

IMMOMOURY



RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2023

CHIFFRES-CLÉS¹

(en milliers d'EUR)	31 mars 2023	31 mars 2022 ¹
PATRIMOINE		
Juste valeur du portefeuille immobilier	42.264	29.651
Juste valeur du portefeuille titres SIR et FII	4.543	7.220
Total portefeuille	46.807	36.871
Taux d'occupation des immeubles ²	96,92%	95,97%
Rendement brut annuel des immeubles ³	5,09%	5,87%
Ratio d'endettement ⁴	49,53%	38,19%
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL		
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
Résultat net de l'exercice	2.374	3.251
Autres éléments du résultat global	-1.205	541
Résultat global de l'exercice	1.169	3.792
Résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture	971	1.192
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE		
Total des actifs non courants	49.340	41.629
Total des actifs courants	761	518
Total des actifs	50.101	42.147
Total des capitaux propres	26.272	26.269
Total des passifs non courants	321	78
Total des passifs courants	23.508	15.800
Total du passif	50.101	42.147
L'ACTION IMMO MOURY		
Nombre d'actions souscrites (en nombre d'actions)	463.154	463.154
Valeur nette d'inventaire (en €) ⁵	56,85	56,84
Dividende brut par action (en €)	1,80	1,80
Dividende net par action (en €) ⁶	1,26	1,26
Cours de bourse au 31 mars (en €)	39,80	43,40
Cours de bourse moyen au cours de l'exercice (en €) ⁷	41,68	46,16
Rendement dividendaire brut (en %) ⁸	4,32%	3,90%
Rendement dividendaire net (en %)	3,02%	2,73%

- Il s'agit de chiffres clés établis sur base statutaire. Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis. Immo Moury a détenu une filiale entre le 15 octobre 2021 et le 31 décembre 2022 qui a ensuite été fusionnée avec Immo Moury. Au 31 mars 2022, Immo Moury a publié des comptes consolidés mais n'en publie pas au 31 mars 2023.
- Le taux d'occupation des immeubles est calculé comme le ratio entre la juste valeur des biens loués à la date de clôture et le total du portefeuille immobilier déduction faite des terrains, des immeubles en construction et des immeubles détenus en vue de la vente.
- 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 FII (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 FII en portefeuille, nous nous référons à la note 23 du rapport sur les états financiers.

- Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 §1^{er}, 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.
- Valeur obtenue en divisant l'actif net d'Immo Moury par le nombre d'actions émises sous déduction des actions propres détenues par la société à la date de clôture.
- Depuis le 1^{er} janvier 2017, le précompte mobilier sur les dividendes s'élève à 30%.
- Le cours de bourse moyen est calculé comme la moyenne des cours de clôture de l'action Immo Moury au cours de l'exercice.
- Valeur obtenue en divisant le dividende brut par le cours de bourse moyen de l'exercice.



SOMMAIRE

CHIFFRES CLÉS	00
QUI SOMMES-NOUS ?	02
MESSAGE DU PRÉSIDENT	03
ADMINISTRATEUR UNIQUE ET SON CONSEIL D'ADMINISTRATION	04
DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE	04
FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	05
STRATÉGIE ET POLITIQUE D'IMMO MOURY	06
INFORMATIONS BOURSIÈRES	07
RAPPORT DE GESTION DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE	09
RAPPORT IMMOBILIER	35
RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS	45
ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS	50
RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS	85
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	90
FICHE INFORMATIVE ET CALENDRIER FINANCIER	91

QUI SOMMES-NOUS ?

Immo Moury SA a été constituée le 18 juillet 2007 et a été agréée en qualité de Sicafi belge le 21 août 2007. Le 7 novembre 2014, Immo Moury SA a acquis le statut de société immobilière réglementée publique. Le 26 janvier 2023, Immo Moury a été transformée en société anonyme.

Au 31 mars 2023, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à € 46.807 milliers.

Le portefeuille immobilier actuel est constitué d'immeubles situés essentiellement en Province de Liège mais également en Région Wallonne et en Région Bruxelloise, dont la juste valeur s'élève à € 42.264 milliers au 31 mars 2023. Ces immeubles en portefeuille au 31 mars 2023 représentent une surface de 35.067 m².

Le portefeuille est également constitué de titres d'autres sociétés immobilières réglementées ainsi que d'un fonds d'investissement immobilier spécialisé dont la juste valeur est de € 4.543 milliers au 31 mars 2023.

