IMMOMOURY

RAPPORT FINANCIER STATUTAIRE ANNUEL 2022

QUI SOMMES-NOUS ?

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

Au 31 mars 2022, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à € 40.932 milliers.

Le portefeuille immobilier actuel est constitué d'immeubles situés essentiellement en Province de Liège mais également en Région Wallonne et en Région Bruxelloise, dont la juste valeur s'élève à € 35.021 milliers au 31 mars 2022. Ces immeubles en portefeuille au 31 mars 2022 représentent une surface de 35.067 m².

Le portefeuille est également constitué de titres d'autres sociétés immobilières réglementées ainsi que d'un fonds d'investissement immobilier spécialisé dont la juste valeur est de € 5.911 milliers au 31 mars 2022.

Immo Moury SCA est cotée sur le premier marché de Euronext Brussels depuis le 30 juin 2008 et la capitalisation boursière est d'environ € 20,1 millions suivant le cours de bourse de l'action Immo Moury au 30 juin 2022.

MESSAGE DU PRÉSIDENT

- Résultat net de l'exercice de € 3.252 milliers (+133% par rapport à l'exercice précédent)
- Proposition à l'assemblée générale ordinaire d'un dividende brut de 1,8000 euros par action, soit un dividende net de 1,26 euros (équivalent par rapport à l'exercice précédent)
- Rendement dividendaire brut de 3,90 % et net de 2,73 %[1] par rapport au cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice

Mesdames, Messieurs,
Chers actionnaires,

Au 31 mars 2022, le portefeuille d'Immo Moury s'élève à 40,9 millions (y compris 5,9 millions d'euros de titres de FIIS et d'autres SIR), en augmentation de 37% par rapport à l'exercice précédent grâce aux nombreux projets de développement en cours. Immo Moury 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. Au cours de l'exercice 2021-2022, Immo Moury a acquis deux immeubles de bureaux (à Liège et à Charleroi) qui sont loués à long terme à des locataires de qualité et a démarré la rénovation de l'immeuble acquis à Charleroi ainsi que la construction d'un hall industriel à Milmort déjà entièrement loué.

Le résultat net s'élève à 3,3 millions d'euros soit en augmentation de 133% par rapport à l'exercice précédent. Le résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture s'élève quant à lui à € 1,3 million, soit une augmentation de 10% par rapport à l'exercice précédent.

L'année 2021-2022 a été une année de transition où tous les projets de développement en cours ou achevés n'ont pas encore généré une année complète de revenus.

Les prochains exercices vont bénéficier des entrées des locataires dans les nouveaux immeubles en portefeuille :

- l'entrée du locataire dans l'immeuble acquis et rénové, situé boulevard Devreux à Charleroi, générera un loyer annuel de € 460 milliers à partir de septembre 2022 et pendant une durée de 9 ans ;

- l'entrée du locataire dans l'immeuble nouvellement construit, situé rue des Alouettes à Milmort, générera un loyer annuel de € 185 milliers à partir de décembre 2022 et pendant une durée ferme de 12 ans.

De plus, l'immeuble situé rue de Mons à Liège en portefeuille depuis le 15 octobre 2021 (grâce à l'acquisition de la société "Les Portes de Liège") n'a généré que 6 mois de loyer lors de l'exercice 2021-2022 alors qu'il sera loué des années complètes dans le futur sur base d'un bail d'une durée de 12 ans ferme.

Le ratio d'endettement de Immo Moury au 31 mars 2022 se situe à 38,96 %. Il en résulte une capacité d'endettement supplémentaire de l'ordre de € 10,8 millions à portefeuille constant. Le gérant statutaire a décidé de proposer à l'assemblée générale des actionnaires du 13 septembre 2022 le paiement d'un dividende brut par action de 1,8000 euros (soit 1,2600 euros net par action), ce qui correspond à un rendement dividendaire brut de 3,90 % sur base du cours moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice.

Le payout s'établit à 0,8 million d'euros ce qui est supérieur au seuil minimum de distribution[2] (comme détaillé au chapitre 3 de l'Annexe C de la loi du 13 juillet 2014). Le pourcentage du payout par rapport au résultat corrigé selon le chapitre 3 de l'Annexe C de la loi du 13 juillet 2014 s'élève à 127,2 %.

Dans un contexte économique d'inflation élevée et de pression à la hausse des taux d'intérêts, Immo Moury envisage le futur de manière sereine vu ses projets de développement loués à long terme, l'indexation de ses revenus et ses contrats de couverture de taux la protégeant en grande partie contre cette hausse de taux.

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

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

1. Le taux du précompte mobilier sur dividende s'élève à 30% depuis le 1er janvier 2017.
2. Le détail du calcul est repris au point 9 du rapport de gestion.

GÉRANT STATUTAIRE ET SON CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Critère d'indépendance	Période de fonction pendant l'exercice	Début de mandat	Fin de mandat	Nombre de renouvellements des administrateurs indépendants
M. Michel Foret	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	Indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	-
M. Gilles-Olivier Moury [1]	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	Non applicable
Mme Christelle Goffin [2]	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	Non applicable
Mme Danielle Coune	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	-
M. Pierre Gustin	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice	14/09/21	14/09/27	-

DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

Conformément à l'article 14, §3 de la loi du 12 mai 2014, la direction effective d'Immo Moury est confiée à Monsieur Gilles-Olivier Moury et Madame Christelle Goffin, tous deux administrateurs de Moury Management SA. Monsieur Gilles-Olivier Moury exerce cette fonction à titre gratuit depuis la création de la société.

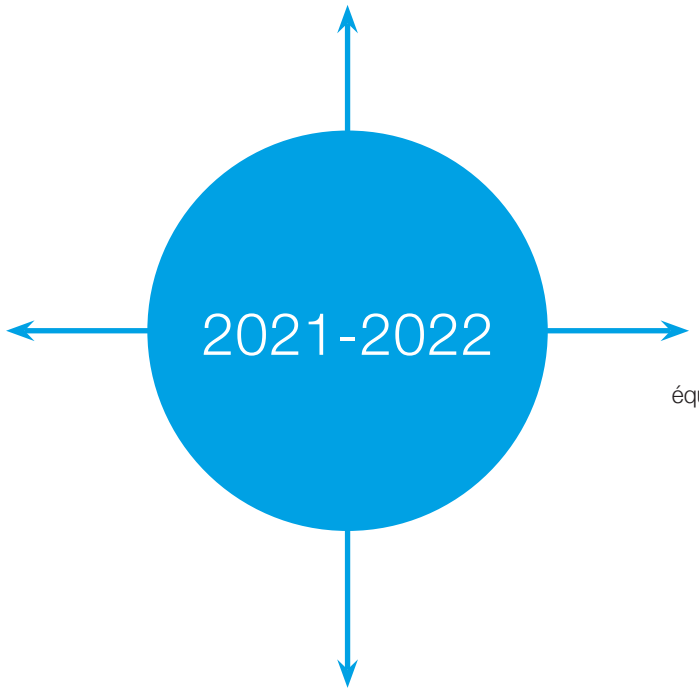
Immo Moury SCA dispose d'une équipe opérationnelle de six personnes placées sous la direction et la responsabilité de Moury Management SA.

1. Dirigeant effectif
2. Dirigeant effectif

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

RÉSULTAT NET € 3.252 MILLIERS
(contre € 1.395 milliers au 31 mars 2021)

TAUX D'OCCUPATION DE 96,7 %
(contre un taux d'occupation
de 93,9% au 31 mars 2021)



DIVIDENDE BRUT DE
1,8000 € PAR ACTION
équivalent à l'exercice précédent

RATIO D'ENDETTEMENT DE 38,96 %[1]
La capacité d'endettement supplémentaire,
à portefeuille constant, est dès lors de
l'ordre de € 10,8 millions [2]

1. *Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 § 1er, alinea 2, 3 et 4 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières règlementées (€ 16.219 milliers) et le total de l'actif diminué des instruments de couverture comptabilisés à l'actif (€ 41.635 milliers). Le détail du calcul est repris en note 32.*
2. *Calculé comme l'endettement complémentaire disponible avant d'atteindre le plafond d'endettement de 65 % repris dans l'article 23 de l'AR du 13 juillet 2014, relatif aux SIR (soit € 41.635 milliers x 65 % - 16.219 milliers).*

STRATÉGIE ET POLITIQUE D'IMMO MOURY

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

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

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

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

La Société exécute cette stratégie en concluant des accords :

- avec des exploitants pour acquérir ou construire des biens qui leur seront loués ;
- avec des promoteurs et entrepreneurs pour acquérir des biens en état futur d'achèvement
- avec des tiers pour réaliser des opérations qui dépasseraient la capacité d'investissement de la Société ou pour bénéficier de compétences locales ou sectorielles spécifiques.

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

Toutefois, depuis son agrément, la Société a investi € 24 millions dans son patrimoine immobilier, ce qui représente une croissance de 134 % de sa valeur initiale en 14 ans (malgré les quelques cessions récentes de biens immobiliers vétustes).

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

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

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

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

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

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

INFORMATIONS BOURSIÈRES

Au 31 mars 2022, la valeur nette d'inventaire est égale à € 56,66 contre un cours de bourse de € 43,40.

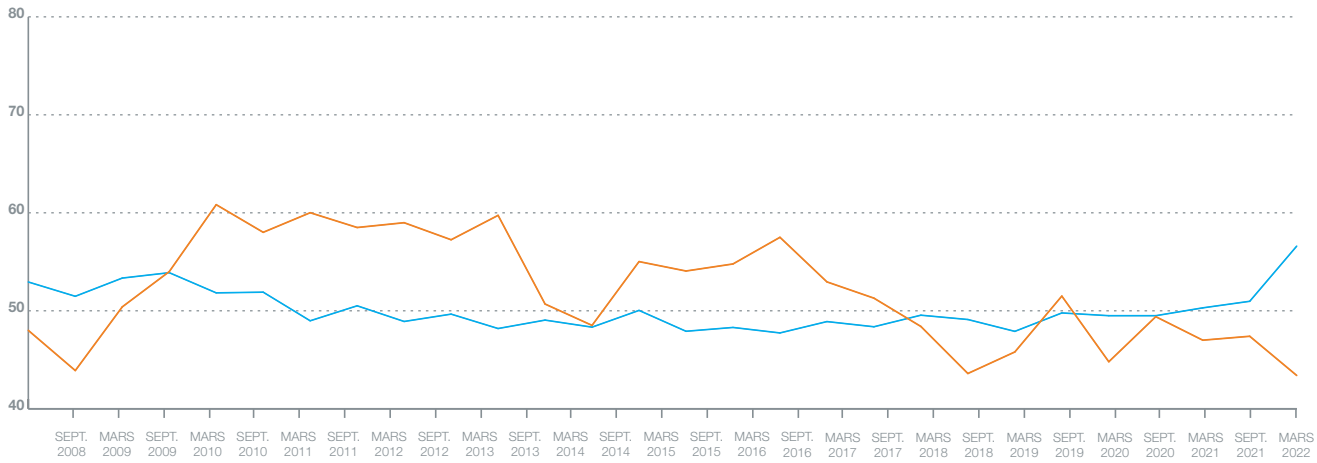
Au 31 mars 2021, la valeur nette d'inventaire est égale à € 50,30 contre un cours de bourse de € 47,00.

IMMOU
LISTED
NYSE
EURONEXT

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

COURS IMMO MOURY

VALEUR NETTE PAR ACTION



RAPPORT DE GESTION DU GÉRANT STATUTAIRE

1. DÉCLARATION DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

ADHÉSION AU CODE BELGE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Immo Moury s.c.a. applique le Code belge de Gouvernance d'entreprise publié le 17 mai 2019 (ci-après, le "Code 2020"), qui constitue son code de référence au sens de l'article 3:6, §2, 1° du Code des sociétés et des associations qui peut être consulté notamment sur le site : www.corporategovernancecommittee.be.

Le Conseil d'administration déclare qu'à sa connaissance, la gouvernance d'entreprise pratiquée par Immo Moury est conforme aux règles du Code 2020.

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

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

DURÉE DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS DU GÉRANT[1]

Les administrateurs sont nommés pour six ans conformément à l'article 12 des statuts du gérant, ce qui déroge au principe 5 point 5.6 du Code 2020, et sont rééligibles. L'activité de la société demande en effet la présence d'administrateurs expérimentés et la taille et l'organisation de la société requièrent une grande stabilité au sein du conseil d'administration..

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

Suite à la nomination récente des trois administrateurs indépendants, dont un est décédé en cours d'exercice et a été coopté en fin d'exercice, l'évaluation des performances du conseil et son interaction avec le management exécutif a été réalisée pour la dernière fois il y a plus que trois ans. Le fonctionnement du Conseil a été évalué au cours de l'exercice 2021-2022. Les résultats de cette évaluation ont été présentés et discutés lors du Conseil d'Administration de juin 2022.

COMITÉS D'AUDIT, DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION[3]

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

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

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

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

RÉMUNERATION DES ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS ET DIRIGEANT EFFECTIFS[4]

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

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

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

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

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

- Respect des règles et rincipes comptables applicables
- Communication des informations financières de la société

1. Dérogation à la disposition 5.6 du Code 2020
2. Dérogation à la disposition 9.1 du Code 2020
3. Dérogation au principe 4 du Code 2020
4. Dérogation aux dispositions 7.7 à 7.9 du Code 2020

- Reporting semestriel et budget régulièrement mis à jour

- La qualité du contrôle interne est évaluée au fil de l'exercice :
  - par la direction effective, qui veille à la pertinence et à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société et assure le suivi de l'audit interne et du contrôle externe effectué par le commissaire, formule tous avis et recommandations au conseil d'administration du gérant statutaire dans ces domaines ; elle procède notamment à la revue des clôtures semestrielles, des traitements comptables spécifiques, des litiges et des principaux risques ;

  - par l'auditeur interne qui est chargé d'examiner et d'évaluer le bon fonctionnement, l'efficacité et l'efficience du contrôle interne ainsi que des fonctions de compliance et de gestion des risques ;

  - par le commissaire dans le cadre de sa revue des comptes semestriels et annuels qui formule des recommandations concernant le contrôle interne et la tenue des états financiers.

INFORMATIONS SUR LES RISQUES

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

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

LE MARCHÉ

Risque économique

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

- des types d'actifs (bureaux, semi-industriels, commerces, résidentiels, titres de SIR et 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 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 de l'activité des autres SIR dans lesquelles Immo Moury détient des titres qui pourrait générer une diminution des dividendes en résultant. La diminution du taux d'occupation des immeubles, le défaut de paiement de loyers et la baisse des dividendes perçus sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur les résultats d'Immo Moury. De plus, en cas de départ de locataire ou de renouvellement du bail, la vacance ou le renouvellement à un loyer inférieur peut affecter les revenus de la société et sa trésorerie.

Réponses pour contrôler le risque

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

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

Au 31 mars 2022, le taux d'occupation s'élève à 96,70% contre 93,90% au 31 mars 2021. Le montant des créances douteuses s'élève à € 49 milliers à l'actif de bilan, les réductions de valeurs actées au cours de l'exercice s'élèvent à € 36 milliers alors que les reprises de réductions de valeurs actées au cours de l'exercice s'élèvent à € 66 milliers. Il y a eu de gratuités locatives accordées pendant la période pour un montant de € 6 milliers.

Risque lié à la juste valeur des immeubles

Description du risque

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

La Société est également exposée au risque de surévaluation ou de sous-

évaluation des immeubles par les experts immobiliers indépendants par rapport à la réalité du marché.

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

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

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

Risque liés aux titres détenus dans d'autres SIR

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

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

Au 31 mars 2022, une variation négative de 1 % de la juste valeur des titres de SIR aurait impact de € -48 milliers sur les fonds propres, de 0,04 % sur le ratio d'endettement et pas d'impact sur le résultat net puisque la variation de juste valeur des titres SIR est enregistrée au niveau des autres éléments du résultat global.

Risque de sinistre et de dégradation

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

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

Risques environnementaux, 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 31 mars 2022, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 13 juillet 2014 s'élève à 38,96 %. Le taux flottant permet à Immo Moury de bénéficier de taux court terme bas actuellement. 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 marge :

- 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 septembre 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'autre contrat de couverture de taux pour le montant de ligne de crédit utilisé à taux flottant, qui s'élève à € 5 millions au 31 mars 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 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
Actuellement, la capacité d'endettement d'Immo Moury permet de concrétiser les projets de développement sans faire appel aux marchés financiers. De plus, la Société continue à construire une relation de confiance avec ses actionnaires existants et les institutions bancaires.

Risque lié à la distribution du dividende selon l'article 7 :212 du CSA (Code des sociétés et des associations)

Description du risque
La condition essentielle qui gouverne toute distribution de dividendes aux actionnaires est énoncée à l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations de telle sorte qu'une telle distribution ne peut avoir pour effet de réduire l'actif net de la Société, tel qu'il résulte des comptes annuels, en dessous du capital et des réserves indisponibles. En termes de sanction, sur le plan civil, l'article 7:214 du code des sociétés et des associations stipule que toute distribution faite en contravention des articles 7:212 du code des sociétés et des associations doit être restituée par le bénéficiaire de ladite distribution si la Société prouve qu'il connaissait l'irrégularité des distributions faites ou ne pouvait l'ignorer compte-tenu des circonstances.
Réponses pour contrôler le risque
La société est contrainte par le cadre juridique dans lequel elle évolue de distribuer 80 % du résultat (AR 13/07/2014 Art.13 §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 règlementations 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 règlementation expose la Société a des risques de mise en cause de sa responsabilité, de condamnations, de sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi qu'au risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis. De telles sanctions pourraient influencer négativement l'activité de la Société et sa rentabilité.

