

# IMMOMOURY

Information réglementée

21 décembre 2022

## RAPPORT FINANCIER CONSOLIDÉ SEMESTRIEL 2022/2023

### DU GERANT STATUTAIRE

(du 1<sup>er</sup> avril 2022 au 30 septembre 2022)

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>Profil Immo Moury</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Conseil d'administration du gérant statutaire</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Dirigeants effectifs et équipe opérationnelle</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Rapport de gestion intermédiaire du gérant statutaire</b> .....	<b>5</b>
4.1	Principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques .....	5
4.2	Commentaires sur les activités d'Immo Moury SCA .....	13
4.3	Événements significatifs du premier semestre 2022-2023 .....	15
4.4	Transactions avec les parties liées .....	15
4.5	L'action Immo Moury .....	17
4.6	Structure de l'actionariat.....	17
4.7	Dividende.....	18
4.8	Perspectives.....	18
4.9	Événements significatifs postérieurs au 30 septembre 2022 .....	18
<b>5.</b>	<b>Rapport immobilier</b> .....	<b>19</b>
5.1	Patrimoine immobilier.....	19
5.2	Chiffres clés .....	19
5.3	Répartition du portefeuille.....	20
5.4	Portefeuille immobilier.....	22
<b>6.</b>	<b>Rapport d'Evaluation Cushman &amp; Wakefield au 30 septembre 2022</b> .....	<b>26</b>
<b>7.</b>	<b>États financiers résumés consolidés</b> .....	<b>31</b>
7.1	Etat résumé du résultat global consolidé.....	31
<b>8.</b>	<b>État résumé de la situation financière consolidée</b> .....	<b>32</b>
<b>9.</b>	<b>Etat résumé des flux de trésorerie consolidée</b> .....	<b>33</b>
<b>10.</b>	<b>État résumé consolidé des variations de capitaux propres</b> .....	<b>34</b>
<b>11.</b>	<b>notes sur les états financiers résumés consolidés</b> .....	<b>36</b>
11.1	Principes de préparation des états financiers .....	36
<b>12.</b>	<b>Déclaration du management</b> .....	<b>54</b>

## 1 PROFIL IMMO MOURY

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

Au 30 septembre 2022, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à € 45.266 milliers.

Le portefeuille immobilier actuel est constitué d'immeubles situés essentiellement en province de Liège mais également ailleurs en région Wallonne et en région Bruxelloise, dont la juste valeur s'élève à € 41.176 milliers au 30 septembre 2022. Les immeubles en portefeuille au 30 septembre 2022 représentent une surface de 33.754 m<sup>2</sup>.

Le portefeuille est également constitué de titres d'autres sociétés immobilières réglementées et de fonds d'investissement immobiliers spécialisés dont la juste valeur est de € 4.090 milliers.

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

Immo Moury SCA est cotée sur le premier marché de Euronext Brussels depuis le 30 juin 2008 et la capitalisation boursière est d'environ € 19 millions suivant le cours de bourse de l'action Immo Moury au 20 décembre 2022.

## **2. CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 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.

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

<b>Nom de l'administrateur</b>	<b>Fonction de l'administrateur</b>	<b>Critère d'indépendance</b>	<b>Période de fonction pendant le semestre</b>	<b>Date de fin de mandat</b>	<b>Nombre de renouvellement des administrateurs indépendants</b>
M. Michel Foret	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	Indépendant	Tout le semestre	09/09/25	-
M. Gilles Olivier Moury	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout le semestre	09/09/25	-
Mme Christelle Goffin	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout le semestre	09/09/25	-
Mme Danielle Coune	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout le semestre	09/09/25	-
M. Pierre Gustin	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout le semestre	14/09/27	-

## **3. DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE**

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

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

## 4. RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.1.1. 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 et de FIIS);
- 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 et des FIIS d'autre part. La société est dès lors exposée au risque de la perte de revenus locatifs liée au départ de locataires, au risque de défaillance financière des locataires ainsi qu'au risque lié à l'évolution des autres SIR et des FIIS dans lesquelles Immo Moury détient des titres qui pourrait générer une diminution des dividendes en résultant. La diminution du taux d'occupation des immeubles, le défaut de paiement de loyers et la baisse des dividendes perçus sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur les résultats d'Immo Moury. De plus, en cas de départ de locataire ou de renouvellement du bail, la vacance ou le renouvellement à un loyer inférieur peut affecter les revenus de la société et sa trésorerie.

#### *Réponses pour contrôler le risque*

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

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

Au 30 septembre 2022, le taux d'occupation s'élève à 96,61% contre 96,7% au 31 mars 2022.

Le montant des créances douteuses s'élève à € 55 milliers à l'actif de bilan, les réductions de valeurs actées au cours de l'exercice s'élèvent à € 11 milliers et les reprises de réduction de valeur à € 5 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 ET DANS DES FIIS :

#### *Description du risque*

Ce risque concerne l'évolution de la juste valeur des titres de SIR en portefeuille. Les SIR étant cotées sur Euronext, l'évolution de leur valeur de marché 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 WDP dont le rendement est stable et pour lesquels la liquidité est suffisante en cas de nécessité de vente immédiate. Ces titres assurent également une diversification du risque vu le grand nombre de biens gérés par ces sociétés.

Au 30 septembre 2022, une variation négative de 1% de la juste valeur des titres de SIR aurait impacté de € -26 milliers sur les fonds propres, de 0,03% sur le ratio d'endettement et pas d'impact sur le résultat net puisque la variation de juste valeur des titres SIR est enregistrée au niveau des autres éléments du résultat global.

## RISQUE DE SINISTRE ET DE DÉGRADATION :

*Description du risque*

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

*Réponses pour contrôler le risque*

Ces risques sont couverts par des assurances dont la valeur totale de couverture des immeubles est en concordance avec leur juste valeur.

## RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIÉTAUX ET DE GOUVERNANCE (ESG) :

*Description du risque*

Les critères dits "ESG" sont un ensemble de critères non financiers permettant d'analyser la dimension socialement responsable d'une entreprise. Dans le futur, l'attractivité des immeubles du patrimoine dépendra notamment de leur caractère durable (localisation, performance énergétique, proximité des moyens de transport, ...) et de leur résilience au changement climatique. Des manquements à ce niveau seront de nature à freiner les locataires/exploitants potentiels ou les éventuels acquéreurs. De plus, les actionnaires et les institutions financières exigeront de plus en plus de transparence par rapport aux ambitions sociétales de la Société.

*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.

La Société s'efforce depuis quelques années à renouveler son patrimoine grâce à des immeubles neufs qui respectent les normes les plus récentes en matière énergétique et environnementale. Immo Moury est toujours plus attentive à son empreinte carbone et a déménagé son siège social dans un bâtiment basse énergie muni de panneaux solaires en façade et toiture. Elle commence également à analyser les pistes d'amélioration possibles par rapport à son patrimoine existant.

## 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 30 septembre 2022, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 13 juillet 2014 s'élève à 47,47 %. Le taux flottant permet à Immo Moury de bénéficier de taux court terme plus bas. Toutefois, pour limiter le risque sur la volatilité du taux d'intérêt, Immo Moury a contracté trois couvertures de taux d'intérêt à un taux IRS plus marqué :

- de 2,05% pour un montant de € 1,6 millions à échéance mars 2036,
- de 1,32% pour un montant de € 10 millions à échéance mars 2031,
- de 1,61% pour un montant de € 2 millions à échéance mars 2032.

De plus, une analyse régulière est réalisée afin d'évaluer s'il est opportun de signer d'autres contrats de couverture de taux pour le montant restant de ligne de crédit à taux flottant, qui s'élève à € 5 millions au 30 septembre 2022.

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.

RISQUES LIÉS À LA HAUSSE DU PRÉCOMPTE MOBILIER SUR DIVIDENDE :

*Description du risque*

La Société détient des actions dans d'autres sociétés immobilières règlementées. 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 et de FIIS. 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*

Jusqu'à présent, la capacité d'endettement d'Immo Moury permettait de réaliser des opérations d'achat sur une courte durée sans nécessairement faire appel aux marchés financiers.

En outre, 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 §1er). 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 à des risques de mise en cause de sa responsabilité, de condamnations, de sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi qu'au risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis. De telles sanctions pourraient influencer négativement l'activité de la Société et sa rentabilité.

*Réponses pour contrôler le risque*

La Société 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 informées du seuil de 30% de free float à respecter. Toute acquisition de titres réalisée par ceux-ci doit immédiatement être communiquée à Immo Moury qui vérifie le respect de l'article 22 de la loi du 22 mai 2014 et l'envoi de déclaration de transparence si nécessaire. Au 30 septembre 2022, le free float s'élève à 33,86%.

**LES RISQUES OPÉRATIONNELS**

## RISQUE IT/ CYBERSECURITÉ

*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 de l'exercice 2021-2022. 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 charte 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.

## 4.2 COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS D'IMMO MOURY SCA

### 4.2.1. Chiffres clés

#### PATRIMOINE IMMOBILIER

en milliers €	30 sept 22	31 mars 22
<b>Juste valeur du portefeuille</b>	<b>45.266</b>	<b>40.932</b>
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	41.176	35.021
Titres SIR et FIIS	4.090	5.911
Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %) <sup>1</sup>	5,25%	5,16%
<b>Taux d'occupation en %<sup>2</sup></b>	<b>96,61%</b>	<b>96,7%</b>

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

en milliers €	30 sept 22	30 sept 21
Résultat locatif net	1.240	1.031
Résultat immobilier	1.213	957
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>1.012</b>	<b>696</b>
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	813	554
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	140
Variation de la juste valeur des immeubles de placements	398	335
Autre résultat sur portefeuille	3	0
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>1.235</b>	<b>1.029</b>
Résultat financier	1.751	-75
Impôts	-19	-54
<b>Résultat de la période</b>	<b>2.966</b>	<b>899</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>		
<i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i>		
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global	-1.384	180
<b>Résultat global total de la période</b>	<b>1.582</b>	<b>1.079</b>
<b>Résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments financiers</b>	<b>638</b>	<b>574</b>

<sup>1</sup> Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus annualisés au cours de la période et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période. Le rendement brut des titres SIR et FIIS (qui devrait être calculé comme le rapport entre les dividendes concernant la période considérée et la juste valeur des titres SIR et FIIS en portefeuille à la date de clôture de cette période) n'est pas présenté car d'une part la totalité des dividendes de la période des titres SIR et FIIS en portefeuille n'a pas encore été perçue au 30 septembre 2022 et, d'autre part, les dividendes perçus ne concernent pas les périodes présentées ci-dessus mais des périodes différentes. Les informations concernant les rendements dividendaires des titres de SIR en portefeuille sont disponibles sur les sites internet des SIR que nous avons en portefeuille.