Immo Moury SA est cotée sur le premier marché de Euronext Brussels depuis le 30 juin 2008 et la capitalisation boursière est d'environ € 18,9 millions suivant le cours de bourse de l'action Immo Moury au 30 juin 2023.

MESSAGE DU PRÉSIDENT

- ➔ Résultat net de l'exercice de € 2.374 milliers (-27% par rapport à l'exercice précédent)
- ➔ Proposition à l'assemblée générale ordinaire d'un dividende brut de 1,8000 euros par action, soit un dividende net de 1,26 euros (équivalent par rapport à l'exercice précédent)
- ➔ Rendement dividendaire brut de 4,32 % et net de 3,02 %¹ par rapport au cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice

Mesdames, Messieurs,
Chers actionnaires,

Au 31 mars 2023, le portefeuille d'Immo Moury s'élève à 46,8 millions (y compris 4,5 millions d'euros de titres de FIIIS et d'autres SIR), en augmentation de 27% par rapport à l'exercice précédent grâce aux nombreux projets de développement finalisés dans l'année. Immo Moury s'efforce depuis quelques années à renouveler son patrimoine grâce à des immeubles neufs qui respectent les normes les plus récentes en matière énergétique et environnementale. Au cours de l'exercice 2022-2023, Immo Moury a achevé la rénovation de l'immeuble situé boulevard Devreux à Charleroi ainsi que la construction d'un hall industriel à Milmort, tous deux entièrement loués.

Le résultat net s'élève à 2,4 millions d'euros soit en diminution de 27% par rapport à l'exercice précédent. Le résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture s'élève quant à lui à € 1 million contre € 1,2 millions l'an passé, soit une diminution de 19% par rapport à l'exercice précédent.

L'année 2022-2023 est une année de transition où tous les projets de développement achevés n'ont pas encore généré une année complète de revenus.

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

- ➔ l'entrée du locataire dans l'immeuble rénové, situé boulevard Devreux à Charleroi, a généré un loyer annuel de € 460 milliers à partir de septembre 2022, , c'est-à-dire seulement 7 mois sur l'exercice 2022-2023 ;
- ➔ l'entrée du locataire dans l'immeuble nouvellement construit, situé rue des Alouettes à Milmort, a généré un loyer annuel de € 185 milliers à partir de janvier 2023, c'est-à-dire seulement 3 mois sur l'exercice 2022-2023.

Le ratio d'endettement de Immo Moury au 31 mars 2023 se situe à 49,53 %. Il en résulte une capacité d'endettement disponible supplémentaire de l'ordre de € 7,3 millions à portefeuille constant pour atteindre la limite de 65% d'endettement imposé à une SIR. L'administrateur unique a décidé de proposer à l'assemblée générale des actionnaires du 12 septembre 2023 le paiement d'un dividende brut par action de 1,8000 euros (soit 1,2600 euros net par action), ce qui correspond à un rendement dividendaire brut de 4,32 % sur base du cours moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice.

Le payout s'établit, comme l'année précédente, à 0,8 million d'euros ce qui est légèrement supérieur au seuil minimum de distribution² (comme détaillé au chapitre 3 de l'Annexe C de la loi du 13 juillet 2014). Le pourcentage du payout par rapport au résultat corrigé selon le chapitre 3 de l'Annexe C de la loi du 13 juillet 2014 s'élève à 80,6 %.

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.

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

M. MICHEL FORET,
président du Conseil d'administration de Moury Management SA, administrateur unique.

1. Le taux du précompte mobilier sur dividende s'élève à 30% depuis le 1^{er} janvier 2017.

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

ADMINISTRATEUR UNIQUE ET SON CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

Moury Management a pour objet exclusif la gestion de la société immobilière réglementée Immo Moury et n'exerce aucun autre mandat. Le mandat de l'administrateur unique de Moury Management a une durée indéterminée.