Réponses pour contrôler le risque
La Société respecte les réglementations en vigueur et anticipe l'évolution de la législation. La Société dispose d'une juriste en interne licenciée en notariat et peut faire appel à des consultants externes qui ont les compétences nécessaires pour veiller au respect des réglementations en vigueur.

Risque de diminution du free float

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

Réponses pour contrôler le risque
Le promoteur ainsi que les personnes agissant de concert avec le promoteur ont été 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 juin 2022, le free float s'élève à 33,86%.

LES RISQUES OPÉRATIONNELS

Risque IT / Cybersécurité

Description du risque
Immo Moury est confrontée au risque de défaillance du système informatique et de la cybercriminalité pouvant compromettre l'intégrité et la fiabilité des données ainsi que la continuité des activités suite au disfonctionnement 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 est en cours de réévaluation.

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

Situation de conflit d'intérêts

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

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

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

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

Réponses pour contrôler le risque
personne en cas d'absence ou le temps d'un recrutement. De plus, selon la fonction exercée, des profils sont plus ou moins aisément disponibles sur le marché.

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

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

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

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

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

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

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

ACTIONS PROPRES

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

Au 31 mars 2022, le portefeuille d'actions propres s'élève à 1.030 actions pour un total de € 51 milliers. Il n'y a eu aucune opération au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2022.

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

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

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

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

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

- Conformément au point 2 de l'article 7 des statuts, le gérant est autorisé, pour une période de 5 ans à dater de la date de publication au Moniteur Belge du PV de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2017, à augmenter en une ou plusieurs fois le capital à concurrence de maximum €22.073.220. Cette autorisation est renouvelable. Cette(ces) augmentation(s) de capital peu(ven) t être effectuée(s) par apport(s) en numéraire ou en nature. A la date du présent rapport, le gérant n'a pas encore eu recours à cette possibilité.

- La société peut acquérir ses propres actions en vertu d'une décision de l'assemblée générale prise en tenant compte des quorums de présence et de vote déterminés à l'article 7:154 du Code des sociétés et des associations, moyennant communication de l'opération à la FSMA et conformément aux dispositions des articles 7:215 et suivants du Code des sociétés et des associations. Le 30 juin 2017, l'assemblée générale extraordinaire a décidé d'autoriser le Gérant d'Immo Moury de procéder pendant une période de 5 ans à dater de la date de publication au Moniteur Belge du PV de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2017, à l'acquisition d'un maximum de vingt pourcent (20 %) des actions, soit 92.630 actions de la société à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 85 % et supérieur à 115 % du cours de clôture du jour précédant la date de l'opération. Cette autorisation est renouvelable.

- Au 31 mars 2022, Immo Moury détient 1.030 actions propres.

- Il n'y a pas d'accord important auquel Immo Moury SCA est partie et qui prend effet, est modifié ou prend fin en cas de changement de contrôle dans le cadre d'une offre publique d'achat.

- Il n'y a pas d'accord entre Immo Moury SCA et les membres de son Conseil d'administration de son Gérant ou de son personnel prévoyant le paiement d'indemnités en cas de démission ou de cessation d'activités à la suite d'une offre publique d'acquisition.

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

GÉRANT STATUTAIRE

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

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

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

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

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

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

REPRÉSENTANT PERMANENT

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT MOURY MANAGEMENT SA

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

Moury Management SA, gérant statutaire unique d'Immo Moury SCA, est représentée par son Conseil d'administration composé comme suit au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2022 :

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Critère d'indépendance	Période de fonction pendant l'exercice	Début de mandat	Fin de mandat	Nombre de renouvellements des administrateurs indépendants
Composition actuelle du conseil d'administration						
M. Michel Foret	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	Indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	-
M. Gilles-Olivier Moury [1]	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	Non applicable
Mme Christelle Goffin [2]	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	Non applicable
Mme Danielle Coune	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	-
M. Pierre Gustin	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice	14/09/21	14/09/27	-

1. *Monsieur Gilles-Olivier Moury est également le représentant permanent du gérant statutaire Moury Management s.a. et dirigeant effectif. Monsieur Gilles-Olivier Moury ne perçoit aucune rémunération au titre de ces fonctions. En effet, les jetons de présence sont l'unique rémunération perçue par Monsieur Gilles-Olivier Moury au cours de l'exercice.*
2. *Madame Christelle Goffin est également dirigeant effectif. Elle perçoit une rémunération pour cette fonction en plus des jetons de présence du conseil d'administration.*

- **M. Michel Foret, administrateur non exécutif indépendant et président du Conseil d'administration depuis le 27 septembre 2019.** Monsieur Michel Foret est Docteur en droit de l'Université de Liège et gradué en informatique. Il a notamment exercé les fonctions de Gouverneur de la Province de Liège de 2004 à 2015 et de Ministre Wallon de l'aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement de 1999 à 2004. Il est actuellement administrateur de l'Université de Liège et administrateur du groupe Vranken-Pommery Monopole SA et de Vranken-Pommery Benelux. Son premier mandat comme administrateur de Moury Management a débuté le 27 septembre 2019 pour une période de 6 ans et prendra dès lors fin lorsde l'assemblée générale ordinaire de septembre 2025.

- **M. Gilles-Olivier Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury.** Il est le représentant permanent de Moury Management auprès d'Immo Moury. Monsieur Gilles-Olivier Moury a été diplômé en sciences de gestion de l'Université de Liège en 1998. Il a également participé à un 3e cycle en immobilier d'entreprise de l'École de Commerce Solvay et est titulaire d'un certificat universitaire en Normes IAS/IFRS. Son mandat a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2025.

- **Mme Christelle Goffin, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury.** Madame Christelle Goffin est licenciée en droit et notariat de l'Université de Liège. Madame Christelle Goffin a travaillé au sein d'études notariales pendant 13 ans avant de rejoindre l'équipe d'Immo Moury en tant que juriste. Son premier mandat comme administrateur de Moury Management a débuté le 27 septembre 2019 pour une période de 6 ans et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2025.

- **Mme Danielle Coune, administrateur non exécutif**

indépendant depuis le 27 septembre 2019. Madame Danielle Coune est ingénieur civil architecte, diplômée de l'Université de Liège. Madame Danielle Coune a été directeur général du département infrastructure et environnement de la Province de Liège de 1991 à août 2019. Son premier mandat comme administrateur de Moury Management a débuté le 27 septembre 2019 pour une période de 6 ans et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2025.

- **M. Pierre Gustin est licencié en droit, diplômée de l'Université de Liège.** Monsieur Pierre Gustin a été directeur entreprises et institutionnels de Wallonie pour ING de 2007 au 31 janvier 2021, date de sa pension. Son premier mandat comme administrateur de Moury Management a débuté le 14 septembre 2021 pour une période de 6 ans et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2027.

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

FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

ADMINISTRATEURS PRÉSENCE/NOMBRE DE SÉANCES	
Monsieur Michel Foret	3/3
Monsieur Gilles-Olivier Moury	3/3
Madame Christelle Goffin	3/3
Madame Danielle Coune	3/3
Monsieur Pierre Gustin	3/3

Au cours de l'exercice social écoulé, le Conseil d'administration de Moury Management SA s'est réuni formellement trois fois.

MODE DE PRISE DE DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

Après chaque réunion, les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le président du Conseil d'administration et par la majorité des membres qui ont pris part à la délibération. Les procès-verbaux résument les discussions, précisent les décisions prises et indiquent, le cas échéant, les réserves émises par les administrateurs.

COMITÉS

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

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

1. Immo Moury a employé 6 salariés durant l'exercice 2021-2022.
2. Le total bilantaire d'Immo Moury s'élève à € 42.526 au 31 mars 2022.
3. Le chiffre d'affaires d'Immo Moury s'élève à € 2.069 au 31 mars 2022.

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

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

- **EN MATIÈRE DE RÉMUNÉRATION** :

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

b) formuler des propositions à l'assemblée générale du Gérant sur la rémunération individuelle des administrateurs, des autres dirigeants visés à l'article 3:6, § 3, dernier alinéa du Code des sociétés et des associations, et des délégués à la gestion journalière, y compris la rémunération variable et les primes de prestation à long terme, liées ou non à des actions, octroyées sous forme d'options sur actions ou autres instruments financiers, et les indemnités de départ, et, s'il y a lieu, sur les propositions qui en découlent ;

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

d) commenter le rapport de rémunération lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires.

- **EN MATIÈRE D'AUDIT :**

a) Suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;

b) suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et des fonctions de contrôle indépendantes de la Société ;

c) suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par le commissaire et le cas échéant par le réviseur d'entreprises chargé du contrôle des comptes consolidés ;

d) examen et suivi de l'indépendance du commissaire et le cas échéant du réviseur d'entreprises chargé du contrôle des comptes consolidés, en particulier pour ce qui concerne la fourniture de services complémentaires à la société.

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

EFFICIENCE DU FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration répond d'une évaluation périodique (tous les 3 ans) de sa propre efficience en vue d'une amélioration continue de l'administration de la Société. Le fonctionnement du Conseil a été évalué au cours de l'exercice 2021-2022. Les résultats de cette évaluation ont été présentés et discutés lors du Conseil d'Administration de juin 2022.

Les administrateurs apportent leur entière collaboration au Conseil d'administration et éventuellement à d'autres personnes faisant partie de la Société ou non, chargées de l'évaluation des administrateurs afin de permettre une évaluation individuelle périodique. Le Président du Conseil d'administration, et l'exercice de sa fonction au sein du Conseil d'administration, font également l'objet d'une évaluation.

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

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

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

.

AUTRES INTERVENANTS

COMMISSAIRE

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

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

Lors de l'exercice clôturé au 31 mars 2022, le commissaire n'a pas perçu d'autres honoraires que ses émoluments de commissaire.

EXPERT IMMOBILIER

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

Au 1er janvier 2021, le contrat d'expertise immobilière a été renouvelé avec la société Cushman & Wakefield VOF, dont les bureaux sont établis à 1000 Bruxelles, avenue des Arts 58 B7. Après chaque période de 3 ans, le bureau d'expertise effectue une rotation/changement de l'évaluateur responsable du dossier.

Pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2023, l'évaluateur qui représente Cushman & Wakefield VOF pour le dossier Immo Moury est Monsieur Ardalan Azari, partner Valuation& Advisory.

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

- Les honoraires annuels de l'expert pour le portefeuille sont calculés comme suit : € 0,20 HTVA par mètre carré de la surface totale (hors parking) avec un minimum de € 875 HTVA par bien.
- Les honoraires d'évaluation lors d'acquisitions seront calculés comme suit : € 0,20 HTVA par mètre carré de la surface totale (hors parking) avec un minimum de € 1.450 HTVA par bien.

Des évaluations ponctuelles de biens hors portefeuille peuvent faire l'objet d'un rapport signé. Elles seront facturées € 875 HTVA, montant qui sera déductible des € 1.450 HTVA si le bien entre en portefeuille.

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

La rémunération totale de l'expert immobilier pour l'exercice clôturé au 31 mars 2022 est de € 28 milliers TVAC.

LIQUIDITY PROVIDER

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

SERVICE FINANCIER

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

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

GÉRANT STATUTAIRE

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

Le mode de rémunération du Gérant est indiqué à l'article 16 des statuts d'Immo Moury. Il y est prévu que la rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale d'Immo Moury en conformité avec la réglementation SIR. Durant l'exercice 2021-2022, la rémunération du gérant statutaire s'est élevée à € 75 milliers. Cette rémunération forfaitaire couvre les jetons de présence et les prestations des 5 administrateurs de Moury Management. Elle n'est pas déterminée en fonction des résultats prévisionnels ni des opérations réalisées par Immo Moury au cours de l'exercice.

ADMINISTRATEURS DU GÉRANT STATUTAIRE

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

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Jetons de présence dûs
M. Michel Foret	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	€ 8.250
M. Gilles Olivier Moury [1]	Administrateur exécutif	€ 3.300
Mme Christelle Goffin [2]	Administrateur exécutif	€ 3.300
Mme Danielle Coune	Administrateur non exécutif	€ 4.950
M. Pierre Gustin	Administrateur non exécutif	€ 4.950

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

Informations sur les actions et les options sur actions

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

Informations sur les indemnités de départ

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

Informations sur les droits de recouvrement de la rémunération variable

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

2. COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS D'IMMO MOURY SCA

CHIFFRES-CLÉS STATUTAIRES D'IMMO MOURY SCA

(en milliers d'EUR)	31 mars 2022	31 mars 2021
PATRIMOINE		
Juste valeur du portefeuille immobilier	35.021	25.711
Juste valeur du portefeuille titres SIR	5.911	4.243
Total portefeuille	**40.932**	**29.954**
Taux d'occupation des immeubles [1]	96,70%	93,90%
Rendement brut annuel des immeubles [2]	5,16%	7,35%
Ratio d'endettement [3]	38,96%	31,02%

(en milliers d'EUR)	31 mars 2022	31 mars 2021
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL		
Résultat locatif net	2.055	1.981
Résultat immobilier	1.833	1.816
Résultat d'exploitation des immeubles	1.379	1.318
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.004	1.056
Résultat sur vente d'immeubles de placement	628	239
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	749	198
Résultat d'exploitation	-61	0
Résultat financier	2.320	1.493
Impôts	1.103	-33
Résultat net de l'exercice	**-171**	**-65**
Autres éléments du résultat global après impôts sur le résultat	3.252	1.395
- Variation de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	541	-102
- Variation de la juste valeur des actifs financiers	3.793	1.293
Résultat global total, part du groupe, de l'exercice	**1.254**	**1.144**

1. *Le taux d'occupation des immeubles est calculé comme le ratio entre la juste valeur des biens loués à la date de clôture et le total du portefeuille immobilier déduction faite des terrains, immeubles en construction et des immeubles détenus en vue de la vente.*
2. *Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus au cours de l'exercice (€ 1.807 milliers) et la juste valeur du portefeuille immobilier à la date de clôture de cette période (€ 35.021 milliers). 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 en portefeuille à la date de clôture de cette période) n'est pas présenté car les dividendes perçus ne concernent pas les périodes présentées ci-dessus (date de clôture différente à celle d'Immo Moury et, dans certains cas, acompte sur dividende perçus). Les informations concernant les rendements dividendaires des titres de SIR en portefeuille sont disponibles sur les sites internet des SIR que nous avons en portefeuille. Concernant le rendement dividendaire des titres de la FIIS en portefeuille, nous nous référons à la note 21 du rapport sur les états financiers consolidés.*
3. *Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 §1er, alinéa 2,3 et 4 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et le total du passif. Le détail du calcul est repris en note 32 du rapport sur les états financiers consolidés.*

(en milliers d'EUR)	31 mars 2022	31 mars 2021
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE		
Total des actifs non courants	41.957	29.427
Total des actifs courants	569	4.786
Total des actifs	**42.526**	**34.213**
Total des capitaux propres	26.186	23.247
Total des passifs non courants	342	375
Total des passifs courants	15.998	10.591
Total du passif	**42.526**	**34.213**

COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS D'IMMO MOURY

PATRIMOINE

Au 31 mars 2022, le portefeuille global d'Immo Moury SCA s'élève à € 40.932 milliers. La juste valeur du portefeuille en immeubles de placement 1 s'élève à € 35.021 milliers et la juste valeur des titres de SIR et FIIS en portefeuille s'élève, à la juste valeur, à € 5.911 milliers.

Au cours de l'exercice, Immo Moury a acquis un immeuble situé Boulevard Devreux à Charleroi qui est en cours de rénovation pour être loué au Forem et a démarré la construction d'un hall industriel à Milmort loué à la société Atima Tpim. De plus, Immo Moury a pris 100% de participation dans la société Portes de Liège qui est propriétaire d'un immeuble de bureaux loué à Securex.

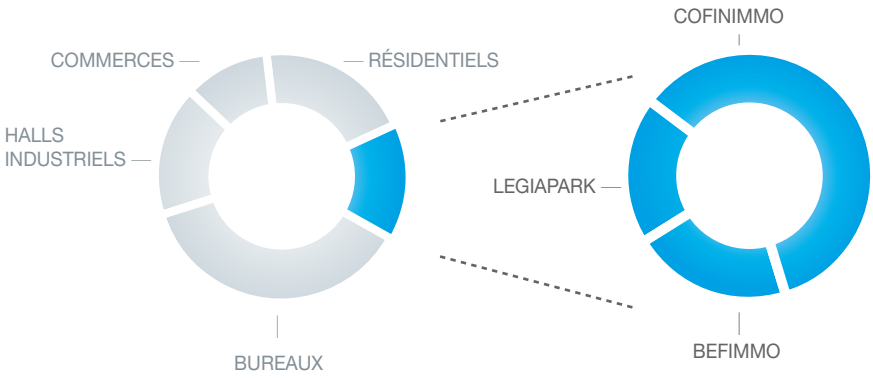
Immo Moury a vendu également deux immeubles : l'ensemble de bureaux et halls situés rue du Moulin 320 à Bressoux et la résidence Confort situé Place Théodore Gobert 7 à Liège.