<sup>2</sup> 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.

## 4.2.2. État résumé de la situation financière

en milliers €	30 sept 22	31 mars 22
Total des actifs non courants	48.268	41.957
Total des actifs courants	778	569
<b>Total des actifs</b>	<b>49.046</b>	<b>42.526</b>
Total des capitaux propres	26.939	26.168
Total des passifs non courants	329	342
Total des passifs courants	21.778	15.998
<b>Total du passif</b>	<b>49.046</b>	<b>42.526</b>
Ratio d'endettement	47,47%	38,96%

Au 30 septembre 2022, le portefeuille immobilier global d'Immo Moury s'élève à € 45.266 milliers dont € 41.176 milliers en immeubles et € 4.090 milliers en titres d'autres SIR et de FIIS.

Le portefeuille d'immeubles de placement augmente de € 6.155 milliers par rapport au 31 mars 2022 suite principalement aux travaux de rénovation de l'immeuble situé boulevard Devreux à Charleroi loué au FOREM et à la construction d'un hall industriel à Milmort loué à la société Atima Tpim.

La juste valeur du portefeuille de titres SIR et FIIS diminue de € 1.821 milliers. Cette diminution résulte principalement de la vente de tous les titres Befimmo durant le semestre (€ -1.241 milliers) et de la baisse du cours de bourse des titres Cofinimmo (€ -1.279 milliers) contrebalancées par l'acquisition de titres WDP pour € 406 milliers.

Le taux d'occupation s'élève à 96,61% pour un taux d'endettement de 47,47%.

Le résultat locatif net (€ 1.240 milliers) au 30 septembre 2022 est en augmentation par rapport à la même période de l'année précédente principalement suite à l'arrivée du nouveau locataire rue de Mons 9 à Liège (Securex) durant le semestre 2022-2023. Le résultat locatif net est composé principalement des loyers à hauteur de € 1.213 milliers, de gratitudes locatives à concurrence de € -3 milliers et de revenus liés aux titres de SIR (Cofinimmo et Befimmo) en portefeuille qui ont été perçus au cours de la période à hauteur de € 171 milliers.

Le résultat d'exploitation s'élève à € 1.235 milliers au 30 septembre 2022, en augmentation de 20%.

Le résultat financier net correspondant à un produit de € 1.751 milliers est composé principalement de la variation de juste valeur positive des instruments de couverture de taux (€ 2.012 milliers), la variation de juste valeur négative de l'option d'achat des actions Legiapark (- € 103 milliers) ainsi que des charges d'intérêts (-€ 123 milliers).

Le résultat net s'élève à € 2.966 milliers au 30 septembre 2022 contre € 899 milliers au 30 septembre 2021.

La variation négative de juste valeur des actifs financiers (autres titres SIR) s'élève à € -1.384 milliers suite principalement à la baisse du cours de bourse de Cofinimmo au 30 septembre 2022. Compte tenu de ce qui précède, le résultat global au 30 septembre 2022 s'élève à € 1.582 milliers contre € 1.079 milliers au 30 septembre 2021.

Le résultat net de la période déduction faite des impacts des variations de juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments financiers s'établit à € 638 milliers contre € 574 milliers à la même période de l'exercice précédent.

### 4.3 ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DU PREMIER SEMESTRE 2022-2023

#### *4.3.1. Travaux de rénovation du bâtiment situé boulevard Devreux 36 à Charleroi*

Les travaux de rénovation de l'immeuble à Charleroi acquis en 2021 ont été achevés par la société Bemat, filiale du groupe Moury Construct, fin du premier semestre 2022-2023. Les bureaux sont mis à disposition du Forem depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022.

#### *4.3.2. Travaux de construction du hall industriel situé rue des Alouettes 80A à Milmort*

Les travaux de construction du hall industriel à Milmort sont réalisés par la société Entreprises Gilles Moury, filiale du groupe Moury Construct et seront achevés en décembre 2022 pour une entrée du locataire prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

#### *4.3.3. Acquisition et cession de titres SIR*

Suite à l'OPA lancée sur Befimmo, Immo Moury a vendu les titres qu'elle détenait pour une valeur de € 1.245 milliers, ce qui a généré une moins-value de € 237 milliers par rapport au prix d'acquisition.

Une partie du produit de la vente a été réinvesti dans l'acquisition de titres de Warehouse De Pauw pour une valeur de € 406 milliers.

### 4.4 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 SIR du 12 mai 2014 sont commentées ci-dessous.

#### *4.4.1. Constitution du portefeuille immobilier*

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

#### *4.4.2. Rémunération du gérant statutaire (Moury Management SA)*

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

L'assemblée générale du 13 septembre 2022 a fixé la rémunération annuelle du Gérant pour l'exercice 2022-2023 à 75.000 €.

#### *4.4.3. Location des bureaux du siège social d'Immo Moury*

Les bureaux du siège social d'Immo Moury sont pris en location auprès de la SA Entreprises Gilles Moury. L'intérêt de l'opération réside d'une part dans le fait que la SA Entreprises Gilles Moury possède des bureaux adaptés aux activités de la société et, d'autre part, permet d'éviter le risque de conclure un bail commercial avec un tiers. Le contrat de bail, conclu aux conditions du marché, a été conclu pour une durée de 3 ans et court à partir du 17 août 2021. Ce contrat de bail prévoit un loyer trimestriel de € 5.785 € TVAC.

#### *4.4.4. Travaux de rénovation de du bâtiment situé boulevard Devreux 36 à Charleroi*

Les détails de cette opération sont présentés ci-dessus. Cette opération a fait l'objet d'un communiqué de presse le 6 juillet 2021.

*4.4.5. Travaux de construction du hall industriel situé rue des Alouettes 80A à Milmort*

Les détails de cette opération sont présentés ci-dessus. Cette opération a fait l'objet d'un communiqué de presse le 7 décembre 2021.

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.

#### 4.5 L'ACTION IMMO MOURY

Au 30 septembre 2022, la valeur nette d'inventaire<sup>1</sup> par action s'établit à € 58,30 contre une cotation boursière de € 39,40.

	30 sept 22	30 sept 21
Cours boursier (en €)	39,4	47,4
Nombre d'actions	463.154	463.154
Nombre d'actions propres	1.030	1.030
Valeur nette d'inventaire des actions (en €) <sup>1</sup>	58,30	50,97
Résultat net de la période par action de base et diluée (en €) <sup>2</sup>	6,42	1,95
Résultat global de la période par action de base et diluée (en €) <sup>3</sup>	3,42	2,34
Rendement brut par action de base <sup>4</sup>	29,6%	8,1%

#### 4.6 STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

La structure de l'actionnariat au 30 septembre 2022 se présente comme suit :

Actionnaires	Nombre actions	Pourcentage
Anne-Christelle Horion	123.093	26,58%
Geoffroy Horion	123.062	26,57%
SARI Finance SA	57.340	12,38%
Moury Management SA	1.000	0,22%
G4 Finance SRL	1	0,00%
<b>Total famille MOURY</b>	<b>304.021</b>	<b>65,64%</b>
Action propres	1.030	0,22%
Moury Construct	820	0,18%
Public	156.808	33,86%
<b>TOTAL</b>	<b>463.154</b>	<b>100,00%</b>

Il n'y a pas eu de changement important dans l'actionnariat depuis le 31 mars 2022.

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

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

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

<sup>4</sup> Calculé comme le rapport entre le résultat net de la période, part du groupe, par action (annualisé) et le cours de bourse moyen de la période (43,38€ au 30 septembre 2022 et 47,99€ au 30 septembre 2021).

#### **4.7 DIVIDENDE**

L'Assemblée générale ordinaire du 13 septembre 2022 a approuvé un dividende brut par action de 1,80 euros (soit 1,26 euros net par action avec un précompte mobilier de 30%).

Le dividende de € 832 milliers a été mis en paiement le 17 octobre 2022 suivant décision du conseil d'administration.

#### **4.8 PERSPECTIVES**

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

#### **4.9 EVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS AU 30 SEPTEMBRE 2022**

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'évènements qui seraient survenus après le 30 septembre 2022 et qui pourraient avoir une incidence sur la situation financière au 30 septembre 2022.

## 5. RAPPORT IMMOBILIER

### 5.1 PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 30 septembre 2022, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Immo Moury est de € 45.266 milliers. Ce portefeuille est constitué de plusieurs immeubles de placement pour une surface d'environ 33.754 m<sup>2</sup> et de titres d'autres SIR cotées sur Euronext Bruxelles et d'actions détenues dans une FIIS. La juste valeur du portefeuille d'immeubles s'élève à € 41.176 milliers (juste valeur selon l'expert immobilier, Cushman Wakefield, au 30 septembre 2022), la juste valeur des titres SIR dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 2.564 milliers (juste valeur selon les cours de bourse au 30 septembre 2022) et la juste valeur des titres FIIS (et leur option de vente) dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 1.525 milliers.

Au cours du premier semestre 2022-2023, la juste valeur des immeubles de placement enregistre une augmentation de € 6.155 milliers qui s'explique principalement par l'avancement de la rénovation de l'immeuble situé boulevard Devreux à Charleroi et à la construction d'un hall industriel à Milmort.