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

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

DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

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

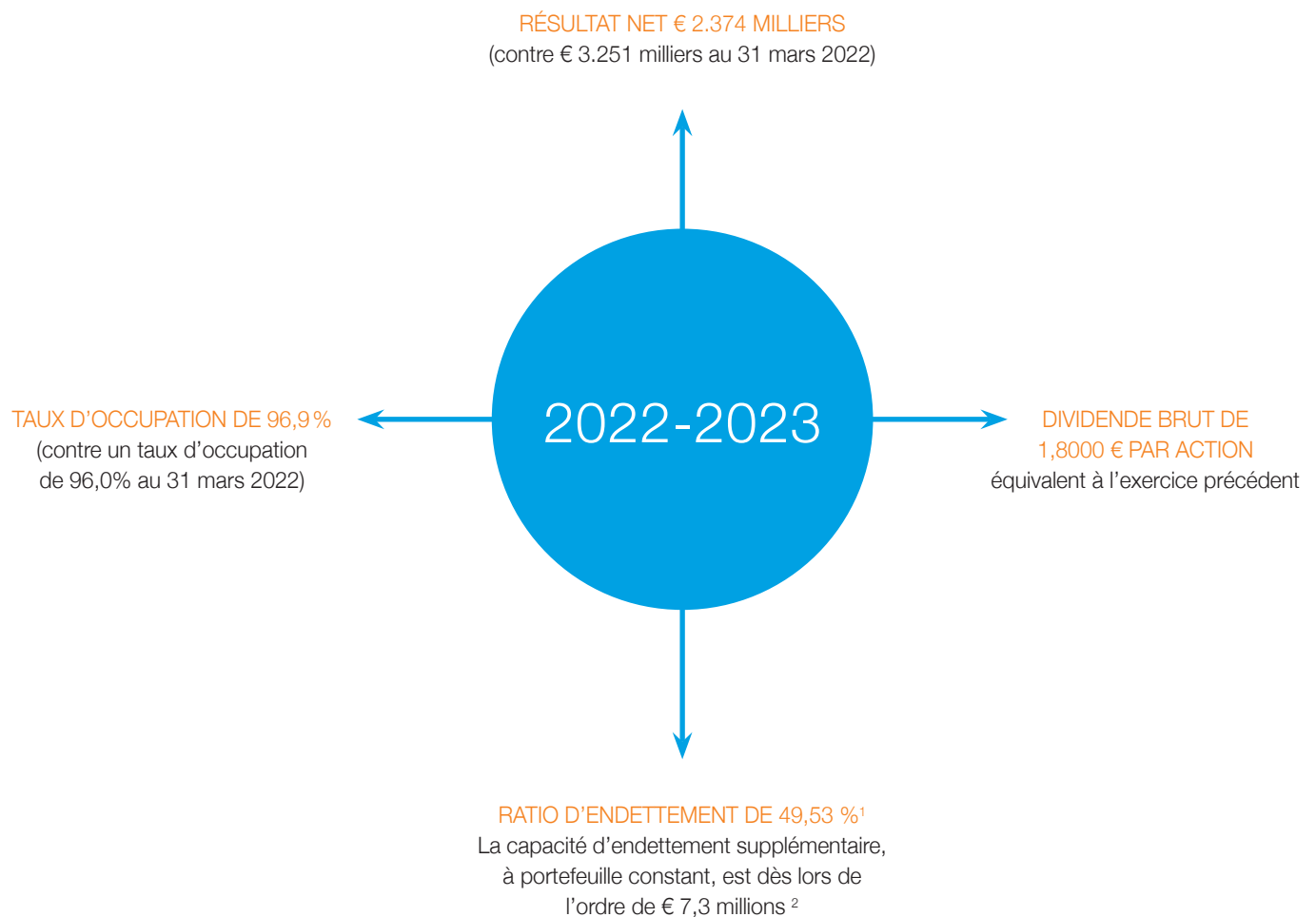
Moury Management SA. Monsieur Gilles-Olivier Moury exerce cette fonction à titre gratuit depuis la création de la société.

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

1. Dirigeant effectif

2. Dirigeant effectif

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE



1. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 § 1^{er}, alinéa 2, 3 et 4 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (€ 23.504 milliers) et le total de l'actif diminué des instruments de couverture comptabilisés à l'actif (€ 47.458 milliers). Le détail du calcul est repris en note 33.

2. Calculé comme l'endettement complémentaire disponible avant d'atteindre le plafond d'endettement de 65 % repris dans l'article 23 de l'AR du 13 juillet 2014, relatif aux SIR (soit € 47.458 milliers x 65 % - 23.504 milliers).

STRATÉGIE ET POLITIQUE D'IMMO MOURY

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

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

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

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

La Société exécute cette stratégie en concluant des accords :

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

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

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

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

Toutefois, depuis son agrément, la Société a investi € 32 millions dans son patrimoine immobilier, ce qui représente une croissance de 174 % de sa valeur initiale en 15 ans (malgré les quelques cessions récentes de biens immobiliers vétustes).

La Société ne détient pas de biens immobiliers qui représentent plus de 20 % du total de ses actifs.

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

Le management est à l'étude de projets d'investissement et reste attentif à toute forme d'opportunités qui pourraient se

présenter et qui entrent dans la stratégie du management.