Le taux d'occupation des immeubles s'élève à 96,70 % au 31 mars 2022 et le ratio d'endettement à 38,96 %.

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

LA DIVERSIFICATION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIT AU 31 MARS 2022 :

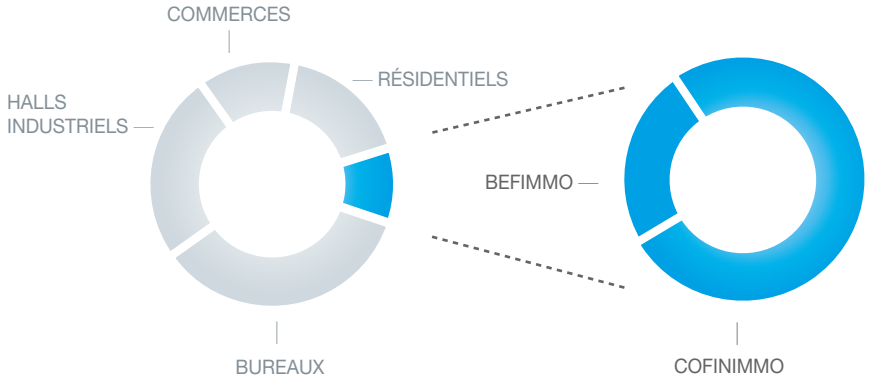
SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



BUREAUX	37 %
HALLS INDUSTRIELS	17 %
COMMERCES	11 %
RÉSIDENTIELS	20 %
TITRES SIR ET FIIS	15 %
COFINIMMO	60 %
BEFIMMO	21 %
LEGIAPARK	19 %

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

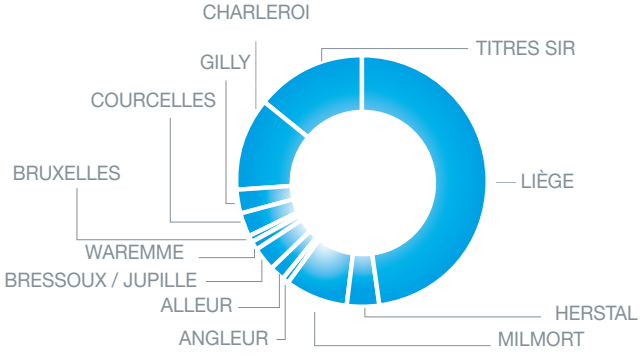
SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS



BUREAUX	35 %
HALLS INDUSTRIELS	25%
COMMERCES	13 %
RÉSIDENTIELS	17 %
TITRES SIR ET FIIS	10 %
COFINIMMO	76 %
BEFIMMO	24 %
LEGIAPARK	0 %

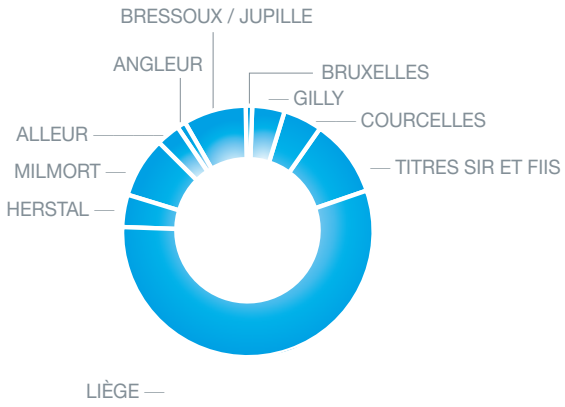
LA DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIT AU 31 MARS 2022 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



LIÈGE	48 %
HERSTAL	4 %
MILMORT	8 %
ANGLEUR	1 %
ALLEUR	2 %
BRESSOUX/ JUPILLE	3 %
WAREMME	1 %
BRUXELLES	1 %
COURCELLES	3 %
GILLY	3 %
CHARLEROI	12%
TITRES SIR ET FIIS	14 %

SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS

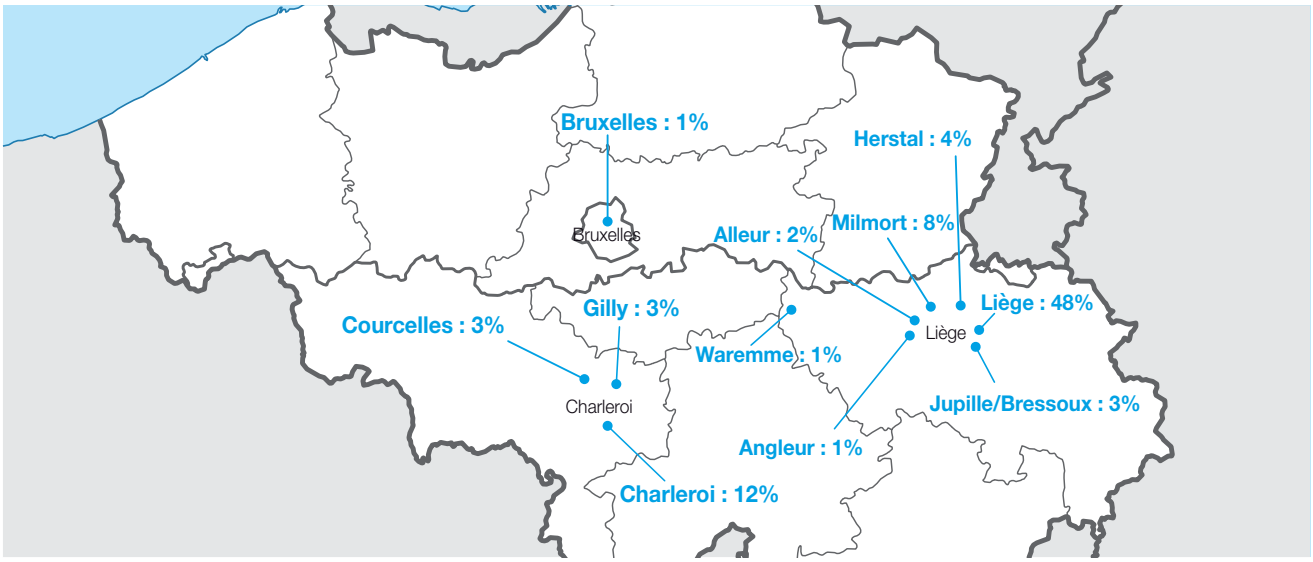


LIÈGE	56 %
HERSTAL	4 %
MILMORT	8 %
ALLEUR	3 %
ANGLEUR	1 %
BRESSOUX/ JUPILLE	8 %
BRUXELLES	1 %
GILLY	4 %
COURCELLES	5 %
TITRES SIR ET FIIS	10 %

LA LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE PRÉSENTE COMME SUIT AU 31 MARS 2022 :

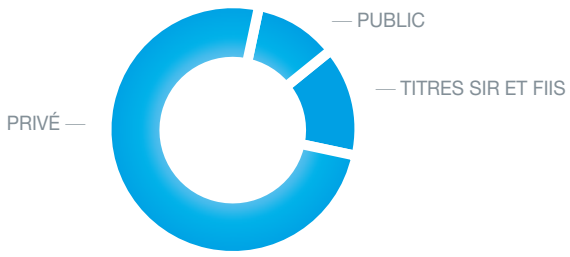
SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

Titres de Cofinimmo : 8% (dont moins de 1% en Province de Liège)
Titres de Befimmo : 3% (dont moins de 7% en Province de Liège)
Titres de Legiapark : 3% (dont 100% en Province de Liège)



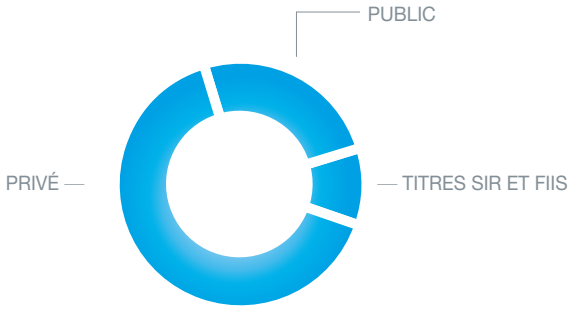
LA DIVERSIFICATION COMMERCIALE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIT AU 31 MARS 2022 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



PRIVÉ	75 %
PUBLIC	11 %
TITRES SIR ET FIIS	14 %

SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS



PRIVÉ	65 %
PUBLIC	25 %
TITRES SIR ET FIIS	10 %

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL ET SITUATION PATRIMONIALE

Au 31 mars 2022, la juste valeur du portefeuille d'Immo Moury s'élève à € 40.932 milliers contre € 29.954 milliers l'an dernier.

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement est de € 35.021 milliers selon l'expert immobilier Cushman & Wakefield pour un taux d'occupation de 96,70 %. Le portefeuille est en augmentation nette de € 9.310 milliers (36%) malgré les ventes des immeubles anciens situés rue du Moulin 320 à Bressoux et Place Théodore Gobert à Liège. En effet, Immo Moury 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. Au cours de l'exercice 2021-2022, Immo Moury a acquis deux immeubles de bureaux (un à Liège et un à Charleroi) qui sont loués à long terme à des locataires de qualité et a démarré la rénovation de l'immeuble acquis à Charleroi ainsi que la construction d'un hall industriel à Milmort déjà entièrement loué.

La juste valeur des titres d'autres SIR dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 4.783 milliers (selon le cours de bourse au 31 mars 2022) et la juste valeur des actions souscrites dans la FIIS en portefeuille au cours de l'exercice s'élève à € 1.128 milliers.

Les revenus locatifs s'élèvent à € 2.069 milliers au 31 mars 2022 contre € 2.061 milliers au 31 mars 2021, stable par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à € 1.379 milliers au 31 mars 2022 contre € 1.318 milliers l'année précédente, en augmentation de 5 %.

Le résultat d'exploitation s'élève à € 2.320 milliers au 31 mars 2022. Il est en augmentation de 55% suite principalement à la plus-value de € 628 milliers réalisée sur les ventes des biens immobiliers situés rue du Moulin 320 à Bressoux et Place Théodore Gobert 7 à Liège.

Le résultat financier correspond à un produit de € 1.103 milliers. Il est principalement constitué d'une charge d'intérêts de € 165 milliers et de la variation de la juste valeur de l'instrument de couverture IRS qui représente un produit de € 1.249 milliers suite à l'augmentation des taux d'intérêt long terme.

L'impôt des sociétés s'élève à € 67 milliers et l'exit tax à charge d'Immo Moury suite à l'acquisition de la filiale Les Portes de Liège et sa fusion prochaine s'élève à € 104 milliers.

En conclusion de ce qui précède, Immo Moury SCA réalise un résultat net consolidé de € 3.252 milliers au 31 mars 2022 (contre € 1.395 milliers au 31 mars 2021).

Les autres éléments du résultat global (+ € 541 milliers) au 31 mars 2022 proviennent de la variation positive de la juste valeur des titres d'autres SIR au cours de la période.

Le résultat global au 31 mars 2022 s'établit à € 3.793 milliers contre € 1.293 milliers l'exercice précédent.

Au 31 mars 2022, le taux d'endettement s'élève à 38,96 %. Ce taux est en augmentation par rapport à l'exercice précédent suite à l'acquisition de la filiale Les Portes de Liège et au financement des travaux de rénovation de l'immeuble à Charleroi loué au Forem.

Le gérant statutaire propose de verser un dividende de € 1,8000 brut par action (€ 1,2600 net), soit un dividende brut, stable par rapport à l'exercice précédent. Ceci correspond à un rendement dividendaire net de 2,73 % sur base du cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice de € 46,16.

Le payout s'établit à € 832 milliers alors que le seuil minimum de distribution s'élève à € 196 milliers au 31 mars 2022 (comme détaillé au chapitre 3 de l'Annexe C de l'arrêté royal du 13 juillet 2014).

Le seuil minimum de distribution est fortement influencé par le fait que les plus-value réalisées sur les vente d'immeubles ne font pas partie de l'obligation de distribution et que l'année 2021-2022 a été une année de transition où tous les

projets de développement en cours ou achevés n'ont pas encore généré une année complète de revenus.

En pourcentage, le payout ratio s'élève à 127,2 % du résultat corrigé selon le chapitre 3 de l'Annexe C de la loi du 13 juillet 2014 (contre un payout ratio de 81,4 % pour l'exercice précédent).

3. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

ACQUISITION DU BÂTIMENT SITUÉ BOULEVARD DEVREUX 36 À CHARLEROI ET SIGNATURE DU BAIL AVEC LE FOREM

En avril 2021, Immo Moury a acquis les anciens bureaux de la FGTB à Charleroi ainsi que la maison voisine au prix de € 3.200 milliers hors frais. La maison voisine a directement été revendue pour € 260 milliers hors frais. L'expert immobilier, Cushman & Wakefield, a valorisé l'immeuble de bureaux non occupé et non rénové à une valeur de marché (hors frais) de € 2.610 milliers.

Le prix d'acquisition de l'immeuble de bureaux s'écartant de plus de 5% de la valorisation de l'expert, Immo Moury justifie l'acquisition de ce bien car parallèlement la société avait répondu à un appel à manifestation d'intérêt ayant pour objet la location d'un bâtiment destiné aux services du Forem de Charleroi pour une durée de 9, 12 ou 15 ans. L'acquisition de l'immeuble de Charleroi permet une diversification géographique du portefeuille immobilier d'Immo Moury qui il est principalement localisé dans la région liégeoise. De plus, cette opération s'inscrit parfaitement dans la stratégie de croissance du portefeuille de Immo Moury avec comme objectif un bail long terme avec un locataire de qualité.

Le bail avec le Forem a été signé en juin 2021 pour une durée de 9 ans avec prise d'effet au 1e septembre 2022, après réalisation de travaux de rénovation. Les travaux de rénovation sont réalisés par la société Bemat, filiale du groupe Moury Construct, qui a son siège à Charleroi et pour laquelle une procédure de conflit d'intérêt a été mise en place.

Le rendement locatif de ce bien sera de 5,08% sur le prix de revient tous frais compris.

VENTE DE L'IMMEUBLE SITUÉ RUE DU MOULIN 320 À BRESSOUX

En juin 2021, Immo Moury a vendu l'immeuble situé rue du Moulin 320 à Liège à un acquéreur privé.

Cette vente s'est réalisée au prix de € 1.100 milliers. Comme cet immeuble était valorisé à € 884 milliers en juste valeur au 31 mars 2021, la vente a généré une plus-value brute € 216 milliers. Suite aux frais de transactions s'élevant à € 68 milliers, la plus-value nette s'élève à € 148 milliers.

SOUSCRIPTION À L'AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA FIIS LEGIAPARK SA

En juillet 2021, Immo Moury a souscrit à l'augmentation de la société Legiapark SA à concurrence de 2.000 actions au prix de 1.000,00 € par action. Immo Moury a libéré la moitié de la souscription par un apport en numéraire de € 500 milliers à la souscription et un appel de fonds en mars 2022. De plus, Immo Moury a signé avec Noshaq Immo une option d'achat/vente sur les actions acquises qui lui assure un rendement garanti et une partie de la plus-value éventuelle si le projet était revendu par Noshaq Immo dans un délai de 2 ans après exercice de l'option d'achat.

ACQUISITION DE LA SOCIÉTÉ PORTES DE LIÈGE SRL

Le 15 octobre 2021, Immo Moury a acquis la société Les Portes de Liège SRL qui est propriétaire d'un tout nouvel immeuble de bureaux de 1.800 m² à Liège. Cet immeuble est entièrement loué à Securex pour une durée de 12 ans ferme. Le loyer annuel est de € 290 milliers HTVA. Sur base de la valorisation de l'expert immobilier Cushman et Wakefield à € 5.250 milliers en valeur d'investissement, les administrateurs indépendants de Immo Moury ont déterminé le prix d'acquisition des actions avec remboursement de la dette à € 5.126 milliers. Ceci donne un rendement initial du bien de 5,30% sur le prix d'acquisition (exit tax compris).

VENTE DE LA RÉSIDENCE GOBERT À LIÈGE

En décembre 2021, Immo Moury a vendu, par une mise aux enchères publiques sur la plateforme Biddit, la résidence Confort située Place Théodore Gobert 7 à Liège. Cette vente s'est réalisée au prix de € 2.076 milliers. Comme cet immeuble était valorisé à € 1.588 milliers en juste valeur au 31 mars 2021, la vente a généré une plus-value brute € 488 milliers.

4. PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

L'exercice a été marqué par l'existence de trois opérations ou décisions en conflits d'intérêts visées par les articles 7:96 et 7:97 du code des sociétés et associations et par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 :

- l'acquisition de la société Les Portes de Liège SRL publiée via un communiqué de presse le 6 juillet 2021 ;
- l'exécution des travaux de rénovation du bâtiment situé Boulevard Devreux 36 à Charleroi publiée via un communiqué de presse le 6 juillet 2021 ;
- l'exécution des travaux de construction du hall industriel et de bureaux rue des Alouettes 80A à Milmort publiée via un communiqué de presse le 7 décembre 2021.

