



RAPPORT  
DE GESTION  
L'ADMINISTRATEUR  
UNIQUE

# 1. DÉCLARATION DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

## ADHÉSION AU CODE BELGE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

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

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

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

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

### DURÉE DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE<sup>1</sup>

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

1. Dérogation à la disposition 5.6 du Code 2020

### COMITÉS D'AUDIT, DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION<sup>2</sup>

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

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

Par conséquent, Immo Moury a décidé, en raison de sa moindre taille et de l'ampleur de ses activités, de n'instituer ni un comité d'audit, ni un comité de rémunération. En conséquence, le conseil d'administration de l'administrateur unique 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 de l'administrateur unique a décidé également de ne pas instituer de comité de nomination.

### RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS ET DIRIGEANT EFFECTIFS<sup>3</sup>

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

2. Dérogation au principe 4 du Code 2020

jetons de présence.

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

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

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

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

- Respect des règles et principes comptables applicables ;
- Communication des informations financières de la société ;
- Reporting semestriel et budget régulièrement mis à jour ;
- La qualité du contrôle interne est évaluée au fil de l'exercice :
  - par la direction effective, qui veille à la pertinence et à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société et assure le suivi de l'audit interne et du contrôle externe effectué par le commissaire, formule tous avis et recommandations au conseil d'administration de l'administrateur unique dans ces domaines ; elle procède notamment à la revue des clôtures semestrielles, des traitements

3. Dérogation aux dispositions 7.7 à 7.9 du Code 2020

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 SA 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 analysés 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 2023, le taux d'occupation s'élève à 96,92% contre 95,97% au 31 mars 2022. Le montant des créances douteuses s'élève à € 37 milliers à l'actif de bilan, les réductions de valeurs actées au cours de l'exercice s'élèvent à € 12 milliers alors que les reprises de réductions de valeurs actées au cours de l'exercice s'élèvent à € 26 milliers. Il y a eu des gratuités locatives accordées en début de bail durant l'exercice 2022-2023. Toutefois, ces gratuités sont lissées sur la durée du bail.

#### 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 d'autres SIR (Cofinimmo et WDP) dont le rendement est stable et pour lesquels la liquidité est suffisante en cas de nécessité de vente immédiate. Ces titres assurent également une diversification du risque vu le grand nombre de biens gérés par ces sociétés.

Au 31 mars 2023, une variation négative de 1 % de la juste valeur des titres de SIR aurait un impact de € -25 milliers sur les fonds propres, de 0,03 % sur le ratio d'endettement et pas d'impact sur le résultat net puisque la variation de juste valeur des titres SIR est enregistrée au niveau des autres éléments du résultat global.

#### Risque de sinistre et de dégradation

##### Description du risque

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

##### Réponses pour contrôler le risque

Ces risques sont couverts par des assurances dont la valeur totale de couverture des immeubles est en concordance avec leur juste valeur. 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 2023, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 13 juillet 2014 s'élève à 49,53 %. 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 € 9 millions au 31 mars 2023.

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

*Réponses pour contrôler le risque*

La société limite ce risque en veillant à maintenir une diversification suffisante de ses actifs : entre les immeubles et titres de SIR 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 §1<sup>er</sup>). Toutefois, il est à noter que l'obligation de distribution est subordonnée au respect de l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations.

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

**LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR****Risque lié à l'évolution de la réglementation***Description du risque*

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

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

*Réponses pour contrôler le risque*

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

**Risque de diminution du free float***Description du risque*

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

*Réponses pour contrôler le risque*

Le promoteur ainsi que les personnes agissant de concert avec le promoteur ont été informées du seuil de 30% de free float à respecter. Toute acquisition de titres réalisée par ceux-ci doit immédiatement être communiquée à Immo Moury qui vérifie le respect de l'article 22 de la loi du 22 mai 2014 et l'envoi de déclaration de transparence si nécessaire. Au 30 juin 2023, 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 dysfonctionnement de processus critiques.

*Réponses pour contrôler le risque*

La continuité d'activité se définit comme l'ensemble des mesures permettant, en cas de crise, d'assurer la permanence

des activités et services essentiels, puis la reprise planifiée des activités. Elle couvre à la fois les aspects fonctionnels et la dimension informatique.

Un plan de continuité d'activité est en place et 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'actionariat de Immo Moury et de la composition du conseil d'administration de Moury Management SA, l'administrateur unique, 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 <sup>1</sup>	820	0,18 %
Immo Moury (actions propres pour liquidité du titre)	1.030	0,22 %
Public	156.808	33,86 %
<b>TOTAL</b>	<b>463.154</b>	<b>100,00 %</b>

1. Les actions d'Immo Moury SA 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 SA Immo Moury sont toutes égales entre elles.

### ACTIONS PROPRES

Pour mémoire, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 26 janvier 2023, il a été décidé de renouveler l'autorisation pour la SA Moury Management d'acheter et/ou vendre des titres propres de la SA Immo Moury.

Au 31 mars 2023, 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 2023.

### 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 SA, tels que visés dans l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007.

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

- Il n'y a pas de restrictions légales ou statutaires quant au transfert des titres.
- Il n'y a pas de détenteurs de titres disposant des droits de contrôle spéciaux.
- Il n'y a pas de système d'actionnariat du personnel.
- Il n'y a pas de restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote.
- Comme indiqué lors du communiqué de presse relatif à la réglementation en matière de transparence du 21 octobre 2013 (disponible sur notre internet [www.immomoury.com](http://www.immomoury.com) > déclaration de transparence),

Madame Anne-Christelle et Monsieur Geoffroy Horion sont les contrôleurs ultimes d'Immo Moury SA 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 SA. 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 de Moury Management SA, administrateur unique, et à la modification des statuts de Immo Moury SA 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 SA. Ces statuts ne s'écartent pas des dispositions légales précitées.

- Conformément au point 2 de l'article 6 des statuts, l'administrateur unique 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 26 janvier 2023, à augmenter en une ou plusieurs fois le capital à concurrence de maximum €22.073.220. Cette autorisation est renouvelable. Cette (ces) augmentation(s) de capital peut (vent) être effectuée(s) par apport(s) en numéraire ou en nature. A la date du présent rapport, l'administrateur unique 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 26 janvier 2023, l'assemblée générale extraordinaire a décidé d'autoriser l'administrateur unique 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 26 janvier 2023, 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 2023, Immo Moury détient 1.030 actions propres.
- Il n'y a pas d'accord important auquel Immo Moury SA 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 SA et les membres du Conseil d'administration de son Administrateur unique 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

##### ADMINISTRATEUR UNIQUE

Moury Management SA est l'administrateur unique d'Immo Moury SA.

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

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

L'administrateur unique a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la SIR Immo Moury, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale et de représenter la SIR Immo Moury dans tous actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public et en justice, dans le respect des règles statutaires de celle-

ci et de la réglementation relative aux sociétés immobilières réglementées.