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

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

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

INFORMATIONS BOURSINIÈRES

Au 31 mars 2023, la valeur nette d'inventaire est égale à € 56,85 contre un cours de bourse de € 39,80.

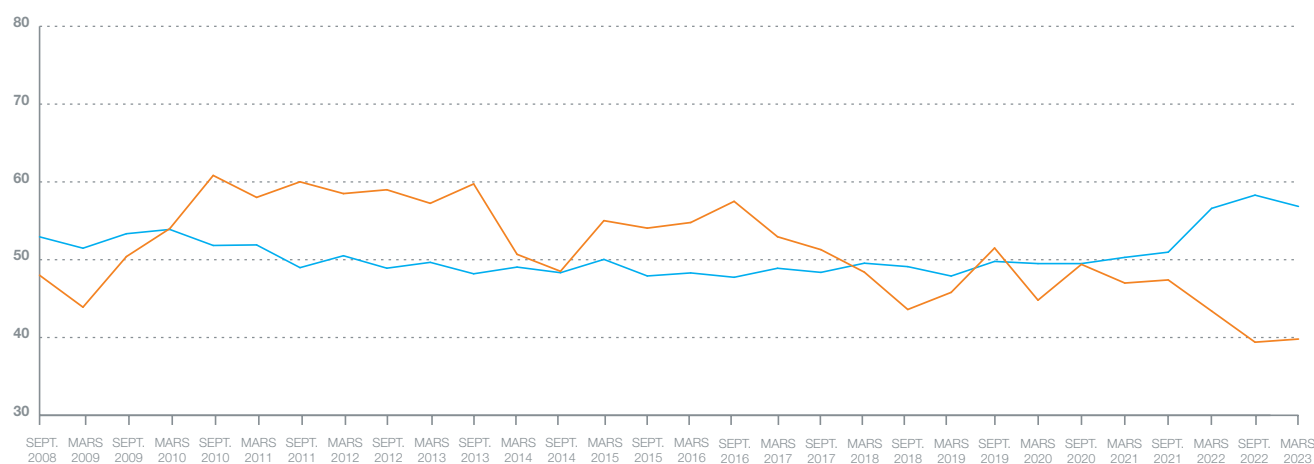
Au 31 mars 2022, la valeur nette d'inventaire est égale à € 56,84 contre un cours de bourse de € 43,40.

IMMOU
LISTED
NYSE
EURONEXT

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

COURS IMMO MOURY

VALEUR NETTE PAR ACTION





RAPPORT DE GESTION 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.

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).

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 UNIQUE¹

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.

COMITÉS D'AUDIT, DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION²

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 EFFECTIFS³

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

jetons de présence.

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

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

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

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

- Respect des règles et 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

1. Dérogation à la disposition 5.6 du Code 2020

2. Dérogation au principe 4 du Code 2020

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^{er}). 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 ¹	820	0,18 %
Immo Moury (actions propres pour liquidité du titre)	1.030	0,22 %
Public	156.808	33,86 %
TOTAL	463.154	100,00 %

1. Les actions d'Immo Moury 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 > 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 peuvent 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
Composition actuelle du conseil d'administration						
M. Michel Foret	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	Indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	-
M. Gilles-Olivier Moury ¹	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	Non applicable
Mme Christelle Goffin ²	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	Non applicable
Mme Danielle Coune	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	-
M. Pierre Gustin	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice	14/09/21	14/09/27	-

1. Monsieur Gilles-Olivier Moury est également le représentant permanent 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 résument 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 ¹ ;
- total du bilan inférieur ou égal à 43.000.000 euros ² ;
- chiffres d'affaires net annuel inférieur ou égal à 50.000.000 euros ³.

1. Immo Moury a employé 6 salariés durant l'exercice 2022-2023.

2. Le total bilantaire d'Immo Moury s'élève à € 50.101 millions au 31 mars 2023.

3. Le chiffre d'affaires net 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^{er} 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^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2023, l'évaluateur qui représente Cushman & Wakefield VOF pour le dossier Immo Moury est Monsieur Ardan 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^{er} 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 ¹	Administrateur exécutif	€ 2.475
Mme Christelle Goffin ²	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
PATRIMOINE		
Juste valeur du portefeuille immobilier	42.264	29.651
Juste valeur du portefeuille titres SIR et FIS	4.543	7.220
Total portefeuille	46.807	36.871
Taux d'occupation des immeubles ¹	96,92%	95,97%
Rendement brut annuel des immeubles ²	5,09%	5,87%
Ratio d'endettement ³	49,53%	38,19%

(en milliers d'EUR)	31 mars 2023	31 mars 2022
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL		
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
Résultat net de l'exercice	2.374	3.251
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
Résultat global total, part du groupe, de l'exercice	1.169	3.792

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^{er}, 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
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE		
Total des actifs non courants	49.340	41.629
Total des actifs courants	761	518
Total des actifs	50.101	42.147
Total des capitaux propres	26.272	26.269
Total des passifs non courants	321	78
Total des passifs courants	23.508	15.800
Total du passif	50.101	42.147

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 placement¹ 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.