### 5.2 CHIFFRES CLÉS

en milliers €	30 sept 22	31 mars 22
<b>Juste valeur du portefeuille</b>	<b>45.266</b>	<b>40.932</b>
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	41.176	35.021
Titres SIR et FIIS	4.090	5.911
Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %) <sup>1</sup>	5,25%	5,16%
Taux d'occupation en % <sup>2</sup>	96,61%	96,7%

<sup>1</sup> Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus annualisés au cours de la période et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période. Le rendement brut des titres SIR (qui devrait être calculé comme le rapport entre les dividendes concernant la période considérée et la juste valeur des titres SIR en portefeuille à la date de clôture de cette période) n'est pas présenté car d'une part la totalité des dividendes de la période des titres SIR en portefeuille n'a pas encore été perçue au 30 septembre 2022 et, d'autre part, les dividendes perçus ne concernent pas les périodes présentées ci-dessus mais des périodes différentes. Les informations concernant les rendements dividendaires des titres de SIR en portefeuille sont disponibles sur les sites internet des SIR que nous avons en portefeuille.

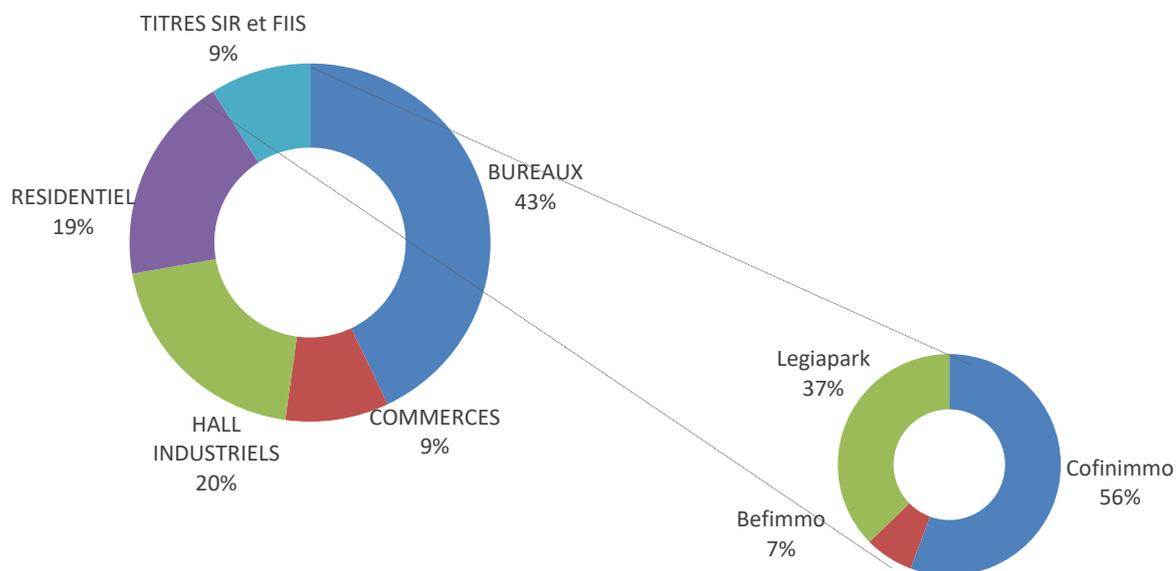
<sup>2</sup> Le taux d'occupation des immeubles est calculé comme le ratio entre les loyers effectivement perçus pour les surfaces louées au cours de l'exercice et (i) le total des loyers effectivement perçus pour les surfaces louées au cours de l'exercice plus (ii) le total des loyers de marché pour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

### 5.3 RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE

La **diversification sectorielle** du portefeuille au 30 septembre 2022 se ventile comme suit :

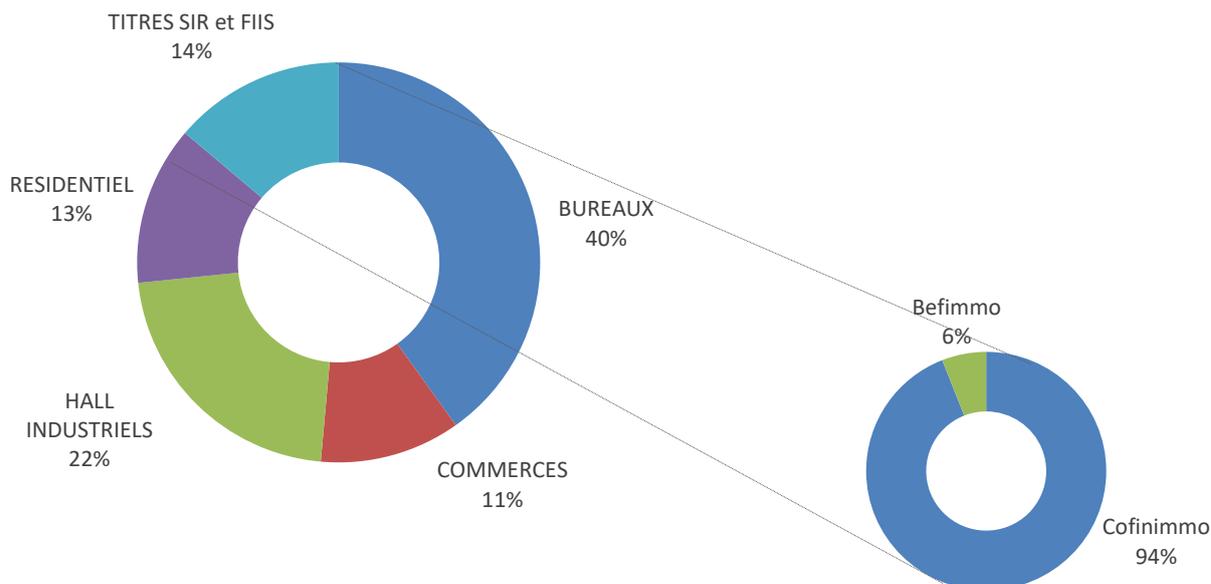
*SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE*

*DÉTAIL DE LA JUSTE VALEUR DES TITRES D'AUTRES SIR ET FIIS*



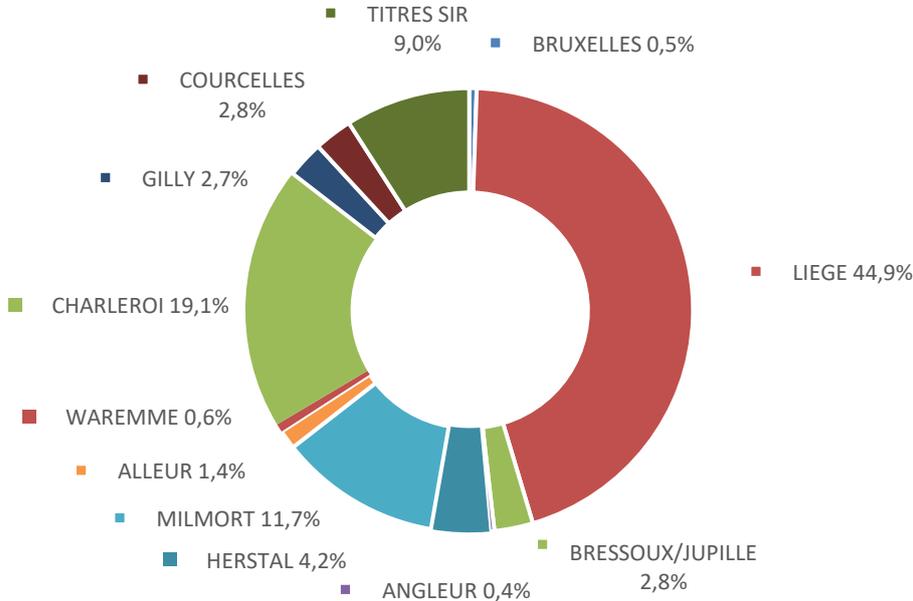
*SUR BASE DE LA SOURCE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS*

*DÉTAIL DE REVENUS DES TITRES D'AUTRES SIR ET FIIS*

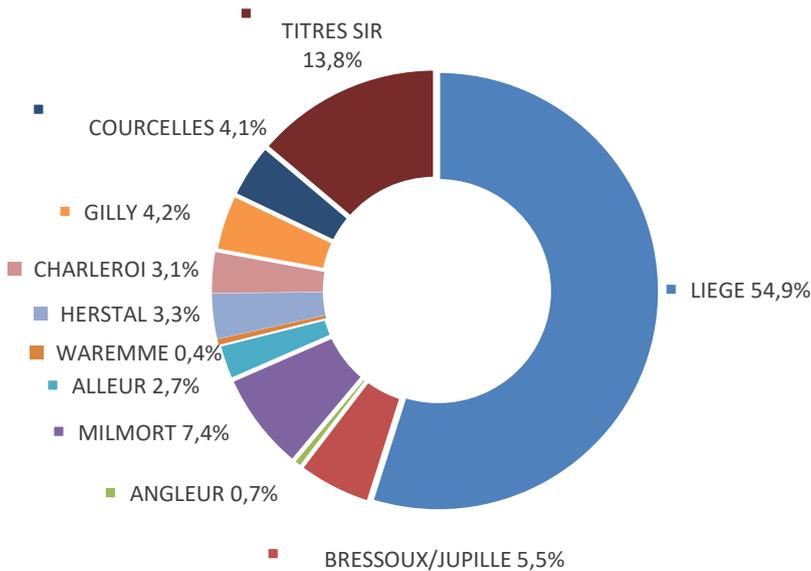


La **diversification géographique** du portefeuille d'immeubles au 30 septembre 2022 se ventile comme suit :

*SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE*



*SUR BASE DE LA SOURCE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS*



## 5.4 PORTEFEUILLE IMMOBILIER

## SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES

Portefeuille immobilier	Date de construction ou de rénovation de l'immeuble	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Taux d'occupation (en%)	Quote-part dans le portefeuille selon la juste valeur au 30 septembre 2022
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	2022	2.565	100%	19,21%
Bureaux Rue de Mons 9 à Liège	2021	1.562	100%	11,11%
Cinq commerces et quatre appartements rue du Pot d'Or à Liège	1940/1976	649	94%	9,29%
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2016	1.260	95%	7,30%
Hall semi-industriel rue des Alouettes 80 à Milmort	2004	3.003	100%	6,17%
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	1961	3.530	100%	5,78%
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	2022	2.958	NA	5,57%
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1907	1424	100%	5,49%
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	2020	808	100%	4,19%
Hall semi-industriel à Courcelles	2004	2.313	100%	2,77%
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly	1952	1.870	100%	2,67%
Deux halls semi-industriels et 3 commerces rue du Gay Village à Jupille	1965	8.156	87%	1,68%
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	2019	187	100%	1,51%
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	1975	446	100%	1,45%
Trois halls semi-industriels à Alleur	1993	1.188	100%	1,39%
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège	1981	558	100%	1,10%
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	1959	400	21%	0,90%
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme	2015	117,7	100%	0,61%
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	1953	153	100%	0,55%
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	1961	180	50%	0,55%
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	2014	79	0%	0,54%
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège	1955	166	100%	0,51%
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	2008	101	100%	0,36%
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	1983	81	0%	0,22%
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège	1956	0	0%	0,01%
<b>Total des immeubles de placement</b>		<b>33.754</b>	<b>97%</b>	<b>90,93%</b>
<b>Total titres d'autres SIR et de FIIS</b>				<b>9,07%</b>
<b>Total portefeuille global</b>				<b>100%</b>

## PRIX D'ACQUISITION ET VALEURS ASSURÉES

Immeubles de placement	Prix d'acquisition de l'immeuble <sup>1</sup> (en milliers)	Juste valeur des immeubles au 30 sept. 2022 (en milliers d'EUR)	Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR)	Primes d'assurances au 30 sept. 2022 (en milliers EUR)
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	8.869	8.660	8.000	0
Bureaux Rue de Mons 9 à Liège	3.645	5.189	3.463	0
Cinq commerces et quatre appartements rue du Pot d'Or à Liège	2.790	4.188	4.217	4
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2.900	3.290	3.062	2
Hall semi-industriel rue des Alouettes 80 à Milmort	1.570	2.780	2.384	4
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	3.260	2.607	2.537	2
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	2.515	2.510	NA	0
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1.845	2.474	1.993	1
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	1.967	1.890	1.640	1
Hall semi-industriel à Courcelles	1.400	1.250	956	1
Bureaux et entrepôts rue du Rond-Point à Gilly <sup>3</sup>	917	1.203	1.622	2
Deux halls semi-industriels et 3 commerces rue du Gay Village à Jupille <sup>2</sup>	860	756	2.973	0
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège <sup>2</sup>	675	682	419	0
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège <sup>2</sup>	570	652	1.000	0
Trois halls semi-industriels à Alleur	470	628	473	1
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège <sup>2</sup>	420	497	310	0
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège <sup>2</sup>	430	406	400	1
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme <sup>2</sup>	265	273	259	0
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège <sup>2</sup>	235	249	340	0
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège <sup>2</sup>	279	248	346	0
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles <sup>2</sup>	80	243	168	0
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège <sup>2</sup>	179	232	155	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur <sup>2</sup>	140	164	142	0
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège <sup>2</sup>	100	101	109	0
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège <sup>2</sup>	4	4	0	0
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>36.385</b>	<b>41.176</b>	<b>36.968</b>	<b>19</b>

1-Le prix d'acquisition ne comprend pas les travaux de rénovation ou de transformation mineurs réalisés après leur acquisition (excepté pour l'immeuble à Charleroi où c'est une transformation complète de l'immeuble).

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.

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

4-Les valeurs mentionnées sont les valeurs assurées au 30 septembre 2022. Ces valeurs correspondent à une valeur de reconstruction.

NA – Le bâtiment est assuré via l'assurance tous risques chantier de l'entrepreneur.

**CI-DESSOUS SONT REPRIS LES LOCATAIRES DES BIENS IMMOBILIERS QUI REPRÉSENTENT PLUS DE 5% DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2022 :**

<b>Immeubles de placement</b>	<b>Quote-part dans le portefeuille selon la juste valeur au 30 septembre 2022</b>	<b>Locataires</b>
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	21,00%	L'Office wallon de la Formation Professionnelle et de l'Emploi (FOREM)
Bureaux Rue de Mons 9 à Liège	12,60%	SECUREX
Cinq commerces et quatre appartements rue du Pot d'Or à Liège	10,20%	IKKS –American Vintage – Zaff Optical et 4 locataires différents en personne physique
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	8,00%	13 locataires différents en personne physique
Hall semi-industriel rue des Alouettes 80 à Milmort	6,80%	G-Tec
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	6,30%	Service Public de Wallonie (SPW)
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	6,10%	Atima-TPIM S.A
Bureau rue des Urbanistes à Liège	6,00%	Deutsche Bank

#### **CONSÉQUENCE EN CAS DE VIDE LOCATIF :**

Au 30 septembre 2022, le taux d'occupation est de 96,61%. La période du 1<sup>er</sup> avril au 30 septembre 2022 n'a pas été impactée par des vides locatifs importants.

## SYNTHÈSE DES REVENUS LOCATIFS 30 SEPTEMBRE 2022

Immeubles de placement	Montant des loyers perçus annualisés en milliers EUR	Garantie bancaire en milliers EUR	Caution bancaire en milliers EUR
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	460	0	0
Bureaux Rue de Mons 9 à Liège	290	145	0
Cinq commerces et quatre appartements rue du Pot d'Or à Liège	263	94	10
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	109	1	18
Hall semi-industriel rue des Alouettes 80 à Milmort	183	43	0
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	443	0	0
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	NA	0	0
Bureau rue des Urbanistes à Liège	156	125	0
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	85	0	0
Hall semi-industriel à Courcelles	111	45	0
Bureaux et entrepôts rue du rond point à Gilly	105	46	0
Deux halls semi-industriels et 3 commerces rue du Gay Village à Jupille	80	22	0
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	29	0	2
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	39	2	2
Trois halls semi-industriels à Alleur	69	8	0
Quatre bureaux - Rue Féronstrée 23 à Liège	34	5	0
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	50	21	1
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Wa-	11	2	0
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	13	2	0
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	9	1	0
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	0	0	0
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois à Liège	7	0	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	17	8	0
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	0	0	0
Résidence Boitsfort - (garage) Place du Parc à Liège	0	0	0
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>2.563</b>	<b>573</b>	<b>33</b>
Titres Cofinimmo	161		
Titres Befimmo	10		
Titres WDP	0		
Titres Legiapark	0		
<b>Total titres d'autres SIR</b>	<b>171</b>		
<b>Total portefeuille global</b>	<b>2.734</b>		

## 6. RAPPORT D'ÉVALUATION CUSHMAN & WAKEFIELD AU 30 SEPTEMBRE 2022



E-Mail : [Laurence.lepere@cushwake.com](mailto:Laurence.lepere@cushwake.com)  
Tél. : +32 476 811 515

Immo Moury S.c.a  
Rue des Anglais 6A  
4430 Ans

Bruxelles, le 06 décembre 2022

Chère Madame Laschet,

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

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport concernant l'estimation à la date du 30 septembre 2022 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): 40.997.000 EUR**

**QUARANTE- MILLIONS NEUF CENT NONANTE-SEPT MILLE EUROS**

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, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Laurence Lepère-Hardy  
Associate  
Valuation & Advisory

Ardalan Azari\*  
Partner  
Valuation & Advisory  
\*as representative of Koios Advice srl

**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

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

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

### 1.1 DESCRIPTION DE LA MISSION

- Évaluation trimestrielle de la valeur réelle du portefeuille de la SIR conformément à l'AR 24 § 1 du 12 mai 2014 concernant les SIR.
- La date effective de cette évaluation est le 30 septembre 2022.
- L'évaluation a été effectuée selon les Practice Statements contenus dans le RICS Valuation – Global Standards, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (le Red Book) en janvier 2022.

### 1.2 STATUT D'EXPERT ET CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

### 1.3 BASE DE L'ÉVALUATION

- L'évaluation a été effectuée sur base de la Valeur de Marché telle que définie par l'Appraisal and Valuation Standards, publié par le Royal Institution of Chartered Surveyors (le « Red Book »).
- La valeur de marché est définie comme suit : “La valeur estimée à laquelle un bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur motivés dans une transaction de gré à gré où les parties agissent en connaissance de cause, prudemment et sans contrainte, après une période de commercialisation suffisante.”

### 1.4 DÉFINITIONS DES VALEURS

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

### 1.5 TITRE DE PROPRIÉTÉ ET ÉTAT LOCATIF

- Hormis stipulation contraire, expresse et enregistrée dans notre service, nous avons considéré que les titres de propriété ne comprenaient aucune restriction onéreuse ni condition ou servitude qui affecterait notre évaluation.

- Notre mission ne comporte ni l'examen de l'authenticité des titres de propriété, ni le contrôle de la conformité des bâtiments existants avec la législation sur le permis de bâtir.
- Nos conclusions supposent donc les biens en situation régulière en regard des lois et règlements en vigueur.

#### 1.6 URBANISME

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

#### 1.7 STRUCTURE

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

#### 1.8 DURABILITÉ ET ESG

- Nous n'avons ni étudié la structure des locaux, ni testé les équipements de base et mécaniques. Nous ne sommes par conséquent pas en mesure d'émettre un avis sur l'état de ces éléments. Cependant, notre évaluation tient compte des informations qui nous ont été fournies et toute défection rencontrée lors de notre inspection. En l'absence de telles informations ou remarques, notre évaluation se base sur le principe qu'il n'existe pas de vices cachés, ni de nécessité de réparation ou autre facteur susceptible d'affecter la valeur des locaux.
- Les parties des locaux inaccessibles ou non visibles n'ont pas fait l'objet d'une inspection et notre évaluation est donc basée sur le fait que ces éléments sont en bon état et bien entretenus.

- La présence ou l'absence de structure contenant du chlorure de calcium, d'amiante ou de tout autre matériau nuisible n'a pas été déterminée. En l'absence d'informations contraires de votre part, notre évaluation est fondée sur l'hypothèse qu'aucun matériau ou technique susceptible de présenter un danger n'a été utilisé pour la construction des biens. Cependant, il est possible que vous souhaitiez faire effectuer une expertise technique pour vérifier cela.