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

L'administrateur unique 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. L'administrateur unique désigne les experts immobiliers conformément à la réglementation SIR.

##### REPRÉSENTANT PERMANENT

Conformément à la loi, Moury Management SA 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 DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE 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 de l'administrateur unique et sont rééligibles.

Moury Management SA, administrateur unique d'Immo Moury SA, est représentée par son Conseil d'administration composé comme suit au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2023 :

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Critère d'indépendance	Période de fonction pendant l'exercice	Début de mandat	Fin de mandat	Nombre de renouvellements des administrateurs indépendants
<b>Composition actuelle du conseil d'administration</b>						
M. Michel Foret	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	Indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	-
M. Gilles-Olivier Moury <sup>1</sup>	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	Non applicable
Mme Christelle Goffin <sup>2</sup>	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	Non applicable
Mme Danielle Coune	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	-
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 de l'administrateur unique Moury Management SA et dirigeant effectif. Monsieur Gilles-Olivier Moury ne perçoit aucune rémunération au titre de ces fonctions. En effet, les jetons de présence sont l'unique rémunération perçue par Monsieur Gilles-Olivier Moury au cours de l'exercice.

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

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

lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2025.

→ **M. Gilles-Olivier Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury.** Il est le représentant permanent de Moury Management auprès d'Immo Moury. 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 résumant les discussions, précisent les décisions prises et indiquent, le cas échéant, les réserves émises par les administrateurs.

**COMITÉS**

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

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

1. Immo Moury a employé 6 salariés durant l'exercice 2022-2023.  
 2. Le total bilantaire d'Immo Moury s'élève à € 50.101 millions au 31 mars 2023.  
 3. Le chiffre d'affaires d'Immo Moury s'élève à € 2.394 millions au 31 mars 2023.

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 de l'administrateur unique 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 de l'administrateur unique 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 de l'Administrateur unique 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 de l'administrateur unique 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.

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.

→ **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 de l'administrateur unique a décidé de ne pas instituer de comité de nomination.

**EFFICIENCE  
DU FONCTIONNEMENT  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le Conseil d'administration répond d'une évaluation périodique (tous les 3 ans) de sa propre efficacité en vue d'une amélioration continue de l'administration de la Société. Le fonctionnement du Conseil a été évalué au cours de l'exercice 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 SA. 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 13 septembre 2022, après une procédure d'appel d'offres public pour le mandat de commissaire, l'assemblée générale ordinaire a renouvelé comme commissaire la société Deloitte, Réviseurs d'entreprises, représentée par Benjamin Henrion, pour un mandat de 3 ans, prenant fin le 9 septembre 2025. Les émoluments annuels du commissaire sont fixés à € 19.900 hors TVA et hors indexation pour l'audit des comptes statutaires.

Lors de l'exercice clôturé au 31 mars 2023, le commissaire n'a pas perçu d'autres honoraires que ses émoluments de commissaire.

### EXPERT IMMOBILIER

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

en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des biens concernés.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le contrat d'expertise immobilière a été renouvelé avec la société Cushman & Wakefield VOF, dont les bureaux sont établis à 1000 Bruxelles, avenue des Arts 58 B7. Après chaque période de 3 ans, le bureau d'expertise effectue une rotation/changement de l'évaluateur responsable du dossier. Pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2023, l'évaluateur qui représente Cushman & Wakefield VOF pour le dossier Immo Moury est Monsieur Ardalan Azari, partner Valuation & Advisory.

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

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

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

Chaque immeuble à acquérir ou à céder par Immo Moury (ou par une société dont elle a le contrôle) est évalué par l'expert avant que l'opération n'ait lieu. En vertu de la loi du 12 mai 2014, l'opération doit

être effectuée à la valeur déterminée par l'expert lorsque la contrepartie est un promoteur de la SIR ou toute société avec laquelle la SIR ou le promoteur sont liés ou ont un lien de participation, ou lorsqu'une des personnes susdites obtient un quelconque avantage à l'occasion de l'opération.

La rémunération totale de l'expert immobilier pour l'exercice clôturé au 31 mars 2023 est de € 26 milliers TVAC.

### LIQUIDITY PROVIDER

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

### SERVICE FINANCIER

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

## RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

### POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

#### ADMINISTRATEUR UNIQUE

L'administrateur unique 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 de l'administrateur unique est indiqué à l'article 13 des statuts d'Immo Moury. Il y est prévu que la rémunération de l'administrateur unique est fixée annuellement par l'assemblée générale d'Immo Moury en conformité avec la réglementation SIR. Durant l'exercice 2022-2023, la rémunération de l'administrateur unique 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 DE MOURY MANAGEMENT SA, ADMINISTRATEUR UNIQUE

Description et déclaration sur la politique de rémunération du CEO et des dirigeants effectifs de l'administrateur unique Moury Management SA

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Jetons de présence dûs
M. Michel Foret	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	€ 5.775
M. Gilles Olivier Moury <sup>1</sup>	Administrateur exécutif	€ 2.475
Mme Christelle Goffin <sup>2</sup>	Administrateur exécutif	€ 2.475
Mme Danielle Coune	Administrateur non exécutif	€ 3.300
M. Pierre Gustin	Administrateur non exécutif	€ 3.300

1. Monsieur Gilles-Olivier est également le représentant permanent de l'administrateur unique Moury Management SA 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 SA

### CHIFFRES-CLÉS STATUTAIRES D'IMMO MOURY SA

(en milliers d'EUR)	31 mars 2023	31 mars 2022
<b>PATRIMOINE</b>		
Juste valeur du portefeuille immobilier	42.264	29.651
Juste valeur du portefeuille titres SIR et FIS	4.543	7.220
<b>Total portefeuille</b>	<b>46.807</b>	<b>36.871</b>
Taux d'occupation des immeubles <sup>1</sup>	96,92%	95,97%
Rendement brut annuel des immeubles <sup>2</sup>	5,09%	5,87%
Ratio d'endettement <sup>3</sup>	49,53%	38,19%

(en milliers d'EUR)	31 mars 2023	31 mars 2022
<b>ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL</b>		
Résultat locatif net	2.385	1.928
Résultat immobilier	2.188	1.706
Résultat d'exploitation des immeubles	1.759	1.252
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.353	888
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	628
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-268	810
Autre résultat sur portefeuille	-95	0
Résultat d'exploitation	990	2.326
Résultat financier	1.443	1.073
Résultat sur participation	-42	-81
Impôts	-17	-67
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>2.374</b>	<b>3.251</b>
Autres éléments du résultat global après impôts sur le résultat		
Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-1.205	541
<b>Résultat global total, part du groupe, de l'exercice</b>	<b>1.169</b>	<b>3.792</b>

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

2. Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus au cours de l'exercice (€2.151 milliers) et la juste valeur du portefeuille immobilier à la date de clôture de cette période (€ 42.264 milliers). Le rendement brut des titres SIR et FIS (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 FIS en portefeuille, nous nous référons à la note 21 du rapport sur les états financiers.

3. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 §1<sup>er</sup>, alinéa 2,3 et 4 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et le total du passif. Le détail du calcul est repris en note 33 du rapport sur les états financiers.



(en milliers d'EUR)	31 mars 2023	31 mars 2022
<b>ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE</b>		
Total des actifs non courants	49.340	41.629
Total des actifs courants	761	518
<b>Total des actifs</b>	<b>50.101</b>	<b>42.147</b>
Total des capitaux propres	26.272	26.269
Total des passifs non courants	321	78
Total des passifs courants	23.508	15.800
<b>Total du passif</b>	<b>50.101</b>	<b>42.147</b>

## COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS D'IMMO MOURY

### PATRIMOINE

Au 31 mars 2023, le portefeuille global d'Immo Moury SA s'élève à € 46.807 milliers. La juste valeur du portefeuille en immeubles de placement<sup>1</sup> s'élève à € 42.264 milliers et la juste valeur des titres de SIR et FIIS en portefeuille s'élève, à la juste valeur, à € 4.543 milliers.

Au cours de l'exercice, Immo Moury a achevé la rénovation de l'immeuble situé Boulevard Devreux à Charleroi loué au Forem et la construction d'un hall industriel à Milmort loué à la société Atima Tpm.

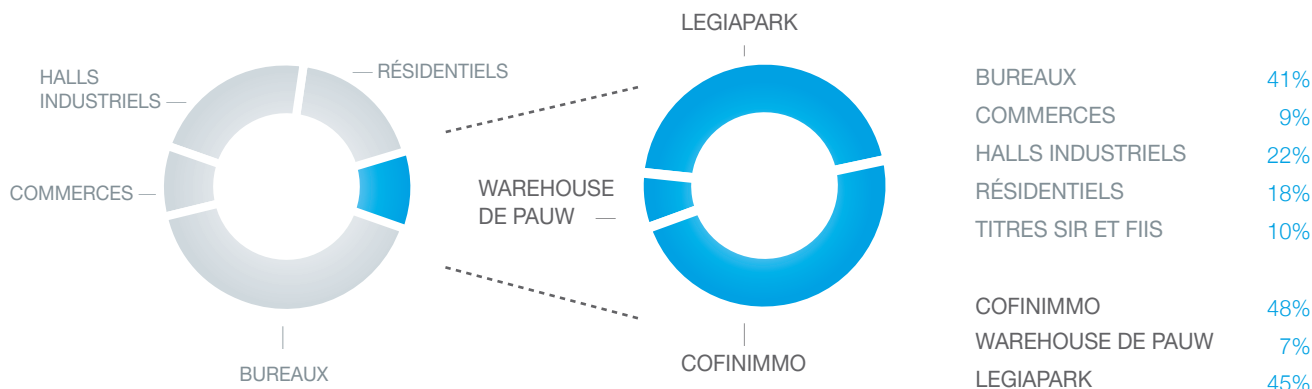
De plus, Immo Moury a fusionné avec sa filiale détenue à 100 %, la société Portes de Liège, qui est propriétaire d'un immeuble de bureaux loué à Securex.

Le taux d'occupation des immeubles s'élève à 96,92 % au 31 mars 2023 et le ratio d'endettement est à 49,53 %.

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

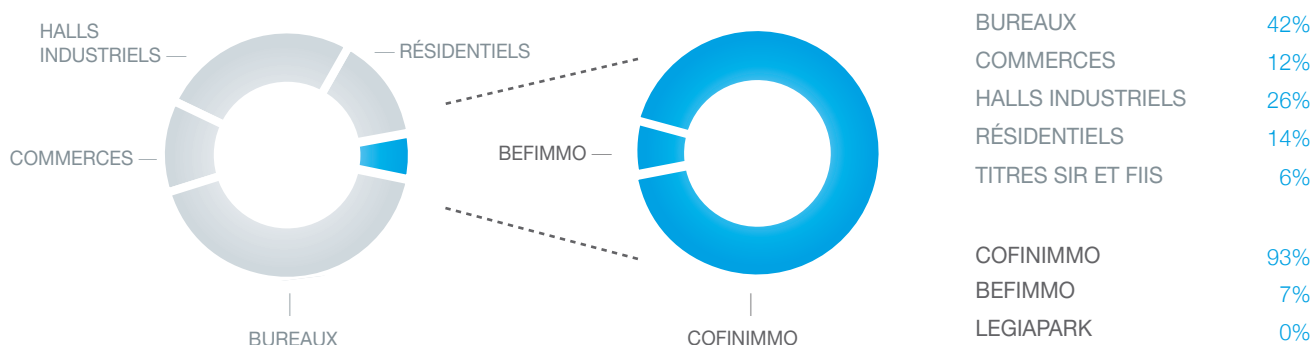
LA DIVERSIFICATION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIV AU 31 MARS 2023 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



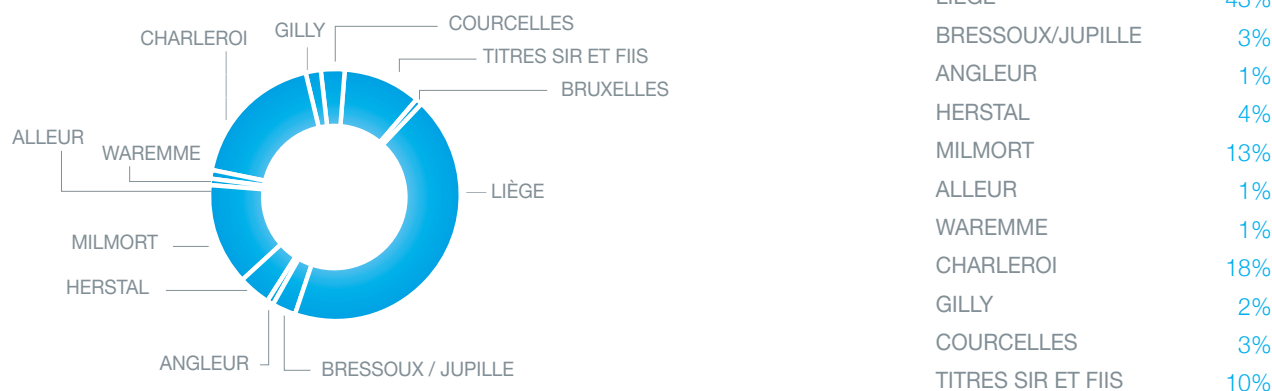
Il s'agit, ici, de la diversification sectorielle du portefeuille total d'Immo Moury (soit immeubles de placement ainsi que titres SIR et FIIS). Dans les états financiers, les titres SIR et FIIS sont repris dans le poste "Actifs financiers non courants".

SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS

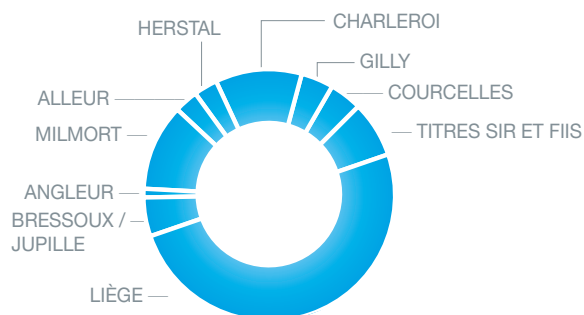


LA DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIV AU 31 MARS 2023 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



**SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS**

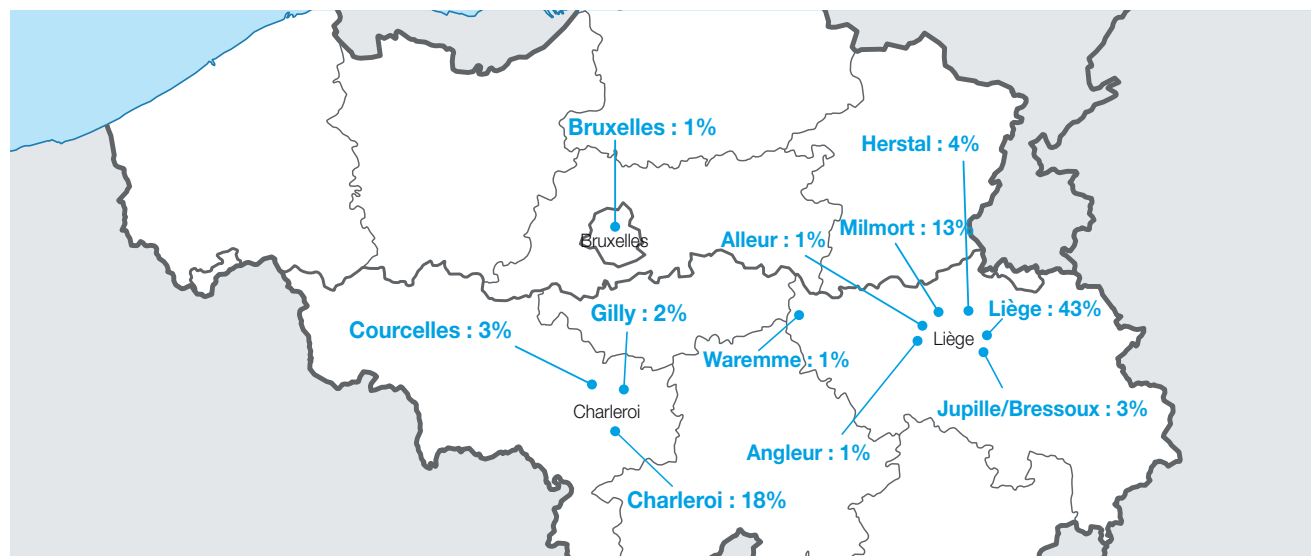


LIEGE	49%
BRESSOUX/JUPILLE	5%
ANGLEUR	1%
MILMORT	11%
ALLEUR	3%
WAREMME	0%
HERSTAL	3%
CHARLEROI	11%
GILLY	4%
COURCELLES	4%
TITRES SIR ET FIIIS	7%

**LA LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE PRÉSENTE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2023 :**

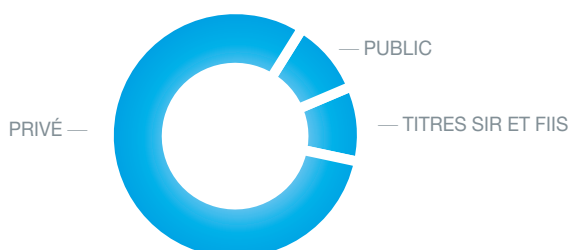
**SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE**

Titres de Cofinimmo : 5% (dont moins de 1% en Province de Liège)  
 Titres de Warehouse de Pauw : 1% (dont moins de 1% en Province de Liège)  
 Titres de Legiapark : 4% (dont 100% en Province de Liège)



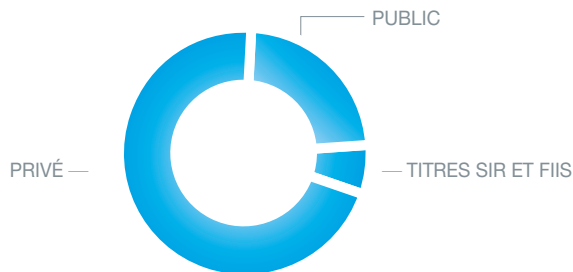
**LA DIVERSIFICATION COMMERCIALE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2023 :**

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



PRIVÉ	81%
PUBLIC	9%
TITRES SIR ET FIIIS	10%

## SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS



PRIVÉ	71%
PUBLIC	23%
TITRES SIR ET FIIS	6%

## ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL ET SITUATION PATRIMONIALE

Au 31 mars 2023, la juste valeur du portefeuille d'Immo Moury s'élève à € 46.807 milliers contre € 36.871 milliers l'an dernier.

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement est de € 42.264 milliers selon l'expert immobilier Cushman & Wakefield pour un taux d'occupation de 96,92 %. Ce portefeuille est en augmentation de € 12.613 milliers (42,5%) suite à la finalisation des travaux de l'immeuble situé boulevard Devreux à Charleroi (€ 4.008 milliers) et du hall industriel à Milmort (€ 3.531 milliers) et à l'intégration du bâtiment situé rue de Mons à Liège dans la cadre de la fusion par absorption de la filiale Les Portes de Liège (€ 5.010 milliers).

La juste valeur des titres d'autres SIR dans lesquels Immo Moury SA a investi s'élève à € 2.502 milliers (selon le cours de bourse au 31 mars 2023) et la juste valeur des actions souscrites dans la FIIS en portefeuille au cours de l'exercice s'élève à € 2.041 milliers.

Les revenus locatifs s'élèvent à € 2.394 milliers au 31 mars 2023 contre € 1.942 milliers au 31 mars 2022, en augmentation de 23% rapport à l'exercice précédent grâce à la mise en location en cours d'exercice des immeubles situés boulevard Devreux à Charleroi et rue des Alouettes à Milmort ainsi que la reprise de l'immeuble rue de Mons à Liège suite à la fusion par absorption.

Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à € 1.759 milliers au 31 mars 2023 contre € 1.252 milliers l'année précédente, en augmentation de 40 %.

Le résultat d'exploitation s'élève à € 990 milliers au 31 mars 2023 contre € 2.326 milliers l'année précédente. Au 31 mars 2022, le résultat d'exploitation était impacté positivement par les plus-values réalisées sur vente de € 628 milliers relatifs aux biens immobiliers situés rue du Moulin 320 à Bressoux et Place Théodore Gobert 7 à Liège et une variation de juste valeur des immeuble positive de € 810 milliers.