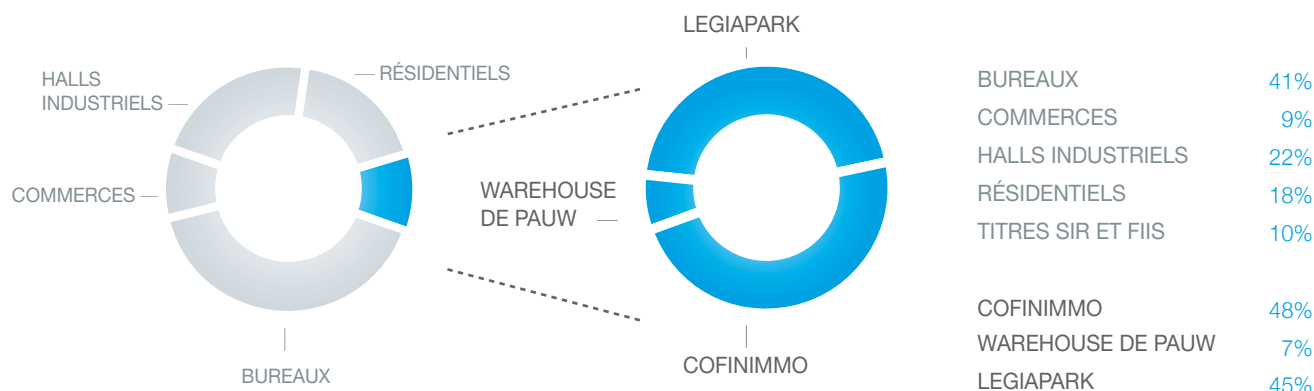
De plus, Immo Moury a fusionné avec sa filiale détenue à 100 %, la société Portes de Liège, qui est propriétaire d'un immeuble de bureaux loué à Securex.

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.

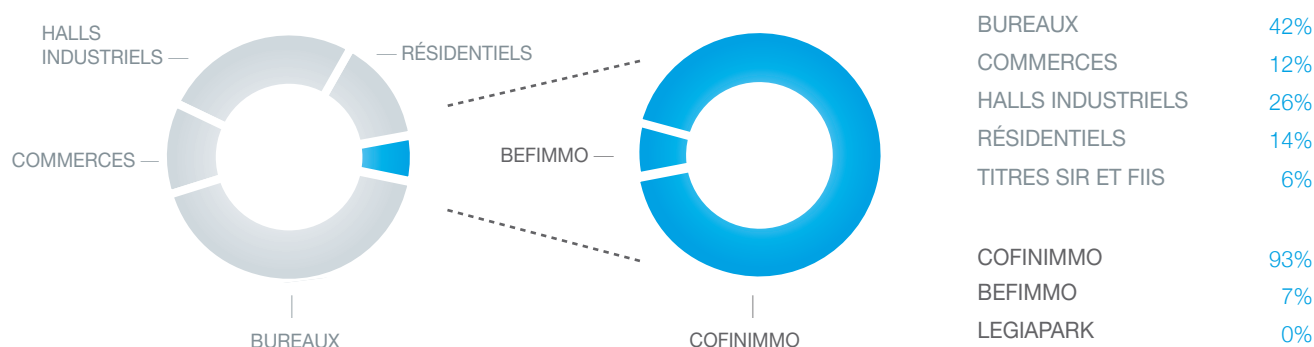
LA DIVERSIFICATION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2023 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



