taux d'occupation des immeubles s'élève à 93,90 % au 31 mars 2021 et le ratio d'endettement à 31,02 %.

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

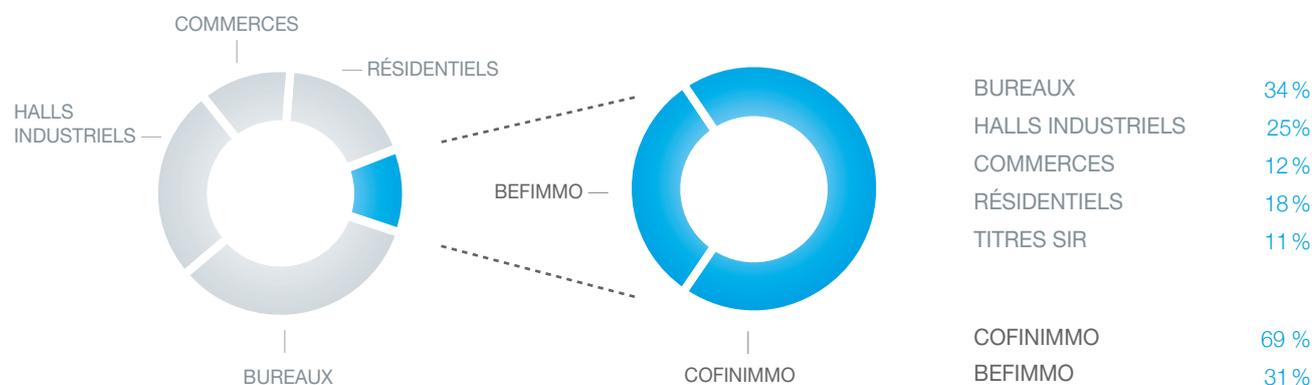
LA DIVERSIFICATION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2021 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



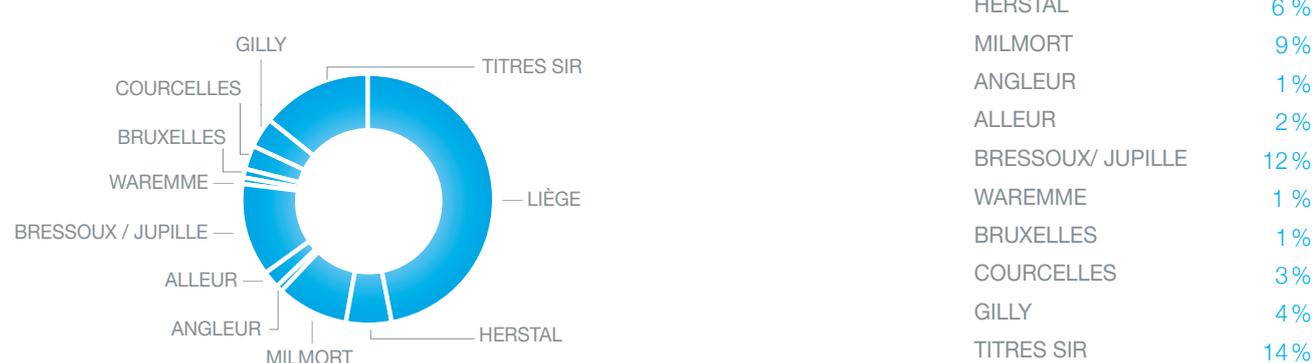
Il s'agit, ici, de la diversification sectorielle du portefeuille total d'Immo Moury (soit immeubles de placement et titres SIR). Dans les états financiers, les titres SIR sont repris dans le poste "Actifs financiers non courants".

SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS

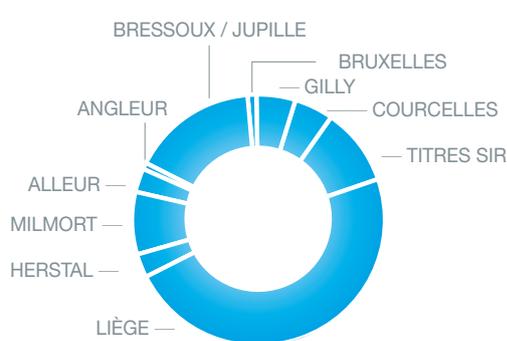


LA DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2021 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



**SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS**



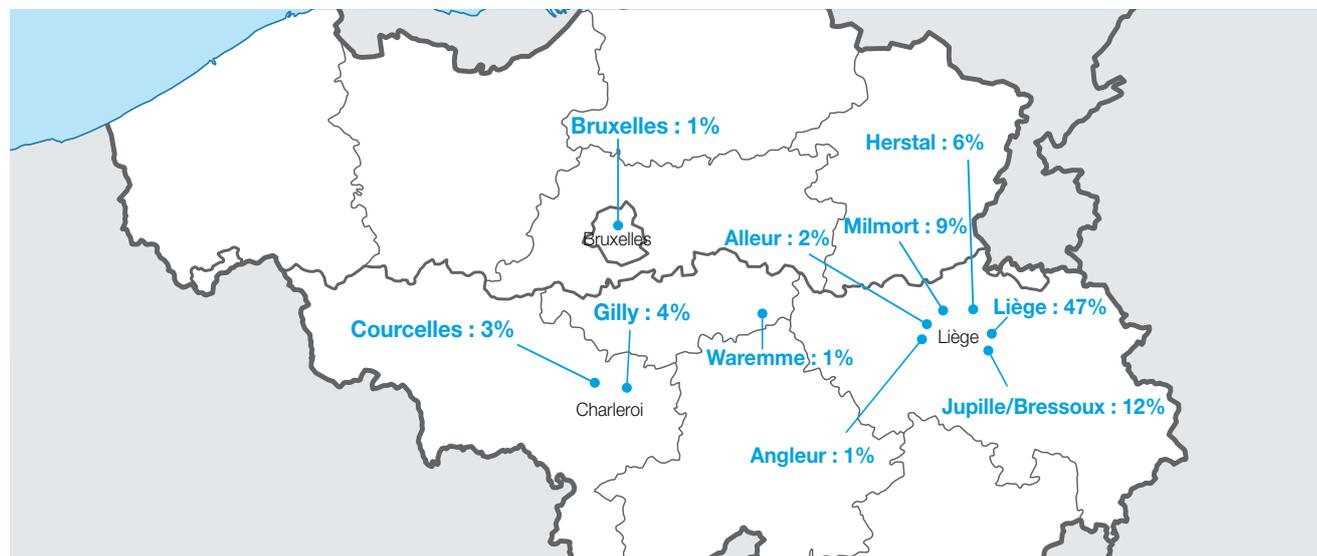
LIÈGE	48%
HERSTAL	3%
MILMORT	8%
ALLEUR	3%
ANGLEUR	1%
BRESSOUX/ JUPILLE	16%
BRUXELLES	1%
GILLY	5%
COURCELLES	5%
TITRES SIR	10%

**LA LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE PRÉSENTE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2021 :**

**SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE**

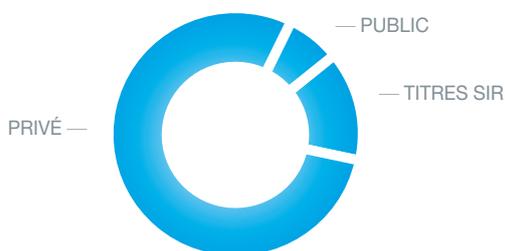
Titres de Cofinimmo : 11% (dont moins de 1% en Province de Liège)

Titres de Befimmo : 3% (dont moins de 8% en Province de Liège)



**LA DIVERSIFICATION COMMERCIALE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2021 :**

**SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE**



PRIVÉ	79%
PUBLIC	7%
TITRES SIR	14%

## SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL  
ET SITUATION PATRIMONIALE

Au 31 mars 2021, la juste valeur du portefeuille d'Immo Moury s'élève à € 29.954 milliers contre € 27.936 milliers l'an dernier.

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement est de € 25.711 milliers selon l'expert immobilier Cushman & Wakefield pour un taux d'occupation de 93,9 %.

La juste valeur des titres d'autres SIR dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 4.243 milliers (selon le cours de bourse au 31 mars 2021).

Les revenus locatifs s'élèvent à € 2.062 milliers au 31 mars 2021 contre € 2.226 milliers au 31 mars 2020, soit une diminution de 7% due principalement au départ du locataire Entreprises Gilles Moury de l'immeuble situé rue du Moulin 320 à Bressoux ainsi qu'au gratuité Covid octroyée au cours de l'exercice à certains locataires.

Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à € 1.318 milliers au 31 mars 2021 contre € 1.558 milliers l'année précédente, en diminution de 15%.

Le résultat d'exploitation s'élève à € 1.493 milliers au 31 mars 2021. Il est en augmentation de 13% suite principalement à la plus-value de € 239 milliers réalisée sur la vente du bien immobilier situé rue de la Wache à Liège.

Le résultat financier correspond à une charge de € 33 milliers. Il est principalement constitué d'une charge d'intérêts de € 68 milliers et de la variation de la juste valeur de l'instrument de couverture IRS (produit de € 53 milliers).

En conclusion de ce qui précède, Immo Moury SCA réalise un résultat net de € 1.395 milliers au 31 mars 2021 (contre € 1.013 milliers au 31 mars 2020).

Les autres éléments du résultat global (- € 102 milliers) au 31 mars 2021 proviennent de la variation négative de la juste valeur des titres d'autres SIR au cours de la période.

Le résultat global au 31 mars 2021 s'établit à € 1.293 milliers contre € 805 milliers l'exercice précédent.

Au 31 mars 2021, le taux d'endettement s'élève à 31,02%. Ce taux est en augmentation par rapport à l'exercice précédent suite à l'acquisition de l'immeuble à Herstal en mai 2020 et au financement de l'immeuble à Charleroi acquis en avril 2021 mais payé juste avant la clôture annuelle.

Le gérant statutaire propose de verser un dividende de € 1,8000 brut par action (€ 1,2600 net), soit un dividende brut en diminution de 15% par rapport à l'exercice précédent. Ceci correspond à un rendement dividendaire net de 2,67% sur base du cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice de € 47,19.

Le payout s'établit à € 832 milliers alors que le seuil minimum de distribution s'élève à € 818 milliers au 31 mars 2021 (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 81,4% du résultat corrigé selon le chapitre 3 de l'Annexe C de la loi du 13 juillet 2014 (contre un payout ratio de 80,3% 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 principalement au printemps et en automne 2020 avec la fermeture des commerces. Ceci n'a pas eu un impact significatif sur le résultat net d'Immo Moury au 31 mars 2021.

Notre équipe opérationnelle a été en contact régulier avec nos locataires afin d'analyser comment traverser au mieux la crise sanitaire en limitant les impacts négatifs pour chaque partie. Une annulation partielle des loyers a été octroyée dans certains cas selon l'évaluation spécifique de chaque situation. Le montant total de ces gratuités s'est élevé à €48 milliers au cours de l'exercice 2020-2021, ce qui représente moins de 3% du revenu locatif.

Notre expert immobilier n'inclut plus de clause d'incertitude matérielle dans son rapport d'expertise concernant la valorisation des immeubles de placement à la juste valeur au 31 mars 2021.

### ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DE 11 APPARTEMENTS À HERSTAL

En mai 2020, Immo Moury a acquis un immeuble à Herstal composé de 11 appartements et 11 emplacements de parking extérieurs. L'expert immobilier, Cushman & Wakefield, a valorisé le bien à une valeur de marché hors frais de € 1.700 milliers, ce qui correspond au prix d'acquisition hors frais.

La société venderesse des constructions était « Entreprises Gilles Moury », société dans laquelle Monsieur Gilles-Olivier Moury est un des administrateurs et dont il détient indirectement une participation à concurrence de 43,90%.

Le terrain sur lequel est situé l'immeuble a été acquis à la Ville de Herstal en mars 2021 au prix de € 44 milliers tous frais compris.

L'immeuble est loué pour une durée de 18 ans ferme à la Société régionale de Logement de Herstal et génère un loyer annuel de € 78 milliers depuis août 2020.

### VENTE DE L'IMMEUBLE DÉSAFFECTÉ SITUÉ RUE DE LA WACHE À LIÈGE

En juin 2020, Immo Moury a vendu l'immeuble désaffecté situé rue de la Wache à Liège à un acquéreur privé.

Cette vente s'est réalisée au prix de € 350 milliers. Comme cet immeuble était valorisé à € 111 milliers, la vente a généré une plus-value € 239 milliers.

### DÉPART DU LOCATAIRE "ENTREPRISES GILLES MOURY" DU BIEN RUE DU MOULIN 320 À BRESSOUX

Fin juillet 2020, le bail du locataire principal de l'immeuble situé rue du Moulin 320 à Liège a pris fin. Ce départ génère une perte de loyer annuel correspondant à € 255 milliers.

Le bien était disponible à la vente au 31 mars 2021 et a été vendu en mai 2021.

## 4. PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Aucune opération ou décision visée par les articles 7 :96 et 7 :97 du code des sociétés et associations et par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 n'a eu lieu entre le 1 avril 2020 et le 31 mars 2021 excepté l'acquisition de l'immeuble de 11 appartements à Herstal.

Cette opération a fait l'objet d'un communiqué de presse le 10 janvier 2020 et était détaillée dans le rapport annuel au 31 mars 2020.