Le résultat financier correspond à un produit de € 1.443 milliers. Il est principalement constitué d'une charge d'intérêts de € 308 milliers et de la variation de la juste valeur de l'instrument de couverture IRS qui représente un produit de € 1.671 milliers suite à la poursuite de l'augmentation des taux d'intérêt long terme.

L'impôt des sociétés s'élève à € 56 milliers et l'exit tax affiche un produit de € 39 milliers suite à un excédent de provision fiscale dans le cadre de la fusion avec la filiale Les Portes de Liège.

En conclusion de ce qui précède, Immo Moury SA réalise un résultat net de € 2.374 milliers au 31 mars 2023 (contre € 3.251 milliers au 31 mars 2022).

Les autres éléments du résultat global (- € 1.205 milliers) au 31 mars 2023 de la variation négative de la juste valeur des titres d'autres SIR au cours de la période.

Le résultat global au 31 mars 2023 s'établit à € 1.169 milliers contre € 3.792 milliers l'exercice précédent.

Au 31 mars 2023, le taux d'endettement s'élève à 49,53 %. Ce taux est en augmentation par rapport à l'exercice précédent suite au financement des travaux de rénovation et de construction des projets de développement finalisés en cours d'exercice.

L'administrateur unique 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 4,32 % sur base du cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice de € 41,68.

Le payout s'établit à € 832 milliers alors que le seuil minimum de distribution s'élève à € 825 milliers au 31 mars 2023 (comme détaillé au chapitre 3 de l'Annexe C de l'arrêté royal du 13 juillet 2014).

En pourcentage, le payout ratio s'élève à 80,6 % du résultat corrigé selon le chapitre 3 de l'Annexe C de la loi du 13 juillet 2014 (contre un payout ratio de 127,2 % pour l'exercice précédent).

## 3. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

### FINALISATION DE LA RÉNOVATION DU BÂTIMENT SITUÉ BOULEVARD DEVREUX 36 À CHARLEROI

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

### ACHÈVEMENT DE LA CONSTRUCTION DU HALL INDUSTRIEL SITUÉ RUE DES ALOUETTES 80A À MILMORT

Les travaux de de construction du hall industriel à Milmort ont été achevés par la société Entreprises Gilles Moury, filiale du groupe Moury Construct, en décembre 2022. Le hall et ses bureaux sont occupés par le locataire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

### ACQUISITION ET CESSION DE TITRES SIR

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

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

### FUSION D'IMMO MOURY AVEC SA FILIALE LES PORTES DE LIÈGE

L'assemblée générale extraordinaire du 26 janvier 2023 a approuvé la fusion par absorption par Immo Moury de sa filiale, la SRL Les Portes de Liège, détenue à 100 %. La fusion s'est fait avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

## 4. PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

L'exercice a été marqué par l'existence d'une décision 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 :

- le supplément de prix accordé aux Entreprises Gilles Moury SA dans le cadre des travaux de construction du hall industriel et de bureaux rue des Alouettes 80A à Milmort publié via un communiqué de presse le 27 mars 2023.

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.

### EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 8 DÉCEMBRE 2022 DÉLIBÉRANT SUR LE CONFLIT D'INTÉRÊT :

Le conseil délibère sur la proposition du comité des administrateurs indépendants de payer un supplément de prix aux les Entreprises Gilles Moury SA de 349.895 € TVAC pour 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, loué à Atima-Tpim sur la commande de base de 3.402.256,30 € HTVA. Ce supplément de prix serait accordé sous réserve de la signature de l'avenant et sous réserve que l'indexation au 1<sup>er</sup> janvier 2023 ne soit pas inférieure à celle calculée à début décembre 2022. Le niveau important d'indexation du loyer permet de payer ce supplément sans modifier le rendement locatif brut annuel de 5% fixé lors du conseil d'administration du 20 octobre 2021.

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 14 MARS 2023 :

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 SA ne détient pas de succursale.

## 8. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le Conseil d'administration de l'administrateur unique d'Immo Moury SA proposera à l'Assemblée générale d'approuver les comptes annuels au 31

mars 2023, 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 2023	31 mars 2022
<b>A. Résultat net</b>	<b>2.374</b>	<b>3.252</b>
<b>B. Transfert aux/des réserves (-/+)</b>	<b>-1.825</b>	<b>-2.481</b>
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- exercice comptable	268	-810
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)		
- exercice comptable	-1.671	-1.249
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-422	-422
<b>C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup></b>	<b>-825</b>	<b>-196</b>
<b>D. Rémunération du capital - autre que C</b>	<b>-6</b>	<b>-636</b>

Le dividende net par action de € 1,26 sera payable le 17 octobre 2023, sous réserve de la décision de l'Assemblée générale ordinaire du 12 septembre 2023.

### PRÉCOMPTE MOBILIER

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



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

<b>Résultat corrigé (A)</b>	<b>31 mars 2023</b>	<b>31 mars 2022</b>
Résultat net	2.374	3.252
+ Amortissements	33	37
+ Réductions de valeur	12	37
- Reprises de réductions de valeur	-26	-66
- Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
+/- Autres éléments non monétaires	-1.629	-1.168
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	0	-628
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	268	-810
<b>= Résultat corrigé (A)</b>	<b>1.032</b>	<b>654</b>
<b>Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>		
+/- Plus-values et moins-values réalisées <sup>1</sup> sur biens immobiliers durant l'exercice	0	-409
-Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	0	0
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	0	0
<b>= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>	<b>0</b>	<b>-409</b>
<b>(I) 80 % du résultat corrigé (A) + (B) =</b>		<b>825</b>
<b>(II) - la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 13</b>		<b>31 mars 2023</b>
		<b>31 mars 2022</b>
Passif	23.829	15.878
- I. Passifs non courants - A Provisions	0	0
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture	0	-7
- 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	-325	-114
<i>(II) Endettement</i>	<i>23.504</i>	<i>15.757</i>
<b>(II) Diminution nette de l'endettement =</b>		<b>0</b>
<b>La différence positive entre les montants (I) - (II)</b>		<b>825</b>
		<b>196</b>

Selon IFRS 9, Immo Moury a fait le choix de présenter, dans les autres éléments du résultat global, les variations de la juste valeur des titres des autres SIR sans passer par le résultat net. Par conséquent, les variations de justes valeurs de ces participations ne sont pas incluses dans le résultat net de l'exercice ni dans l'obligation de distribution. Les dividendes versés par les participations 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" avant fusion, le 1<sup>er</sup> janvier 2023, 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" (€ -42 milliers) est déduite du résultat net par le biais du poste "Autres éléments non monétaires" afin de calculer le résultat corrigé. Par conséquent, la "quote-part du résultat net de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence" (c'est-à-dire le résultat de la filiale jusqu'à la date de fusion) n'est pas incluse 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 cours de l'exercice 2022-2023.