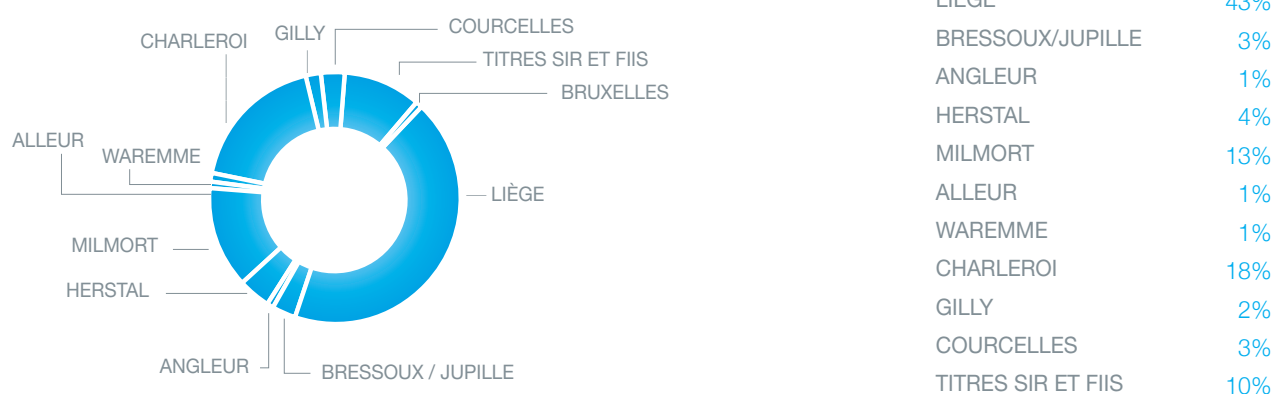
Il s'agit, ici, de la diversification sectorielle du portefeuille total d'Immo Moury (soit immeubles de placement ainsi que titres SIR et FIIS). Dans les états financiers, les titres SIR et FIIS sont repris dans le poste "Actifs financiers non courants".

SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS

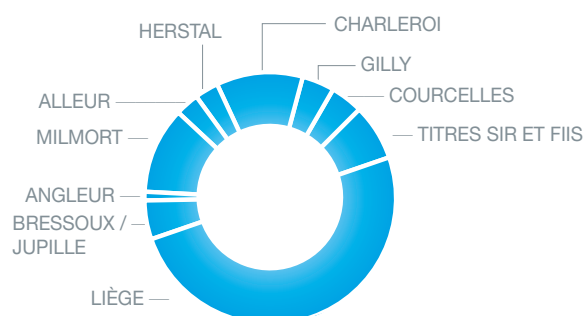


LA DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2023 :

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 FIIS	7%

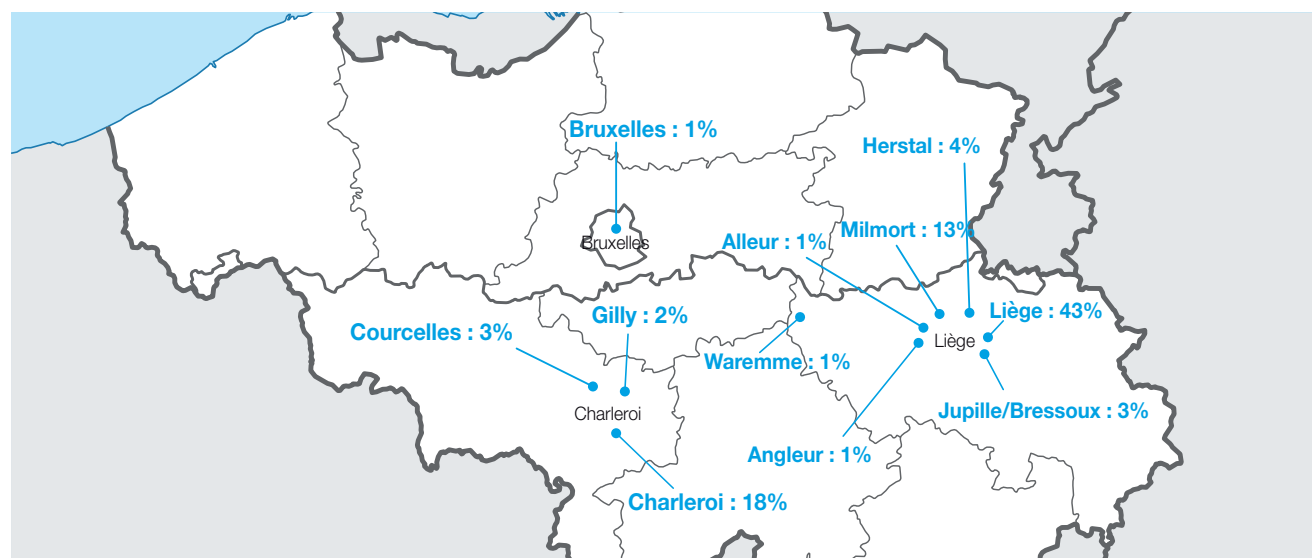
LA LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE PRÉSENTE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2023 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