#### 1.9 AUDIT TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

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

#### 1.10 ÉQUIPEMENTS DE BASE ET TECHNIQUES

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

#### 1.11 PRINCIPES GÉNÉRAUX

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

### 1.12 CONFIDENTIALITÉ

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

### 1.13 MATÉRIEL UTILISÉ

- Les plans de localisation, les cartes et les vues aériennes utilisés dans ce rapport d'évaluation ont tous été extraits de Google Maps.
- Les plans de secteur proviennent de BruGIS (propriété située à Bruxelles), de GeoPunt (propriété située en Flandre) et/ou de WalOnMap (propriété située en Wallonie).

### 1.14 NOTE EXPLICATIVE SUR LES CONDITIONS DE MARCHÉ : CONFLIT EN UKRAINE

- Malgré la reprise initiale de l'économie après la pandémie, la Belgique connaît actuellement une incertitude grandissante en raison des impacts mondiaux plus importants de la guerre en Ukraine, l'inflation ayant augmenté de manière significative. Nous avons constaté en Belgique, comme dans d'autres pays européens, une augmentation des taux d'intérêt entraînant une hausse des coûts d'emprunt.
- Ces facteurs ont un impact sur la croissance et la confiance des consommateurs. Compte tenu de la possibilité que les conditions du marché évoluent rapidement en réponse à des changements politiques et économiques plus larges, nous soulignons l'importance de la date d'évaluation car il est nécessaire de comprendre le contexte du marché dans lequel le rapport d'évaluation a été préparé.

## 7. ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS CONSOLIDÉS<sup>1</sup>

### 7.1 ETAT RÉSUMÉ DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

En milliers d'€	Notes	30 sept 22	30 sept 21
Revenus locatifs	3	1.249	1.052
Charges relatives à la location		-9	-21
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>		<b>1.240</b>	<b>1.031</b>
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	70	-10
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	-97	-64
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>		<b>1.213</b>	<b>957</b>
Frais techniques		-58	-109
Frais commerciaux		-25	-4
Charges et taxes sur immeubles non loués		-7	-36
Frais de gestion immobilière	5	-97	-97
Autres charges immobilières		-14	-15
Charges immobilières		-201	-261
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>1.012</b>	<b>696</b>
Frais généraux de la Société	6	-200	-143
Autres revenus et charges d'exploitation		1	1
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>813</b>	<b>554</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement		0	140
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	7 11	419	335
Autre résultat sur portefeuille		3	0
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>1.235</b>	<b>1.029</b>
Charges d'intérêts nettes		-123	-55
Autres charges financières		-35	-10
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	18	1.909	-10
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	8	<b>1.751</b>	<b>-75</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>		<b>2.986</b>	<b>954</b>
Impôts (-)	9	-56	-54
Exit tax	9	37	0
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>		<b>2.966</b>	<b>899</b>
<b>Autres éléments du résultat global, après impôt sur le résultat</b>			
<b>b) Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net :</b>			
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global	12	-1.384	180
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PERIODE</b>		<b>1.582</b>	<b>1.079</b>
Nombre d'actions de bases et diluées <sup>2</sup>		463.154	463.154
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE, PART DU GROUPE, PAR ACTION DE BASE ET DILUÉE</b>	15	<b>3,42</b>	<b>2,33</b>

<sup>1</sup> Immo Moury détient une filiale depuis le 15 octobre 2021. Par conséquent, les chiffres au 30 septembre 2022 sont consolidés alors que les chiffres comparatifs au 30 septembre 2021 sont statutaires.

<sup>2</sup> Au 30 septembre 2022 et au 30 septembre 2021, il n'y a aucun effet diluant.

## 8. ÉTAT RÉSUMÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

ACTIF (en milliers d'EUR)	Notes	30 sept 22	31 mars 22
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>48.268</b>	<b>41.957</b>
Immobilisations incorporelles	10	5	11
Immeubles de placement	11	41.176	35.021
Autres immobilisations corporelles	12	62	83
Actifs financiers non courants	13	7.025	6.842
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>778</b>	<b>569</b>
Actifs détenus en vue de la vente		0	0
Créances commerciales	14	53	284
Créances fiscales et autres actifs courants		102	51
Trésorerie et équivalents de trésorerie		588	197
Comptes de régularisation		35	37
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>49.046</b>	<b>42.526</b>

PASSIF (en milliers d'EUR)	Notes	30 sept 22	31 mars 22
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>26.939</b>	<b>26.186</b>
Capital		22.067	22.067
Réserves		1.906	867
<i>Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers</i>		631	-381
<i>Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>		-1.026	-1.026
<i>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</i>		885	-237
<i>Réserve pour actions propres</i>		-51	-51
<i>Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global</i>		-416	727
<i>Résultat reporté exercices antérieurs</i>		1.884	1.835
Résultat net de l'exercice		2.966	3.252
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>329</b>	<b>342</b>
Dettes financières non courantes	15	329	335
Autres passifs financiers non courants		0	7
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>21.778</b>	<b>15.998</b>
Dettes financières courantes	15	17.619	14.649
Dettes commerciales et autres dettes courantes	17	3.960	1235
Comptes de régularisation		199	114
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>49.046</b>	<b>42.526</b>

## 9. ETAT RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉE

En milliers €	NOTES	30 sept 22	30 sept 21
Résultat net		2.966	899
Amortissements (hors IFRS 16)	9	17	19
Réduction de valeur (reprise -)	8	5	23
Résultat sur vente immeuble placement		0	-140
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)		-419	-335
Résultat financier à exclure du flux opérationnel	7	-1.751	75
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>818</b>	<b>541</b>
Variation du fonds de roulement		2.157	3.791
<b>Flux de trésorerie opérationnels nets</b>		<b>2.975</b>	<b>4.332</b>
Acquisition d'immeubles de placement		0	-3.867
Investissements sur immeubles de placement (travaux)		-5.736	-22
Investissements nets dans des titres de SIR		839	0
Acquisitions d'autres actifs financiers		-500	-500
Acquisitions d'immobilisations (in)corporelles		0	0
Cessions d'immeubles de placement		0	1.284
Cessions d'actifs financiers		0	0
<b>Flux de trésorerie d'investissement</b>		<b>-5.397</b>	<b>-3.105</b>
Dividende payé		0	0
Utilisation des lignes de crédit bancaires		2.970	-1.330
Diminution des dettes de leasing		-23	-23
Intérêts reçus et autres produits financiers		0	0
Intérêts payés		-123	-55
Autres frais financiers		-11	-10
<b>Flux de trésorerie de financement</b>		<b>2.813</b>	<b>-1.418</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE</b>		<b>391</b>	<b>-191</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		197	219
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice		588	28
<b>FLUX DE TRÉSORERIE - TOTAUX DE LA PÉRIODE</b>		<b>391</b>	<b>- 191</b>

## 10. ÉTAT RÉSUMÉ CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	Réserves liées aux frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Actions propres	Réserves liées à la réévaluation de la juste valeur des actifs par le biais des autres éléments du résultat global	Résultats reportés des exercices antérieurs	Résultat net	Total
<b>31/03/21</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		0
Affectation du résultat de l'exercice antérieur								1.395	-1.395	0
Transfert de réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers vers résultat reporté suite à la vente d'un bien immobilier			1.744					-1.744		0
Retraitement de la réserve des droits de mutations des immeubles de placement vendus par le biais du compte de résultat				62						62
Résultat de la période									899	899
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global							180			180
Dividendes distribués								-832		-832
<b>30/09/21</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>333</b>	<b>-1.026</b>	<b>-238</b>	<b>-51</b>	<b>366</b>	<b>1.205</b>	<b>899</b>	<b>23.556</b>
Résultat de la période									2.353	2.353
<i>Autres éléments du résultat global :</i>										
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global										0
Transfert de réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers vers résultat reporté suite à la vente d'un bien immobilier			-631					631		0
Impact du droit d'usage relatif au bail emphytéotique Portes de Liège			-84							-84
<i>Autres éléments du résultat global :</i>										
Variation de la juste valeur des titres SIR				0			361			361
<b>31/03/22</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-382</b>	<b>-1.026</b>	<b>-238</b>	<b>-51</b>	<b>727</b>	<b>1.836</b>	<b>3.252</b>	<b>26.186</b>

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	Réserves liées aux frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Actions propres	Réserves liées à la réévaluation de la juste valeur des actifs par le biais des autres éléments du résultat global	Résultats reportés des exercices antérieurs	Résultat net	Total
<b>31/03/22</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-382</b>	<b>-1.026</b>	<b>-238</b>	<b>-51</b>	<b>727</b>	<b>1.836</b>	<b>3.252</b>	<b>26.186</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			885					-885		0
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					1.123			-1.123		0
Affectation du résultat de l'exercice antérieur								3.251	-3.251	0
Variation de la juste valeur de la FIIS			128					-128		0
Résultat de la période								0	2.966	2.966
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global							-1.144	-237		-1.381
Dividendes distribués								-832		-832
<b>30/09/22</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>631</b>	<b>-1.026</b>	<b>885</b>	<b>-51</b>	<b>-417</b>	<b>1.882</b>	<b>2.967</b>	<b>26.939</b>

## **11. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS CONSOLIDÉS**

### **11.1 PRINCIPES DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS**

#### *11.1.1 Identification de l'entreprise*

Immo Moury SCA (ci-après dénommée « Immo Moury » ou la « Société ») est une Société Immobilière Réglementée publique (« SIR » publique) ayant son siège social et administratif à 4430 ANS, Rue des Anglais, 6A. Les états financiers résumés de la société couvrant la période du 1<sup>er</sup> avril 2022 au 30 septembre 2022 ont été arrêtés par le gérant statutaire, Moury Management SA, lors du Conseil d'Administration du 8 décembre 2022.

#### *11.1.2 Déclaration de conformité et méthodes comptables sur les états financiers résumés*

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

Les états financiers consolidés sont établis conformément à IAS 34 tels qu'adoptés dans l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique en tenant compte des dispositions particulières de l'Arrêté Royal SIR. Les états financiers consolidés semestriels sont établis selon les mêmes règles d'évaluation que celles retenues pour la rédaction du rapport financier annuel au 31 mars 2022.