Conformément aux articles les articles 7:96 et 7:97 du code des sociétés et associations, les décisions du comité des administrateurs indépendants et les extraits de procès-verbal du Conseil d'administration décrivent la nature de la décision, justifient la décision qui a été prise et décrivent les conséquences patrimoniales pour la société.

Le conseil d'administration confirme que les procédures décrites aux articles 7:96 et 7:97 du code des sociétés et associations ainsi la réglementation relative aux SIR ont été suivies et respectées.

ACQUISITION LES PORTES DE LIÈGE SRL ET RÉNOVATION BÂTIMENT A CHARLEROI

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 17 JUIN 2021 DÉLIBÉRANT SUR LES CONFLITS D'INTÉRÊTS :

Le conseil délibère sur la décision d'acquérir la société Portes de Liège au prix de 1.396.733 € ainsi que de rembourser la dette de la société sous les conditions suivantes :

- la mise à disposition du bâtiment à Securex pour le 01/09/21 au plus tard comme prévu dans le bail,
- l'obtention de l'agréation du bâtiment par Securex à cette date.

Cette decision est confirmée

Le conseil délibère sur la décision de réaliser les travaux de rénovation du Haut Ring de Charleroi avec la société Bemat au prix de 4.431.932,14 € HTVA. Cette décision est confirmée.

CONSTRUCTION BÂTIMENT À MILMORT

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 OCTOBRE 2021 DÉLIBÉRANT SUR LE CONFLIT D'INTÉRÊT :

Le conseil délibère sur la proposition du comité des administrateurs indépendants de réaliser les travaux de construction d'un hall polyvalent et de locaux administratifs et sociaux dans le parc d'activités économiques des Hauts sarts, rue des Alouettes à 4041 Milmort – Herstal, destinés à être loué à Atima-Tpim, avec les Entreprises Gilles Moury SA au prix de 3.402.256,30 € HTVA. L'offre des Entreprises Gilles Moury SA est la moins-disante des trois offres obtenues.
Cette décision est confirmée.

APPRÉCIATION DU COMMISSAIRE CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 7:97 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET ASSOCIATIONS : EXTRAIT DES RAPPORTS DE DELOITTE DU 1er JUILLET ET 26 NOVEMBRE 2021 (CONCLUSIONS IDENTIQUES) :

Sur la base de notre examen, nous n'avons relevé aucune incohérence significative entre les informations comptables et financières figurant dans les procès-verbaux du conseil d'administration et dans les avis du comité des administrateurs indépendants par rapport aux informations dont nous disposons, en tant que commissaire aux comptes de la société, dans le cadre de notre mandat.

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

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

6. ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Sans objet.

7. INDICATION RELATIVE À L'EXISTENCE DE SUCCURSALES

Immo Moury sca ne détient pas de succursale.

8. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le Conseil d'administration du gérant statutaire d'Immo Moury SCA proposera à l'Assemblée générale d'approuver les comptes annuels au 31 mars 2022, d'affecter le résultat tel que présenté dans le tableau ci-dessous et de distribuer un dividende de € 1,80 brut, soit € 1,26 net par action.

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

(en milliers d'EUR)	31 mars 2022	31 mars 2021
A. Résultat net	**3.252**	**1.395**
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	**-2.481**	**-563**
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- exercice comptable	-810	-198
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instru-ments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)		
- exercice comptable	-1.249	-53
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-422	-312
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1er, al. 1er	**-196**	**-818**
D. Rémunération du capital - autre que C	**-636**	**-14**

Le dividende net par action de € 1,26 sera payable le 17 octobre 2022, sous réserve de la décision de l'Assemblée générale ordinaire du 13 septembre 2022.

PRÉCOMPTE MOBILIER

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

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

Résultat corrigé (A)	**31 mars 2022**	**31 mars 2021**
Résultat net	3.252	1.395
+ Amortissements	37	40
+ Réductions de valeur	37	77
- Reprises de réductions de valeur	-66	0
- Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
+/- Autres éléments non monétaires	-1.168	-53
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-628	-239
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-810	-198
= Résultat corrigé (A)	**654**	**1.022**

Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)		
+/- Plus-values et moins-values réalisées[1] sur biens immobiliers durant l'exercice	-409	238
-Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	0	-238
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	0	0
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	**-409**	**0**

(I) 80 % du résultat corrigé =	**196**	**818**

(II) - la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 13	**31 mars 2022**	**31 mars 2021**
Passif	15.878	10.966
- I. Passifs non courants - A Provisions	0	0
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture	-7	-237
- I. Passifs non courants - F. Passifs d'impôts différés	0	0
- II. Passifs courants - A. Provisions	0	0
- II. Passifs courants - C. Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation	-114	-115
(II) Endettement	*15.757*	*10.614*
(II) Diminution nette de l'endettement =	**0**	**0**

La différence positive entre les montants (I) - (II)	**196**	**818**

Selon IFRS 9, Immo Moury a fait le choix de présenter, dans les autres éléments du résultat global, les variations de la juste valeur des titres des autres SIR sans passer par le résultat net. Par conséquent, les variations de justes valeurs de ces participations ne sont pas incluses dans le résultat net de l'exercice ni dans l'obligation de distribution. Les dividendes versés par les participations dans les autres SIR, par contre, sont inclus dans le résultat net et par conséquent dans l'obligation de distribution.
Concernant la participation dans sa filiale à 100% "Les Portes de Liège SRL", Immo Moury a décidé d'appliquer la méthode de mise en équivalence selon la norme IAS 28. La "quote-part du résultat net de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence" (-€ 81 milliers) est déduite du résultat net par le biais du poste "Autres éléments non monétaires" afin de calculer le résultat corrigé. Par conséquent, "quote-part du résultat net de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence" n'est pas inclue dans l'obligation de distribution. Les dividendes reçus de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sont ajoutés à l'obligation de distribution lorsque le droit de recevoir ces dividendes est établi. Toutefois, aucun dividende n'a été versé par la filiale "Les Portes de Liège SRL" au 31 mars 2022.

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

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

(en milliers d'EUR)	31 mars 2021	31 mars 2020
Actif net	26.269	23.247
- Distribution de dividendes [1]	-832	-832
Actif net après distribution	**25.437**	**22.415**
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	22.073	22.073
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	0	0
Réserve du solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (+)	0	0
Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-1.026	-1.088
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	1.012	-237
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	0	0
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers (+/-)	727	187
Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+)	0	0
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)	0	0
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)	0	0
Réserve légale (+)	0	0
Fonds propres non distribuables (art. 7:212 code des sociétés et associations)	22.786	20.935
Marge de distribution	**2.651**	**1.480**

Au 31 mars 2022, l'actif net après distribution du dividende n'est pas inférieur au capital libéré.

Le dividende proposé à l'assemblée générale du 13 septembre 2022 est supérieur au minimum imposé par l'article 13 §1 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014, le pay-out ratio étant de 127,2 %.

1. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 13 septembre 2022.

11. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'événements qui seraient survenus après le 31 mars 2022 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2022.

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 entre avril et juin 2022. L'augmentation des coûts est en grande partie neutralisée par la refacturation des charges aux locataires et par l'indexation des loyers.

12. PERSPECTIVES

Dans un contexte économique d'inflation élevée et de pression à la hausse des taux d'intérêts, Immo Moury envisage le futur de manière sereine vu ses projets de développement loués à long terme, l'indexation de ses revenus et ses contrats de couverture de taux la protégeant en grande partie contre cette hausse de taux.

Les prochains exercices vont bénéficier des entrées des locataires suivants dans les nouveaux immeubles en portefeuille :

1. l'entrée du locataire Forem dans l'immeuble acquis et rénové situé boulevard Devreux à Charleroi et qui générera un loyer annuel de € 460 milliers à partir de septembre 2022 et pendant une durée de 9 ans ;

2. l'entrée du locataire dans l'immeuble flambant neuf situé rue des Alouettes à Milmort qui générera un loyer annuel de € 185 milliers à partir de décembre 2022 et pendant une durée ferme de 12 ans.

De plus, l'immeuble situé rue de Mons à Liège en portefeuille depuis le 15 octobre 2021 grâce à l'acquisition de la société "Les Portes de Liège" n'a généré que 6 mois de loyer lors de l'exercice 2021-2022 alors qu'il sera loué des années complètes dans le futur sur base d'un bail signé avec Securex d'une durée de 12 ans ferme.

RAPPORT IMMOBILIER

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES

Immeubles de placement	Date de construction ou de rénovation	Surfaces locatives (en m²)	Taux d'occupation	Quote part dans le portefeuille selon la juste valeur au 31 mars 2022
Bureaux Rue de Mons 9 à Liège	2021	1.562	100%	12,68%
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	2022	2.665	NA	11,73%
Cinq commerces et quatre appartements rue du Pot d'Or à Liège	1940 et 1976	769	94%	10,47%
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2016	1.259	96%	8,04%
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80 à Milmort	2004	3.003	100%	6,73%
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	1961	3.530	100%	5,71%
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1907	1.424	100%	5,46%
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	2021	808	100%	4,22%
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly[1]	Antérieur à 1952	1.870	100%	2,94%
Hall semi-industriel à Courcelles	2004	2.313	100%	2,90%
Deux halls semi-industriels et 3 commerces rue du Gay Village à Jupille	1965	7.999	87%	2,10%
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	2022	2.958	NA	1,73%
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	2018	187	100%	1,67%
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	1975	446	100%	1,59%
Trois halls semi-industriels à Alleur	1993	1.188	100%	1,55%
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège	1981	558	100%	1,21%
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	1959	1.600	100%	1,12%
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme	2015	118	100%	0,67%
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	1953	153	100%	0,61%
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	1961	180	50%	0,61%
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	2014	79	0%	0,59%
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège	1955	166	100%	0,57%
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	2008	101	100%	0,40%
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	1983	81	0%	0,25%
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège	1956	50	0%	0,01%
Total des immeubles de placement		**35.067**	**96,10%**	**85,56%**
Total titres d'autres SIR et de FIIS				14,44%
Total portefeuille global				**100%**

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

NA - Non applicable car ces biens sont en cours de rénovation

PRIX D'ACQUISITION ET VALEURS ASSURÉES

Immeubles de placement	Prix d'acquisition de l'immeuble hors frais (en milliers d'EUR)[1]	Juste valeur des immeubles au 31 mars 2022	Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR)[4]	Primes d'assurances au 31 mars 2022 (en milliers EUR)
Bureaux Rue de Mons 9 à Liège	3.645	5.190	3.463	0
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	3.767	4.800	NA	
Cinq commerces et quatre appartements rue du Pot d'Or à Liège	2.790	4.285	4.217	5
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2.900	3.290	3.729	3
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80 à Milmort	1.570	2.756	2.903	4
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	3.260	2.339	3.089	2
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1.845	2.233	2.427	2
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	1.967	1.729	1.754	1
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly[3]	917	1.204	1.059	2
Hall semi-industriel à Courcelles	1.400	1.187	1165	2
Deux halls semi-industriels et 3 commerces rue du Gay Village à Jupille[2]	860	861	2.973	9
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	1.370	710	NA	0
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège[2]	675	682	5	0
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège [2]	570	652	1000	0
Trois halls semi-industriels à Alleur	470	635	576	1
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège[2]	420	497	310	0
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	430	457	491	0
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme[2]	265	273	259	0
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège[2]	235	249	340	0
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège[2]	279	248	367	0
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles[2]	80	243	169	0
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège[2]	179	232	155	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur[2]	140	164	142	0
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège[2]	100	101	109	0
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège[2]	4	4	23	0
Total des immeubles de placement	**30.138**	**35.021**	**30.725**	**31**

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. Les primes d'assurances sont inclues dans les charges de co-propriété.*
3. *Dont les locataires principaux font partie du Groupe Moury.*
4. *Les valeurs mentionnées sont les valeurs assurées au 31 mars 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 31 MARS 2022 :

Immeubles de placement	Quote part dans le portefeuille selon la juste valeur au 31 mars 2022	Locataires
Bureaux Rue de Mons 9 à Liège	12,20%	Securex
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	11,29%	L'Office wallon de la Formation Professionnelle et de l'Emploi (FOREM)
Appartements et commerces rue du Pot d'Or 9-11 à Liège	10,08%	IKKS –American Vintage – Zaff Optical et 3 locataires différents en personne physique
Résidence Vitra rue du Paradis à Liège	7,74%	13 locataires différents en personne physique
Hall semi industriel rue des Alouettes 80 à Milmort	6,48%	G-Tec
Bureaux avenue des Tilleuls 62 à Liège	5,50%	SPW Wallonie
Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège	5,25%	Deutsche Bank

Sous-portefeuille	Prix d'acquisition hors frais [1]	Juste valeur au 31 mars 2022	Estimation de la valeur locative au 31 mars 2022 [2]	Rendement locatif au 31 mars 2022 sur base des valeurs hors frais
BUREAUX	13.854	16.263	**676**	**9,0%**
HALLS INDUSTRIELS	5.670	6.149	**505**	**8,2%**
COMMERCES	2.930	4.449	**365**	**5,8%**
RÉSIDENTIELS	7.684	8.160	**343**	**4,2%**
Total	**30.138**	**35.021**	**1.889**	**7,0%**

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

2. Selon l'expert indépendant Cushman & Wakefield au 31 mars 2022. Pour les biens résidentiels, comme la valeur locative moyenne n'est pas utilisée pour la valorisation, les valeurs indiquées représentent les loyers passants.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET RÉNOVATIONS PLANIFIÉS POUR LE PROCHAIN EXERCICE

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

De plus, Immo Moury finalise les travaux suivants :

- la rénovation de l'immeuble de bureaux de 2.665 m² situé boulevard Devreux à Charleroi pour la prise d'occupation du locataire Forem au 1er septembre 2022 pour une durée de 9 ans ;
- la construction du hall industriel de 2.500 m² avec bureaux situé rue des Alouettes à Milmort pour la prise d'occupation du locataire en décembre 2022 pour une durée de 12 ans.

En outre, Immo Moury a obtenu, en janvier 2022, le permis d'urbanisme pour transformer l'immeuble de bureaux situé avenue des Tilleuls 62 à Liège en résidence d'appartements, projet qui sera lancé après le départ du locataire actuel.

SYNTHÈSE DES REVENUS LOCATIFS [1]

Immeubles de placement	Montant des loyers annuels perçus (en milliers EUR)	Garanties bancaires (en milliers EUR)	Cautionnements en numéraire (en milliers EUR)
Bureaux Rue de Mons 9 à Liège	127	0	0
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	NA	0	0
Cinq commerces et quatre appartements rue du Pot d'Or à Liège	235	94	3
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	126	1	18
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80 à Milmort	170	43	0
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	411	0	0
Bureau rue des Urbanistes à Liège	145	125	0
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	78	0	0
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly[1]	97	46	0
Hall semi-industriel à Courcelles	100	45	0
Deux halls semi-industriels et 3 commerces rue du Gay Village à Jupille	72	22	0
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	NA	0	0
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	26	0	4
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	30	2	4
Trois halls semi-industriels à Alleur	63	4	5
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège	31	6	0
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	46	21	1
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme	8	2	0
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	12	2	0
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	13	4	0
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	3	0	0
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège	7	0	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	16	7	0
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	0	0	0
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège	0	0	0
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Bressoux (vendu en juin 2021)	4	NA	NA
Résidence Confort - 14 appartements et deux commerces - place Théodore Gobert 7 à Bressoux (vendu en décembre 2021)	45	NA	NA
Total des immeubles de placement	1.865	424	35
Titres Cofinimmo	156	-	-
Titres Befimmo	48	-	-
Titres Legiapark	0		
Total titres d'autres SIR et FIIS	204	-	-
Total portefeuille global	**2.061**	**425**	**34**

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

NA – Pour les informations sur les loyers, la mention "NA" (non applicable) informe que le bâtiment est en cours de rénovation / construction. Pour les informations sur les garanties et cautionnements, la mention "NA" indique que l'immeuble a été vendu en cours d'exercice.

MÉTHODES D'ÉVALUATION

Extrait du rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield Belgium SA au niveau de la méthode d'évaluation suivie au 31 mars 2022 :

MÉTHODE DE CAPITALISATION

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

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

CORRECTIONS POUR LES BUREAUX ET BIENS INDUSTRIELS

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

CORRECTIONS POUR LES PROPRIÉTÉS COMMERCIALES

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

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

MÉTHODOLOGIE POUR LES PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES

Dans ce cas nous évaluons le prix au m² ainsi que le prix pour les emplacements de parking. Pour déterminer ces prix, nous nous basons sur nos données internes, les transactions en cours à l'heure actuelle dans le marché, tout en tenant compte des caractéristiques de la localisation, du site et du bâtiment. Nous prenons des corrections pour grosses réparations lorsque celles-ci sont nécessaires et budgétisées par le client à moyen terme. Ces corrections nous sont communiquées par le client en détail et nous les comparons avec nos estimations pour ce type de travaux.