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

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

(en milliers d'EUR)	31 mars 2023	31 mars 2022
Actif net	26.272	26.269
- Distribution de dividendes <sup>1</sup>	-832	-832
<b>Actif net après distribution</b>	<b>25.440</b>	<b>25.437</b>
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	22.073	22.073
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	0	0
Réserve du solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (+)	0	0
Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-1.026	-1.026
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 (+/-)	2.556	1.012
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 (+/-)	-478	727
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)	23.125	22.786
<b>Marge de distribution</b>	<b>2.315</b>	<b>2.651</b>

Au 31 mars 2023, l'actif net après distribution du dividende n'est pas inférieur au capital libéré.

Le dividende proposé à l'assemblée générale du 12 septembre 2023 est supérieur au minimum imposé par l'article 13 §1 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014, le pay-out ratio étant de 80,6 %.

1. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 12 septembre 2023.

## 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 2023 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2023.

## 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 la majorité de ses immeubles loués à long terme, l'indexation de ses revenus et ses contrats de couverture de taux la protégeant partiellement contre cette hausse de taux.





# RAPPORT IMMOBILIER

# 1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

## SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES

Immeubles de placement	Date de construction ou de rénovation	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Taux d'occupation	Quote part dans le portefeuille selon la juste valeur au 31 mars 2023
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	2022	2.665	100%	18,10%
Bureaux Rue de Mons 9 à Liège	2021	1.562	100%	10,84%
Cinq commerces et quatre appartements rue du Pot d'Or à Liège	1940 et 1976	769	94%	8,97%
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	2022	2.958	100%	7,62%
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2016	1.259	95%	7,06%
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80 à Milmort	2004	3.003	100%	5,92%
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	1961	3.530	100%	5,54%
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1907	1.424	100%	5,30%
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	2021	808	100%	4,06%
Hall semi-industriel à Courcelles	2004	2.313	100%	2,88%
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly <sup>1</sup>	Antérieur à 1952	1.870	100%	2,74%
Deux halls semi-industriels et 3 commerces rue du Gay Village à Jupille	1965	7.999	89%	1,68%
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	2018	187	100%	1,57%
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	1975	446	100%	1,40%
Trois halls semi-industriels à Alleur	1993	1.188	100%	1,38%
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège	1981	558	100%	1,07%
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	1959	1.600	21%	0,87%
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme	2015	118	100%	0,59%
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	1953	153	100%	0,53%
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	1961	180	50%	0,53%
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	2014	79	0%	0,52%
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège	1955	166	100%	0,50%
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	2008	101	100%	0,35%
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	1983	81	0%	0,22%
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège	1956	50	0%	0,01%
<b>Total des immeubles de placement</b>		<b>35.067</b>	<b>96,92%</b>	<b>90,25%</b>
Total titres d'autres SIR et de FIS				9,75%
<b>Total portefeuille global</b>				<b>100%</b>

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

## PRIX D'ACQUISITION ET VALEURS ASSURÉES

Immeubles de placement	Prix d'acquisition de l'immeuble hors frais (en milliers d'EUR) <sup>1</sup>	Juste valeur des immeubles au 31 mars 2023	Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR) <sup>4</sup>	Primes d'assurances au 31 mars 2023 (en milliers EUR)
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	9.050	8.430	7.828	3
Bureaux Rue de Mons 9 à Liège	5.250	5.271	3.463	0
Cinq commerces et quatre appartements rue du Pot d'Or à Liège	2.790	4.180	4.217	0
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	4.136	3.550	4.320	5
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	3.077	3.290	3.729	3
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80 à Milmort	1.370	2.759	2.903	6
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	3.260	2.583	5.855	3
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1.845	2.470	3.000	2
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	1.967	1.890	1.754	1
Hall semi-industriel à Courcelles	1.400	1.340	1.165	2
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly <sup>1</sup>	917	1.275	1.059	2
Deux halls semi-industriels et 3 commerces rue du Gay Village à Jupille	860	782	2.973	0
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	897	733	5	0
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	570	652	1.000	0
Trois halls semi-industriels à Alleur	470	643	851	1
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège	420	497	310	0
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	430	406	750	1
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme	265	273	259	0
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	235	249	340	0
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	279	248	367	0
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	80	243	169	0
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège	179	232	155	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	140	162	142	0
Résidence Albert - 1 appartement- Place de la résistance à Liège	100	101	109	0
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège	4	4	23	0
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>39.991</b>	<b>42.263</b>	<b>38.918</b>	<b>29</b>

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

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

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

4. Les valeurs mentionnées sont les valeurs assurées au 31 mars 2023. Ces valeurs correspondent à une valeur de reconstruction.



CI-DESSOUS SONT REPRIS LES LOCATAIRES DES BIENS IMMOBILIERS QUI REPRÉSENTENT PLUS DE 5 % DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31 MARS 2023 :

Immeubles de placement	Quote part dans le portefeuille selon la juste valeur au 31 mars 2023	Locataires
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	16,83%	Le Forem
Bureaux Rue de Mons 9 à Liège	10,52%	Securex
Cinq commerces et quatre appartements rue du Pot d'Or à Liège	8,34%	IKKS –American Vintage – Zaff Optical et 4 locataires différents en personne physique
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	7,09%	Atima TPIM
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	6,57%	13 locataires différents en personne physique
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80 à Milmort	5,51%	G-Tec
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	5,16%	Deutsche Bank

Sous-portefeuille	Prix d'acquisition hors frais <sup>1</sup>	Juste valeur au 31 mars 2023	Estimation de la valeur locative au 31 mars 2023 <sup>2</sup>	Rendement locatif au 31 mars 2023 sur base des valeurs hors frais
BUREAUX	20.742	20.526	<b>1.140</b>	<b>7,6%</b>
HALLS INDUSTRIELS	8.236	9.074	<b>735</b>	<b>7,8%</b>
COMMERCES	2.930	4.342	<b>263</b>	<b>6,2%</b>
RÉSIDENTIELS	8.083	8.321	<b>287</b>	<b>4,0%</b>
<b>Total</b>	<b>39.991</b>	<b>42.263</b>	<b>2.425</b>	<b>6,8%</b>

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

2. Selon l'expert indépendant Cushman & Wakefield au 31 mars 2023. 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 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 <sup>1</sup>