Aucun impact significatif n'est attendu sur les états financiers futurs du Groupe des autres nouvelles Normes, Interprétations et Amendements, entrant en vigueur après le 31 mars 2022, et n'ayant pas été appliquées de manière rétroactive dans les présents états financiers.

L'inflation des prix et la situation géopolitique difficile liée à la guerre entre la Russie et l'Ukraine n'a pas eu d'impact significatif sur les activités d'Immo Moury durant le premier semestre 2022-2023. L'augmentation des coûts est en grande partie neutralisée par la refacturation des charges aux locataires et par l'indexation des loyers.

11.1.3 Notes

**Note 1. INFORMATION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ <sup>1</sup>**

En milliers €	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres SIR		Non affecté		TOTAL	
	30 sept 22	30 sept 21	30 sept 22	30 sept 21	30 sept 22	30 09 20	30 sept 22	30 sept 21	30 sept 22	30 sept 21	30 sept 22	30 sept 21	30 sept 22	30 sept 21
<b>Revenus locatifs nets</b>	140	132	159	184	501	298	272	244	171	171	-3	2	1.240	1.031
<i>Pourcentage par secteur</i>	11%	13%	13%	18%	40%	29%	22%	24%	14%	17%	0%	0%	100%	100%
Variation de la juste valeur des immeubles	-148	-76	161	34	361	248	45	129	0	0	0	0	419	335
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	0	0	0	0	140	0	0	0	0	0	0	0	140
Autres produits et charges d'exploitation											-425	-477	-425	-477
<b>Résultat d'exploitation</b>													1.235	1.029
Résultat financier											1.751	-75	1.751	-75
Impôts					37						-56	-54	-19	-54
<b>Résultat de la période</b>													2.966	899

<sup>1</sup> Etablie conformément à la norme IFRS 8.

En milliers €	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		SIR		Non affecté		TOTAL	
	30 sept 22	31 mars 22	30 sept 22	31 mars 22	30 sept 22	31 mars 22	30 sept 22	31 mars 22	30 sept 22	31 mars 22	30 sept 22	31 mars 22	30 sept 22	31 mars 22
<b>Immeubles de placement et détenus en vue de la vente</b>	<b>4.198</b>	<b>4.346</b>	<b>8.489</b>	<b>8.328</b>	<b>19.427</b>	<b>15.239</b>	<b>9.062</b>	<b>7.108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41.176</b>	<b>35.021</b>
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>10%</i>	<i>12%</i>	<i>21%</i>	<i>24%</i>	<i>47%</i>	<i>44%</i>	<i>22%</i>	<i>20%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Créances commerciales	13	6	0	10	3	112	38	36	0	0	-1	0	53	164
Actifs financiers non courants	0	0	34	35	0	0	0	0	6.986	5.911	5	896	7.025	6.842
<b>Actif sectoriels</b>	<b>4.211</b>	<b>4.352</b>	<b>8.523</b>	<b>8.373</b>	<b>19.430</b>	<b>15.351</b>	<b>9.100</b>	<b>7.144</b>	<b>6.986</b>	<b>5.911</b>	<b>4</b>	<b>896</b>	<b>48.254</b>	<b>42.027</b>
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>9%</i>	<i>10%</i>	<i>18%</i>	<i>20%</i>	<i>40%</i>	<i>37%</i>	<i>19%</i>	<i>17%</i>	<i>14%</i>	<i>14%</i>	<i>0%</i>	<i>2%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Autres actifs non repris ci-dessus											240	3.965	792	499
<b>ACTIF</b>													<b>49.046</b>	<b>42.526</b>
Acquisition en immeubles de placement	0	0	0	0	0	9.035	0	0	0	0	0	0	0	9.035
Travaux activés en immeubles de placement	0	0	0	0	3.827	1.861	1.909	354	0	0	0	0	5.736	2.215
Investissements en immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements des immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29	65	29	61

**Note 2. INFORMATION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE<sup>2</sup>**

En milliers €	Liège		Bruxelles		Hainaut		SIR		Non affecté		Total	
	30 sept 22	30 sept 21	30 sept 22	30 sept 21	30 sept 22	30 sept 21						
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>931</b>	<b>758</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>141</b>	<b>98</b>	<b>171</b>	<b>171</b>	<b>-3</b>	<b>2</b>	<b>1.240</b>	<b>1.032</b>
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>75%</i>	<i>74%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>11%</i>	<i>9%</i>	<i>14%</i>	<i>17%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Variation de la juste valeur des immeubles	386	250	0	2	33	83	0	0	0	0	419	335
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	148	0	0	0	-8	0	0	0	0	0	140
Autres produits et charges d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	-425	-477	-425	-477
<b>Résultat d'exploitation</b>											<b>1.235</b>	<b>975</b>
Résultat financier	0		0	0	0	0	0	0	1.751	-75	1.751	-75
Impôts	37		0	0	0	0	0	0	-56	-54	-19	-54
<b>Résultat de la période</b>											<b>2.966</b>	<b>899</b>

En milliers €	Liège		Bruxelles		Hainaut		SIR		Non affecté		TOTAL	
	30 sept 22	31 mars 22	30 sept 22	31 mars 22	30 sept 22	31 mars 22	30 sept 22	31 mars 22	30 sept 22	31 mars 22	30 sept 22	31 mars 22
<b>Immeubles de placement et détenus en vue de la vente</b>	<b>29.820</b>	<b>27.587</b>	<b>243</b>	<b>243</b>	<b>11.113</b>	7.191	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41.176</b>	<b>35.021</b>
<i>Pourcentage par secteur</i>	72%	79%	1%	1%	27%	21%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales	41	127	0	2	13	35	0	0	-1	0	53	164
Actifs financiers non courants	34	35	0	0	0	0	6.986	5.911	5	896	7025	6842
<b>Actif sectoriels</b>	<b>29.895</b>	<b>27.749</b>	<b>243</b>	<b>245</b>	<b>11.126</b>	<b>7.226</b>	<b>6.986</b>	<b>5.911</b>	<b>4</b>	<b>896</b>	<b>48.254</b>	<b>42.027</b>
<i>Pourcentage par secteur</i>	62%	66%	1%	1%	23%	17%	14%	14%	0%	2%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus	0	0	0	0	0	0	0	0	792	499	792	499
<b>ACTIF</b>											<b>49.046</b>	<b>34.213</b>
Acquisition en immeubles de placement	0	5.431	0	0	0	3.604	0	0	0	0	0	9.035
Travaux activés en immeubles de placement	1.909	497	0	0	3.827	1.718	0	0	0	0	5.736	2.215
Investissements en immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements des immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	31	61	31	61

**Note 3. REVENUS LOCATIFS**

En milliers €	30 sept 22	30 sept 21
<b>Revenus locatifs</b>	<b>1.249</b>	<b>1.052</b>
Loyers perçus	1.081	883
Indemnités de rupture anticipée de bail	0	1
Gratuités locatives	-3	-2
Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers	171	171

Les loyers perçus au cours de la période sont en augmentation de 22% par rapport à la même période de l'exercice précédent. Ceci s'explique principalement par le démarrage du bail des immeubles de bureaux situés rue de Mons à Liège en octobre 2021 (€ 146 milliers) et boulevard Devreux à Charleroi en septembre 2022 (€ 38 milliers).

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

**Note 4. (RÉCUPÉRATION DE) CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES ET CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR LES IMMEUBLES LOUÉS**

En milliers €	30 sept 22	30 sept 21
<b>Récupération de charges locatives et de taxes et charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués</b>	<b>70</b>	<b>-11</b>
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	43	38
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	27	-48
<b>Charges locatives et de taxes et charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués</b>	<b>-97</b>	<b>-65</b>
Charges locatives exposées par le propriétaire	-39	-82
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-58	18

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

**Note 5. FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE**

En milliers €	30 sept 22	30 sept 21
<b>Frais de gestion immobilière</b>	<b>-97</b>	<b>-97</b>
Honoraires versés au gérant	-38	-38
Charges internes de gestion d'immeubles	-59	-59

Pour l'exercice se clôturant au 31 mars 2022, les honoraires versés au gérant ont été fixés à € 75 milliers par l'assemblée générale du 13 septembre 2022 de la société selon l'article 16 des statuts d'Immo Moury SCA.

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

**Note 6. FRAIS GÉNÉRAUX**

En milliers €	30 sept 22	30 sept 21
<b>Frais généraux</b>	<b>-200</b>	<b>-143</b>
Frais de fonctionnement	-102	-72
Amortissement	-28	-30
Honoraires	-31	-13
Frais liés au statut de SIR	-39	-27

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

Ils reprennent les frais de fonctionnement (frais du personnel comptable et de direction, fournitures de bureaux, consommations diverses, etc.), les amortissements des autres immobilisations corporelles, les honoraires payés à divers consultants externes (juristes, fiscaliste, etc.) et les frais liés au statut de SIR. Ces derniers comprennent toutes les charges requises par la cotation sur un marché public (Euronext, taxe OPC, quote-part dans les frais de fonctionnement de la FSMA, frais lié à l'audit interne, maintenance du site internet, etc).

L'augmentation des frais généraux s'explique essentiellement par l'augmentation des charges de personnel et des honoraires.

**Note 7. VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT**

En milliers d'€	30 sept 22	30 sept 21
<b>Variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>419</b>	<b>335</b>
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	810	477
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-391	-80
Retraitement des droits de mutation dans le compte de résultat lors de la vente d'un immeuble	0	-62

**Note 8. RÉSULTAT FINANCIER**

En milliers d'€	30 sept 22	30 sept 21
<b>Résultat financier</b>	<b>1.751</b>	<b>-75</b>
Revenus financiers	0	0
Charges d'intérêts nettes	-123	-55
Autres charges financières	-35	-10
Variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	2.012	-128
Variations de la juste valeur des autres actifs financiers	-103	118

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 des instruments de couverture est due à la valorisation des couvertures bancaires contractées pour fixer le taux d'intérêt :

- à un taux fixe de 2,05% sur un montant de € 1.600 milliers jusqu'en mars 2036,
- à un taux fixe de 1,32% sur un montant de € 10.000 milliers jusqu'en septembre 2031,
- et à un taux fixe de 1,61% sur un montant de € 2.000 milliers jusqu'en mars 2032.