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

2. CONCLUSIONS

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

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

Extrait du rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield Belgium SA au niveau de la conclusion de leur mission au 31 mars 2022 :

E-Mail : Laurence.lepere@cushwake.com
Tél. : +32 476 811 515

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

Bruxelles, le 10 juin 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 31 mars 2022 du portefeuille Immo Moury S.c.a.

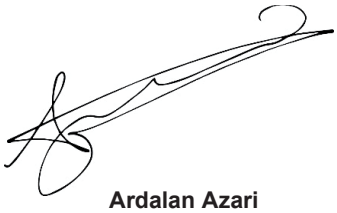
Au regard de notre analyse du marché et des hypothèses faites dans ce rapport, nous évaluons le portefeuille comme suit :

Valeur de marché hors frais (IAS/IFRS): **34.841.000 EUR**

TRENTE-QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUARANTE-ET-UN 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

Pour le Compte de:
Cushman & Wakefield Belgium SA
Avenue des Arts 56
1000 Bruxelles
Tel. : +32 (0)2 514 40 00
www.cushmanwakefield.be

Cushman & Wakefield Belgium SA/NV
Registered office: Avenue Marnix/Marnixlaan 23 – 1000 Brussels – TVA BE 0422.118.165

La valeur de marché hors frais (IAS/IFRS) du portefeuille d'Immo Moury donnée par l'expert immobilier Cushman & Wakefield ne reprend pas le droit d'usage du bail emphytéotique du nouvel immeuble de bureaux situé rue de Mons à Liège qui s'élève à € 180 milliers au 31 mars 2022.

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

CONTEXTE GÉNÉRAL AU 15 JUIN 2022

La croissance économique a été sévèrement touchée en conséquence directe à la pandémie de COVID-19. Le PIB s'est contracté d'environ 6% en 2020. En 2021, le PIB a rebondi d'environ 6% et l'activité économique a retrouvé son niveau d'avant la pandémie.

Le taux de chômage a continué à augmenter en 2021 en conséquence directe de la pandémie COVID-19. Le taux de chômage a ensuite reculé en ce début d'année 2022, grâce au retour à l'emploi d'un grand nombre de chômeurs temporaires, et devrait encore baisser graduellement vers 5% en fin 2023.

En février 2022, l'invasion de l'Ukraine par la Russie a fait exploser les prix de l'énergie dans le monde. Au premier trimestre 2022, l'inflation a grimpé à 8,2% en Belgique et celle-ci a encore progressé au mois de mai pour atteindre 8,9%. En base annuelle, cela représente une croissance des prix à la consommation de 8,3% en 2022. Selon Moody's Analytics, si la guerre se prolonge, la croissance économique mondiale pourrait être réduite de 1% et l'inflation augmentée de 2,5% supplémentaires au cours des prochains mois.

MARCHÉ DU COMMERCE À LIÈGE

Le marché commercial du centre-ville de Liège s'articule autour des axes principaux que sont Vinâve d'Île, le Pont d'Île, le Pot d'Or ainsi que la Rue de la Cathédrale. Ces principales rues commerçantes sont renforcées par la présence de centres commerciaux implantés en ville, notamment les Galeries Saint-Lambert, Médiacité ou encore Belle-Ile. Le commerce de périphérie est également important aux abords de la ville, notamment le long des principaux axes routiers tels qu'à Rocourt par exemple.

Ces dernières années, de nombreux événements ont contribué à d'importants changements sur le marché du commerce. La concurrence croissante du commerce en ligne et les changements de modes de consommation ont été renforcés par la crise du COVID-19 il y a quelques mois. Plus récemment, l'inflation croissante, l'augmentation des coûts des matières premières et la crise en Ukraine ont entrainé de nouveaux changements sur le marché du commerce.

Dans ce contexte incertain, l'immobilier de commerce en Belgique enregistre toutefois des performances historiques. En effet, après plusieurs contractions observées de 2018 à 2020, la prise en occupation a enregistré un niveau record en 2021 avec plus de 500.000 m² de take-up et plus de 1.000 transactions. La forte activité enregistrée dans les commerces de périphérie est la principale contributrice à ces bonnes performances. 2022 suit exactement la même tendance avec des chiffres reflétant ce dynamisme. Liège ne fait pas exception, avec un niveau de prise en occupation en augmentation en 2021, tournant autour de 15.000 m² répartis sur une cinquantaine de transactions.

Un autre élément confirme ce dynamisme du marché commercial. Les flux piétons sont en augmentation constante depuis la fin des mesures de confinement et sont à nouveau à leur niveau d'avant-COVID.

Ces bonnes performances sont toutefois à nuancer dès lors qu'elles ne sont pas homogènes sur l'ensemble du territoire belge. D'une manière générale, les principales villes du pays enregistrent de meilleures performances que les villes moyennes ou de petite taille. Il en est de même pour les centres commerciaux, les plus grands centres du pays performent mieux que les centres de taille moyenne ou petite. Ces différences se marquent également sur le taux de vacance qui augmente davantage dans les villes "secondaires" du pays. A Liège, le niveau de vide locatif tourne actuellement autour de 20%, avec d'importantes différences au niveau plus local.

La crise COVID et les nouvelles tensions internationales et économiques pèse malgré tout sur le niveau des loyers, tant prime que moyen. Ainsi, les loyers prime de la rue Vinâve d'Île ont diminué en 2020 pour atteindre 850€/m²/an contre 1.100€/m²/an trois ans plus tôt. Les loyers prime sont restés stables depuis, et nous attendons une légère augmentation de ces derniers à partir de 2023. Notons que cette tendance est identique dans la majorité des villes belges.

Les principales transactions locatives recensées dans le centre de Liège sont illustrées dans le tableau suivant :

Année	Adresse	Occupant	Surface (m²)
2021	Rue Joffre	Orbis (loisir)	1.100
2021	Quai des Vennes	Maisons du Monde	937
2020	Rue de la Cathédrale 90-92	Wibra	528
2020	Vinave d'Ile 18-20	Snipes	490
2020	Place Saint-Lambert 27	Courir	460
2020	Shopping Belle-Ile	Kruidvat	440
2020	Médiacité	Medi-Market	422

Source : Cushman & Wakefield

MARCHÉ SEMI INDUSTRIEL À LIÈGE

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

La prise en occupation dans le district de Liège a atteint plus de 26.645 m² au T1 2022. Il s'agit d'un niveau très semblable à celui enregistré un an plus tôt qui s'établissait à 27.504 m². Le "take-up", ou prise en occupation, enregistré au cours de l'année entière 2021 (104.002 m²) était inférieure (-18%) à la moyenne quinquennale qui s'élève à plus de 70.000 m²/an.

Année	Trimestre	Immeuble	Commune	Transaction	Surface (m²)	Occupant
2022	1	Avenue Georges Truffaut	Liège	Letting	2865	Centre Hospitalier Universitaire de Liege
2022	1	Lange Metal project	Ouffet	Development	700	Lange Metal
2022	1	Chemin del Clisore 1	Thimister	Letting	780	JG Construction
2022	2	Parc Industriel 5	Engis	Letting	1600	Bepco Parts
2022	1	Rue du Parc 4	Alleur	Letting	1350	Gaia Trend
2022	1	Avenue Vandervelde 148	Loncin	Letting	2350	Ets Barette
2022	1	Bois la Dame 4 - Les Plénesses	Thimister-Clermont	Purchase	12000	Café Liegeois
2022	1	Van Colen zoning Geer	Geer	Development	5000	Van Colen

Source : Cushman & Wakefield

Le niveau de loyer prime pour le district de Liège s'élève à EUR 52/m²/an, soit une hausse de 16% par rapport au T1 2021. Les loyers moyens constatés au premier trimestre 2022 oscillent aux alentours des EUR 37/m²/an.

Sur le marché de l'investissement, une transaction avoisinant les EUR 9 millions a été enregistrée au premier trimestre : un achat pour occupation propre par Charles Liégeois Roastery dans le zoning des Plénesses à Thimister-Clermont.

Un total de EUR 6,65 millions (deux transactions) ont été investis sur l'ensemble de l'année 2021, dont une opération sale & leaseback par Immoco qui a acheté un bien de 7.551 m² à Flémalle pour EUR 5,3 millions.

MARCHÉ RÉSIDENTIEL (APPARTEMENTS) À LIÈGE

Globalement en Belgique, les prix du résidentiel sont toujours orientés à la hausse, que ce soit pour les maisons ou pour les appartements. Le prix médian en Belgique a augmenté de 7,3% en 2021 pour atteindre 219.000 EUR en Belgique. La tendance est la même pour la commune de Liège où les prix médians pour un appartement s'affichent, fin 2021, autour de 149.000 EUR, en augmentation de 7.4% comparé à 2020. Sur les 5 dernières années, l'augmentation atteint 19%.

Le nombre de transactions observé dans le segment des appartements a connu une croissance importante en 2021. Près de 1.000 transactions ont été observées, contre 877 l'année précédente. Notons que la moyenne quinquennale est de 930 transactions par année. Cette croissance a sans doute été soutenue par la faiblesse des taux d'intérêt, ce qui pousse la population à se tourner vers le marché acquisitif. L'augmentation récente des taux d'intérêt pourrait limiter l'activité sur le marché acquisitif dans les années à venir.

RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(en milliers d'EUR)		Annexe	31-mars-22	31-mars-21
I	Revenus locatifs	5,6	1.942	2.061
III	Charges relatives à la location		-14	-80
	RÉSULTAT LOCATIF NET		***1.928***	***1.981***
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	220	256
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-442	-421
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location		0	0
	RÉSULTAT IMMOBILIER		***1.706***	***1.816***
IX	Frais techniques	9	-74	-252
X	Frais commerciaux		-15	-4
XI	Charges et taxes sur immeubles non loués	10	-130	-18
XII	Frais de gestion immobilière	11	-207	-194
XIII	Autres charges immobilières	12	-28	-30
	Charges immobilières		**-454**	**-498**
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		***1.252***	***1.318***
XIV	Frais généraux de la Société	13	-373	-259
XV	Autres revenus et charges d'exploitation		9	-3
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		***888***	***1.056***
XVI	Résultat sur vente d'immeuble de placement	14	628	239
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	15,21	810	198
XIX	Autres résultat sur portefeuille		0	0
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION		***2.326***	***1.493***
XX	Revenus financiers	16	19	0
XXI	Charges d'intérêts nettes	16	-165	-68
XXII	Autres charges financières	16	-30	-18
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	16	1.249	53
	Résultat financier		***1.073***	**-33**
	Résultat des participations qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	17	***-81***	**0**
	RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		***3.318***	***1.460***
XXIV	Impôts	18	-67	-65
I	**RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE**		3.251	**1.395**
II	***AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL, APRES IMPOT SUR LE RESULTAT***			
	Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net :		**541**	**-102**
C	Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente [1]	23	541	-102
	RESULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PERIODE [2]		***3.792***	***1.293***
	Nombre d'actions de bases et diluée [1]		463.154	463.154
	RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE, PART DU GROUPE, PAR ACTION DE BASE ET DILUEE [2,3]	19	8,19	2,79

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

2. Au 31 mars 2021 et au 31 mars 2022, il n'y a aucun effet diluant.

3. Calculé sur base de la différence entre le nombre d'actions souscrites ayant droit au dividende (463.154) et le nombre d'actions propres (1.030), soit 462.124 au 31 mars 2021 et 2022.

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en milliers d'EUR)		Annexe	31-mars-22	31-mars-21
I	**ACTIFS NON COURANTS**		**41.629**	**29.427**
B	Immobilisations incorporelles	20	11	21
C	Immeubles de placement	21	29.651	24.827
D	Autres immobilisations corporelles	22	83	133
E	Actifs financiers non courants	23	10.575	4.446
I	Participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	17	1.309	0
II	**ACTIFS COURANTS**		**518**	**4.786**
A	Actifs détenues en vue de la vente		0	884
D	Créances commerciales	24	284	154
E	Créances fiscales et autres actifs courants	25	51	3487
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	26	146	219
G	Comptes de régularisation	27	37	42
	TOTAL ACTIF		**42.147**	**34.213**

PASSIF (en milliers d'EUR)		Annexe	31-mars-22	31-mars-21
	CAPITAUX PROPRES		**26.269**	**23.247**
A	Capital	28	22.067	22.067
C	**Réserves**		**951**	**-215**
b	Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers [1]		-297	-1.609
c	Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique		-1.026	-1.088
e	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)		-237	-290
h	Réserve pour actions propres		-51	-51
i	Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	23	727	187
n	Résultat reporté exercices antérieurs		1.835	2.636
D	Résultat net de l'exercice		3.251	1.395
I	**PASSIFS NON COURANTS**		**78**	**375**
B	Dettes financières non courantes	29	71	138
C	Autres passifs financiers non courants	32	7	237
II	**PASSIFS COURANTS**		**15.800**	**10.591**
B	Dettes financières courantes	29	14.649	10.053
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	30	1.037	423
F	Comptes de régularisation	31	114	115
	TOTAL PASSIF		**42.147**	**34.213**

1. Il s'agit des capitaux propres avant affectation. Les variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture de l'exercice 2021-2022 seront affectées aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2022-2023.

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

		Capital	Frais d'augmentation de capital	Réserve du solde des variations de la juste vakeyr des biens immobiliers	Réserves liées aux rais et droits de mutations 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 appliqué	Réserve pour actions propres	Réserves liées à la réévaluation de la juste valeur des actifs financiers	Résultats reportés des exercices antérieurs	Résultat net	Total
	31-mars-20	**22.073**	**-5**	**-1.608**	**-1.101**	**-111**	**-51**	**288**	**2.427**	**1.013**	**22.925**
	Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-2					2		**-**
	Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					-180			-180		**-**
	Affectation du résultat de l'exercice précédent								1.013	-1.013	**-**
	Transfert de réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers vers résultat reporté suite à la vente d'un bien immobilier			1					-1		**-**
	Résultat de la période				13					1.395	**1.408**
	Autres éléments du résultat global										
	Variation de la juste valeur des titres SIR							-102			**-102**
	Dividendes distribués								-984		**-984**
	31-mars-21	**22.073**	**-5**	**-1.609**	**-1.088**	**-291**	**-51**	**186**	**2.637**	**1.395**	**23.247**
	Variation de la juste valeur des immeubles de placement			198					-198		-
	Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					53			-53		**-**
	Affectation du résultat de l'exercice précédent								1.395	-1.395	**-**
	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			1.113					-1.113		**-**
	Retraitement des droits de mutation dans le compte de résultat lors de la vente d'un immeuble de placement				62						**62**
	Résultat de la période									3.251	**3.251**
	Autres éléments du résultat global										**-**
	Variation de la juste valeur des titres SIR							541			**541**
	Dividendes distribués								-832		**-832**
Rémunération proposée du capital	**31-mars-22**	**22.073**	**-5**	**-298**	**-1.026**	**-238**	**-51**	**727**	**1.836**	**3.251**	**26.269**
	Variation de la juste valeur des immeubles de placement			810					-810		**-**
	Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					1.249			-1.249		**-**
	Affectation du résultat de l'exercice précédent								3.251	3.251	**-**
	Dividendes distribués								-832		**-832**
		22.073	-5	512	1.026	1.011	-51	727	2.196	-	**25.437**

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

ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES

1. IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

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

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

Les états financiers au 31 mars 2022 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du gérant statutaire, la SA Moury Management, du 23 juin 2022.

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires est statutairement prévue le 13 septembre 2022.

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

2. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les états financiers de la société ont été établis en utilisant des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS tel qu'exécutés par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018) et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

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

3.1. PRINCIPES DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers de la société ont été établis selon le principe du coût historique,

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

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

3.2. RÉSUMÉ DES CHANGEMENTS DANS LES PRINCIPES COMPTABLES

Les nouvelles normes et interprétations suivantes ont été appliquées pour la période annuelle ouverte à compter du 1e avril 2021 :

- Amendements aux IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2

- Amendement à IFRS 16 Contrats de location : Allégements de loyer liés à la COVID-19 2021 (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juin 2020)

- Amendements à IFRS 4 Contrats d'assurance – Prolongation de l'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9 jusq'au 1er janvier 2023 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2021)

Ces nouvelles normes et interprétations n'ont pas eu d'impact sur les présents états financiers d'Immo Moury.

Immo Moury SCA n'a pas appliqué les nouvelles normes et interprétations suivantes qui ont été émises mais qui ne sont pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1e avril 2021 :

- Amendement à IFRS 16 Contrats de location : Allégements de loyer liés à la COVID-19 au-delà du 30 juin 2021 (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er avril 2021)

- Amendements à IAS 16 Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)

- Amendements à IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires - Coût d'exécution du contrat (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)

- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises : référence au cadre conceptuel (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)

- Améliorations annuelles 2018–2020 des IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)

- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)

- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition d'estimations comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)

- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)

Aucun impact significatif n'est attendu sur les états financiers futurs d'Immo Moury des autres nouvelles Normes, Interprétations et Amendements, entrant en vigueur après le 1er avril 2021, et n'ayant pas été appliquées de manière anticipative au 31 mars 2022.

3.3. RECOURS À DES ESTIMATIONS ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS

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

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

La méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers reste identique. Elle est explicitée en détail dans le présent rapport.

Hypothèses adoptées pour la détermination du passif financier conformément à la norme IFRS 16.