## 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 2021,

d'affecter le résultat tel que présenté dans le tableau ci-dessous et de distribuer un dividende de € 1,80 brut, soit € 1,26 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 2021	31 mars 2020
<b>A. Résultat net</b>	<b>1.395</b>	<b>1.013</b>
<b>B. Transfert aux/des réserves (-/+)</b>	<b>-563</b>	<b>-26</b>
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- exercice comptable	-198	1
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	-53	180
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-312	-207
<b>C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup></b>	<b>-818</b>	<b>-979</b>
<b>D. Rémunération du capital - autre que C</b>	<b>-14</b>	<b>-8</b>

Le dividende net par action de € 1,26 sera payable le 18 octobre 2021, sous réserve de la décision de l'Assemblée générale ordinaire du 14 septembre 2021.

### PRÉCOMPTE MOBILIER

Le taux du précompte mobilier applicable aux dividendes attribués depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 s'élève à 30 %.

## 9. SCHÉMA DU CALCUL VISÉ À L'ART. 13 §1<sup>ER</sup> DE L'AR DU 13 JUILLET 2014

<b>Résultat corrigé (A)</b>	<b>31 mars 2021</b>	<b>31 mars 2020</b>
Résultat net	1.395	1.013
+ Amortissements	40	24
+ Réductions de valeur	77	10
- Reprises de réductions de valeur	0	0
- Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
+/- Autres éléments non monétaires	-53	180
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-239	1
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-198	1
<b>= Résultat corrigé (A)</b>	<b>1.022</b>	<b>1.229</b>
<b>Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>		
+/- Plus-values et moins-values réalisées <sup>1</sup> sur biens immobiliers durant l'exercice	238	-5
-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	-238	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
<b>= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>
<b>(I) 80 % du résultat corrigé =</b>		
	<b>818</b>	<b>979</b>
<b>(II) - la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 13</b>		
	<b>31 mars 2021</b>	<b>31 mars 2020</b>
Passif	10.966	5.552
- I. Passifs non courants - A Provisions	0	0
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture	-237	-290
- 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	-115	-94
<i>(II) Endettement</i>	<i>10.614</i>	<i>5.168</i>
<b>(II) Diminution nette de l'endettement =</b>		
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>La différence positive entre les montants (I) - (II)</b>		
	<b>818</b>	<b>979</b>

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<sup>ER</sup> 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 2021	31 mars 2020
Actif net	23.247	22.925
- Distribution de dividendes <sup>1</sup>	-832	-987
<b>Actif net après distribution</b>	<b>22.415</b>	<b>21.938</b>
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	22.073	22.073
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	0	0
Réserve du solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (+)	0	0
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-1.088	-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 (+/-)	-237	-290
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 (+/-)	187	288
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)	20.935	20.970
<b>Marge de distribution</b>	<b>1.480</b>	<b>968</b>

Au 31 mars 2021, l'actif net après distribution du dividende n'est plus inférieur au capital libéré.

Le dividende proposé à l'assemblée générale du 14 septembre 2021 est légèrement supérieur au minimum imposé par l'article 13 §1 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014, le pay-out ratio étant de 81,4%.

1. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 14 septembre 2021.

## 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 2021 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2021.

Suite aux mesures gouvernementales liées à la crise sanitaire, les commerces non essentiels n'ont pu ouvrir que sur rendez-vous entre 27 mars et 25 avril 2021. Toutefois, ceci n'a pas eu d'impact significatif sur les activités d'Immo Moury durant cette période.

## 12. PERSPECTIVES

L'exercice 2021-2022 sera impacté notamment par la vente de l'immeuble Rue du Moulin 320 à Bressoux et par les investissements dans deux projets importants qui ont fait l'objet de communiqués de presse en date du 6 juillet 2021 :

1. l'acquisition des actions de la société Les Portes de Liège qui loue son nouvel immeuble à Securex pour une durée de 12 ans ;
2. l'acquisition des anciens bureaux de la FGTB à Charleroi. Ce dernier immeuble devra être rénové suite à la signature d'un bail d'une durée de 9 ans avec le Forem.

Il est à noter qu'Immo Moury dispose d'une capacité d'endettement supplémentaire de l'ordre de € 11,6 millions à portefeuille constant.





# RAPPORT IMMOBILIER

# 1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

## SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES

Immeubles de placement	Date de construction ou de rénovation	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Taux d'occupation	Quote part dans le portefeuille selon la juste valeur au 31 mars 2021
Quatre appartements et cinq commerces rue du Pot d'Or à Liège	1940 et 1976	769	94,1 %	14,5%
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2016	1.259	95,9%	10,6%
Hall semi-industriel– rue des Alouettes 60 à Milmort	2004	3.003	100 %	8,7%
Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège	1907	1.424	100%	7,0%
Bureaux av. des Tilleuls 62 à Liège	1961	3.530	100 %	6,9%
Immeuble de 11 appartements, rue St Lambert à Herstal	2020	808	100 %	5,7%
Résidence Confort - 14 appartements et deux commerces - place Théodore Gobert 7 à Bressoux	1930	1.672	72,3%	5,3%
Bureaux et entrepôts rue du rond-point 243 à Gilly <sup>1</sup>	Antérieur à 1952	1.870	100 %	3,9%
Hall semi-industriel – avenue de Wallonie 60 à Courcelles	2004	2.313	100 %	3,6%
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Bressoux	1968 et 1973	6.965	11,0 %	3,0%
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village 8-10-12 à Jupille	1965	7.999	100 %	2,4%
Trois commerces rue du Gay Village 8-10-12 à Jupille	1966	157	0 %	0,3%
Appartement et studio Place cathédrale à Liège	2019	187	65,3 %	2,3%
Trois appartements et 1 emplacement de parkings rue Forgeur 6 à Liège	1975	446	65,8 %	2,1%
Trois halls semi-industriels avenue de l'Expansion 4 à Alleur	1993	1.188	100 %	1,9%
Quatre bureaux rue Féronstrée 23 à Liège	1981	558	100 %	1,4%
Un commerce et un appartement rue PJ Carpay 26 à Bressoux	1959	1.600	100 %	1,4%
Un appartement – Résidence Les Terrasses Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme	2015	118	0%	0,9%
Résidence Orban - 1 appartement - boulevard Frère Orban 50/7 à Liège	1953	153	100 %	0,8%
Un appartement avenue J Génicot 18 à Bruxelles	2014	79	100 %	0,8%
Résidence Mahiels - 2 appartements - avenue Mahiels 9 à Liège	1961	180	100 %	0,8%
Résidence la Goelette - 1 appartement - rue Riva-geois 1 à Liège	1955	166	100 %	0,7%
Commerce rue du Sart Tilman 345 à Angleur	2008	101	100 %	0,5%
Résidence Albert - 1 appartement - place de la résistance 11 à Bressoux	1983	81	0 %	0,3%
Résidence Boitsfort - 1 garage - place du Parc 85 à Bressoux	1956	50	0 %	0,0%
<b>Total des immeubles de placement</b>	-	<b>35.306</b>	<b>95,4 %</b>	<b>85,8%</b>
Titres SIR				14,2 %
<b>Total du portefeuille global</b>				<b>100,0%</b>

1. Dont les locataires principaux font partie du Groupe Moury.

## PRIX D'ACQUISITION ET VALEURS ASSURÉES

Immeubles de placement	Prix d'acquisition de l'immeuble hors frais (en milliers d'EUR) <sup>1</sup>	Juste valeur des immeubles au 31 mars 2021	Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR) <sup>4</sup>	Primes d'assurances au 31 mars 2021 (en milliers EUR)
Quatre appartements et cinq commerces rue du Pot d'Or à Liège	2.790	4.344	3.440	5
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2.900	3.171	3.062	3
Hall semi-industriel à Milmort	1.570	2.594	2.368	4
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1.845	2.102	1.993	2
Bureaux avenue des Tilleuls à Liège	3.260	2.059	2.537	2
Immeuble de 11 appartements, rue St Lambert à Herstal	1.968	1.720	1.640	1
Résidence Confort - 14 appartements et deux commerces - place Théodore Gobert 7 à Bressoux	800	1.588	1.279	2
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly <sup>3</sup>	917	1.180	923	2
Hall semi-industriel à Courcelles	1.400	1.091	950	2
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Bressoux	2.610	884	2.590	4
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille <sup>2</sup>	720	718	4.353	-
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille <sup>2</sup>	140	98	240	-
Appartement et studio Place Cathédrale à Liège <sup>2</sup>	675	682	5	-
Trois appartements et un emplacement de parking rue Forgeur 6 à Liège <sup>2</sup>	570	630	1.000	-
Trois halls semi-industriels à Alleur	470	565	473	1
Quatre bureaux rue Féronstrée 23 à Liège <sup>2</sup>	420	424	310	-
Un commerce et un appartement rue PJ Carpay à Bressoux	430	412	403	1
Un appartement – Résidence Les Terrasses Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme	265	273	259	-
Résidence Orban - un appartement - boulevard Frère Orban à Liège <sup>2</sup>	235	245	340	-
Un appartement avenue J Génicot à Bruxelles <sup>2</sup>	80	241	169	-
Résidence Mahiels - 2 appartements - avenue Mahiels 9 à Liège <sup>2</sup>	279	225	367	-
Résidence la Goelette - 1 appartement - rue Rivageois 1 à Liège <sup>2</sup>	179	224	155	-
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur <sup>2</sup>	140	149	142	-
Résidence Albert - 1 appartement - place de la résistance à Bressoux <sup>2</sup>	100	88	109	-
Résidence Boitsfort - 1 garage - place du Parc à Bressoux <sup>2</sup>	4	4	23	-
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>24.767</b>	<b>25.711</b>	<b>29.130</b>	<b>29</b>

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

2. La valeur assurée correspond à la valeur assurée pour l'ensemble de l'immeuble multipliée par la quotité du bien dont Immo Moury est propriétaire. Les primes d'assurances sont incluses dans les charges de co-propriété.

3. Dont les locataires principaux font partie du Groupe Moury.

4. Les valeurs mentionnées sont les valeurs assurées au 31 mars 2021. Ces valeurs correspondent à une valeur de reconstruction.

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

CI-DESSOUS SONT REPRIS LES LOCATAIRES DES BIENS IMMOBILIERS QUI REPRÉSENTENT PLUS DE 5 % DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31 MARS 2021 :

Immeubles de placement	Quote part dans le portefeuille selon la juste valeur au 31 mars 2021	Locataires
Appartements et commerces rue du Pot d'Or 9-11 à Liège	16,9%	IKKS – American Vintage – Zaff Optical – Centre esthétique
Résidence Vitra rue du Paradis à Liège	12,3%	12 locataires différents en personnes physiques
Bureaux avenue des Tilleuls 62 à Liège	8,0%	SPW Wallonie
Hall rue des Alouettes à Milmort	10,1%	G-Tec
Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège	8,2%	Deutsche Bank
Résidence Confort - 14 appartements - place Théodore Gobert 7 à Bressoux	6,2%	12 locataires différents en personnes physiques
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	6,7%	Société Régionale de Logement de Herstal

Sous-portefeuille	Prix d'acquisition hors frais <sup>1</sup>	Juste valeur au 31 mars 2021	Estimation de la valeur locative au 31 mars 2021 <sup>2</sup>	Rendement locatif au 31 mars 2021 sur base des valeurs hors frais
BUREAUX	7.678	5.469	<b>382</b>	<b>10,7%</b>
HALLS INDUSTRIELS	5.534	6.149	<b>494</b>	<b>8,5%</b>
COMMERCES	3.500	4.065	<b>242</b>	<b>5,7%</b>
RESIDENTIELS	8.055	10.028	<b>457</b>	<b>4,6%</b>
<b>Total</b>	<b>24.767</b>	<b>25.711</b>	<b>1.273</b>	<b>7,0%</b>

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

2. Selon l'expert indépendant Cushman & Wakefield au 31 mars 2021. Pour les biens résidentiels, comme la valeur locative moyenne n'est pas utilisée pour la valorisation, les valeurs indiquées représentent les loyers passants.

## PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET RÉNOVATIONS PLANIFIÉS POUR LE PROCHAIN EXERCICE

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

De plus, en avril 2021, Immo Moury a acquis les anciens bureaux de la FGTB à Charleroi dans le but de rénover l'immeuble et de le louer au Forem pour une durée de 9 ans.

L'immeuble situé rue du Moulin 320 à Bressoux, occupé à 11%, a été vendu en mai 2021.

En outre, nous analysons deux projets d'investissements :

→ la construction d'un hall industriel de 2.400 m<sup>2</sup> avec bureaux suite à l'obtention du permis d'urbanisme en mai 2020 sur le terrain à bâtir rue des Alouettes à Milmort.

→ la transformation de l'immeuble de bureaux situé avenue des Tilleuls 62 à Liège en résidence d'appartements.