Ces contrats ne sont pas de la couverture au sens de IFRS 9.

Cette valorisation à la juste valeur des instruments de couverture s'élève, au 30 septembre 2022, à un actif total de 2.896 milliers et une variation positive de € 2.012 milliers en cours de période.

La variation de juste valeur des autres actifs financiers concerne les actions détenues dans la FIIS Legiapark SA et l'option de vente y relative sur qui peut être exercée en juillet 2026.

Les titres de la FIIS détenus par Immo Moury sont classifiés comme prêt financier selon IFRS 9 suite à la signature de la convention d'option d'achat/ vente signée avec Noshaq Immo. Les flux de trésorerie ne correspondent pas uniquement aux remboursements du principal et aux versements des intérêts. L'actif financier est donc valorisé à sa juste valeur qui s'élève à € 1.525 milliers (pour un montant de capital libéré € 1.500 €). La variation de juste valeur est enregistrée par le biais du compte de résultat, soit une charge de € 103 milliers (suite à la hausse des taux d'intérêt).

**Note 9. IMPÔTS ET EXIT TAX**

En milliers d'€	30 sept 22	30 sept 21
<b>Impôt</b>	<b>-19</b>	<b>-54</b>
Impôts des sociétés	-5	-2
Précomptes mobiliers des titres SIR non récupérables	-51	-51
Exit tax	37	0

Au 30 septembre 2022, la charge d'impôts concerne principalement le précompte mobilier sur les dividendes perçus des autres SIR.

L'estimation de l'exit tax au 30 septembre 2022 étant moins élevée que celle au 31 mars 2022, un produit de € 37 milliers est comptabilisé.

**Note 10. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

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

En milliers d'€	30 sept 22	31 mars 22
<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>-43</b>	<b>-32</b>
Dotations	-5	-11
Reprises	0	0
<b>Amortissements en fin de période</b>	<b>-48</b>	<b>-43</b>
<b>Valeur comptable nette en fin de période</b>	<b>5</b>	<b>10</b>

**Note 11. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE**

en milliers €	30 sept 22		31 mars 22	
	Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente
<b>Valeur comptable au début de la période</b>	<b>35.021</b>	<b>0</b>	<b>24.827</b>	<b>884</b>
Acquisition	0	0	9.035	0
Autres investissements (travaux activables)	5.736	0	2.215	0
Cession	0	0	-1.867	-884
Transfert aux actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0
Variation de la juste valeur	419	0	811	0
<b>Valeur comptable en fin de période</b>	<b>41.176</b>	<b>0</b>	<b>35.021</b>	<b>0</b>
<b>Portefeuille d'immeubles à la clôture</b>	<b>41.176</b>		<b>35.021</b>	

La juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente découle du rapport d'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield. Elle s'élève à € 40.997 milliers mais n'inclut pas le droit d'usage du bail emphytéotique du nouvel immeuble de bureaux situé rue de Mons à Liège qui s'élève, en juste valeur, à € 179 milliers au 30 septembre 2022.

Le portefeuille d'immeubles est en augmentation de € 6.155 milliers (17%) suite à l'achèvement de la rénovation de l'immeuble situé boulevard Devreux à Charleroi ainsi que la construction en cours d'un hall industriel à Milmort.

Compte tenu de la possibilité que les conditions du marché évoluent rapidement, au niveau entre autres de l'inflation et des taux d'intérêt, en réponse à des changements politiques et économiques plus larges, l'expert immobilier Cushman souligne l'importance de la date d'évaluation car il est nécessaire de comprendre le contexte du marché dans lequel le rapport d'évaluation a été préparé.

**Note 12. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

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

Valeur d'acquisition	Immeubles en location	Mobilier et matériel de bureau	Matériel roulant	Total
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>69</b>	<b>86</b>	<b>107</b>	<b>262</b>
Acquisitions	0	0	0	0
Cessions / désaffectations (-)	0	0	0	0
<b>Au 30 septembre 2021</b>	<b>69</b>	<b>86</b>	<b>107</b>	<b>262</b>
Acquisitions	0	0	0	0
Cessions / désaffectations (-)	0	0	0	0
<b>Au 31 mars 2022</b>	<b>69</b>	<b>86</b>	<b>107</b>	<b>262</b>
Acquisitions	0	0	0	0
Cessions / désaffectations (-)	0	0	0	0
<b>Au 30 septembre 2022</b>	<b>69</b>	<b>86</b>	<b>107</b>	<b>262</b>

Amortissements	Immeubles en location	Mobilier et matériel de bureau	Matériel roulant	Total
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>14</b>	<b>75</b>	<b>40</b>	<b>129</b>
Dotations	11	3	12	26
Reprises	0	0	0	0
<b>Au 30 septembre 2021</b>	<b>25</b>	<b>78</b>	<b>52</b>	<b>155</b>
Dotations	12	2	10	24
Reprises	0	0	0	0
<b>Au 31 mars 2022</b>	<b>37</b>	<b>80</b>	<b>62</b>	<b>179</b>
Dotations	10	3	9	22
Reprises	0	0	0	0
<b>Au 30 septembre 2022</b>	<b>47</b>	<b>83</b>	<b>71</b>	<b>201</b>

Valeurs nettes	Immeubles en location	Mobilier et matériel de bureau	Matériel roulant	Total
<b>Au 30 septembre 2021</b>	<b>44</b>	<b>8</b>	<b>56</b>	<b>108</b>
<b>Au 31 mars 2022</b>	<b>32</b>	<b>6</b>	<b>45</b>	<b>83</b>
<b>Au 30 septembre 2022</b>	<b>22</b>	<b>3</b>	<b>36</b>	<b>61</b>

### Note 13. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

En milliers d'€	30 sept 22	31 mars 22
<b>Actifs financiers non courants</b>	<b>7.025</b>	<b>6.842</b>
Participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées	2.564	4.783
Participation dans un fonds d'investissement immobiliers spécialisés avec option de vente	1.525	1.128
Instruments de couverture autorisé	2.897	891
Autres	39	40

Au 30 septembre 2022, les actifs financiers non courants consistent principalement en titres d'autres SIR pour un montant de € 2.564 milliers et en titres dans une FIIS avec option de vente pour un montant de € 1.525 milliers, dont € 1.500 milliers ont été libérés depuis la souscription.

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

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

Les titres de la FIIS détenus par Immo Moury sont classifiés comme prêt financier selon IFRS 9 suite à la signature de la convention d'option d'achat/ vente signée avec Noshaq Immo. Les flux de trésorerie ne correspondent pas uniquement aux remboursements du principal et aux versements des intérêts. L'actif financier est donc valorisé à sa juste valeur et la variation de juste valeur est enregistrée par le biais du compte de résultat.

La juste valeur des titres FIIS s'élève à € 1.525 milliers et est déterminée sur base du taux d'intérêt du marché (niveau 3 selon IFRS 13).

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

<b>En quantité</b>	<b>Cofinimmo</b>	<b>Befimmo</b>	<b>WDP</b>	<b>Total</b>
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>26.833</b>	<b>26.191</b>	<b>0</b>	<b>53.024</b>
Acquisitions				0
Souscriptions				0
Cessions (-)				0
<b>Au 30 septembre 2021</b>	<b>26.833</b>	<b>26.191</b>	<b>0</b>	<b>53.024</b>
Acquisitions				0
Souscriptions				0
Cessions (-)				0
<b>Au 31 mars 2022</b>	<b>26.833</b>	<b>26.191</b>	<b>0</b>	<b>53.024</b>
Acquisitions			11.500	11.500
Souscriptions				0
Cessions (-)		26.191		26.191
<b>Au 30 septembre 2022</b>	<b>26.833</b>	<b>0</b>	<b>11.150</b>	<b>37.983</b>

<b>En valeur d'acquisition</b>	<b>Cofinimmo</b>	<b>Befimmo</b>	<b>WDP</b>	<b>Total</b>
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>2.573</b>	<b>1.482</b>	<b>0</b>	<b>4.055</b>
Acquisitions				0
Souscriptions				0
Cessions (-)				0
<b>Au 30 septembre 2021</b>	<b>2.573</b>	<b>1.482</b>	<b>0</b>	<b>4.055</b>
Acquisitions				0
Souscriptions				0
Cessions (-)				0
<b>Au 31 mars 2022</b>	<b>2.573</b>	<b>1.482</b>	<b>0</b>	<b>4.055</b>
Acquisitions			407	407
Souscriptions				0
Cessions (-)		1.482		1.482
<b>Au 30 septembre 2022</b>	<b>2.573</b>	<b>0</b>	<b>407</b>	<b>2.980</b>

En juste valeur	Cofinimmo	Befimmo	WDP	Total
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>3.333</b>	<b>910</b>	<b>0</b>	<b>4.243</b>
Acquisitions				0
Souscriptions				0
Cessions (-)				0
Variation de la juste valeur	182	-2	0	180
<b>Au 30 septembre 2021</b>	<b>3.515</b>	<b>908</b>	<b>0</b>	<b>4.423</b>
Acquisitions				0
Souscriptions				0
Cessions (-)				0
Variation de la juste valeur	26	333	0	359
<b>Au 31 mars 2022</b>	<b>3.541</b>	<b>1241</b>	<b>0</b>	<b>4.782</b>
Acquisitions			407	407
Souscriptions				0
Cessions (-)		-1.241		-1.241
Variation de la juste valeur	-1.266	0	-118	-1.384
<b>Au 30 septembre 2022</b>	<b>2.275</b>	<b>0</b>	<b>289</b>	<b>2.564</b>

<b>Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 30 septembre 2021</b>	<b>941</b>	<b>-575</b>	<b>0</b>	<b>366</b>
---	------------	-------------	----------	------------

<b>Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2022</b>	<b>968</b>	<b>-241</b>	<b>0</b>	<b>727</b>
--	------------	-------------	----------	------------

<b>Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 30 septembre 2022</b>	<b>-298</b>	<b>0</b>	<b>-118</b>	<b>-416</b>
---	-------------	----------	-------------	-------------

Le poste "Autres " en actifs financiers non courants s'élevant à € 39 milliers consiste en garanties locatives obtenues sous forme numéraire.