Titres de Cofinimmo : 5% (dont moins de 1% en Province de Liège)

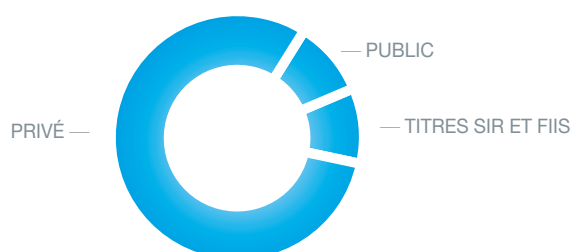
Titres de Warehouse de Pauw : 1% (dont moins de 1% en Province de Liège)

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 FIIS	10%

SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS



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^{er} septembre 2022.

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

Les travaux 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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
A. Résultat net	2.374	3.252
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	-1.825	-2.481
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
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1^{er}, al. 1^{er}	-825	-196
D. Rémunération du capital - autre que C	-6	-636

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^{er} janvier 2017 s'élève à 30 %.

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

Résultat corrigé (A)	31 mars 2023	31 mars 2022
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
= Résultat corrigé (A)	1.032	654

Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)		
+/- Plus-values et moins-values réalisées ¹ sur biens immobiliers durant l'exercice	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
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	0	-409

(I) 80 % du résultat corrigé (A) + (B) =	825	196
---	------------	------------

(II) - la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 13	31 mars 2023	31 mars 2022
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
(II) Endettement	23.504	15.757
(II) Diminution nette de l'endettement =	0	0

La différence positive entre les montants (I) - (II)	825	196
---	------------	------------

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^{er} 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^{ER} 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 ¹	-832	-832
Actif net après distribution	25.440	25.437
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
Marge de distribution	2.315	2.651

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 m²)	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 ¹	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%
Total des immeubles de placement		35.067	96,92%	90,25%
Total titres d'autres SIR et de FIS				9,75%
Total portefeuille global				100%

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) ¹	Juste valeur des immeubles au 31 mars 2023	Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR) ⁴	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 ¹	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
Total des immeubles de placement	39.991	42.263	38.918	29

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

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 ¹

Immeubles de placement	Montant des loyers annuels perçus (en milliers EUR)	Garanties bancaires (en milliers EUR)	Cautiionnements 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 ¹	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
Total des immeubles de placement	2.223	521	33
Titres Cofinimmo	161		
Titres Befimmo	10		
Titres WDP	0		
Titres Legiapark	0		
Total des titres d'autres SIR et FIIS	171		
Total portefeuille global	2.394		

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 RÉSIDENTIELLES

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

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

2. CONCLUSIONS

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

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

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 passage 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 15.000m² 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 13.000m². À l'échelle de la province par contre, le take-up est resté stable en 2022. Ce sont près de 40.000m² 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/m²/an en 2018, il tourne désormais autour de 800 EUR/m²/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^{ère} 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^{er} 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 m² 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 m². 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 m²/an.

Le niveau de loyer prime pour le district de Liège s'élève à EUR 57/m²/an tandis que les loyers moyens oscillent aux alentours des EUR 50/m²/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 80m², le prix moyen au m² pour un appartement à Liège (en fonction du prix médian constaté) s'établirait aux environs de 2.447€/m² en avril 2022. Notons que certaines localisations en périphérie de la ville de Liège atteignent des valeurs de plus 3.500€/m².

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 Supply 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	ECLO	ECLO 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 Milet	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



RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES¹

1. Immo Moury a détenu une filiale entre le 15 octobre 2021 et le 31 décembre 2022 qui a ensuite été fusionnée avec Immo Moury. Au 31 mars 2022, Immo Moury a publié des comptes consolidés mais n'en publie pas au 31/03/2023. Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis.