Pour un immeuble, Immo Moury ne détient pas la pleine propriété mais uniquement l'usufruit, par le biais d'une emphytéose. Concrètement, un passif financier a été constitué à cet effet conformément à l'IFRS 16. Cette obligation financière se rapporte à la valeur actuelle de tous les loyers futurs. Quelques évaluations et estimations sont formulées dans le cadre de la détermination de la valeur actuelle de ces futurs loyers, notamment le taux d'intérêt incrémental en tant que taux d'escompte des loyers. Le taux d'escompte utilisé pour la détermination de ce passif est basé sur une combinaison de la courbe de taux d'intérêt majorée d'un spread en fonction du risque de crédit d'Immo Moury, tous deux en ligne avec la durée restante du droit

d'utilisation sous-jacent. La courbe de taux d'intérêt est, du reste, basée sur des données de marché observables. Le spread est basé sur des opérations récentes d'Immo Moury et extrapolé en fonction du délai. Il s'agit par conséquent d'un input non observable.

3.4. PRINCIPES DE CONSOLIDATION – FILIALES

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Société et les états financiers des entités qu'elle contrôle et ses filiales. La Société a le contrôle lorsqu'elle :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice ;

- est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice ;

- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

Les entreprises contrôlées par la Société sont consolidées selon la méthode de la consolidation globale. Cette dernière consiste à reprendre intégralement les composants inscrits à l'actif et au passif des entreprises consolidées, ainsi que les charges et produits, déduction faite des éliminations requises. Le contrôle constitue le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle d'une entité de façon à obtenir des avantages de ses activités. La consolidation des filiales commence dès l'instant où Immo Moury contrôle l'entité jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

Au 31 mars 2021, Immo Moury n'avait le contrôle d'aucune filiale et il n'y avait dès lors pas lieu de préparer de comptes consolidés. Par contre, au 31 mars 2022, Immo Moury a le contrôle d'une filiale suite à une prise de participation en octobre 2021 et prépare par conséquent des comptes consolidés.

3.5. GOODWILL

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

3.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Comptabilisation initiale

VALEUR D'ACQUISITION

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

COMPTABILISATION DES TRAVAUX (DÉPENSES ULTÉRIEURES)

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

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

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

Évaluations postérieures

JUSTE VALEUR

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

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

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

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

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

TRAITEMENT DES DIFFÉRENCES LORS DE L'ENTRÉE EN PORTEFEUILLE

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

ÉVALUATIONS PÉRIODIQUES

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

COMPTABILISATION DES MUTATIONS DE JUSTE VALEUR

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

RÉALISATION D'IMMEUBLE DE PLACEMENT

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

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

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

IMMEUBLES DE PLACEMENT OCCUPÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE

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

ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE VENTE

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

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

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

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

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

3.7. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

	Taux	Valeur résiduelle
Mobilier et matériel roulant	25%	0%
Matériel informatique	33%	0%
Autres immobilisations corporelles	20%	0%

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

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

Les amortissements sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux suivants et en tenant compte de valeurs résiduelles nulles en fonction de la nature des immobilisations :

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

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

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

3.8. PRODUITS

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

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

3.9. ACTIFS FINANCIERS

a. Instruments financiers dérivés

Quand un instrument financier dérivé répond aux critères de la comptabilité de couverture et couvre l'exposition aux variations des flux de trésorerie qui est attribuable à un risque particulier lié

à un actif ou un passif comptabilisé, un engagement ferme ou une transaction prévue hautement probable, la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est défini comme étant une couverture efficace est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global et dans une réserve spécifique des capitaux.

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

b. Actifs financiers

Les actifs financiers correspondant aux titres dans d'autres sociétés immobilières réglementées sont évalués à la juste

valeur (valeur de marché ou, si cela est impossible, valeur d'acquisition). Les mutations de juste valeur sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global et dans une réserve spécifique des capitaux (Rubrique "Variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers"). En cas de vente des titres, les variations de juste valeur sont transférées dans une autre réserve des capitaux propres. Le traitement du dividende obtenu de ces actifs financiers est détaillé dans le point 3.14. Résultat sur portefeuille.

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

c. Passifs financiers

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

Coût amorti - Méthode du taux d'intérêt effectif

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

3.10. PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIEES ET CO-ENTREPRISES

Les participations dans les entreprises associées sont valorisées à l'actif sur la base de la méthode de mise en équivalence, conformément à l'IAS 28 et se retrouvent dans la rubrique d'actifs non courants « Participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence ».

Le résultat des entreprises associées est repris dans sa globalité dans la rubrique « Résultat des participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence ».

3.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Cette rubrique comprend les liquidités, les dépôts à vue, les placements et les dépôts à court terme (inférieure à 3 mois

à l'origine) facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

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

3.12. COMPTES DE RÉGULARISATION

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

3.13. ACTIONS PROPRES

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

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

3.14. PROVISIONS

Une provision est enregistrée dans l'état de la situation financière quand le groupe a une obligation juridique ou implicite résultant d'un évènement passé, et qu'il est probable que des ressources devront être affectées à l'extinction de cette obligation.

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

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

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

3.15. RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE

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

Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement

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

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

Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

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

Dividendes perçus des titres SIR en portefeuille

Conformément à IFRS 9 et au choix de la Société, les titres SIR sont des actifs financiers valorisés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Toutefois, au sens de l'article 2,5°, iv de la loi du 12 mai 2014 relatives aux sociétés immobilières réglementées, les titres d'autres SIR correspondent à des biens immobiliers et font partie intégrante du portefeuille immobilier d'Immo Moury.

Les dividendes perçus des titres SIR en portefeuille sont dès lors portés dans la rubrique "Revenus locatifs". Les titres des SIR détenus sont en effet considérés comme stratégiques pour Immo Moury s.c.a. puisque leur détention a essentiellement pour but d'améliorer la diversification du risque des investissements de la société.

3.16. GRATUITÉS LOCATIVES ET LES INCENTIVES ACCORDÉS

Les gratuités locatives et les incentives accordés aux clients sont reconnus en charges sur la durée du contrat de bail (celle-ci étant définie comme la période entre la date d'entrée en vigueur et la première date de résiliation du contrat) avec en contrepartie un actif en compte de régularisation « charges à reporter ».

Lorsque les experts évaluateurs indépendants procèdent à l'estimation de la valeur des immeubles sur base de la méthode des cash flows futurs actualisés, ils incluent dans ces valeurs la totalité des loyers encore à percevoir. Par conséquent, le compte de régularisation dont question ci-dessus fait double emploi avec la part de la valeur des immeubles qui représente des loyers promérités déjà reconnus en compte de résultats mais non échus. Aussi, dans un second temps, pour éviter ce double comptage, le montant figurant en comptes de régularisation est extourné par une prise en charge dans la rubrique 'Autre résultat sur portefeuille'. Passée la date de la première option de résiliation, aucune charge n'est donc plus à prendre en compte de résultats, comme c'eut été le cas sans cette extourne. Il résulte de ce qui précède que le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille reflète les loyers étalés sur la période ferme du bail, tandis que le résultat net reflète les loyers à dater et au fur et *à* mesure de leur encaissement.

3.17. IMPÔT COURANT

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

3.18. EXIT TAX

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de la fusion d'une société n'ayant pas un statut fiscal identique à celui de la Société.

3.19. DIVIDENDES

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

3.20. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

4. INFORMATIONS SECTORIELLES

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

Information par secteur l'activité

En milliers d'EUR	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi industriel		Titres de SIR et FIIS [1]		Non affecté		TOTAL	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	**2022**	**2021**
RESULTAT LOCATIF NET	264	256	360	328	591	709	508	474	204	217	1	-3	1.928	1.981
Pourcentage par secteur	14%	13%	19%	17%	31%	36%	26%	24%	11%	11%	0%	0%	100%	100%
Variation de juste valeur des immeubles	1	-16	200	134	36	-292	573	372	0	0	0	0	810	198
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	0	488	239	140	0	0	0	0	0	0	0	628	239
Autres produits et charges d'exploitation											-1.040	-925	-1.040	-925
RÉSULTAT D'EXPLOITATION													2.326	1.493
Résultat financier									128	0	945	-33	1.073	-33
Résultat des participations qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence											-81	0	-81	0
Impôts des sociétés											-67	-65	-67	-65
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE													3.251	1.395

1. Les dividendes perçus des titres SIR en portefeuille sont classés dans le "revenu locatif net" alors que la variation de juste valeur de l'option de vente signée sur les actions de la FIIS est comptabilisée en « résultat financier ».

En milliers d'EUR	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi industriel		Titres de SIR et FIIS		Non affecté		TOTAL	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	**2022**	**2021**
Immeubles de placement	4.346	4.345	8.328	9.716	9.869	4.585	7.108	6.181	0	0	0	0	29.651	24.827
Actifs détenues en vue de la vente	0	0	0	0	0	884	0	0	0	0	0	0	0	884
Pourcentage par secteur	15%	17%	28%	38%	33%	21%	24%	24%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales hors IFRIC 21	6	2	10	47	112	2	36	40	0	0	0	0	164	91
Actifs financiers non courants	0	7	35	36	5.042	0	0	0	5.911	4.243	896	160	11.884	4.446
ACTIFS sectoriels	4.352	4.354	8.373	9.799	15.023	5.471	7.144	6.221	5.911	4.243	896	160	41.699	30.248
Pourcentage par secteur	10%	14%	20%	32%	36%	18%	17%	21%	14%	14%	2%	1%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus											448	3.965	448	3.965
ACTIF													42.147	34.213
Acquisitions en Immeubles	0	0	0	1.968	3.604	0	0	0	0	0	0	0	3.604	1.968
Travaux activables en immeubles de placement	0	0	0	0	1.861	0	354	52	0	0	0	0	2.215	52
Investissements en immo corp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	0	14
Amortissements des immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61	65	61	65

INFORMATION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE												
En milliers d'EUR	**Liège**		**Bruxelles**		**Hainaut**		**Titres de SIR et FIIS** [1]		**Non affecté**		**TOTAL**	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
RESULTAT locatif net	1.524	1.562	3	11	197	195	204	217	0	-3	1.928	1.982
Pourcentage par secteur	79%	79%	0%	1%	10%	10%	11%	11%	0%	0%	100%	100%
Variation de juste valeur des immeubles	931	97	2	8	-123	93	0	0	0	0	810	198
Résultat sur vente d'immeuble de placement	636	239	0	0	-8	0	0	0	0	0	628	239
Autres produits et charges d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.040	-926	-1.040	-926
Résultat d'exploitation											2.326	1.493
Résultat financier	0	0	0	0	0	0	128	0	945	-33	1.073	-33
Résultat des participations qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	0	0	0	0	0	0	0	0	-81	0	-81	0
Impôts des sociétés	0	0	0	0	0	0	0	0	-67	-65	-67	-65
Résultat de l'exercice											3.251	1.395

1. Les dividendes perçus des titres SIR en portefeuille sont classés dans le "revenu locatif net" alors que la variation de juste valeur de l'option de vente signée sur les actions de la FIIS est comptabilisée en « résultat financier ».

En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres de SIR et FIIS		Non affecté		TOTAL	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	**2022**	**2021**
Immeubles de placement	22.217	22.315	243	241	7.191	2.271	0	0	0	0	29.651	24.827
Actifs détenues en vue de la vente	0	884	0	0	0	0	0	0	0	0	0	884
Pourcentage par secteur	75%	90%	1%	1%	24%	9%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales hors IFRIC 21	127	90	2	0	35	1	0	0	0	0	164	91
Actifs financiers non courants	5.077	43	0	0	0	0	5.911	4.243	896	160	11.884	4.446
ACTIFS sectoriels	27.421	23.332	245	241	7.226	2.272	5.911	4.243	896	160	41.699	30.248
Pourcentage par secteur	66%	77%	1%	1%	17%	8%	14%	14%	2%	1%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus									448	3.965	448	3.965
ACTIF											42.147	34.213
Acquisitions en Immeubles de placement	0	1.968	0	0	3.604	0	0	0	0	0	3.604	1.968
Travaux activables en immeubles de placement	497	52	0	0	1.718	0	0	0	0	0	2.215	52
Investissements en immo corp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	0	14
Amortissements des immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	61	65	61	65

AUTRES INFORMATIONS SECTORIELLES

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

Locataire représentant plus de 10 % des revenus locatifs en 2021-2022	Pourcentage des revenus locatifs
SPW Wallonie	21 %

5. REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs peuvent être détaillés comme suit :

En milliers d'EUR	31 mars 2022	31 mars 2021
Revenus locatifs	**1.942**	**2.061**
Loyers perçus	1.741	1.889
Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers	204	217
Gratuité locative	-7	-49
Indemnité rupture anticipée de bail	4	4

Les loyers perçus sont en diminution de 8% par rapport à l'exercice précédent. Ceci s'explique principalement par la perte de loyer suite au départ de la société Entreprises Gilles Moury de l'immeuble situé rue du Moulin 320 à Bressoux en août 2020 (-€ 103 milliers).

Concernant les gratuités locatives, la charge de l'exercice 2020-2021 était relative aux gestes commerciaux octroyés suite à la crise sanitaire (-€49 milliers).

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

6. CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

IMMO MOURY EN TANT QUE BAILLEUR

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

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

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

La durée résiduelle moyenne des baux (pondérée par les loyers) au 31 mars 2022 s'élève à 6 ans et 8 mois. L'augmentation est principalement due aux nouveaux immeubles en cours de construction ou rénovation pour lesquelles des baux long terme sont déjà signés:

- l'immeuble de bureaux, situé boulevard Devreux à Charleroi, en cours de rénovation est loué à € 460 milliers pour 9 ans
- le hall industriel avec bureaux, situé rue des Alouettes 80A à Milmort, en cours de construction est loué à € 185 milliers pour une durée de 12 ans

Immo Moury en tant que bailleur En milliers d'EUR	31 mars 2022	31 mars 2021
Revenus locatifs		
À moins d'un an	1.939	1.647
Entre 1 et 3 ans	3.244	2.253
Entre 4 et 5 ans	1839	898
Plus de 5 ans	4.614	1.274
Total	**11.636**	**6.072**

IMMO MOURY EN TANT QUE LOCATAIRE

Depuis août 2020, Immo Moury a déménagé dans le Moury business center à Ans, rue des Anglais 6a. La convention, de fourniture de services et de concession d'espaces a été signé avec les Entreprises Gilles Moury pour une durée indéterminée.

Cette convention prévoit une redevance trimestrielle de € 4.781 hors TVA.

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

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

Immo Moury en tant que locataire En milliers d'EUR	**31 mars 2022**	**31 mars 2021**
Loyers futurs certains		
À moins d'un an	23	23
Entre 1 et 5 ans	23	46
Plus de 5 ans	0	0
Total	**46**	**69**

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

En milliers d'EUR	**31-mars-22**	**31-mars-21**
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	**220**	**256**
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	86	124
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	134	132

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

8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

En milliers d'EUR	**31-mars-22**	**31-mars-21**
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	**442**	**421**
Charges locatives exposées par le propriétaire	179	180
Précomptes et taxes sur immeubles loués	263	241

9. FRAIS TECHNIQUES

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
Frais techniques	**74**	**252**
Frais techniques récurrents	77	88
Réparations	*41*	59
Primes d'assurance	*36*	29
Frais techniques non récurrents	-3	164
Grosses réparations	*-3*	164
Sinistres	*0*	0

Au 31 mars 2021, les frais techniques non récurrents concernaient, pour un montant de € 50 milliers, les honoraires d'architecte pour la préparation du dossier de dépôt de permis d'urbanisme relatif à la transformation de l'immeuble de bureaux situé avenue des Tilleuls 62 à Liège en résidence d'appartements.

Comme le permis a été obtenu en janvier 2022, les honoraires d'architecte déjà payés ont été activés au cours de l'exercice 2021-2022.

10. CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUES

Les charges et taxes sur immeubles non loués s'élèvent à € 130 milliers pour l'exercice 2021-2022 et sont composées principalement des charges et taxes relatives aux bureaux et hall situés rue du Moulin 320 à Bressoux qui ont été vendus en cours d'exercice et à l'immeuble situé boulevard Devreux à Charleroi qui est en cours de rénovation profonde pour le louer au Forem à partir de septembre 2022.

11. FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
Frais de gestion immobilière	**207**	**194**
Honoraires versés au gérant	75	75
Charges internes de gestion d'immeubles	132	119

Pour l'exercice se clôturant au 31 mars 2022, les honoraires versés au gérant ont été fixés par l'assemblée générale du 14 septembre 2021 de la société à € 75 milliers selon l'article 16 des statuts d'Immo Moury SCA.
Les charges internes de gestion immobilière correspondent aux frais de personnel relatifs aux fonctions technique, commerciale et juridique.

12. AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
Autres charges immobilières	**28**	**30**
Honoraires expert immobilier	28	30
Divers	0	0

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

13. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
Frais généraux	**373**	**262**
Frais de fonctionnement	171	127
Amortissement	61	65
Honoraires	44	12
Frais liés au statut de SIR	97	56

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

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

14. RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au cours de l'exercice 2020-2021, Immo Moury avait vendu l'immeuble désaffecté situé rie de la Wache à Liège ce qui avait généré une plus- value sur vente de € 239 milliers.