#### Note 14. CRÉANCES COMMERCIALES

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

En milliers d'€	30 sept 22	31 mars 22
<b>Créances commerciales</b>	<b>53</b>	<b>285</b>
Créances commerciales	104	164
Réduction créances douteuses	-55	-49
Factures à établir	4	170

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

Au 30 septembre 2022, Immo Moury a enregistré des provisions pour créances douteuses pour un montant de € 55 milliers.

Les loyers versés anticipativement par les locataires s'élèvent à € 199 milliers au 30 septembre 2022 et sont classés en « Comptes de régularisation » au passif.

#### Note 15. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

En milliers d'€	30 sept 22	31 mars 2021
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>329</b>	<b>335</b>
Dettes de location financement	297	300
Garanties locatives reçues	32	35
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>17.619</b>	<b>14.649</b>
Straight loan CBC	0	0
Straight loan BNP	6.600	6.600
Straight loan BELFIUS	10.970	8.000
Dettes de location financement	49	49

En milliers d'€	30 sept 22	31 mars 22
<b>Etat du résultat global</b>	<b>124</b>	<b>32</b>
Charges d'intérêts sur la dette location financement	1	1
Charges d'intérêts sur straight loans	123	31

La juste valeur des dettes de location de financement s'élève à € 346 milliers et est déterminée sur base du taux d'intérêt du marché (niveau 2 selon IFRS 13).

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

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

En milliers d'€	30 sept 22
<b>Loyers à payer</b>	<b>346</b>
A moins d'un an	49
Entre 1 et 5 ans	46
Plus de 5 ans	250

Les loyers à payer à plus de 5 ans sont uniquement constitués de la dette IFRS 16 liée aux canons emphytéotiques redevables jusqu'à échéance du bail emphytéotique sur le terrain situé rue de Mons à Liège.

**Note 16. RATIO D'ENDETTEMENT**

Le ratio d'endettement d'Immo Moury est passé de 38,96% au 31 mars 2022 à 47,47% au 30 septembre 2022. Le calcul du ratio d'endettement se détaille comme suit :

En milliers d'EUR	30 sept 22
Passif	<b>22.107</b>
I.Passifs non courants	
A.Provisions	0
C.Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	0
F. Passifs d'impôts différés	0
II.Passifs courants	
A.Provisions	0
C.Autres passifs financiers courants – Instruments de couverture autorisés	0
F. Comptes de régularisation	-199
<b>Total du passif pris en compte pour le calcul du ratio (numérateur) :</b>	<b>21.908</b>
Total des rubriques de l'Actif du bilan	49.046
Instruments de couverture autorisés comptabilisés à l'Actif du bilan	-2.896
<b>Total de l'actif du bilan pris en compte pour le calcul du ratio (dénominateur) :</b>	<b>46.150</b>
<b>Taux d'endettement au 30 septembre 2022</b>	<b>47,47%</b>

**Note 17. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES**

En milliers d'€	30 sept 22	31 mars 22
<b>Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>3.960</b>	<b>1.234</b>
Fournisseurs	2.316	55
Factures à recevoir	37	519
Locataires	1	3
Impôts, rémunérations et charges sociales	774	657
Dividendes	832	0

L'Assemblée générale ordinaire du 13 septembre 2022 a approuvé un dividende brut par action de 1,80 euros (soit 1,26 euros net par action avec un précompte mobilier de 30%).

Le dividende de € 832 est payable le 17 octobre 2022 suivant décision du conseil d'administration.

**Note 18. RÉSULTAT PAR ACTION**

(En nombre d'actions)	30 sept 22	30 sept 21
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 <sup>(1)</sup>	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions de base en circulation <sup>(2)</sup>	462.124	462.124
Nombre d'actions diluées ayant droit au dividende <sup>(3)</sup>	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions diluées en circulation <sup>(3)</sup>	462.124	462.124
Résultat de la période (en milliers d'€)	2.966	899
Résultat global de la période (en milliers d'€)	1.582	1.079
Résultat net de la période par action de base et diluée en €	6,42	1,95
Résultat global de la période par action de base et diluée en €	3,42	2,34

(1) Actions propres déduites

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

(3) Il s'agit du nombre d'actions théoriquement sur le marché si, en plus des actions actuellement en circulation, les stock-options, les bons de souscription d'actions, etc. étaient exercés. Au 30 septembre 2021 et 30 septembre 2022, il n'y a aucun effet diluant.

**Note 19. INSTRUMENTS FINANCIERS**

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

La sensibilité au risque de liquidité sera détaillée dans le rapport au 31 mars 2022.

La sensibilité au risque d'intérêt concerne les quatre lignes de crédit.

Une augmentation du taux d'intérêt Euribor de 0,5 % génèrerait une augmentation de la charge d'intérêts annuelle de € 52 milliers dans l'hypothèse où les lignes de crédit seraient utilisées à concurrence de € 23.900 milliers de manière ininterrompue pendant un an (correspondant au niveau d'utilisation totale des lignes de crédit disponibles et tenant compte des couvertures de taux contractées).

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 les couvertures à taux d'intérêt fixe mentionnée ci-dessus, Immo Moury a conclu :

- le 16 mars 2016 un IRS à 2,05% contre Euribor 6 mois couvrant la période du 31 mars 2016 au 31 mars 2036 et portant sur un montant notionnel de € 1,6 millions. Au 30 septembre 2022, sa juste valeur comptabilisée en « Actifs financiers non courants » s'élève à € 311 milliers (contre € -7 milliers au 31 mars 2022).
- le 16 septembre 2021 un IRS à 1,32% contre Euribor 6 mois couvrant la période du 30 septembre 2021 au 30 septembre 2031 et portant sur un montant notionnel de € 10 mil-

lions. Au 30 septembre 2022, sa juste valeur comptabilisée en « Actifs financiers non courants » s'élève à € 2.176 milliers.

- le 12 janvier 2022, un IRS à 1,61% contre Euribor 6 mois couvrant la période du 31 mars 2022 au 30 septembre 2032 et portant sur un montant notionnel de € 2 millions. Au 30 septembre 2022, sa juste valeur comptabilisée en « Actifs financiers non courants » s'élève à € 409 milliers.

Au 30 septembre 2022, le résultat financier comprend un produit de € 1.012 milliers, représentant la variation de la juste valeur de l'instrument financier pour lequel la comptabilité de couverture (au sens de IFRS 9) n'est pas appliquée. Cet élément du résultat n'affecte pas le cash-flow de la Société. A la date d'échéance finale de l'instrument financier, sa valeur sera nulle et les variations de valeur constatées d'un exercice comptable à l'autre auront intégralement été contrepassées en résultats.

Une simulation a été réalisée sur l'instrument financier et indique qu'une baisse supplémentaire de 25 points de base des taux d'intérêts long terme (20 ans) se traduirait par une charge (non monétaire) de € 295 milliers. Cette baisse de taux aurait un impact au niveau de compte de résultat de Immo Moury.

De plus, le résultat financier au 30 septembre 2022 comprend également une charge de € 103 milliers, représentant la variation de juste valeur des autres actifs financiers relatifs aux actions détenues dans la FIIS Legiapark SA et l'option de vente y relative sur qui peut être exercée en juillet 2026.

#### Note 20. EVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'événements qui seraient survenus après le 30 septembre 2022 et qui pourraient avoir une incidence sur la situation financière au 30 septembre 2022.

#### Note 21. ELÉMENTS ÉVENTUELS, DROITS ET ENGAGEMENTS

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

##### Garanties bancaires

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

Au 30 septembre 2022, les garanties bancaires s'élèvent à € 573 milliers (contre € 570 milliers au 31 mars 2022).

##### Promesse d'acquisition d'immeubles

Immo Moury n'a pas d'engagement concernant une acquisition d'immeubles au 30 septembre 2022.

##### 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 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.

Toutefois, en dépit des 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 impossible à déterminer pour Immo Moury.

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

Au 30 septembre 2022, 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 ».

## 12. DÉCLARATION DU MANAGEMENT

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

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

atteste que, à sa connaissance :

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

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

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

**Deloitte.**



## **Immo Moury SCA**

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 septembre 2022

Immo Moury SCA | 30 septembre 2022

## Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Immo Moury SCA pour le semestre clôturé le 30 septembre 2022

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend l'état résumé de la situation financière consolidée clôturée le 30 septembre 2022, l'état résumé du résultat global consolidé, l'état résumé des flux de trésorerie consolidé et l'état résumé consolidé des variations des capitaux propres pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 21.

### Rapport sur l'information financière intermédiaire

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

Le total de l'actif mentionné dans l'état résumé de la situation financière consolidée s'élève à 49 046 (000) EUR et le bénéfice consolidé de la période s'élève à 2 966 (000) EUR.

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

### Etendue de l'examen limité

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

Immo Moury SCA | 30 septembre 2022

#### Conclusion

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

Signé à Zaventem.

#### Le commissaire

Digitally signed by  
Benjamin Henrion  
 **DocuSign**  
AC17A2B7AF574A6D8C17473E09D9DB2D

Signed By: Benjamin Henrion (Signature)  
Signing Time: 20-dec-2022 | 09:41 CET  
C: BE  
Issuer: Citizen CA

**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

## CALENDRIER FINANCIER

Publication du rapport financier annuel au 31 mars 2023	courant juillet 2023
Assemblée générale ordinaire	12 septembre 2023
Paiement du dividende	17 octobre 2023
Publication du rapport semestriel au 30 septembre 2023	21 décembre 2023

### Pour toutes informations complémentaires :

Gilles-Olivier Moury

Administrateur

Tél : 04/221.03.10

[gomoury@immomoury.com](mailto:gomoury@immomoury.com)

Sonia Laschet

Directrice financière

Tél : 04/221.03.10

[slaschet@immomoury.com](mailto:slaschet@immomoury.com)