SYNTHÈSE DES REVENUS LOCATIFS <sup>1</sup>

Immeubles de placement	Montant des loyers annuels perçus (en milliers EUR)	Garanties bancaires (en milliers EUR)	Cautionnements en numéraire (en milliers EUR)
Quatre appartements et cinq commerces rue du Pot d'Or à Liège	224	94	3
Résidence Vitra Rue Paradis à Liège	108	0	18
Hall semi-industriel à Milmort	173	43	0
Bureau rue des Urbanistes à Liège	144	125	0
Bureaux avenue des Tilleuls à Liège	409	0	0
Immeuble de 11 appartements, rue St Lambert à Herstal	64	0	0
Résidence Confort - 14 appartements et deux commerces - place Théodore Gobert 7 à Bressoux	68	4	9
Bureaux et entrepôts rue du rond point à Gilly	97	46	0
Hall semi-industriel à Courcelles	98	45	0
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Bressoux	125	0	0
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille	81	22	0
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille	3	0	0
Appartement et studio Place Cathédrale à Liège	21	0	1
Trois appartements et un emplacement de parking rue Forgeur 6 à Liège	25	0	2
Trois halls semi-industriels à Alleur	62	9	0
Quatre bureaux - rue Féronstrée 23 à Liège	31	6	0
Un commerce et un appartement rue PJ Carpay à Liège	41	19	1
Un appartement – Résidence Les Terrasses Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme	4	0	0
Résidence Orban - 1 appartement - boulevard Frère Orban à Liège	12	2	0
Un appartement avenue J. Génicot à Bruxelles	11	0	0
Résidence Mahiels - 2 appartements - avenue Mahiels 9 à Liège	15	3	0
Résidence la Goelette - 1 appartement - rue Rivageois 1 à Liège	7	0	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	15	7	0
Résidence Albert - 1 appartement - place de la résistance à Bressoux	5	0	0
Résidence Boitsfort - 1 garage - place du Parc à Bressoux	0	0	0
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>1.844</b>	<b>425</b>	<b>34</b>
Titres Cofinimmo	150	-	-
Titres Befimmo	67	-	-
<b>Total titres d'autres SIR</b>	<b>217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total portefeuille global</b>	<b>2.061</b>	<b>425</b>	<b>34</b>

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

## MÉTHODES D'ÉVALUATION

Extrait du rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield Belgium SA au niveau de la méthode d'évaluation suivie au 31 mars 2021 :

### MÉTHODE DE CAPITALISATION

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

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

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

### CORRECTIONS POUR LES BUREAUX ET BIENS INDUSTRIELS

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

### CORRECTIONS POUR LES PROPRIÉTÉS COMMERCIALES

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

Si le loyer est inférieur au loyer de marché, nous capitalisons un loyer à mi-chemin (60%) entre le loyer perçu et le LM tout en tenant compte des cash flows déficitaires jusqu'à prochaine date de révision du loyer. Notre expérience du

marché nous a démontrée d'une manière générale qu'il n'était pas toujours aisé pour un propriétaire d'obtenir la valeur de marché à la prochaine révision possible des loyers et qu'un juge de paix tranchait généralement à 60% de la différence.

### MÉTHODOLOGIE POUR LES PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES

Dans ce cas nous évaluons le prix au m<sup>2</sup> ainsi que le prix pour les emplacements de parking. Pour déterminer ces prix, nous nous basons sur nos données internes, les transactions en cours à l'heure actuelle dans le marché, tout en tenant compte des caractéristiques de la localisation, du site et du bâtiment. Nous prenons des corrections pour grosses réparations lorsque celles-ci sont nécessaires et budgétisées par le client à moyen terme. Ces corrections nous sont communiquées par le client en détail et nous les comparons avec nos estimations pour ce type de travaux.

Après avoir appliqué ces corrections, nous obtenons la valeur "acte en mains" après corrections, de laquelle nous déduisons les droits d'enregistrement et les frais de notaire pour obtenir la valeur "hors frais".

## 2. CONCLUSIONS

Cushman & Wakefield Belgium SA, dont les bureaux sont établis avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles, Belgique ;

AGISSANT EN TANT QU'ÉVALUATEUR EXTERNE À LA REQUÊTE DE :  
IMMO MOURY SCA  
RUE DES ANGLAIS 6A  
4430 ANS

Extrait du rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield Belgium SA au niveau de la conclusion de leur mission au 31 mars 2021 :



**E-Mail :** ardalan.azari@cushwake.com

**Tél. :** +32 474 93 08 29

**Immo Moury S.c.a**

Rue des Anglais 6A

4430 Ans

Bruxelles, le 24 juin 2021

Cher Monsieur,

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

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport concernant l'estimation à la date du 31 mars 2021 du portefeuille Immo Moury S.c.a.

Au regard de notre analyse du marché et des hypothèses faites dans ce rapport, nous évaluons le portefeuille comme suit :

**Valeur de marché hors frais (IAS/IFRS):**

**25.711.000 EUR**

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Azari', written in a cursive style.

**Ardalan Azari**

Partner

Valuation & Advisory

**Pour le Compte de:**

Cushman & Wakefield Belgium SA

Avenue des Arts 56

1000 Bruxelles

Tel. : +32 (0)2 514 40 00

[www.cushmanwakefield.be](http://www.cushmanwakefield.be)

Cushman & Wakefield Belgium SA/NV

Registered office: Avenue Marnix/Marnixlaan 23 – 1000 Brussels – TVA BE 0422.118.165



### **NOTE EXPLICATIVE SUR LES CONDITIONS DE MARCHÉ SUITE AU CORONAVIRUS (COVID – 19)**

L'épidémie de COVID-19, déclarée "pandémie mondiale" par l'Organisation mondiale de la santé le 11 mars 2020, a eu et continue d'avoir un impact sur de nombreux aspects de la vie quotidienne et de l'économie mondiale - certains marchés immobiliers ayant connu des niveaux plus faibles d'activité transactionnelle et de liquidité. De nombreux pays ont mis en place des restrictions de voyage, de circulation et des restrictions opérationnelles. Bien qu'elle puisse impliquer une nouvelle phase de la crise, elle n'est pas sans précédent, au même titre que l'impact initial de la crise.

La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la COVID-19 continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers du monde entier. Néanmoins, à la date d'évaluation, les marchés immobiliers fonctionnent à nouveau pour la plupart, les volumes de transactions et autres éléments pertinents étant à des niveaux où il existe un nombre suffisant de preuves de marché sur lesquelles fonder des opinions de valeur. En conséquence, et afin d'éviter toute ambiguïté, notre évaluation n'est pas sujette à une "incertitude significative d'évaluation" telle que définie par les normes VPS 3 et VPGA 10 de la RICS Valuation - Global Standards. De même, la présente note explicative a été insérée afin d'assurer la transparence et afin de fournir des informations supplémentaires sur le contexte de marché dans lequel l'avis d'évaluation a été préparée. Compte tenu de la possibilité que les conditions du marché évoluent rapidement en réponse à des changements dans le contrôle ou la propagation future de COVID-19, nous soulignons l'importance de la date d'évaluation.

# 3. COMMENTAIRES DE NOTRE EXPERT IMMOBILIER CUSHMAN & WAKEFIELD SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ACTUEL

## CONTEXTE GÉNÉRAL AU 31 MARS 2021

La croissance économique a été sévèrement touchée en 2020 à cause du taux de chômage plus élevé, une demande externe faible et une réponse fiscale limitée. Le PIB s'est contracté d'environ 8% l'année passée. Il devrait rebondir en 2021 à environ 3.5% et rester positif, bien qu'à un rythme plus faible, jusqu'à 2023.

Le taux de chômage continuera à augmenter en 2021 en conséquence directe de la pandémie COVID-19. Selon les dernières prévisions, la Belgique pourrait perdre plus de 56.000 emplois en 2021. À partir de 2022, la situation devrait s'améliorer avec des nouvelles créations d'emplois (aux alentours de 46.000 en 2022 et 47.000 en 2023). Le chômage devrait dès lors baisser graduellement vers 6,7% en fin 2023.

L'inflation sous-jacente en Belgique s'élevait à 0,4% en 2020, sous l'objectif de 2% de la BCE. Il devrait se situer aux environs de 1,7% en 2021 et 1,9% en 2022 et 2023.

## MARCHÉ DU COMMERCE À LIÈGE

Le marché commercial du centre-ville de Liège s'articule autour des axes principaux que sont Vinâve d'Île, le Pont d'Île, le Pot d'Or ainsi que la Rue de la Cathédrale. Toutefois, il est à noter que comme dans la plupart des villes de Belgique, la concurrence croissante du commerce en ligne et les changements de modes de consommation des consommateurs ont eu un impact négatif sur les villes secondaires et/ou artères secondaires, surtout pour les magasins de plus de 400m<sup>2</sup>.

Sur base des chiffres dont nous disposons, le niveau de vide locatif reste comparable à l'année 2019 et tourne actuellement autour des 20% (en nombre de cellules commerciales). Nous tenons à rappeler que le niveau de vide locatif évoqué correspond à un niveau pre-COVID. Actuellement, il est encore trop tôt pour se prononcer sur les conséquences de la crise du COVID-19 par rapport à l'évolution du vide locatif à court et moyen terme. Cependant, un rebond n'est pas à exclure à l'horizon 2022-2023.

Le niveau de vide locatif a inévitablement un impact sur les loyers prime qui sont également sous pression. Ceci s'explique notamment par la diminution significative du flux passant, du niveau de vide locatif et d'une forte concurrence sur le segment retail à Liège.

Toutefois, le faible nombre de transactions dans le segment du commerce de centre-ville à Liège en 2020 n'a, à ce stade, pas encore engendré de révision à la baisse, des loyers prime de la rue Vinâve d'Île qui s'affichent encore à 950€/m<sup>2</sup>/an contre 1.100€/m<sup>2</sup>/an trois ans plus tôt. Ceux-ci demeurent tout de même sous pression et nous n'excluons pas une baisse dans le courant de l'année 2021 avant un reprise estimée à l'horizon 2023.

Au premier trimestre 2021, les volumes d'investissement ont enregistré de nouvelles baisses. Ils s'élèvent désormais à un faible volume d'environ 120 MEUR, sur un pied d'égalité entre les commerces de périphérie et les commerces de centre-ville. Aucune transaction dans le segment des centres commerciaux n'a été observée jusqu'à présent et ce, en raison d'une plus grande prudence de la part des investisseurs.

Les investisseurs montrent un intérêt croissant pour les parcs commerciaux de périphérie surtout lorsqu'ils incluent un détaillant en alimentation. Les commerces de périphérie constituent le seul segment qui n'a pas vu de correction des rendements. Ceux-ci devraient rester relativement stable en 2021, malgré une légère baisse attendue en début d'année.

Au niveau belge, les rendements ont également été affectés à la hausse, s'établissant à 4% dans les artères commerçantes de premier plan et 4,4 % pour les centres commerciaux prime à fin 2020. Une nouvelle correction de rendement a été observée au premier trimestre 2021, le segment High Street étant désormais à 4,25 %, le Shopping Center à 4,65 %. Cependant, ce sont les plus petits volumes (moins de 3 millions d'euros) qui trouvent généralement une issue positive. Les transactions avec des volumes plus importants prennent plus de temps et nécessitent plus d'analyses pour les mener à terme.

Au cours de l'année 2020, une seule transaction de centre-ville a été enregistrée. Il s'agit de la vente du bien sis rue du Pont d'Île 13 à Ouragan Factor (surface de 224m<sup>2</sup> vendu pour un montant de ± 1,7 Mio €).

## MARCHÉ SEMI-INDUSTRIEL À LIÈGE

Liège occupe une localisation stratégique pour le marché semi-industriel. À la croisée des routes joignant Paris, Bruxelles, Cologne, Maastricht ou encore le Luxembourg, la ville de Liège s'est équipée d'un pôle semi-industriel important. La disponibilité des terrains pour de nouveaux développements y est importante et ceux-ci demeurent

relativement bon marché en comparaison avec d'autres régions en Belgique.

La prise en occupation dans le district de Liège a atteint 22.504 m<sup>2</sup> au T1 2021. Il s'agit d'une hausse très significative (+59%) par rapport à la prise en

occupation enregistrée un an plus tôt qui s'établissait à 14.197m<sup>2</sup>. Le "take-up", ou prise en occupation, enregistré au cours de l'année entière 2020 était inférieure (-18%) à la moyenne quinquennale qui s'élève à 68.000 m<sup>2</sup>/an.

Période	Trimestre	Occupant	Adresse	Transaction	Surface (m <sup>2</sup> )
2021	1	Yoyo Logistics	4 <sup>ème</sup> Avenue	Location	400
2021	1	Home Tendance	Rue Biefnot 3	Achat	1 460
2021	1	Gotta	Avenue de la Résistance 94	Location	550
2021	1	ALBOPLAST	Alboplast Awans (extension)	Extension	2 000
2021	1	Bemac	Avenue du Progres 28	Achat	1 400
2021	1	Decorten	Rue Mackau 18	Location	900
2021	1	Offermans Chassis	Grand Rue 10	Achat	2 000
2021	1	Electrotest	Parc Industriel 15	Location	700
2021	1	Importex	Abot 11-13-15 - Les Plénesses	Location	550
2021	1	MCM Invest	Rue Jean Koch 4	Location	1 400
2021	1	JLS srl	Trois Bourdons 25 - Welkenraedt (industriel)	Location	1 250
2021	1	Cuti	Schnellewindgasse 17	Location	2 894
2021	1	Ormond	Rue de Nazareth 1	Achat	355
2021	1	Firematch Global	Rue des Quatre Arbres 1	Achat	2 100
2021	1	Kapla	Rue Mabîme 77	Achat	500
2021	1	Autosécurité	Rue Bon Espoir 13	Achat	1 100
2021	1	Eskala	Chaussée de Tongres 255	Location	845
2021	1	Volvo Reiff	Volvo Reiff - Zoning Petit-Rechain	Développement	900
2021	1	Ciseo	Ciseo - Liège Science Park	Développement	1 200

Source : Cushman & Wakefield

Le niveau de loyer prime pour le district de Liège s'élève à EUR 45/m<sup>2</sup>/an tandis que les loyers moyens oscillent aux alentours des EUR 38-40/m<sup>2</sup>/an.