Au cours de l'exercice 2021-2022, Immo Moury a vendu trois immeubles :

- En juin 2021, vente de l'immeuble situé rue du Moulin 320 à Liège à un acquéreur privé :
  Cette vente s'est réalisée au prix de € 1.100 milliers. Comme cet immeuble était valorisé à € 884 milliers en juste valeur au 31 mars 2021, la vente a généré une plus-value brute € 216 milliers. Suite aux frais de transactions s'élevant à € 68 milliers, la plus-value nette s'élève à € 148 milliers.
- En septembre 2021, vente de la maison voisine de l'immeuble situé boulevard Devreux à Charleroi au prix d'acquisition de € 260 milliers sans plus-value mais avec des frais de transaction de € 8 milliers.
- En décembre 2021, vente par une mise aux enchères publiques sur la plateforme Biddit de la résidence Confort située Place Théodore Gobert 7 à Liège :
  Cette vente s'est réalisée au prix de € 2.076 milliers. Comme cet immeuble était valorisé à € 1.588 milliers en juste valeur au 31 mars 2021, la vente a généré une plus-value brute € 488 milliers.

15. VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	**810**	**198**
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	1.357	914
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-485	-703
Retraitement des droits de mutation dans le compte de résultat lors de la vente d'un immeuble de placement	-62	-13

Avant le 1er avril 2017, lors d'une acquisition, les droits de mutation étaient directement comptabilisés dans les capitaux propres en "Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique", ce qui a été le cas lors de l'acquisition de l'immeuble rue du Moulin 320 à Bressoux. Par conséquent, lors de sa vente en juin 2021, les droits de mutation de € 62 milliers relatif à ce bien ont été retirés des fonds propres et reconnus dans le compte de résultat sous la rubrique « Variation de la juste valeur des immeubles de placement ».

16. RÉSULTAT FINANCIER

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
Résultat financier	**1.073**	**-33**
Revenus financiers	19	0
Charges d'intérêts	-165	-68
Autres charges financières	-30	-18
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	1.121	53
Variations de la juste valeur des autres actifs financiers (+/-)	128	0

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 positive 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 (contracté en août 2021),
- et à un taux fixe de 1,61% sur un montant de € 2.000 milliers jusqu'en mars 2032 (contracté en janvier 2022).

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 31 mars 2022, à un passif de € 7 milliers pour la première couverture et à un actif de 891 milliers pour les deux nouvelles couvertures de l'exercice contre un passif de € 237 milliers au 31 mars 2021, soit une variation positive de € 1.121 milliers en cours d'exercice.

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 croisée 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 € 1.128 milliers et la variation de juste valeur est enregistrée par le biais du compte de résultat pour € 128 milliers.

17. RESULTAT DES PARTICIPATIONS QUI SONT COMPTABILISEES SELON LA METHODE DE MISE EN EQUIVALENCE

Immo Moury détient la totalité de sa filiale, Portes de Liège SRL, qu'elle a acquis le 15 octobre 2021.

Cette participation est valorisée sur la base de la méthode de mise en équivalence conformément IAS 28, avec application de l'approche par transparence dans le calcul de l'obligation de distribution, de l'affectation du résultat et de la limitation de la distribution.

La filiale Porte de Liège n'a pas versé de dividende durant l'exercice 2021-2022. Le résultat de la filiale n'impacte donc pas l'obligation de distribution, de l'affectation du résultat et de la limitation de la distribution d'Immo Moury au 31 mars 2022.

18. IMPÔTS

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
Impôts	**67**	**65**
Impôt sur les DNA	0	0
Précomptes mobiliers des titres SIR non récupérables	67	65

Immo Moury est une société en commandite par actions disposant du statut de SIR qui prévoit l'exemption à l'impôt des

sociétés sur son résultat, à l'exception des dépenses non admises. Toutefois, les sociétés qui fusionnent avec une SIR sont soumises à un impôt de 15% sur les plus-values latentes et sur les réserves immunisées.

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

19. RÉSULTAT PAR ACTION

(En nombre d'actions)	31-mars-22	31-mars-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	462.124	462.124
Nombre d'actions diluées ayant droit au dividende	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions de base en circulation [1]	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions diluées en circulation	462.124	462.124
Résultat net de l'exercice (en milliers d'euros)	3.252	1.395
Résultat global de l'exercice (en milliers d'euros)	3.793	1.293
Résultat net de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	7,04	3,02
Résultat global de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	8,21	2,80

1. Il s'agit du nombre d'actions théoriquement sur le marché si, en plus des actions actuellement en circulation, les stock-options, les bons de souscription d'actions, etc. étaient exercés. Au 31 mars 2021 et 2022, il n'y a aucun effet diluant.

20. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
Immobilisations incorporelles		
Valeur d'acquisition au début de la période	**53**	**53**
Acquisitions	0	0
Cessions	0	0
Valeur d'acquisition en fin de période	**53**	**53**
Amortissements au début de la période	**-32**	**-21**
Dotations	-11	-11
Reprises	0	0
Amortissements en fin de période	**-43**	**-32**
Valeur comptable nette en fin de période	**10**	**21**

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

21. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

En milliers d'EUR	2021-2022		2020-2021	
	Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente
Valeur comptable au 1er avril	**24.827**	**884**	**23.481**	**111**
Acquisitions	3.604	0	1.968	0
Autres investissements (travaux activables)	2.215	0	52	0
Cessions	-1.867	-884	0	-111
Transfert aux actifs détenus en vue de la vente	-	0	-898	898
Variation de la juste valeur	872	0	224	-14
Valeur comptable au 31 mars	**29.651**	**0**	**24.827**	**884**
Portefeuille d'immeubles au 31 mars	**29.651**		**25.711**	

La juste valeur des immeubles de placement découle des rapports d'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield. Elle s'élève à € 34.841 milliers en incluant la valorisation du nouvel immeuble de bureaux situé rue de Mons à Liège détenu par la société Portes de Liège, filiale d'Immo Moury.

Le portefeuille d'immeubles est en augmentation nette de € 3.940 milliers (15%) malgré les ventes des immeubles anciens situés rue du Moulin 320 à Bressoux et Place Théodore Gobert à Liège. En effet, Immo Moury 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. Au cours de l'exercice 2021-2022, Immo Moury a acquis un immeuble de bureaux à Charleroi et a démarré sa rénovation et a commencé à construire un hall industriel à Milmort déjà entièrement loué.

Au 31 mars 2021, les immeubles détenus en vue leur vente étaient constitués uniquement de l'immeuble situé rue du Moulin 320 à Bressoux qui a été vendu en cours d'exercice 2021-2022.

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

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

Dans le cadre d'Immo Moury, le taux de 2,5% est appliqué pour les biens suivants :

- immeuble mixte situé rue du Pot d'or à Liège valorisé à une juste valeur de € 4.285 milliers au 31 mars 2022 ;
- résidence rue Paradis à Liège valorisé à une juste valeur de € 3.290 milliers au 31 mars 2022 ;
- hall industriel situé rue des Alouettes 80 à Milmort valorisé à une juste valeur de € 2.756 milliers au 31 mars 2022 ;
- immeuble de bureaux en rénovation situé boulevard Devreux à Charleroi valorisé à une juste valeur de € 4.800 milliers au 31 mars 2022 ;
- immeuble de bureaux situé rue de Mons à Liège valorisé à une juste valeur de € 5.190 milliers au 31 mars 2022 (da,s les états financiers consolidés).
-

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION POUR LE NIVEAU 3

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

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

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

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

A. DÉFINITION

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

B. MÉTHODE DE CAPITALISATION

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

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

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

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

Corrections additionnelles pour les bureaux et biens industriels

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

Corrections additionnelles pour les propriétés commerciales

Si le loyer perçu est supérieur au loyer de marché, nous capitalisons le LM tout en tenant compte des cash flow excédentaires jusqu'à la prochaine date de rupture possible du bail. Si le loyer est inférieur au loyer de marché, nous capitalisons un loyer à mi-chemin (60 %) entre le loyer perçu et le LM tout en tenant compte des cash flows déficitaires jusqu'à prochaine date de révision du loyer. Notre expérience du marché nous a démontrée d'une manière générale qu'il n'était pas toujours aisé pour un propriétaire d'obtenir la valeur de marché à la prochaine révision possible des loyers et qu'un juge de paix tranchait généralement à 60 % de la différence.

C. MÉTHODE DE PRIX UNITAIRE : POUR LES BIENS RÉSIDENTIELS

Dans ce cas nous évaluons le prix au m² ainsi que le prix pour les emplacements de parking. Pour déterminer ces prix, nous nous basons sur nos données internes, les transactions en cours à l'heure actuelle dans le marché, tout en tenant compte des caractéristiques de la localisation, du site et du bâtiment. Nous prenons des corrections pour grosses réparations lorsque celles-ci sont nécessaires et budgétisées par le client à moyen terme. Ces corrections nous sont communiquées par le client en détail et nous les comparons avec nos estimations pour ce type de travaux. Après avoir appliqué ces corrections, nous obtenons la valeur "acte en mains" après corrections, de laquelle nous déduisons les droits d'enregistrement et les frais de notaire pour obtenir la valeur "hors frais".

INTRANTS NON OBSERVABLES DANS LA DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

Niveau IFRS	Repartition géographique	Juste Valeur 31 mars 2022	Méthode d'évaluation	Intrants 31 mars 2022	Intervalles	Moyenne pondérée
3	Liège	27.407.000	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m²)	0 - 377	163
				Valeur locative estimée (eur/m²)	12 - 365	155
				Rendement initial (%)	5,52% - 37,31%	8,18%
			Méthode unitaire	Prix unitaire (eur/m²)	891 - 3.647	2.298
				Loyer annuel (eur/m²)	0 - 139	88
3	Charleroi	7.191.000	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m²)	44 - 179	136
				Valeur locative estimée (eur/m²)	40 - 163	123
				Rendement initial (%)	7,54% - 8,69%	8,33%
3	Bruxelles	243.000	Méthode unitaire	Prix unitaire (eur/m²)	3.076	3.076
				Loyer annuel (eur/m²)	0	-

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

SENSIBILITÉ DES ÉVALUATIONS

Une variation de ± 5% des valeurs locatives estimées des immeubles du portefeuille aurait pour effet de modifier la juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de +€ 1.159 milliers et -€ 1.159 milliers.

Une variation de + ou - 25 points de base sur le taux de capitalisation générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de – € 683 milliers et + € 726 milliers.

Une variation de + ou - 5% du prix unitaire générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de + € 324 milliers et - € 324 milliers.

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

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

PROCESSUS DE VALORISATION

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

- Immo Moury envoie à l'expert immobilier en fin de trimestre un tableau récapitulatif de son portefeuille d'immeubles de placement avec les informations suivantes : locataire, loyer annuel, date de début et de fin de bail, prochain break et travaux réalisés.
- Immo Moury commente à l'expert les informations communiquées et répond aux éventuelles questions queles experts pourraient se poser au sujet des immeubles du portefeuille.
- Informations sont ensuite intégrées par l'expert dans ses modèles de valorisation. Sur base de son expérience de marché et des transactions (locations, acquisitions, etc.) éventuellement constatées dans le marché, il maintient ou modifie les paramètres de valorisation utilisés dans ses modèles, principalement en termes de valeurs locatives estimées, de taux de rendement (taux d'actualisation et/ou de capitalisation), d'hypothèses de vacance locative ou d'investissements à réaliser sur les immeubles.
- L'expert communique ensuite les valorisations individuelles du portefeuille immobilier telles que résultant de ses calculs. Celles-ci font ensuite l'objet de divers contrôles au sein d'Immo Moury, en vue de la bonne compréhension par la Société des hypothèses prises en compte par les experts dans ses calculs.
- Le tableau récapitulatif des valorisations individuelles des immeubles est enregistré en comptabilité et soumis aux contrôles du Conseil d'administration et du Commissaire, préalablement à l'arrêt des comptes d'Immo Moury.

22. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

En milliers d'EUR	Immeubles en location	Mobilier et matériel de bureau	Matériel roulant	TOTAL
Valeurs d'acquisition				
31-mars-20	**54**	**72**	**107**	**233**
Acquisitions	69	14	0	83
Cessions/désaffectations	-54	0	0	-54
31-mars-21	**69**	**86**	**107**	**262**
Acquisitions	0	0	0	0
Cessions/désaffectations	0	0	0	0
31-mars-22	**69**	**86**	**107**	**262**

Amortissements				
31-mars-20	**24**	**69**	**17**	**110**
Dotations	24	6	23	53
Reprises	-34	0	0	-34
31-mars-21	**14**	**75**	**40**	**129**
Dotations	23	5	22	50
Reprises	0	0	0	0
31-mars-22	**37**	**80**	**62**	**179**

Valeurs nettes				
31-mars-20	**30**	**3**	**90**	**123**
31-mars-21	**55**	**11**	**67**	**133**
31-mars-22	**32**	**6**	**45**	**83**

23. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
Actifs financiers non courants	**10.575**	**4.446**
Participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées	4.783	4.243
Participation dans un fonds d'investissement immobiliers spécialisés avec option de vente	1.128	0
Instruments de couverture autorisés	891	0
Options sur immeubles	0	160
Prêt à Portes de Liège	3.733	0
Autres	40	43

Au 31 mars 2022, les actifs financiers consistent principalement en :

- titres d'autres SIR pour un montant de € 4.243 milliers ;
- actions d'une FIIS pour un montant de € 1.128 milliers ;
- et en instruments de couverture autorisés pour € 891 milliers.

La nouvelle norme IFRS 9 définit trois principales catégories en termes de classification des actifs et passifs financiers qui sont les suivants :

- Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net,
- Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global
- Mesurés au coût amorti.

- La catégorie "Détenus à des fins de transaction" relative à la norme IAS 39, a été supprimée.

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

Au 31 mars 2022, une variation négative de 1% de la juste valeur des titres de SIR aurait un impact de € -47 milliers sur les fonds propres, de 0,04 % sur le ratio d'endettement et pas d'impact sur le résultat net puisque la variation de juste valeur des titres SIR est enregistrée au niveau des autres éléments du résultat global.

La juste valeur des titres SIR est déterminée sur base des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs (niveau 1 selon IFRS 13). L'augmentation au 31 mars 2022 est due à la hausse des cours de bourse des titres de Cofinimmo et de Befimmo.

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 croisée 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 € 1.128 milliers et est déterminée sur base du taux d'intérêt du marché (niveau 3 selon IFRS 13).

Les instruments de couverture autorisés sont des nouvelles couvertures bancaires de taux d'intérêts contractées en cours d'exercice :

- couverture à un taux fixe de 1,32% sur un montant de € 10.000 milliers jusqu'en septembre 2031 (contracté en septembre 2021) valorisée en juste valeur à € 780 milliers,
- et couverture à un taux fixe de 1,61% sur un montant de € 2.000 milliers jusqu'en mars 2032 (contracté en janvier 2022) valorisée en juste valeur à € 111 milliers.

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

Le prêt s'élevant à € 3.733 milliers au 31 mars 2022 a été octroyé par Immo Moury à sa filiale au moment de son acquisition en octobre 2020 afin de remboursement le prêt initialement octroyé par le vendeur à Portes de Liège.

Le poste "Autres " en actifs financiers non courants s'élevant à € 40 milliers consiste en garanties locatives obtenues sous forme numéraire.

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

	Cofinimmo	Befimmo	Total
EN QUANTITE			
Au 31 mars 2020	**26.833**	**26.191**	**53.024**
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Au 31 mars 2021	**26.833**	**26.191**	**53.024**
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Au 31 mars 2022	**26.833**	**26.191**	**53.024**

EN VALEUR D'ACQUISITION			
Au 31 mars 2020	**2.573**	**1.482**	**4.055**
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Au 31 mars 2021	**2.573**	**1.482**	**4.055**
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Au 31 mars 2022	**2.573**	**1.482**	**4.055**

EN JUSTE VALEUR			
Au 31 mars 2020	**3.198**	**1.146**	**4.344**
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Variation de la juste valeur	134	-236	-102
Au 31 mars 2021	**3.333**	**910**	**4.243**
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Variation de la juste valeur	209	331	540
Au 31 mars 2022	**3.542**	**1.241**	**4.783**

Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2021	**759**	**-572**	**187**
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2022	**968**	**-241**	**727**

24. CRÉANCES COMMERCIALES

Au 31 mars 2022, les risques d'insolvabilité de locataires ont été analysé et des réductions de valeurs pour créances douteuses ont été enregistrées au cours d'exercice pour un montant de € 37 milliers.

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

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
Créances commerciales	**285**	**154**
Créances commerciales hors IFRIC 21	164	91
Provision pour créances douteuses	-49	-79
Factures à établir pour la refacturation du précompte immobilier [1]	170	142

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

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

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

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
Créances commerciales hors IFRIC 21	**164**	**91**
Échues à moins de 30 jours	148	4
Échues entre 31 jours et 60 jours	0	25
Échues à plus de 60 jours	5	62

Les loyers versés anticipativement par les locataires s'élèvent à € 114 milliers au 31 mars 2022 et sont classés au passif en "Comptes de régularisation".