Immeubles de placement	Montant des loyers annuels perçus (en milliers EUR)	Garanties bancaires (en milliers EUR)	Cautionnements en numéraire (en milliers EUR)
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	268	0	0
Bureaux Rue de Mons 9 à Liège	82	0	0
Cinq commerces et quatre appartements rue du Pot d'Or à Liège	255	94	4
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	81	92	0
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	120	2	15
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80 à Milmort	183	43	0
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	443	125	0
Bureau rue des Urbanistes à Liège	156	0	0
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	83	0	0
Hall semi-industriel à Courcelles	102	45	0
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly <sup>1</sup>	105	46	0
Deux halls semi-industriels et 3 commerces rue du Gay Village à Jupille	82	22	0
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	27	0	5
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	39	2	4
Trois halls semi-industriels à Alleur	68	8	5
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège	35	6	0
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	38	21	0
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme	10	2	0
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	13	2	0
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	9	4	0
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	0	0	0
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège	7	0	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	17	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
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>2.223</b>	<b>521</b>	<b>33</b>
Titres Cofinimmo	161		
Titres Befimmo	10		
Titres WDP	0		
Titres Legiapark	0		
<b>Total des titres d'autres SIR et FIIS</b>	<b>171</b>		
<b>Total portefeuille global</b>	<b>2.394</b>		

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

## MÉTHODES D'ÉVALUATION

Extrait du rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield Belgium SA au niveau de la méthode d'évaluation suivie au 31 mars 2023 :

### 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 RÉSIDENIELLES

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

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

## 2. CONCLUSIONS

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

AGISSANT EN TANT QU'ÉVALUATEUR EXTERNE À LA REQUÊTE DE :  
IMMO MOURY SA  
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 2023 :



**E-Mail :** Laurence.lepere@cushwake.com

**Tél. :** +32 476 811 515

**Immo Moury S.a**

Rue des Anglais 6A

4430 Ans

Bruxelles, le 10 juin 2023

Chère Madame Laschet,

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

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport concernant l'estimation à la date du 31 mars 2023 du portefeuille Immo Moury S.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): 42.042.000 EUR**

**QUARANTE-DEUX MILLIONS QUARANTE-DEUX 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

**Emeric Inghels\* MRICS**

Partner

Valuation & Advisory

\*calibri

**Pour le Compte de:**

Cushman & Wakefield Belgium SA

Avenue des Arts 56

1000 Bruxelles

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

Cushman & Wakefield Belgium SA/NV

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

La valeur de marché hors frais (IAS/IFRS) du portefeuille d'Immo Moury 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 € 222 milliers au 31 mars 2023.

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

#### CONTEXTE GÉNÉRAL AU 17 AVRIL 2023

Les conséquences de l'invasion russe de L'Ukraine continuent de nous poursuivre en 2023 et vu que l'économie belge reste fortement dépendante du commerce international, les conséquences continuent de peser sur l'économie. L'inflation a même légèrement augmenté de 6,62% à 6,67% en mars 2023. En outre, selon les prévisions du Bureau du Plan, l'économie Belge (PIB) devrait enregistrer une croissance relativement faible en 2023, de l'ordre 1,0% avant de se renforcer jusqu'à 1,7% en 2024 et d'atteindre, en moyenne, 1,4% au cours de la période 2025-2028.

Le taux de chômage en Belgique, qui a été affecté par la situation économique, était de 5,6 % fin 2022. Malgré les difficultés, les prévisions à moyen et long terme montrent que ce taux devrait continuer à diminuer pour atteindre 4,9 %.

Cependant, l'inflation historiquement élevée, avec un niveau record de 9,6% en 2022 et 4,5% en 2023 pousse la Banque Centrale Européenne à remonter ses taux afin de lutter contre l'inflation. La BCE espère toujours atteindre son objectif d'inflation de 2% grâce à des hausses successives de ses taux d'intérêt. L'inflation est prévue autour de 2,9% pour 2024.

#### 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. À côté de ces rues commerçantes, la ville de Liège dispose également de plusieurs centres commerciaux d'envergure sur son territoire, notamment Médiacité, Belle-Île ou encore les Galeries Saint-Lambert. L'offre commerciale est finalement complétée par quelques zones commerciales de périphérie telles que celles situées près du shopping Cora de Rocourt.

Sur base des chiffres dont nous disposons (fournis par Locatus), le niveau de vide locatif pour la province de Liège est de 12,6% en nombre d'unités vides et de 10,8% en termes de mètres carrés disponibles en 2021. La commune de Liège compterait plus de 700 unités commerciales actuellement vides, soit 14,7% de son offre totale. En termes de mètres carrés, la disponibilité est de 12,8% à l'heure actuelle. Bien qu'encore trop tôt pour le vérifier dans les chiffres, les crises successives du COVID-19, de la guerre en Ukraine et de l'augmentation des coûts de l'énergie pourraient avoir un impact négatif sur la vacance commerciale dans les mois à venir. Un nombre croissant de faillites, en particulier dans les petits commerces, pourraient encore survenir dans les prochains mois, malgré une légère réduction des coûts de l'énergie.

Si le COVID-19 a pesé sur la fréquentation des principales rues commerçantes de la ville de Liège, le nombre de clients

est reparti à la hausse depuis mai 2021 pour retrouver son niveau d'avant-crise COVID. Tout au long de l'année 2022, le nombre de passages était en moyenne de 498.000 visiteurs par mois dans les deux principales rues que sont Pont d'Île et Vinâve d'Île.

Malgré le contexte incertain, la prise en occupation reste stable depuis 2017 avec quelques 15.000m<sup>2</sup> loués chaque année sur le territoire de la commune de Liège (pour environ 50 transactions). À noter qu'en 2022, le take-up s'est légèrement contracté pour atterrir à 13.000m<sup>2</sup>. À l'échelle de la province par contre, le take-up est resté stable en 2022. Ce sont près de 40.000m<sup>2</sup> qui sont loués chaque année, en légère augmentation depuis 2017.

Bien que le taux de vacance et que le nombre de mètres carrés loués soient restés stables ces dernières années, les différentes crises observées ont eu un impact important sur le niveau de loyers prime du centre-ville. En effet, si le niveau de loyers était encore à 1.000 EUR/m<sup>2</sup>/an en 2018, il tourne désormais autour de 800 EUR/m<sup>2</sup>/an fin 2022. Le niveau de loyer prime devrait rester stable autour de 800 EUR tout au long de l'année 2023. Une légère croissance est toutefois attendue dès 2024. À noter toutefois que les niveaux ne retrouveront pas les valeurs de 2018.

À l'échelle belge, le marché de l'investissement retail a connu des diminutions successives depuis 2018. 2022 marque toutefois un tournant avec une augmentation des volumes

enregistrées pour la 1<sup>ère</sup> fois depuis 2018. Ce sont près de 600 MEUR qui ont été investis sur l'ensemble du territoire belge en 2022. Ils sont sur un pied d'égalité entre les commerces de périphérie et les commerces de centre-ville. Aucune transaction dans le segment des centres commerciaux n'a été observée jusqu'à présent et ce, en raison d'une plus grande prudence de la part des investisseurs et d'une forte remontée des taux d'intérêt. Le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 confirme la graduelle récupération du marché de l'investissement retail avec près de 240 millions d'euros investis et une première transaction en shopping centres. Sur le marché liégeois toutefois, le niveau d'activité reste extrêmement réduit.