Sur le marché de l'investissement, aucune transaction dans ce segment a été enregistrée dans ce segment à ce stade en 2021. En 2020, c'est un total de EUR 8,30 millions (quatre transactions dont trois des achats pour occupation propre) qui a été enregistré.

## MARCHÉ RÉSIDENTIEL (APPARTEMENTS) À LIÈGE

L'évolution des prix médians d'un appartement dans la commune de Liège en 2020 a connu une légère hausse de 4,26% par rapport à la même période en 2019 et s'affiche désormais autour de 140.750€. La moyenne sur cinq ans pour ce marché s'élève à près de 132.000€.

À supposer une taille moyenne d'appartement de l'ordre de 80m<sup>2</sup>, le prix moyen au m<sup>2</sup> pour un appartement à Liège (en fonction du prix médian constaté) s'établirait aux environs de 1.760€/m<sup>2</sup> en 2020. En prenant une taille moyenne de 85m<sup>2</sup> par appartement, c'est un prix de 1.655€/m<sup>2</sup> qui serait observé sur la ville de Liège. Le nombre de transactions observé dans ce segment a connu une baisse importante entre 2019 et 2020. Celui-ci s'élevait à 1.040 transactions contre 877 en 2020, soit une hausse de 15,8%. Notons que la moyenne quinquennale est de 907 transactions par année. Cette croissance est sans doute soutenue par la faiblesse des taux d'intérêt, ce qui pousse la population à se tourner vers le marché acquisitif.

Pour des projets neufs, le prix moyen demandé au m<sup>2</sup> tourne plutôt aux environs de 2.200 à 2.650 €/m<sup>2</sup> (en hausse par rapport à 2019), dépendant de la qualité des finitions et de localisation du bien. Notons que certaines localisations en périphérie de la ville de Liège atteignent des valeurs de plus 3.000€/m<sup>2</sup>.





# RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS<sup>1</sup>

1. Il s'agit des états financiers statutaires. Immo Moury prépare en effet uniquement des comptes statutaires car la Société ne détient pas de filiale.  
Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis.

## ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2021	31 mars 2020
I Revenus locatifs	5 et 6	2.061	2.226
III Charges relatives à la location		-80	-13
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>1.981</b>	<b>2.213</b>
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	256	286
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-421	-428
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location		0	0
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>1.816</b>	<b>2.071</b>
IX Frais techniques	9	-252	-289
X Frais commerciaux		-4	-10
XI Charges et taxes sur immeubles non loués		-18	-4
XII Frais de gestion immobilière	10	-194	-180
XIII Autres charges immobilières	11	-30	-30
Charges immobilières		-498	-513
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>1.318</b>	<b>1.558</b>
XIV Frais généraux de la Société	12	-262	-236
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>1.056</b>	<b>1.322</b>
XVI Résultat sur vente d'immeuble de placement	13	239	1
XVIII Variation de la juste valeur des immeubles de placement	14,18	198	-1
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>1.493</b>	<b>1.322</b>
XX Revenus financiers	15	0	0
XXI Charges d'intérêts nettes	15	-68	-51
XXII Autres charges financières	15	-18	-7
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	15	53	-180
Résultat financier		-33	-238
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>1.460</b>	<b>1.084</b>
XXIV Impôts	16	-65	-71
Quote-part et mise en équivalence		0	0
<b>I RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE <sup>2</sup></b>		<b>1.395</b>	<b>1.013</b>
<b>II AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL, APRÈS IMPÔT SUR LE RÉSULTAT</b>		<b>-102</b>	<b>-208</b>
Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net :			
A Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		0	0
Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net :			
C Variation de la juste valeur des actifs financiers <sup>4</sup>	21	-102	-208
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PÉRIODE <sup>1</sup></b>		<b>1.293</b>	<b>805</b>
Nombre d'actions de bases et diluée <sup>1</sup>		463.154	463.154
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE, PART DU GROUPE, PAR ACTION DE BASE ET DILUÉE <sup>2,3</sup></b>	17	<b>2,79</b>	<b>1,74</b>

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

2. Au 31 mars 2020 et au 31 mars 2021, il n'y a aucun effet diluant.

3. Calculé sur base de la différence entre le nombre d'actions souscrites ayant droit au dividende (463.154) et le nombre d'actions propres (1.030), soit 462.124 au 31 mars 2020 et 2021.

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

## ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en milliers d'EUR)		Annexe	31 mars 2021	31 mars 2020
	<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		29.427	28.037
B	Immobilisations incorporelles	18	21	32
C	Immeubles de placement	19	24.827	23.481
D	Autres immobilisations corporelles	20	133	123
E	Actifs financiers non courants	21	4.446	4.401
	<b>II ACTIFS COURANTS</b>		4.786	440
A	Actifs détenues en vue de la vente	22	884	111
D	Créances commerciales	23	154	168
E	Créances fiscales et autres actifs courants	24	3487	9
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	25	219	121
G	Comptes de régularisation	26	42	31
	<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>34.213</b>	<b>28.477</b>

PASSIF (en milliers d'EUR)		Annexe	31 mars 2021	31 mars 2020
	<b>CAPITAUX PROPRES</b>		23.247	22.925
A	Capital	27	22.067	22.067
C	Réserves		-215	-155
b	Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers <sup>1</sup>		-1.609	-1.608
c	Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique		-1.088	-1.101
e	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)		-290	-110
h	Réserve pour actions propres		-51	-51
i	Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	21	187	288
n	Résultat reporté exercices antérieurs		2.636	2.427
D	Résultat net de l'exercice		1.395	1.013
	<b>I PASSIFS NON COURANTS</b>		375	425
B	Dettes financières non courantes	28	138	135
C	Autres passifs financiers non courants	31	237	290
	<b>II PASSIFS COURANTS</b>		10.591	5.127
B	Dettes financières courantes	28	10.053	4.656
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	29	423	377
F	Comptes de régularisation	30	115	94
	<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>34.213</b>	<b>28.477</b>

1. Il s'agit des capitaux propres avant affectation. Les variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture de l'exercice 2020-2021 seront affectées aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2021-2022.

## ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2021	31 mars 2020
Résultat net		1.395	1.013
Amortissements (hors IFRS 16)	18,20	40	25
Réduction de valeur (reprise -)		77	10
Résultat sur vente immeuble placement		-239	-1
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	19	-198	1
Résultat financier à excluir du flux opérationnel		33	238
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>1.108</b>	<b>1.286</b>
Variation du fonds de roulement		-3.508	-344
<b>Flux de trésorerie opérationnels nets</b>		<b>-2.400</b>	<b>942</b>
Acquisition d'immeubles de placement	19	-1.958	-722
Investissements sur immeubles de placement (travaux)	19	-62	-52
Investissements nets dans des titres de SIR	21	0	0
Acquisitions d'autres actifs financiers		-160	0
Acquisitions d'immobilisations (in)corporelles	18,21	14	-88
Cessions d'immeubles de placement	19	350	93
Cessions d'actifs financiers	22	0	0
<b>Flux de trésorerie d'investissement</b>		<b>-1.816</b>	<b>-769</b>
Dividende payé	34	-984	-1.063
Utilisation des lignes de crédit bancaires	28	5.410	656
Remboursement des dettes de leasing	28	-26	-25
Intérêts reçus et autres produits financiers	15	0	0
Intérêts payés	15	-68	-51
Autres frais financiers		-18	-7
<b>Flux de trésorerie de financement</b>		<b>4.314</b>	<b>-490</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE</b>			<b>-317</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice</b>		<b>121</b>	<b>438</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>		<b>219</b>	<b>121</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE - TOTAUX DE LA PÉRIODE</b>		<b>98</b>	<b>-317</b>

## ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	Réserves liées aux frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'alliement hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve pour actions propres	Réserves liées à la réévaluation de la juste valeur des actifs financiers	Résultats reportés des exercices antérieurs	Résultat net	Total
<b>31 mars 2019</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-1.591</b>	<b>-1.101</b>	<b>17</b>	<b>-51</b>	<b>496</b>	<b>2.348</b>	<b>997</b>	<b>23.183</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-108					108		-
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					-128			128		-
Affectation du résultat de l'exercice précédent								997	-997	-
Transfert de réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers vers résultat reporté suite à la vente d'un bien immobilier			6					-6		-
Reclassification de réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers vers résultat reporté			85					-85		-
Résultat de la période								1.013	<b>1.013</b>	
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
Variation de la juste valeur des titres SIR								-208		<b>-208</b>
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'alliement hypothétique des immeubles de placement				-						-
Dividendes distribués								-1.063		<b>-1.063</b>
<b>31 mars 2020</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-1.608</b>	<b>-1.101</b>	<b>-111</b>	<b>-51</b>	<b>288</b>	<b>2.427</b>	<b>1.013</b>	<b>22.925</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-2					2		-
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					-180			180		-
Affectation du résultat de l'exercice précédent								1.013	-1.013	-
Transfert de réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers vers résultat reporté suite à la vente d'un bien immobilier			1					-1		-
Résultat de la période				<b>13</b>				1.395	<b>1.408</b>	
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
Variation de la juste valeur des titres SIR								-102		<b>-102</b>
Dividendes distribués								-984		<b>-984</b>
<b>31 mars 2021</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-1.609</b>	<b>-1.088</b>	<b>-291</b>	<b>-51</b>	<b>186</b>	<b>2.637</b>	<b>1.395</b>	<b>23.247</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			198					-198		-
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					53			-53		-
Affectation du résultat de l'exercice précédent								1.395	-1.395	-
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'alliement hypothétique des immeubles de placement				-						-
Dividendes distribués								-832		<b>-832</b>
<b>14 septembre 2021</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-1.411</b>	<b>-1.088</b>	<b>-381</b>	<b>-51</b>	<b>186</b>	<b>2.949</b>	<b>0</b>	<b>22.415</b>

Rémunération proposée du capital

1. Les variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture de l'exercice 2019-2020 ont été affectées aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale du 8 septembre 2020, c'est-à-dire au cours de l'exercice sous revue. Les variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture de l'exercice 2020-2021 seront affectées aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale du 14 septembre 2021, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2021-2022.

# ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

## TABLE DES MATIÈRES

1. Identification de l'entreprise	52
2. Déclaration de conformité	52
3. Résumé des règles d'évaluation applicables aux comptes statutaires	53
4. Informations sectorielles	59
5. Revenus locatifs	62
6. Contrats de location simple	62
7. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	63
8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	64
9. Frais techniques	64
10. Frais de gestion immobilière	64
11. Autres charges immobilières	65
12. Frais généraux de la société	65
13. Résultat sur vente d'immeubles de placement	65
14. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	66
15. Résultat financier	66
16. Impôts	67
17. Résultat par action	67
18. Immobilisations incorporelles	68
19. Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	68
20. Autres immobilisations corporelles	71
21. Actifs financiers non courants	72
22. Actifs détenus en vue de la vente	74
23. Créances commerciales	74
24. Autres créances fiscales et autres actifs courants	75
25. Trésorerie et équivalents de trésorerie	75
26. Comptes de régularisation	75
27. État du capital	76
28. Dettes financières non courantes et courantes	78
29. Dettes commerciales et autres dettes courantes	79
30. Comptes de régularisation	79
31. Instruments financiers	80
32. Ratio d'endettement	80
33. Événements post clôture	81
34. Dividendes payés et proposés	81
35. Actifs et passifs éventuels, droits et engagements	82
36. Transactions avec les parties liées	83
37. Déclaration de management	84

## 1. IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Immo Moury SCA est une société de droit belge créée le 18 juillet 2007 dont le siège social est situé à 4430 Ans, rue des Anglais 6A, , sous le numéro d'entreprise 0891 197 002.

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

Les états financiers au 31 mars 2021 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du gérant statutaire, la SA Moury Management, du 17 juin 2021.

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires est statutairement prévue le 14 septembre 2021.

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> avril et se termine le 31 mars de chaque année.

## 2. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

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

### 3. RÉSUMÉ DES RÉGLÉS 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 2021 sont les mêmes que ceux utilisés pour la rédaction du rapport financier annuel au 31 mars 2020

Immo Moury SCA n'a pas appliqué les nouvelles normes suivantes qui ont été publiées mais qui ne sont pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1<sup>er</sup> avril 2020 :

- Amendements aux IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2
- Amendement à IFRS 16 Contrats de location : Allègements de loyer liés à la COVID-19 au-delà du 30 juin 2021 (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021 mais non encore adopté au niveau européen)
- Amendements à IAS 16 Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires - Coût d'exécution du contrat (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises : référence au cadre conceptuel (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Améliorations annuelles 2018–2020 des IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, mais non encore adoptées au niveau européen)
- 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 IFRS 4 Contrats d'assurance – Prolongation de l'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9 (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 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 Présentation des états financiers et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables (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 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition d'estimations comptables (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 12 Impôts sur le résultat : Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)

Aucun impact significatif n'est attendu sur les états financiers futurs d'Immo Moury des autres nouvelles Normes, Interprétations et Amendements, entrant en vigueur après le 1<sup>er</sup> avril 2020, et n'ayant pas été appliquées de manière anticipative au 31 mars 2021.

### 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.

Au 31 mars 2021, l'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield n'est pas sujette à une "incertitude significative d'évaluation" telle que définie par les normes VPS 3 et VPGA 10 de la RICS Valuation - Global Standards. Ceci s'explique par le fait que les marchés immobiliers fonctionnent à nouveau pour la plupart et que les volumes de transactions et autres éléments pertinents sont à des niveaux où il existe un nombre suffisant de preuves de marché sur lesquelles fonder des opinions de valeur.