25. AUTRES CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

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

En milliers d'EUR	31-mars-22	31 mars 21
Créances fiscales et autres actifs courants	50	3.487
Impôts	43	0
Autres	7	3.487

Au 31 mars 2021, les autres actifs courants étaient composés majoritairement du paiement anticipatif au notaire pour l'acquisition de l'immeuble de la FGTB à Charleroi en avril 2021 pour un montant de € 3.478 milliers tous frais compris.

26. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Au 31 mars 2022, le montant de trésorerie de € 146 milliers consiste uniquement en des dépôts bancaires sur des comptes à vue.

27. COMPTES DE RÉGULARISATION

En milliers d'EUR	31-mars-22	31 mars 21
Comptes de régularisation	**37**	**42**
Autres	37	42

Le poste "Autres" est relatif à des charges relatives à l'année civile 2022 alors qu'uniquement le premier trimestre est imputable à l'exercice 2021-2022 d'Immo Moury.

28. ÉTAT DU CAPITAL

CAPITAL ÉMIS

Au 31 mars 2022, le capital social s'élève à € 22.073.220,00 et est représenté par 463.154 actions, entièrement souscrites et libérées, sans désignation de valeur nominale.

CAPITAL AUTORISÉ

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

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

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

	Montant en €	Nombre d'actions
	5.000.000	**100.000**
Scission partielle "Société Anonyme de Réalisations Immobilières SA" (en abrégé SARI)	9.742.402	194.848
Scission partielle "Béton & matériaux SA" (en abrégé BEMAT)	650.000	13.000
Scission partielle "Entreprises G. Moury SA" (en abrégé MOURY)	2.610.000	52.200
Fusion "Compagnie Internationale de Développement et de Promotion SA" (en abrégé CIDP)	1.000.000	46.239
Au 31 mars 2009	**19.002.402**	**406.287**
-	0	0
Au 31 mars 2010	**19.002.402**	**406.287**
-	0	0
Au 31 mars 2011	**19.002.402**	**406.287**
Fusion "L'Écureuil SCRL"	3.070.818	56.867
Au 31 mars 2012	**22.073.220**	**463.154**
Aucune modification entre le 1er avril 2012 et le 31 mars 2021	0	0
Au 31 mars 2021	**22.073.220**	**463.154**
-	0	0
Au 31 mars 2022	**22.073.220**	**463.154**

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

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

ACTIONS PROPRES

Immo Moury peut acquérir ses propres actions en vertu de la décision prise lors de l'assemblée générale du 30 juin 2017, en tenant compte des quorums de présence et de vote déterminés à l'article 7 :154 du Code des sociétés et associations, moyennant communication de l'opération à la FSMA et conformément aux dispositions des articles 7 :215 et suivants du Code des sociétés et associations applicables à cette date.

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

- à acquérir, prendre en gage et aliéner les titres pour compte de la société, lorsque cette acquisition est

nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est valable pour une durée de trois ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du 30 juin 2017 et est prorogeable pour des termes identiques ;

- à acquérir, prendre en gage et aliéner (même hors bourse), pendant une période de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2017, des actions propres de la Société à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 85% et supérieur à 115% du cours de clôture du jour précédant la date de l'opération, sans que la Société ne puisse à aucun moment détenir plus de vingt pour cent (20%) du total des actions émises.

Au 31 mars 2022, le portefeuille d'actions propres s'élève à 1.030 actions pour un total de € 51 milliers et est inchangé par rapport au 31 mars 2021.

ACTIONNARIAT AU 31 MARS 2022

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

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

29. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
Dettes financières non courantes	**71**	**138**
Dettes de location financement	36	96
Garanties locatives reçues	35	42
Dettes financières courantes	**14.649**	**10.053**
Straight loan CBC	0	1.416
Straight loan BNP	6.600	8.600
Straight loan BELFIUS	8.000	0
Dettes de location financement	49	37
Compte de résultats		
Charges d'intérêts sur la dette de location de financement	1	2
Charges d'intérêts sur les straight loans	164	67

En octobre 2013, Immo Moury sca a signé auprès de la KBC Bank une avance à terme fixe pour un montant de € 1.200 milliers qui a été augmentée à € 1.800 milliers par la suite. Le taux d'intérêt pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,10%. En octobre 2016, la ligne KBC de € 1.800 milliers a été transférée vers CBC. Au 31 mars 2022, la ligne de crédit n'est pas utilisée.

En mars 2016, Immo Moury sca a signé auprès de la banque BNP Paribas Fortis une avance à terme fixe pour un montant de €

3.200 milliers. Le taux d'intérêt pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 0,75%. Au 31 mars 2022, la ligne de crédit est utilisée totalement.

En mai 2020, Immo Moury sca a signé auprès de la banque BNP Paribas Fortis un crédit revolving d'une durée de 7 ans pour un montant de € 1.900 milliers. Le taux d'intérêt est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,10%. Au 31 mars 2022, la ligne de crédit est utilisée totalement.

En janvier 2021, Immo Moury sca a signé auprès de la banque BNP Paribas Fortis un crédit revolving d'une durée de 5 ans pour un montant de € 5.000 milliers. Le taux d'intérêt est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,25%. Au 31 mars 2022, la ligne de crédit est utilisée à concurrence de € 1.500 milliers.

En septembre 2021, Immo Moury sca a signé auprès de la banque Belfius une nouvelle avance à terme fixe pour un montant de € 10.000 milliers. Le taux pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,00 %. Au 31 mars 2022, la ligne de crédit est utilisée à concurrence de € 8.000 milliers.

En janvier 2022, Immo Moury sca a signé auprès de la banque Belfius une nouvelle avance à terme fixe pour un montant de € 2.000 milliers. Le taux pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,00 %. Au 31 mars 2022, la ligne de crédit n'est pas encore utilisée.

Aucun covenant n'est requis pour les financements d'Immo Moury autre que les limitations déjà imposées à la société suite aux législations et réglementions lui étant applicables.

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

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

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

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

La juste valeur des dettes financières courantes et non courantes relatives aux dettes location financement estimées sur base d'une actualisation des décaissements futurs à un taux de marché (niveau 2 selon IFRS 13) s'élève à € 87 milliers.

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

En milliers d'EUR	**31-mars-22**	**31-mars-21**
Loyers à payer	**86**	**134**
À moins d'un an	49	38
Entre 1 et 5 ans	37	96
Plus de 5 ans	0	0

30. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-22
Dettes commerciales et autres dettes courantes	**1.037**	**423**
Fournisseurs	54	70
Factures à recevoir	519	34
Locataires	3	13
Impôts, rémunérations et charges sociales [1]	461	306

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

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

31. COMPTES DE RÉGULARISATION

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
Comptes de régularisation	**114**	**115**
Loyers perçus anticipativement	114	115
Autres	0	0

32. INSTRUMENTS FINANCIERS

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

La sensibilité au risque de liquidité est présentée en note 29.

La sensibilité au risque d'intérêt concerne les lignes de crédit disponibles :

- 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 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 la couverture à taux fixe mentionnée, Immo Moury a conclu :

- le 16 mars 2016, un IRS à 2,05% contre Euribor 6 mois couvrant la période du 31 mars 2016 au 31 mars 2036 et portant sur un montant notionnel de € 1,6 millions. Au 31 mars 2022, sa juste valeur comptabilisée en "Autres passifs financiers non courants" s'élève à € 7 milliers (contre € 237 milliers au 31 mars 2021).
- 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 millions. Au 31 mars 2022, sa juste valeur comptabilisée en « Actifs financiers non courants » s'élève à un actif de € 780 milliers.
- le 12 janvier 2022, un IRS à 1,61% contre Euribor 6 mois couvrant la période du 31 mars 2022 au 31 septembre 2032 et portant sur un montant notionnel de € 2 millions. Au 31 mars 2022, sa juste valeur comptabilisée en « Actifs financiers non courants » s'élève à un actif de € 111 milliers.

Au 31 mars 2022, le résultat financier comprend un produit de € 1.121 milliers, représentant la variation, entre le 31 mars 2021 et le 31 mars 2022, de la juste valeur de l'instrument financier pour lequel la comptabilité de couverture (au sens de l'IFRS 9) n'est pas appliquée. Cet élément du résultat n'affecte pas le cash flow d'Immo Moury. A la date d'échéance finale de l'instrument financier, sa valeur sera nulle et les variations de valeur constatées d'un exercice comptable à l'autre auront intégralement été contre- passées en résultats.

Une simulation a été réalisée et indique qu'une baisse supplémentaire de 25 points de base des taux d'intérêts long terme (20 ans) se traduirait par une charge (non monétaire) de € 312 milliers sur l'IRS.

34. ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'événements qui seraient survenus après le 31 mars 2022 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2022.

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 entre avril et juin 2022. L'augmentation des coûts est en grande partie neutralisée par la refacturation des charges aux locataires et par l'inflation des loyers.

35. DIVIDENDES PAYÉS ET PROPOSÉS

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
DIVIDENDES DECLARES ET PAYES LORS DE L'EXERCICE		
Dividende relatif à l'exercice 2019-2020 (€ 2,13 brut par action hors actions propres)	832	987
DIVIDENDES PROPOSES A L'ASSEMBLEE GENERALE POUR APPROBATION		
Dividende relatif à l'exercice 2020-2021(€ 1,80 brut par action hors actions propres)		832
Dividende relatif à l'exercice 2021-2022 (€ 1,80 brut par action hors actions propres)	832	

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

36. ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS, DROITS ET ENGAGEMENTS

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

GARANTIES BANCAIRES

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

Au 31 mars 2022, les garanties bancaires en faveur d'Immo Moury s'élèvent à€ 424 milliers (contre € 425 milliers au 31 mars 2021).

GARANTIE DE POLLUTION DES SOLS ET AMIANTE

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

- En matière de pollution des sols, les sociétés apporteuses 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 apporteuses 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 apporteuses ne paraîtraient pas suffisants, un recours soit fait contre Immo Moury qui pourrait, s'il se présentait, avoir des conséquences financières importantes mais actuellement impossible à déterminer pour Immo Moury.

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

Au 31 mars 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".

37. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

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

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

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

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

RÉMUNÉRATION DU GÉRANT STATUTAIRE (MOURY MANAGEMENT SA)

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

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

BUREAUX DU SIÈGE SOCIAL

Depuis août 2020, Immo Moury a déménagé dans le Moury business center à Ans, rue des Anglais 6a. La convention, de fourniture de services et de concession d'espaces a été signé avec les Entreprises Gilles Moury pour une durée

indéterminée. Cette convention prévoit une redevance trimestrielle de € 4.781 hors TVA. Le montant payé pour la mise à disposition de bureaux est similaire à celui de l'exercice précédent.

REVENUS LOCATIFS

La société Bemat SA loue ses bureaux et son entrepôt à Immo Moury sur base d'un bail à durée ferme de 9 ans jusqu'en mars 2029. Le loyer payé par Bemat lors de l'exercice 2021-2022 s'élève à € 97 milliers.

TRAVAUX DE RENOVATION DU BATIEMENT SITUE BOULEVARD DEVREUX 36 A CHARLEROI

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

ACQUISITION DE LA SOCIETE PORTES DE LIEGE SRL

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

CONSTRUCTION DU HALL INDUSTRIEL SUR LE TERRAIN RUE DES ALOUETTES A MILMORT

Les détails de cette opération sont présentés ci-dessus. Cette opération a 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.

38. DÉCLARATIONS DU MANAGEMENT

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

- M. Michel Foret, administrateur non exécutif indépendant et président du Conseil d'administration ;
- M. Gilles-Olivier Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury. Il est le représentant permanent de Moury Management auprès d'Immo Moury ;
- Mme Christelle Goffin, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury ;
- Mme Danielle Coune, administrateur non exécutif indépendant ;
- M. Pierre Gustin, administrateur non exécutif indépendant

atteste que, à sa connaissance :

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

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

- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une 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.
- 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 ;

Deloitte.

Immo Moury SCA

Rapport du commissaire à l'assemblée générale pour l'exercice clos le 31 mars 2022 - Comptes annuels

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Immo Moury SCA pour l'exercice clos le 31 mars 2022 - Comptes annuels

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

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 10 septembre 2019, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 mars 2022. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de Immo Moury SCA durant 8 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des états financiers annuels de Immo Moury SCA (la « société »), comprenant l'état du résultat global, l'état de la situation financière au 31 mars 2022, l'état des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date et l'état des variations des capitaux propres, ainsi que les notes annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état de la situation financière s'élève à 42 147 (000) EUR et dont l'état du résultat net se solde par un bénéfice de l'exercice de 3 252 (000) EUR.

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 mars 2022, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Points clés de l'audit

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

Points clés de l'audit	Comment notre audit a traité les points clés de l'audit
Valorisation des immeubles de placement et des immeubles inclus dans les participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	

- Immo Moury SCA possède et gère un portefeuille d'immeubles de placement valorisé à 29 651 KEUR au 31 mars 2022 représentant 70% du total du bilan ainsi que des participations valorisées à 1 309 KEUR représentant 3 % du total du bilan. Les variations de valeur du portefeuille immobilier et des participations ont un impact significatif sur le résultat net et sur les fonds propres.
- Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location.
- La société utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles ainsi que les immeubles détenus dans les participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence. Ces experts sont nommés par la Direction. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère la société.
- Le portefeuille immobilier et les immeubles inclus dans les participations sont valorisés à la juste valeur. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de capitalisation ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille.
- La valorisation du portefeuille et des immeubles inclus dans les participations est sujette à des jugements importants et s'appuie sur un certain nombre d'hypothèses. Les incertitudes liées aux estimations et jugements, conjuguées au fait qu'une faible différence en pourcentage dans les valorisations individuelles d'immeubles pourrait avoir, en agrégé, un impact significatif sur le compte de résultat et le bilan, justifient une attention particulière dans le cadre de nos travaux d'audit.

- Nous avons évalué le processus de revue et d'approbation du travail des experts immobiliers mis en place par la société.
- Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers.
- Nous avons également revu les hypothèses clés en les comparant aux données du marché ou à des transactions immobilières comparables fournies par les experts immobiliers, en particulier en ce qui concerne le taux de capitalisation et les loyers.
- Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers.
- Nous avons revu et challengé le processus de valorisation, la performance du portefeuille, les hypothèses et jugements importants en particulier pour les taux de capitalisation et les loyers.
- Dans le cadre de nos procédures d'audit réalisées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles de placement, nous avons examiné des contrats significatifs et la documentation sur le traitement comptable appliqué à ces transactions.
- Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants en matière de revenus locatifs, de caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation.
- Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes afférentes aux états financiers: note 3, informations générales et méthodes comptables, Note 21, Immeubles de placement et note 17, Participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence
- Nous avons vérifié que les notes annexes aux états financiers sont en adéquation avec les normes IFRS.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

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

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

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

Responsabilités du commissaire

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

Aspects relatifs au rapport de gestion

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

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

Mention relative au bilan social

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

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe aux comptes annuels.

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.
- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.
- Le conseil d'administration a pris des décisions, telles que décrites dans le rapport de gestion, ayant des conséquences patrimoniales. Le conseil d'administration a informé les actionnaires, conformément à l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations.

  Nous avons évalué les conséquences patrimoniales pour la société des décisions prises en conflit d'intérêts telles que décrites dans le rapport de gestion et nous n'avons rien à vous signaler.

Signé à Zaventem.

Le commissaire

Digitally signed by
Henrion Benjamin
DocuSign
Signed By: Benjamin Henrion (Signature)
Signing Time: 18-Jul-2022 | 15:36 CEST
C: BE
Issuer: Citizen CA
[illegible]9D9DB2D

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par Benjamin Henrion

Deloitte.

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

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

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

FICHE INFORMATIVE

Nom	IMMO MOURY SCA
Forme	Société en commandite par actions
Statut	Société immobilière réglementée publique de droit belge
Adresse	rue des Anglais 6A, 4430 Ans - Belgique Tél. : +32 (0) 4 221 03 10 Fax : +32 (0) 4 221 53 10 Web : www.immomoury.com E-mail : info@immomoury.com
R.P.M./R.P.R	Liège
N° d'entreprise	0891 197 002
Banque	Banque Degroof - CBC Banque - BNP Paribas Fortis
Date de constitution	18 juillet 2007
Date d'agréation SICAFI	21 août 2007
Date de conversion en SIR	7 novembre 2014
Durée	Illimitée
Commissaire	DELOITTE Reviseurs d'Entreprises SRL Représentée par Benjamin Henrion
Management	MOURY MANAGEMENT SA
Date de clôture des comptes	31 mars
Nombre d'actions	463.154
Expert Immobilier	Cushman & Wakefield VOF
Secteurs	Bureaux, commerces et semi-industriel et résidentiel.
Personnes de contact	Sonia LASCHET, Directrice financière d'Immo Moury SCA

CALENDRIER FINANCIER

13 septembre 2022	Assemblée générale ordinaire des actionnaires
17 octobre 2022	Mise en paiement du dividende
23 décembre 2022	Rapport financier semestriel 2022-2023
courant juillet 2023	Rapport financier annuel 2022-2023

IMMOMOURY
RUE DES ANGLAIS, 6A
4430 ANS

REGISTRE DU COMMERCE N°0891 197 002