Au niveau belge, la prudence des investisseurs, combinée à une remontée des taux d'intérêt dictée par la BCE, a un impact sur les rendements qui ont été à la hausse en 2022 et devraient encore augmenter cette année 2023. Les rendements prime s'établissent pour le moment à 4.70% dans les artères commerçantes de premier plan (contre 4% en 2020) et autour de 5% pour les centres commerciaux (contre 4,40% en 2020). Cependant, ce sont les plus petits volumes (moins de 3 millions d'euros) qui trouvent généralement une issue positive avec des yields toujours compris entre 4.50 et 5%. Les transactions avec des volumes plus importants prennent plus de temps et nécessitent plus d'analyses pour les mener à terme.

### 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 12.156 m<sup>2</sup> au Q1 2023. Il s'agit d'une baisse significative par rapport à la prise en occupation enregistrée un an plus tôt qui s'établissait à 26.645 m<sup>2</sup>. Néanmoins, 2023 n'est pas terminé et des choses peuvent encore se produire. Il convient de préciser que le "take-up", ou prise en occupation, enregistré au cours de l'année entière 2022 était exceptionnel par rapport à celui de 2021 (+3%), et supérieur de 31% à la moyenne quinquennale qui s'élève à approximativement 81.500 m<sup>2</sup>/an.

Le niveau de loyer prime pour le district de Liège s'élève à EUR 57/m<sup>2</sup>/an tandis que les loyers moyens oscillent aux alentours des EUR 50/m<sup>2</sup>/an.

Sur le marché de l'investissement, aucune transaction n'a été enregistrée dans ce segment à ce stade en 2023. En 2022, c'est un total de EUR 25.45 millions (4 transactions dont un des achats pour occupation propre) qui a été enregistré.

### MARCHÉ RÉSIDENTIEL (APPARTEMENTS) À LIÈGE

L'évolution des prix médians d'un appartement dans la commune de Liège en 2022Q3 a connu une légère hausse de 5.08% par rapport à la même période en 2021 et s'affiche désormais autour de 165.000€. La moyenne sur cinq ans pour ce marché s'élève à près de 145.200€. À supposer une taille moyenne d'appartement de l'ordre de 80m<sup>2</sup>, le prix moyen au m<sup>2</sup> pour un appartement à Liège (en fonction du prix médian constaté) s'établirait aux environs de 2.447€/m<sup>2</sup> en avril 2022. Notons que certaines localisations en périphérie de la ville de Liège atteignent des valeurs de plus 3.500€/m<sup>2</sup>.

Le nombre de transactions observé dans ce segment a connu une baisse importante entre 2020 et 2021. Celui-ci s'élevait à 877 transactions contre 974 en 2021, soit une hausse de 11.07%. Le nombre de transactions s'élève à 849 pour le troisième trimestre en 2022. Notons que la moyenne quinquennale est de 918 transactions par année, ce qui implique que 2022 est sur la bonne voie pour dépasser la cette moyenne quinquennale. Cette croissance était sans doute soutenue par la faiblesse des taux d'intérêt, ce qui a poussé la population à se tourner vers le marché acquisitif. Vu les circonstances actuelles (augmentation des taux d'intérêt), il n'est pas surprenant que l'activité du marché Liégeois a diminué comparé la même période en 2022 (-5.1%).

Année	Trimestre	Occupant	Adresse	Transaction	Surface (m²)
2023	1	Bramars Cars	Rue de Merckhofs 52	Location	450
2023	1	Mister Chapes	Rue Faider 203	Location	200
2023	1	Allison Protection	Chaussée N. Ledouble 93	Achat	750
2023	1	La Maison du Moteur	Rue de l'Indépendance 39	Location	1 618
2023	1	Chudde-de Prêtre	Volta Business Parc	Achat	256
2023	1	Neco Energie	Rue de Jemeppe 221	Location	300
2023	1	Eurodecor	Rue du Charbonnage 22	Achat	3 100
2023	1	Mauro Invest	Volta Business Parc	Achat	482
2023	1	Fruit Stassen	Rue des Artisans 4	Achat	5 000
2022	4	Tesla Belgium	Rue de l'Estampage 11	Location	3 004
2022	4	Global S'Immo	Volta Business Parc	Achat	241
2022	4	Euro-Mex	Rue Jean de Selys Longchamps 27	Location	10 890
2022	4	Iceprod JM	Hall-Eur	Achat	1 456
2022	4	Animal Services	Hall-Eur	Achat	214
2022	4	HJH Immo	Hall-Eur	Achat	34
2022	4	Norris Transport	Rue de l'Abbaye 10	Location	2 500
2022	4	Norris Transport	Rue de l'Abbaye 10	Location	2 350
2022	4	Weerts Suypply Chain	TLI Hauts-Sarts extension	Location	6 750
2022	4	Private	Volta Business Parc	Location	300
2022	4	Tyremasters	Rue des Nouvelles Technologies 2	Achat	2 000
2022	4	Eurodrill	Rue du Parc 18E	Achat	800
2022	4	BOT	Chaussée Verte 96/11	Location	1 000
2022	4	Omnipub	Hall-Eur	Achat	181
2022	4	Fiduciaire G.L.M.	Volta Business Parc	Achat	241
2022	4	Inception Group	Volta Business Parc	Achat	263
2022	3	ECLLO	ECLLO Villers-le-Bouillet	Development	4 200
2022	3	Topolaser	Rue de Waremmé 108	Achat	900
2022	3	MCTBL	Rue de l'Avenir 67B	Location	1 250
2022	3	ASD Liège	Hall-Eur	Achat	209
2022	3	Easy Post	Hall-Eur	Location	300
2022	3	Solirem	Rue Haute Claire 16	Location	2 050
2022	3	DEG	Rue des Trois Entités 26	Achat	2 300
2022	3	Ferronnerie Radoux	Rue Boyou 52	Location	1 550
2022	3	Iceprod JM	Hall-Eur	Achat	1 830
2022	3	BRG Toitures	Hall-Eur	Achat	450
2022	3	MD Confort	Hall-Eur	Achat	214
2022	3	Gaston Shop	Avenue des Thermes 124c	Location	260
2022	3	Product & Negoce	Rue de Hermée 255	Achat	1 845
2022	3	Solispir	Volta Business Parc	Achat	2 400
2022	3	Sela Group	Rue du Progrès 12	Location	2 200
2022	3	B2MS	Hall-Eur	Achat	150
2022	3	Espace Châssis	Hall-Eur	Achat	150
2022	3	Menuiserie Millet	Hall-Eur	Achat	214
2022	3	ABT	Hall-Eur	Achat	600
2022	3	EZI Biolab	Hall-Eur	Achat	300
2022	3	Horizon Vegetal	Volta Business Parc	Achat	1 480