### 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 2021 et au 31 mars 2020, Immo Moury n'a le contrôle d'aucune filiale et il n'y a dès lors pas lieu de préparer de comptes consolidés.

### 3.5. GOODWILL

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

### 3.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

### Comptabilisation initiale

#### VALEUR D'ACQUISITION

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

#### COMPTABILISATION DES TRAVAUX (DÉPENSÉS ULTÉRIEURES)

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.

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

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 :

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"). En cas de vente des titres, les variations de juste valeur sont transférées dans une autre réserve des capitaux propres. 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.

## 4. INFORMATIONS SECTORIELLES

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

INFORMATION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ														
En milliers d'EUR	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres de SIR <sup>1</sup>		Non affecté		TOTAL	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
RÉSULTAT LOCATIF NET	256	287	328	328	709	874	474	488	217	238	-3	-2	1.981	2.213
Pourcentage par secteur	13%	13%	17%	15%	36%	39%	24%	22%	11%	11%	0%	0%	100%	100%
Variation de juste valeur des immeubles	-16	11	134	107	-292	-204	372	85	0	0	0	0	198	-1
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	0	239	1	0	0	0	0	0	0	0	0	239	1
Autres produits et charges d'exploitation											-925	-891	-925	-891
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>													<b>1.493</b>	<b>1.322</b>
Résultat financier											-33	-238	-33	-238
Impôts											-65	-71	-65	-71
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>													<b>1.395</b>	<b>1.013</b>

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

En milliers d'EUR	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres de SIR		Non affecté		TOTAL	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Immeubles de placement	4.345	4.361	9.716	7.602	4.585	5.761	6.181	5.757	0	0	0	0	24.827	23.481
Actifs détenues en vue de la vente	0	0	0	111	884	0	0	0	0	0	0	0	884	111
<i>Pourcentage par secteur</i>	17%	18%	38%	33%	21%	24%	24%	24%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales hors IFRIC 21	2	0	47	19	2	2	40	15	0	0	0	0	91	36
Actifs financiers non courants	7	12	36	45	0	0	0	0	4.243	4.344	160	0	4.446	4.401
<b>ACTIFS SECTORIELS</b>	4.354	4.373	9.799	7.777	5.471	5.763	6.221	5.772	4.243	4.344	160	0	30.248	28.029
<i>Pourcentage par secteur</i>	14%	16%	32%	28%	18%	21%	21%	21%	14%	15%	1%	0%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus											3.965	448	3.965	448
<b>ACTIF</b>													34.213	28.477
Acquisitions en Immeubles de placement	0	0	1.968	265	0	457	0	0	0	0	0	0	1.968	722
Travaux activables en immeubles de placement	0	0	0	52	0	0	52	0	0	0	0	0	52	52
Investissements en immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	88	14	88
Amortissements des immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65	49	65	49

<b>INFORMATION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE</b>													
En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres de SIR <sup>1</sup>		Non affecté		TOTAL		
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	1.562	1.811	11	11	195	155	217	238	-3	-2	1.982	2.213	
<i>Pourcentage par secteur</i>	79%	82%	1%	0%	10%	7%	11%	11%	0%	0%	100%	100%	
Variation de juste valeur des immeubles	97	-102	8	8	93	93	0	0	0	0	198	-1	
Résultat sur vente d'immeuble de placement	239	1	0	0	0	0	0	0	0	0	239	1	
Autres produits et charges d'exploitation									-926	-891	-926	-891	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>											1.493	1.322	
Résultat financier									-33	-238	-33	-238	
Impôts									-65	-71	-65	-71	
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>											1.395	1.013	

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

En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres de SIR		Non affecté		TOTAL	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Immeubles de placement	22.315	21.070	241	233	2.271	2.178	0	0	0	0	24.827	23.481
Actifs détenues en vue de la vente	884	111	0	0	0	0	0	0	0	0	884	111
<i>Pourcentage par secteur</i>	90%	90%	1%	1%	9%	9%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales hors IFRIC 21	90	36	0	0	1	0	0	0	0	0	91	36
Actifs financiers non courants	43	57	0	0	0	0	4.243	4.344	160	0	4.446	4.401
<b>ACTIFS SECTORIELS</b>	23.332	21.274	241	233	2.272	2.178	4.243	4.344	160	0	30.248	28.029
<i>Pourcentage par secteur</i>	77%	76%	1%	1%	8%	8%	14%	15%	1%	0%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus									3.965	448	3.965	448
<b>ACTIF</b>											34.213	28.477
Acquisitions en Immeubles de placement	1.968	265	0	0	0	457	0	0	0	0	1.968	722
Travaux activables en immeubles de placement	52	52	0	0	0	0	0	0	0	0	52	52
Investissements en immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	14	88	14	88
Amortissements des immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	65	49	65	49

## AUTRES INFORMATIONS SECTORIELLES

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

Locataire représentant plus de 10 % des revenus locatifs en 2020-2021	Pourcentage des revenus locatifs
SPW Wallonie	20%

## 5. REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs peuvent être détaillés comme suit :

En milliers d'EUR	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Revenus locatifs</b>	<b>2.061</b>	<b>2.226</b>
Loyers perçus	1.889	1.987
Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers	217	238
Gratuités locatives	-49	0
Indemnité rupture anticipée de bail	4	1

Les loyers perçus sont en diminution par rapport à l'exercice précédent. Ceci s'explique principalement par la perte de loyer suite au départ de la société

Entreprises Gilles Moury de l'immeuble situé Rue du Moulin 320 à Bressoux (-€170 milliers) et des gratuités octroyées suite à la crise sanitaire (-€49 milliers).

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

## 6. CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

### IMMO MOURY EN TANT QUE BAILLEUR

Immo Moury loue exclusivement ses immeubles en vertu de contrats de location simple.

Les loyers futurs qui seront perçus de manière certaine par Immo Moury sont présentés ci-dessous. Il s'agit des loyers à recevoir en vertu des contrats de bail en cours et qui seront perçus avant

la prochaine échéance intermédiaire prévue dans les contrats de bail.

Les loyers présentés ci-après sont les loyers certains et ne tiennent donc pas compte ni des avenants ou ruptures anticipées de bail inconnus à ce jour ni des indexations futures.

La durée résiduelle moyenne des baux (pondérée par les loyers) au 31 mars 2021 s'élève à 2 ans et 11 mois. L'augmentation est principalement due au bail avec la SRL concernant le nouvel immeuble à Herstal signé pour une durée de 18 ans.

<b>Immo Moury en tant que bailleur</b>	31 mars 2021	31 mars 2020
En milliers d'EUR		
Revenus locatifs		
À moins d'un an	1.647	1.740
Entre 1 et 3 ans	2.253	1.822
Entre 4 et 5 ans	898	569
Plus de 5 ans	1.274	616
<b>Total</b>	<b>6.072</b>	<b>4.747</b>

## IMMO MOURY EN TANT QUE LOCATAIRE

Depuis août 2020, Immo Moury a déménagé dans le Moury business center à Ans, rue des Anglais 6a. La convention, de fourniture de services et de concession d'espaces a été signée avec les Entreprises Gilles Moury pour une durée indéterminée. Cette convention prévoit une redevance trimestrielle de € 4.781 hors TVA. Chacune des parties peut mettre fin à

la convention moyennant un préavis de 2 mois prenant cours le premier jour du mois suivant la notification. Toutefois, il est raisonnable d'estimer que Immo Moury restera au moins 3 ans dans le nouveau business center d'Ans vu son intéressante localisation, les aménagements appropriés et les services proposés.

Les redevances futures à payer sont présentées ci-contre. Il s'agit des montants non indexés qui seront payés sur une durée de trois ans, ce qui est estimé être la durée minimale de la convention en cours.

<b>Immo Moury en tant que locataire</b>	<b>31 mars 2021</b>	<b>31 mars 2020</b>
En milliers d'EUR		
Loyers futurs certains		
À moins d'un an	23	24
Entre 1 et 5 ans	46	96
Plus de 5 ans	0	24
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>174</b>

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

En milliers d'EUR	<b>31 mars 2021</b>	<b>31 mars 2020</b>
<b>Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>256</b>	<b>286</b>
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	124	138
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	132	148

L'application de l'interprétation IFRIC 21 impose de reconnaître, dès le 1<sup>er</sup> janvier, les taxes immobilières de toute l'année civile ainsi que leur refacturation.

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

En milliers d'EUR	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>421</b>	<b>428</b>
Charges locatives exposées par le propriétaire	180	164
Précomptes et taxes sur immeubles loués	241	264

## 9. FRAIS TECHNIQUES

En milliers d'EUR	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Frais techniques</b>	<b>252</b>	<b>289</b>
Frais techniques récurrents	88	122
Réparations	59	85
Primes d'assurance	29	37
Frais techniques non récurrents	164	167
Grosses réparations	164	47
Sinistres	0	0
Honoraires techniques	0	120

Au 31 mars 2020, les honoraires techniques non récurrents concernaient principalement les honoraires d'architecte pour le dépôt de permis d'urbanisme relatif à la construction d'un hall industriel et de bureaux rue des Alouettes à Herstal à côté du hall existant.

Comme le permis a été obtenu en mai 2020, les honoraires d'architecte pour l'élaboration du bordereau d'exécution ont été activés au cours de l'exercice 2020-2021.

## 10. FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

En milliers d'EUR	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Frais de gestion immobilière</b>	<b>194</b>	<b>180</b>
Honoraires versés au gérant	75	75
Charges internes de gestion d'immeubles	119	105

Pour l'exercice se clôturant au 31 mars 2021, les honoraires versés au gérant ont été fixés par l'assemblée générale du 8 septembre 2020 de la société à € 75 milliers selon l'article 16 des statuts d'Immo Moury SCA.

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

## 11. AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

En milliers d'EUR	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Autres charges immobilières</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
Honoraires expert immobilier	30	30
Divers	0	0

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

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

## 12. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

En milliers d'EUR	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Frais généraux</b>	<b>262</b>	<b>272</b>
Frais de fonctionnement	129	157
Amortissement	65	49
Honoraires	12	23
Frais liés au statut de SIR	56	43

Les frais généraux d'Immo Moury couvrent tous les frais qui ne sont pas imputables à la gestion, à l'entretien et à la maintenance des immeubles.

Les frais généraux reprennent les frais de fonctionnement (frais du personnel comptable et de la direction financière, fournitures de bureaux, etc.), les amortissements des autres immobilisations corporelles, les

honoraires payés à divers consultants externes (juristes, fiscaliste, etc.) et les frais liés au statut de SIR. Ces derniers reprennent toutes les charges requises par la cotation sur un marché public (Euronext, taxe OPC, quote-part dans les frais de fonctionnement de la FSMA, frais lié à l'audit interne, etc).

## 13. RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au cours de l'exercice 2020-2021, Immo Moury a vendu l'immeuble désaffecté situé rue de la Wache à Liège au prix de € 350 milliers.

Ce bien étant valorisé à € 111 milliers en juste valeur, la vente a généré une plus-value € 239 milliers.

## 14. VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

La variation de la juste valeur des immeubles de placement se ventile de la façon suivante :

En milliers d'EUR	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>198</b>	<b>-1</b>
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	914	200
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-703	-201
Retraitement des droits de mutation dans le compte de résultat lors de la vente d'un immeuble de placement	-13	0

Avant le 1<sup>er</sup> avril 2017, lors d'une acquisition, les droits de mutation étaient directement comptabilisés dans les capitaux propres en "Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique", ce qui a été le cas lors de l'acquisition de l'immeuble situé rue de la Wache à

Liège. Par conséquent, lors de sa vente en juin 2020, les droits de mutation de € 13 milliers relatif à ce bien ont été retirés des fonds propres et reconnus dans le compte de résultat sous la rubrique «Variation de la juste valeur des immeubles de placement ».

## 15. RÉSULTAT FINANCIER

En milliers d'EUR	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Résultat financier</b>	<b>-33</b>	<b>-238</b>
Revenus financiers	0	0
Charges d'intérêts	-68	-51
Autres charges financières	-18	-7
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	53	-180

Les charges d'intérêts concernent les intérêts sur la dette de location-financement relatif à l'immeuble de Courcelles ainsi que les intérêts sur les lignes de crédits court terme. Les intérêts relatifs à la location du siège social ne sont pas significatifs.

La variation de juste valeur négative sur le passif financier est due à la valorisation de la couverture bancaire IRS contractée

le 16 mars 2016 pour fixer le taux d'intérêt flottant à un taux fixe de 2,05% sur un montant de € 1.600 milliers. Cette valorisation s'élève à € 290 milliers au 31 mars 2021 contre € -110 milliers au 31 mars 2020, soit une variation négative de € 180 milliers en cours d'exercice.

## 16. IMPÔTS

En milliers d'EUR	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Impôt</b>	<b>65</b>	<b>71</b>
Impôt sur les DNA	0	0
Précomptes mobiliers des titres SIR non récupérables	65	71

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

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

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

L'impôt d'Immo Moury est principalement composé des précomptes mobiliers retenus de 30% sur les dividendes perçus provenant des titres détenus en portefeuille qui ne sont pas récupérables pour les sociétés immobilières réglementées.

## 17. RÉSULTAT PAR ACTION

(En nombre d'actions)	31 mars 2021	31 mars 2020
Nombre d'actions souscrites	463.154	463.154
Nombre d'actions propres	1.030	1.030
Nombre d'actions de base ayant droit au dividende	462.124	462.124
Nombre d'actions diluées ayant droit au dividende	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions de base en circulation <sup>1</sup>	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions diluées en circulation	462.124	462.124
Résultat net de l'exercice (en milliers d'euros)	1.395	1.013
Résultat global de l'exercice (en milliers d'euros)	1.293	805
Résultat net de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	3,02	2,19
Résultat global de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	2,80	1,74

1. Il s'agit du nombre d'actions théoriquement sur le marché si, en plus des actions actuellement en circulation, les stock-options, les bons de souscription d'actions, etc. étaient exercés. Au 31 mars 2020 et 2021, il n'y a aucun effet diluant.

## 18. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

En milliers d'EUR	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Immobilisations incorporelles</b>		
<b>Valeur d'acquisition au début de la période</b>	<b>53</b>	<b>53</b>
Acquisitions	0	0
Cessions	0	0
<b>Valeur d'acquisition en fin de période</b>	<b>53</b>	<b>53</b>
<b>Amortissements au début de la période</b>	<b>-21</b>	<b>-10</b>
Dotations	-11	-11
Reprises	0	0
<b>Amortissements en fin de période</b>	<b>-32</b>	<b>-21</b>
<b>Valeur comptable nette en fin de période</b>	<b>21</b>	<b>32</b>

Les immobilisations incorporelles correspondent au programme informatique de comptabilité et gestion des immeubles.

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

En milliers d'EUR	2020-2021		2019-2020	
	Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente
<b>Valeur comptable au 1<sup>er</sup> avril</b>	<b>23.481</b>	<b>111</b>	<b>22.708</b>	<b>204</b>
Acquisitions	1.968	0	722	0
Autres investissements (travaux activables)	52	0	52	0
Cessions	0	-111	0	-93
Transfert des actifs détenus en vue de la vente	-898	898	0	0
Variation de la juste valeur	224	-14	-1	0
<b>Valeur comptable au 31 mars</b>	<b>24.827</b>	<b>884</b>	<b>23.481</b>	<b>111</b>
<b>Valorisation de l'expert immobilier au 31 mars</b>		<b>25.711</b>		<b>23.592</b>

La juste valeur des immeubles de placement découle des rapports d'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield. Elle s'élève à € 25.711 milliers et y inclut les biens détenus en vue de leur vente.

Comme expliqué en pages 28 et 42 du présent rapport, à la date du 31 mars 2021, l'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield n'est plus sujette à une "incertitude significative d'évaluation" telle que définie par les normes VPS 3 et VGA 10 de la RICS Valuation - Global

Standards. Ceci s'explique par le fait que les marchés immobiliers fonctionnent à nouveau pour la plupart et que les volumes de transactions et autres éléments pertinents sont à des niveaux où il existe un nombre suffisant de preuves de marché sur lesquelles fonder des opinions de valeur.

Immo Moury a un engagement d'acquisition d'immeubles de placement suite à la signature en septembre 2020 d'une option croisée achat/vente avec la FGTB concernant l'immeuble situé

boulevard Devreux 36 et la maison rue d'Assaut 38 à Charleroi. Le prix de cette acquisition a été fixé à € 3.200 milliers.

Au 31 mars 2021, les immeubles détenus en vue leur vente sont constitués uniquement de l'immeuble situé rue du Moulin 320 à Bressoux qui n'est plus qu'occupé à 11% suite au départ des Entreprises Gilles Moury.

L'immeuble désaffecté rue de la Wache à Liège (€ 111 milliers) a été vendu en cours d'exercice 2020-2021.

## ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT : INFORMATION SELON LA NORME IFRS 13

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

Dans le cadre d'Immo Moury, le taux de 2,5% est uniquement appliqué pour le bien situé rue du Pot d'or qui est valorisé à une juste valeur de € 4.344 milliers au 31 mars 2021.

### MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION POUR LE NIVEAU 3

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

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

- Niveau 1 : la société dispose de prix cotés (non ajustés) sur des marchés

actifs pour des actifs ou passifs identiques ;

- Niveau 2 : la société dispose des données autres que des prix cotés inclus dans le niveau 1 qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement (c'est-à-dire le prix) ou indirectement (c'est-à-dire un dérivé du prix) ;
- Niveau 3 : la société dispose de données pour l'actif et le passif qui ne sont pas basées sur des données de marché observables.

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

#### A. DÉFINITION

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

#### B. MÉTHODE DE CAPITALISATION

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

La première démarche consiste à déterminer les loyers de marché (LM) : nous analysons à quel niveau de prix les

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

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

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

#### *Corrections additionnelles pour les bureaux et biens industriels*

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

#### *Corrections additionnelles pour les propriétés commerciales*

Si le loyer perçu est supérieur au loyer de marché, nous capitalisons le LM tout en tenant compte des cash flow excédentaires jusqu'à la prochaine date de rupture possible du bail. Si le loyer est inférieur au loyer de marché, nous capitalisons un loyer à mi-chemin (60%)

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

### C. MÉTHODE DE PRIX UNITAIRE : POUR LES BIENS RÉSIDENTIELS

Dans ce cas nous évaluons le prix au m<sup>2</sup> ainsi que le prix pour les emplacements de parking. Pour déterminer ces prix, nous nous basons sur nos données internes, les transactions en cours à l'heure actuelle dans le marché, tout en tenant compte des caractéristiques de la localisation, du site et du bâtiment. Nous prenons des corrections pour

grosses réparations lorsque celles-ci sont nécessaires et budgétisées par le client à moyen terme. Ces corrections nous sont communiquées par le client en détail et nous les comparons avec nos estimations pour ce type de travaux. Après avoir appliqué ces corrections, nous obtenons la valeur "acte en mains" après corrections, de laquelle nous déduisons les droits d'enregistrement et les frais de notaire pour obtenir la valeur "hors frais".

### INTRANTS NON OBSERVABLES DANS LA DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

Niveau IFRS	Répartition géographique	Juste Valeur 31 mars 2021	Méthode d'évaluation	Intrants 31 mars 2021	Intervalles	Moyenne pondérée
3	Liège	23.199.000	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m <sup>2</sup> )	11 - 376	170
				Valeur locative estimée (eur/m <sup>2</sup> )	11 - 376	165
				Rendement initial (%)	5,61% - 11,55%	7,39%
			Méthode unitaire	Prix unitaire (eur/m <sup>2</sup> )	127 - 3645	1.779
				Loyer annuel (eur/m <sup>2</sup> )	0 - 136	71
3	Charleroi	2.271.000	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m <sup>2</sup> )	43 - 52	47
				Valeur locative estimée (eur/m <sup>2</sup> )	40 - 49	44
				Rendement initial (%)	7,69% - 8,38%	8,02%
3	Bruxelles	241.000	Méthode unitaire	Prix unitaire (eur/m <sup>2</sup> )	3.051	3.051
				Loyer annuel (eur/m <sup>2</sup> )	0	0

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

### SENSIBILITÉ DES ÉVALUATIONS

Une variation de ± 5% des valeurs locatives estimées des immeubles du portefeuille aurait pour effet de modifier la juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de +€ 852 milliers et -€ 852 milliers.

Une variation de + ou - 25 points de base sur le taux de capitalisation générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de - € 551 milliers et + € 590 milliers.

Une variation de + ou - 5% du prix unitaire générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de + € 434 milliers et - € 434 milliers.

Il est important de préciser que les niveaux de valeur locative estimée, de taux de rendement et de prix unitaires des immeubles peuvent s'influencer mutuellement. Cette corrélation n'a cependant pas été prise en compte dans le test de sensibilité ci-avant, qui prévoit des variations indépendantes à la hausse et à la baisse de ces trois paramètres.

### PROCESSUS DE VALORISATION

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

- ➔ Immo Moury envoie à l'expert immobilier en fin de trimestre un tableau récapitulatif de son portefeuille d'immeubles de placement avec les informations suivantes : locataire, loyer annuel, date de début et de fin de bail, prochain break et travaux réalisés.
- ➔ Immo Moury commente à l'expert les informations communiquées et répond aux éventuelles questions que

1. Les intervalles de loyers annuels sont susceptibles de commencer à zéro dans la mesure où certains biens du portefeuille ne sont pas loués ou ne sont pas susceptibles de générer des loyers à l'heure actuelle.

les experts pourraient se poser au sujet des immeubles du portefeuille.

- Ces informations sont ensuite intégrées par l'expert dans ses modèles de valorisation. Sur base de son expérience de marché et des transactions (locations, acquisitions, etc.) éventuellement constatées dans le marché, il maintient ou modifie les paramètres de valorisation utilisés dans ses modèles, principalement

en termes de valeurs locatives estimées, de taux de rendement (taux d'actualisation et/ou de capitalisation), d'hypothèses de vacance locative ou d'investissements à réaliser sur les immeubles.

- L'expert communique ensuite les valorisations individuelles du portefeuille immobilier telles que résultant de ses calculs. Celles-ci font ensuite l'objet de divers contrôles

au sein d'Immo Moury, en vue de la bonne compréhension par la Société des hypothèses prises en compte par les experts dans ses calculs.

- Le tableau récapitulatif des valorisations individuelles des immeubles est enregistré en comptabilité et soumis aux contrôles du Conseil d'administration et du Commissaire, préalablement à l'arrêt des comptes d'Immo Moury.

## 20. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations corporelles consistent en du mobilier et matériel de bureau, du matériel roulant ainsi que des bureaux en location.

Au cours de l'exercice 2020-2021, Immo Moury a acquis du matériel de bureau et a mis fin au droit d'usage de ses bureaux

en centre-ville de Liège suite à son déménagement à Ans, rue des Anglais 6A.

	Immeubles en location	Mobilier et matériel de bureau	Matériel roulant	TOTAL
<b>VALEURS D'ACQUISITION</b>				
<b>Au 31 mars 2019</b>	<b>0</b>	<b>72</b>	<b>19</b>	<b>91</b>
Acquisitions	0	0	88	88
Effet lié à l'application initiale d'IFRS 16	54	0	0	54
Cessions/désaffectations	0	0	0	0
<b>Au 31 mars 2020</b>	<b>54</b>	<b>72</b>	<b>107</b>	<b>233</b>
Acquisitions	69	14	0	83
Cessions/désaffectations	-54	0	0	-54
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>69</b>	<b>86</b>	<b>107</b>	<b>262</b>
<b>AMORTISSEMENTS</b>				
<b>Au 31 mars 2019</b>	<b>0</b>	<b>66</b>	<b>8</b>	<b>74</b>
Dotations	24	3	9	36
Reprises	0	0	0	0
<b>Au 31 mars 2020</b>	<b>24</b>	<b>69</b>	<b>17</b>	<b>110</b>
Dotations	24	6	23	53
Reprises	-34	0	0	-34
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>14</b>	<b>75</b>	<b>40</b>	<b>129</b>
<b>VALEURS NETTES</b>				
<b>Au 31 mars 2019</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>17</b>
<b>Au 31 mars 2020</b>	<b>30</b>	<b>3</b>	<b>90</b>	<b>123</b>
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>55</b>	<b>11</b>	<b>67</b>	<b>133</b>

## 21. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

En milliers d'EUR	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Actifs financiers non courants</b>	<b>4.446</b>	<b>4.401</b>
Participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées	4.243	4.344
Options sur immeubles	160	0
Autres	43	57

Les actifs financiers consistent principalement en des titres d'autres SIR pour un montant de 4.243 milliers au 31 mars 2021.

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

- Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net,
- Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global
- Mesurés au coût amorti.
- La catégorie "Détenus à des fins de transaction" relative à la norme IAS 39, a été supprimée.

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

Au 31 mars 2021, une variation négative de 1% de la juste valeur des titres de SIR aurait un impact de € -42 milliers sur les fonds propres, de 0,04 % sur le ratio d'endettement et pas d'impact sur le résultat net puisque la variation de juste valeur des titres SIR est enregistrée au niveau des autres éléments du résultat global.

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

L'option sur immeuble de € 160 milliers correspond au montant payé pour l'option achat sur l'immeuble à Charleroi et correspond à 5% du prix d'acquisition. L'option d'achat a été levée en avril 2021.

Le poste "Autres" en actifs financiers non courants s'élevant à € 43 milliers consiste en garanties locatives obtenues sous forme numéraire.

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

	Cofinimmo	Befimmo	Total
<b>EN QUANTITE</b>			
<b>Au 31 mars 2019</b>	<b>26.833</b>	<b>26.191</b>	<b>53.024</b>
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
<b>Au 31 mars 2020</b>	<b>26.833</b>	<b>26.191</b>	<b>53.024</b>
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>26.833</b>	<b>26.191</b>	<b>53.024</b>
<b>EN VALEUR D'ACQUISITION</b>			
<b>Au 31 mars 2019</b>	<b>2.573</b>	<b>1.482</b>	<b>4.055</b>
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
<b>Au 31 mars 2020</b>	<b>2.573</b>	<b>1.482</b>	<b>4.055</b>
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>2.573</b>	<b>1.482</b>	<b>4.055</b>
<b>EN JUSTE VALEUR</b>			
<b>Au 31 mars 2019</b>	<b>3.177</b>	<b>1.375</b>	<b>4.552</b>
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Variation de la juste valeur	21	-229	-208
<b>Au 31 mars 2020</b>	<b>3.198</b>	<b>1.146</b>	<b>4.344</b>
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Variation de la juste valeur	134	-236	-102
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>3.333</b>	<b>910</b>	<b>4.243</b>
<b>Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2020</b>	<b>624</b>	<b>-336</b>	<b>288</b>
<b>Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2021</b>	<b>759</b>	<b>-572</b>	<b>187</b>

## 22. ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Au 31 mars 2021, les immeubles détenus en vue leur vente comprennent l'immeuble rue du Moulin 320 à Bressoux (€ 884 milliers) qui est occupé à concurrence de 11% suite au départ du locataire Entreprises Gilles Moury depuis août 2021.

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

## 23. CRÉANCES COMMERCIALES

Au 31 mars 2021, les risques d'insolvabilité de locataires ont été analysé et des réductions de valeurs pour créances douteuses ont été enregistrées au cours d'exercice pour un montant de € 77 milliers.

La juste valeur des créances commerciales est estimée égale à leur valeur comptable vu leur échéance à court terme (niveau 2 selon IFRS 13).

En milliers d'EUR	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Créances commerciales</b>	<b>154</b>	<b>168</b>
Créances commerciales hors IFRIC 21	91	36
Réduction créances douteuse	-79	-10
Factures à établir pour la refacturation du précompte immobilier <sup>1</sup>	142	142

1. Ce poste est dû à l'application de IFRIC 21 qui impose de tenir compte des taxes annuelles au 1<sup>er</sup> janvier de l'année concernée. De ce fait, la refacturation doit également être considérée au 1<sup>er</sup> janvier de cette même année.

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

Les créances commerciales sont détaillées ci-dessous sur base de leur date d'échéance :

En milliers d'EUR	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Créances commerciales hors IFRIC 21</b>	<b>91</b>	<b>36</b>
Échues à moins de 30 jours	4	1
Échues entre 31 jours et 60 jours	25	0
Échues à plus de 60 jours	62	35

Les loyers versés anticipativement par les locataires s'élèvent à € 115 milliers au 31 mars 2021 et sont classés au passif en "Comptes de régularisation".

## 24. AUTRES CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

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

En milliers d'EUR	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Créances fiscales et autres actifs courants</b>	<b>3.487</b>	<b>8</b>
Impôts	0	0
Autres	3.487	8

Les autres actifs courants sont composés majoritairement du paiement anticipatif au notaire pour l'acquisition de l'immeuble de la FGTB à Charleroi en avril 2021 pour un montant de € 3.478 milliers tous frais compris.

## 25. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Au 31 mars 2021, le montant de trésorerie de € 219 milliers consiste uniquement en des dépôts bancaires sur des comptes à vue.

## 26. COMPTES DE RÉGULARISATION

En milliers d'EUR	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>42</b>	<b>31</b>
Autres	42	31

Le poste "Autres" a des charges relatives à l'année civile 2021 alors qu'uniquement le premier trimestre est imputable à l'exercice 2020-2021 d'Immo Moury.

## 27. ÉTAT DU CAPITAL

### CAPITAL ÉMIS

Au 31 mars 2021, le capital social s'élève à € 22.073.220,00 et est représenté par 463.154 actions, entièrement souscrites et libérées, sans désignation de valeur nominale.

### CAPITAL AUTORISÉ

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

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

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

	Montant en €	Nombre d'actions
	<b>5.000.000</b>	<b>100.000</b>
Scission partielle "Société Anonyme de Réalisations Immobilières SA" (en abrégé SARL)	9.742.402	194.848
Scission partielle "Béton & matériaux SA" (en abrégé BEMAT)	650.000	13.000
Scission partielle "Entreprises G. Moury SA" (en abrégé MOURY)	2.610.000	52.200
Fusion "Compagnie Internationale de Développement et de Promotion SA" (en abrégé CIDP)	1.000.000	46.239
<b>Au 31 mars 2009</b>	<b>19.002.402</b>	<b>406.287</b>
-	0	0
<b>Au 31 mars 2010</b>	<b>19.002.402</b>	<b>406.287</b>
-	0	0
<b>Au 31 mars 2011</b>	<b>19.002.402</b>	<b>406.287</b>
Fusion "L'Écureuil SCRL"	3.070.818	56.867
<b>Au 31 mars 2012</b>	<b>22.073.220</b>	<b>463.154</b>
Aucune modification entre le 1 <sup>er</sup> avril 2012 et le 31 mars 2020	0	0
<b>Au 31 mars 2020</b>	<b>22.073.220</b>	<b>463.154</b>
-	0	0
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>22.073.220</b>	<b>463.154</b>

Les scissions partielles et la fusion CIDP ont été approuvées lors d'assemblées générales tenues le 30 avril 2008.

La fusion par absorption de L'Écureuil SCRL a été approuvée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 30 mars 2012.

## ACTIONS PROPRES

Immo Moury peut acquérir ses propres actions en vertu de la décision prise lors de l'assemblée générale du 30 juin 2017, en tenant compte des quorums de présence et de vote déterminés à l'article 559 du Code des Sociétés, moyennant communication de l'opération à la FSMA et conformément aux dispositions des articles 620 et suivants du Code des sociétés applicables à cette date.

L'assemblée générale extraordinaire a décidé, dans le cadre de l'article 620 du Code des sociétés, d'autoriser le Gérant d'Immo Moury :

- à acquérir, prendre en gage et aliéner les titres pour compte de la société, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est valable pour une durée de trois ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du 30 juin 2017 et est prorogeable pour des termes identiques ;
- à acquérir, prendre en gage et aliéner (même hors bourse), pendant une période de cinq ans à dater de la publication procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2017, des actions propres de la Société à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 85% et supérieur à 115% du cours de clôture du jour précédant la date de l'opération, sans que la Société ne puisse à aucun moment détenir plus de vingt pour cent (20%) du total des actions émises.

Au 31 mars 2021, le portefeuille d'actions propres s'élève à 1.030 actions pour un total de € 51 milliers et est inchangé par rapport au 31 mars 2020.

## ACTIONNARIAT AU 31 MARS 2021

Actionnaires	Nombre actions	Pourcentage
Anne Christelle Horion	123.093	26,58 %
Geoffroy Horion	123.062	26,57 %
Gilles-Olivier Moury	1	0,00 %
Sari Finance SA	57.340	12,38 %
Moury Management SA	1.000	0,21 %
Moury Construct <sup>1</sup>	820	0,18 %
Actions propres	1.030	0,22 %
Public	156.808	33,86 %
<b>Total</b>	<b>463.154</b>	<b>100,00 %</b>

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

## 28. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

En milliers d'EUR	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>138</b>	<b>135</b>
Dettes de location financement	96	85
Garanties locatives reçues	42	50
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>10.053</b>	<b>4.656</b>
Straight loan CBC	1.416	1.406
Straight loan BNP	8.600	3.200
Dettes de location financement	37	50
Autres dettes	0	0
<b>Compte de résultats</b>	<b>31 mars 2021</b>	<b>31 mars 2020</b>
Charges d'intérêts sur la dette de location de financement	2	2
Charges d'intérêts sur les straight loans	67	49

En octobre 2013, Immo Moury sca a signé auprès de la KBC Bank une avance à terme fixe pour un montant de € 1.200 milliers qui a été augmentée à € 1.800 milliers par la suite. Le taux d'intérêt pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,10%. En octobre 2016, la ligne KBC de € 1.800 milliers a été transférée vers CBC. Au 31 mars 2021, la ligne de crédit est utilisée à concurrence de € 1.416 milliers.

En mars 2016, Immo Moury sca a signé auprès de la banque BNP Paribas Fortis une avance à terme fixe pour un montant de € 3.200 milliers. Le taux d'intérêt pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 0,75%. Au 31 mars 2020, la ligne de crédit est utilisée totalement.

En mai 2020, Immo Moury sca a signé auprès de la banque BNP Paribas Fortis un crédit revolving d'une durée de 7 ans pour un montant de € 1.900 milliers. Le taux d'intérêt est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR

majoré d'une marge de 1,10%. Au 31 mars 2021, la ligne de crédit est utilisée totalement.

En janvier 2021, Immo Moury sca a signé auprès de la banque BNP Paribas Fortis un crédit revolving d'une durée de 5 ans pour un montant de € 5.000 milliers. Le taux d'intérêt est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,25%. Au 31 mars 2021, la ligne de crédit est utilisée à concurrence de € 3.500 milliers.

Aucun convenant n'est requis pour les financements d'Immo Moury.

La juste valeur des dettes financières relative aux straight loans et revolving loans est estimée identique à leur valeur comptable vu que le taux d'intérêt est variable (niveau 2 selon IFRS13). Les remboursements des dettes financières sont détaillés au niveau du flux de trésorerie.

Les paiements minimum futurs à effectuer au titre du contrat de location-financement sont détaillés ci-dessous.

Il s'agit des redevances futures non actualisées qui seront payées de manière certaine par Immo Moury, en vertu de deux contrats de location en cours :

- ➔ le contrat de location financement d'une durée de 5 ans pour le hall semi industriel sis avenue de Wallonie 60 à Courcelles qui prendra fin en avril 2024;
- ➔ la convention, de fourniture de services et de concession d'espaces d'une durée indéterminée pour le siège social situé à Ans et dont la durée minimale est estimée à trois ans vu l'intéressante localisation de l'immeuble, les aménagements appropriés et les services proposés

La juste valeur des dettes financières courantes et non courantes relatives aux dettes location financement estimées sur base d'une actualisation des décaissements futurs à un taux de marché (niveau 2 selon IFRS 13) s'élève à € 136 milliers.

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

En milliers d'EUR	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Loyers à payer</b>	<b>134</b>	<b>134</b>
À moins d'un an	38	49
Entre 1 et 5 ans	96	85
Plus de 5 ans	0	0

## 29. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

En milliers d'EUR	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>423</b>	<b>377</b>
Fournisseurs	70	50
Factures à recevoir	34	34
Locataires	13	4
Impôts, rémunérations et charges sociales <sup>1</sup>	306	289

La juste valeur des dettes commerciales et autres dettes courantes est estimée identique à leur valeur comptable vu leur échéance à court terme (niveau 2 selon IFRS 13).

1. Ce poste inclut le précompte immobilier de l'année débutée suite à l'application de IFRIC 21 qui impose de tenir compte des taxes annuelles au 1<sup>er</sup> janvier de l'année concernée.

## 30. COMPTES DE RÉGULARISATION

En milliers d'EUR	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>115</b>	<b>94</b>
Loyers perçus anticipativement	115	94
Autres	0	0

## 31. INSTRUMENTS FINANCIERS

Les principaux risques financiers sont exposés et commentés dans le rapport de gestion dans la section "Informations sur les risques".

La sensibilité au risque de liquidité est présentée en note 28.

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

- Une augmentation du taux d'intérêt Euribor de 0,5% génèrerait une augmentation de la charge d'intérêts annuelle de € 51 milliers dans l'hypothèse où les lignes de crédit CBC et BNP seraient utilisées à concurrence de € 11.900 milliers de manière ininterrompue pendant un an (correspondant au niveau d'utilisation

totale des lignes crédit disponibles).

- La dette de location-financement est à taux d'intérêt fixe. Elle n'est par conséquent pas sensible aux variations du taux d'intérêt.

Concernant la couverture à taux fixe mentionnée ci-dessus, Immo Moury a conclu le 16 mars 2016 un IRS à 2,05% contre Euribor 6 mois couvrant la période du 31 mars 2016 au 31 mars 2036 et portant sur un montant notionnel de € 1,6 millions. Au 31 mars 2021, sa juste valeur comptabilisée en "Autres passifs financiers non courants" s'élève à € 237 milliers (contre € 290 milliers au 31 mars 2020).

Au 31 mars 2021, le résultat financier comprend un produit de € 53 milliers,

représentant la variation, entre le 31 mars 2020 et le 31 mars 2021, de la juste valeur de l'instrument financier pour lequel la comptabilité de couverture (au sens de l'IFRS 9) n'est pas appliquée. Cet élément du résultat n'affecte pas le cash-flow de la Société. A la date d'échéance finale de l'instrument financier, sa valeur sera nulle et les variations de valeur constatées d'un exercice comptable à l'autre auront intégralement été contre-passées en résultats.

Une simulation a été réalisée et indique qu'une baisse supplémentaire de 25 points de base des taux d'intérêts long terme (20 ans) se traduirait par une charge (non monétaire) de € 61 milliers sur l'IRS.

## 32. RATIO D'ENDETTEMENT

En milliers d'EUR	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>PASSIF</b>	<b>10.966</b>	<b>5.552</b>
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
C. Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	-237	-290
F. Passifs d'impôts différés	0	0
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
C. Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	0	0
F. Comptes de régularisation	-115	-94
<b>Total du passif pris en compte pour le calcul du ratio (numérateur)</b>	<b>10.614</b>	<b>5.168</b>
Total de l'actif du bilan	34.213	28.477
Instruments de couverture autorisés comptabilisés à l'actif du bilan	0	0
<b>Total de l'actif du bilan pris en compte pour le calcul du ratio (dénominateur)</b>	<b>34.213</b>	<b>28.477</b>
Taux d'endettement	31,0%	18,1%

Le ratio d'endettement d'Immo Moury a augmenté de 18,1% au 31 mars 2020 à 31,0% au 31 mars 2021 suite à l'acquisition de l'immeuble à Herstal et le financement au 31 mars 2021 de l'acquisition de l'immeuble à Charleroi réalisée le 1e avril 2021.

### 33. ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'événements qui seraient survenus après le 31 mars 2021 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2021.

Suite aux mesures gouvernementales liées à la crise sanitaire, les commerces non essentiels n'ont pu ouvrir que sur rendez-vous entre 27 mars et 25 avril 2021. Toutefois, ceci n'a pas eu d'impact significatif sur les activités d'Immo Moury durant cette période.

### 34. DIVIDENDES PAYÉS ET PROPOSÉS

En milliers d'EUR	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>DIVIDENDES DECLARES ET PAYES LORS DE L'EXERCICE</b>		
Dividende relatif à l'exercice 2018-2019 (€ 2,30 brut par action hors actions propres)	987	1.063
<b>DIVIDENDES PROPOSES A L'ASSEMBLEE GENERALE POUR APPROBATION</b>		
Dividende relatif à l'exercice 2019-2020 (€ 2,13 brut par action hors actions propres)		987
Dividende relatif à l'exercice 2020-2021 (€ 1,80 brut par action hors actions propres)	832	

Les dividendes sont déclarés pour les actions émises hormis les actions propres à la date de mise en paiement.

## 35. ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS, DROITS ET ENGAGEMENTS

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

### GARANTIES BANCAIRES

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

Au 31 mars 2021, les garanties bancaires en faveur d'Immo Moury s'élèvent à € 425 milliers (contre € 543 milliers au 31 mars 2020).

### OPTION D'ACHAT

Immo Moury a signé une option croisée achat/vente avec la FGTB concernant boulevard Devreux 36 et la maison rue d'Assaut 38 à Charleroi. Le prix d'acquisition est fixé à € 3.200 milliers hors frais. Le prix de l'option était de € 160 milliers et est comptabilisé en actifs financiers non courants au 31 mars 2021. L'option a été levée le 1<sup>er</sup> avril 2021.

### GARANTIE DE POLLUTION DES SOLS ET AMIANTE

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

- En matière de pollution des sols, les sociétés apporteurs ou leurs actionnaires ont garanti à Immo Moury qu'à leur connaissance, l'usage des

terrains, sols, sous-sols et immeubles bâtis transféré à Immo Moury n'a causé aucune pollution qui serait de nature à entraîner de quelconques obligations ou responsabilités dans le chef d'Immo Moury ;

- En matière d'amiante, les sociétés apporteurs ou leurs actionnaires se sont engagées à l'égard d'Immo Moury à prendre à leur charge les frais d'établissement d'un inventaire relatif à la présence d'amiante dans les Immeubles si Immo Moury ou un de ses locataires en faisait la demande, ainsi que les coûts des éventuels travaux de désamiantage qui seraient requis par la réglementation applicable.

Toutefois, en dépit des garanties précitées, il ne peut être exclu que, dans l'hypothèse où les engagements des sociétés apporteurs ne paraîtraient pas suffisants, un recours soit fait contre Immo Moury qui pourrait, s'il se présentait, avoir des conséquences financières importantes mais actuellement impossible à déterminer pour Immo Moury.

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

Au 31 mars 2021, 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".

Au 31 mars 2021, les seules informations dont dispose Immo Moury au sujet de la qualité des sols consiste en différents courriers de la Spaque qui indiquent soit que le terrain n'est pas repris sur la liste d'inventaire dressée par la Spaque (ce qui implique qu'il n'existe aucun élément connu relatif à une éventuelle pollution du sol), soit que, s'il existe un risque faible de pollution, la Spaque "ne dispose d'aucune donnée analytique permettant de se prononcer objectivement sur la qualité des sols".

## 36. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Les transactions avec les parties liées telles que définies par la norme IAS 24 ainsi que les opérations visées par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 sont commentées ci-dessous.

### LA FAMILLE MOURY EST L'ACTIONNAIRE DE CONTRÔLE D'IMMO MOURY S.C.A.

Actionnaires	Nombre actions	Pourcentage
Anne Christelle Horion	123.093	26,58 %
Geoffroy Horion	123.062	26,57 %
Gilles-Olivier Moury	1	0,00 %
Sari Finance s.a.	57.340	12,38 %
Moury Management s.a.	1.000	0,22 %
<b>Famille Moury</b>	<b>304.496</b>	<b>65,74 %</b>
Moury Construct <sup>1</sup>	820	0,18 %
Actions propres	1.030	0,22 %
Public	156.808	33,86 %
<b>Total</b>	<b>463.154</b>	<b>100,00 %</b>

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

### RÉMUNÉRATION DU GÉRANT STATUTAIRE (MOURY MANAGEMENT SA)

La rémunération du gérant statutaire est indiquée à l'article 16 des statuts d'Immo Moury. L'article 16 est le suivant :

Le gérant exercera son mandat avec rémunération. La rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale de la société en conformité avec la réglementation SIR. Le gérant a droit par ailleurs au remboursement des frais qui sont directement liés à son mandat.

### BUREAUX DU SIÈGE SOCIAL

Depuis août 2020, Immo Moury a déménagé dans le Moury business center à Ans, rue des Anglais 6a. La convention, de fourniture de services et de concession d'espaces a été signé avec les Entreprises Gilles Moury pour une durée indéterminée. Cette convention prévoit une redevance trimestrielle de € 4.781 hors TVA. Le montant payé pour la mise à disposition de bureaux est similaire à celui de l'exercice précédent.

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

### GARANTIES

Les garanties données par les sociétés Bemat SA, Entreprises G Moury SA, Sari SA, et Sari Finance SA lors des fusions, acquisitions et scissions partielles sont détaillées en note 35.

## 37. DÉCLARATIONS DU MANAGEMENT

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

- Mrr Michel Foret, administrateur non exécutif indépendant et président du Conseil d'administration ;
- Mr 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 ;
- Mme Christelle Goffin, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury ;
- Mme Danielle Coune, administrateur non exécutif indépendant ;
- Mr Pierre Gustin, administrateur non exécutif indépendant ;

atteste que, à sa connaissance :

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

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

- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- aucun administrateur n'a été associé en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de directeur général, à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;

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

**Deloitte.**



**Immo Moury SCA**

Rapport du commissaire à l'assemblée générale pour l'exercice clos le  
31 mars 2021 – comptes annuels

## Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Immo Moury SCA pour l'exercice clos le 31 mars 2021 – Comptes annuels

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Immo Moury SCA (la « société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 10 septembre 2019, conformément à la proposition de l'organe de gestion émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 mars 2022. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de Immo Moury SCA durant 7 exercices consécutifs.

### Rapport sur les comptes annuels

#### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des états financiers annuels de Immo Moury SCA (la « société »), comprenant l'état du résultat global, l'état de la situation financière au 31 mars 2021, l'état des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date et l'état des variations des capitaux propres, ainsi que les notes annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état de la situation financière s'élève à 34 213 (000) EUR et dont l'état du résultat net se solde par un bénéfice de l'exercice de 1 395 (000) EUR.

À notre avis, ces états financiers donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 mars 2021, ainsi que de ses résultats et ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

#### Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA), telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

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

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

#### Points clés de l'audit

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

Point clé de l'audit	Comment notre audit a-t-il traité le point clé de l'audit ?
<p><b>Valorisation des immeubles de placement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immo Moury SCA possède et gère un portefeuille d'immeubles de placement valorisé à 24.827 KEUR au 31 mars 2021 représentant 73% du total du bilan. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net et sur les fonds propres.</li> <li>• Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location.</li> <li>• La société utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont nommés par la Direction. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère la société.</li> <li>• Le portefeuille est valorisé à la juste valeur. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de capitalisation ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille.</li> <li>• La valorisation du portefeuille est sujette à des jugements importants et s'appuie sur un certain nombre d'hypothèses. Les incertitudes liées aux estimations et jugements, conjugué au fait qu'une faible différence en pourcentage dans les valorisations individuelles d'immeubles pourrait avoir, en agrégé, un impact significatif sur le compte de résultat et le bilan, justifient une attention particulière dans le cadre de nos travaux d'audit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nous avons évalué le processus de revue et d'approbation du travail des experts immobiliers mis en place par la société.</li> <li>• Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers.</li> <li>• Nous avons également revu les hypothèses clés en les comparant aux données du marché ou à des transactions immobilières comparables fournies par les experts immobilier en particulier en ce qui concerne le taux de capitalisation et le loyers.</li> <li>• Nous avons discuté avec les experts des impacts de la pandémie Covid 19 et des éventuelles corrections appliquées aux valeurs.</li> <li>• Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers.</li> <li>• Nous avons revu et challengé le processus de valorisation, la performance du portefeuille, les hypothèses et jugements importants en particulier pour les taux de capitalisation et les loyers.</li> <li>• Dans le cadre de nos procédures d'audit réalisées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles de placement, nous avons examiné des contrats significatifs et la documentation sur le traitement comptable appliqué à ces transactions.</li> <li>• Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants en matière de revenus locatifs, de caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation.</li> <li>• Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes afférentes aux états financiers: note 3, informations générales et méthodes comptables et Note 19, Immeubles de placement</li> <li>• Nous avons vérifié que les notes annexes aux états financiers sont en adéquation avec les norms IFRS.</li> </ul>

### **Responsabilités de l'organe de gestion relatives à l'établissement des comptes annuels**

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

### **Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels**

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficacité ou l'efficacé avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

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

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

- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

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

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

Parmi les points communiqués aux personnes constituant le comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes annuels de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

### Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

#### Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés, du Code des sociétés et des associations et des statuts de la société.

#### Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

#### Aspects relatifs au rapport de gestion

À l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

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

#### Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1, 8° du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, en ce compris celles concernant l'information relative aux salaires et aux formations, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

### Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

### Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.
- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

### Le commissaire

---

#### Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Benjamin Henrion

# Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL  
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem  
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

# RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

<b>Dénomination</b>	Immo Moury SCA, Société immobilière réglementée publique de droit belge.
<b>Siège social</b>	Le siège social est établi à 4430 Ans, rue des Anglais 6a.
<b>Constitution et forme juridique</b>	Immo Moury a été constituée sous la forme d'une société en commandite par actions suivant les termes d'un acte dressé par le Notaire Philippe Dusart, à Liège, le 18 juillet 2007, publié à l'Annexe du Moniteur belge du 9 août suivant, sous le numéro 07118942. Le 21 août 2007, Immo Moury est agréée comme société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge, en abrégé Sicaif immobilière publique de droit belge, inscrite auprès de la FSMA. À partir du 7 novembre 2014, Immo Moury a acquis le statut de société immobilière réglementée publique.
<b>Durée</b>	La société est constituée pour une durée illimitée.
<b>Registre des Personnes Morales</b>	La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Liège sous le n° 891 197 002. Son numéro de TVA est le BE 0891 197 002.
<b>Exercice social</b>	L'exercice social commence le 1 <sup>er</sup> avril et se clôture le 31 mars de chaque année.
<b>Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés</b>	<p>Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Liège ainsi que sur le site <a href="http://www.immomoury.com">www.immomoury.com</a>.</p> <p>Les comptes statutaires d'Immo Moury sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière.</p> <p>Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans le quotidien financier L'ECHO, ainsi que sur le site <a href="http://www.immomoury.com">www.immomoury.com</a>.</p> <p>Le rapport financier annuel peut être obtenu au siège social ou sur le site <a href="http://www.immomoury.com">www.immomoury.com</a>.</p> <p>Tous les communiqués de presse et autres informations financières sont transmis à la presse financière, à Euronext et sont disponibles sur le site <a href="http://www.immomoury.com">www.immomoury.com</a>.</p>

## FICHE INFORMATIVE

<b>Nom</b>	IMMO MOURY SCA
<b>Forme</b>	Société en commandite par actions
<b>Statut</b>	Société immobilière réglementée publique de droit belge
<b>Adresse</b>	4430 Ans - Belgique  Tél.: +32 (0) 4 221 03 10 Fax: +32 (0) 4 221 53 10  Web : <a href="http://www.immomoury.com">www.immomoury.com</a> E-mail : <a href="mailto:formulaire@immomoury.com">formulaire@immomoury.com</a>
<b>R.P.M./R.P.R</b>	Liège
<b>N° d'entreprise</b>	0891 197 002
<b>Banque</b>	Banque Degroof - CBC Banque - BNP Paribas Fortis
<b>Date de constitution</b>	18 juillet 2007
<b>Date d'agrégation SICAFI</b>	21 août 2007
<b>Date de conversion en SIR</b>	7 novembre 2014
<b>Durée</b>	Illimitée
<b>Commissaire</b>	DELOITTE Reviseurs d'Entreprises SRL Représentée par Benjamin Henrion
<b>Management</b>	MOURY MANAGEMENT SA
<b>Date de clôture des comptes</b>	31 mars
<b>Nombre d'actions</b>	463.154
<b>Expert Immobilier</b>	Cushman & Wakefield VOF
<b>Secteurs</b>	Bureaux, commerces et semi-industriel et résidentiel.
<b>Personnes de contact</b>	Sonia LASCHET, Directrice financière d'Immo Moury SCA

## CALENDRIER FINANCIER

<b>14 septembre 2021</b>	Assemblée générale ordinaire des actionnaires
<b>18 octobre 2021</b>	Mise en paiement du dividende
<b>17 décembre 2021</b>	Rapport financier semestriel 2021-2022
<b>courant juillet 2022</b>	Rapport financier annuel 2021-2022

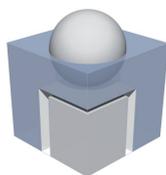
*Photos de couverture :*

*Immeuble de 11 appartements, rue Saint-Lambert à Herstal · Frédéric Haesevoets Architecte · Photographe : Gilles Lemoine*



**IMMOMOURY**  
RUE DES ANGLAIS, 6A  
4430 ANS

REGISTRE DU COMMERCE N°0891 197 002



**IMMOMOURY**