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2023	31 mars 2022
I Revenus locatifs	5,6	2.394	1.942
III Charges relatives à la location		-9	-14
RÉSULTAT LOCATIF NET		2.385	1.928
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	581	220
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-778	-442
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location		0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER		2.188	1.706
IX Frais techniques	9	-120	-74
X Frais commerciaux		-35	-15
XI Charges et taxes sur immeubles non loués	10	-54	-130
XII Frais de gestion immobilière	11	-194	-207
XIII Autres charges immobilières	12	-26	-28
Charges immobilières		-430	-454
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		1.759	1.252
XIV Frais généraux de la Société	13	-419	-373
XV Autres revenus et charges d'exploitation		14	9
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		1.353	888
XVI Résultat sur vente d'immeuble de placement	14	0	628
XVIII Variation de la juste valeur des immeubles de placement	15,21	-268	810
XIX Autre résultat sur portefeuille		-95	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		990	2.326
XX Revenus financiers	16	102	19
XXI Charges d'intérêts nettes	16	-308	-165
XXII Autres charges financières	16	-22	-30
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	16	1.671	1.249
RÉSULTAT FINANCIER		1.443	1.073
XXIV Résultat des participations qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	17	-42	-81
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		2.391	3.318
XXV Impôts des sociétés	18	-56	-67
XXVI Exit tax		39	0
I RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		2.374	3.251
II AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL, APRÈS IMPÔT SUR LE RÉSULTAT			
Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net :		-1.205	541
C Variation de la juste valeur des actifs financiers ¹	23	-1.205	541
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PÉRIODE ²		1.169	3.792
Nombre d'actions de bases et diluée		463.154	463.154
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE, PART DU GROUPE, PAR ACTION DE BASE ET DILUÉE ^{2,3}	19	2,52	8,19

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

2. Au 31 mars 2022 et au 31 mars 2023, il n'y a aucun effet diluant.

3. Calculé sur base de la différence entre le nombre d'actions souscrites ayant droit au dividende (463.154) et le nombre d'actions propres (1.030), soit 462.124 au 31 mars 2022 et 2023. Il n'y a pas d'intérêts minoritaires.

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en milliers d'EUR)		Annexe	31 mars 2023	31 mars 2022
	ACTIFS NON COURANTS		49.340	41.629
B	Immobilisations incorporelles	20	0	11
C	Immeubles de placement	21	42.073	29.651
D	Autres immobilisations corporelles	22	39	83
E	Actifs financiers non courants	23	7.228	10.575
I	Participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	17	0	1.309
II	ACTIFS COURANTS		761	518
A	Actifs détenues en vue de la vente		191	0
D	Créances commerciales	24	215	284
E	Créances fiscales et autres actifs courants	25	102	51
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	26	203	146
G	Comptes de régularisation	27	50	37
	TOTAL ACTIF		50.101	42.147

PASSIF (en milliers d'EUR)		Annexe	31 mars 2023	31 mars 2022
	CAPITAUX PROPRES		26.272	26.269
A	Capital	28	22.067	22.067
C	Réserves		1.844	951
b	Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers ¹		631	-297
c	Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique		-1.026	-1.026
e	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-) ¹		885	-237
h	Réserve pour actions propres		-51	-51
i	Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	23	-478	727
n	Résultat reporté exercices antérieurs		1.883	1.835
D	Résultat net de l'exercice		2.361	3.251
I	PASSIFS NON COURANTS		321	78
B	Dettes financières non courantes	29	321	71
C	Autres passifs financiers non courants	32	0	7
II	PASSIFS COURANTS		23.508	15.800
B	Dettes financières courantes	29	22.587	14.649
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	30	596	1.037
F	Comptes de régularisation	31	325	114
	TOTAL PASSIF		50.101	42.147

1. Il s'agit des capitaux propres avant affectation. Les variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture de l'exercice 2022-2023 seront affectées aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2023-2024.

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2023	31 mars 2022
Résultat net		2.374	3.251
Amortissements (hors IFRS 16)	20,22	33	33
Réduction de valeur (reprise -)		-14	-29
Résultat sur vente immeuble placement	14	0	-628
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	15,21	268	-810
Résultat financier à excluir du flux opérationnel		-1.443	-1.073
Marge brute d'autofinancement		1.218	744
Variation du fonds de roulement		-331	3.974
Résultat financier à excluir du flux opérationnel		226	0
Flux de trésorerie opérationnels nets		1.113	4.718
Acquisition d'immeubles de placement	21	0	-3.444
Investissements sur immeubles de placement (travaux)	21	-7.659	-2.215
Investissements nets dans des titres de SIR		-406	0
Acquisitions d'autres actifs financiers	23	-1.000	-2.309
Acquisitions d'immobilisations (in)corporelles	20,22	0	0
Cessions d'immeubles de placement	21	0	3.360
Cessions d'actifs financiers	23	1.245	0
Flux de trésorerie d'investissement		-7.820	-4.608
Dividende payé	35	-832	-832
Octroi d'un prêt à une filiale		0	-3.733
Utilisation nette des lignes de crédit bancaires	29	7.950	4.584
Remboursement des dettes de leasing	29	-27	-26
Intérêts reçus et autres produits financiers	16	3	19
Intérêts payés	16	-308	-165
Autres frais financiers	16	-22	-30
Flux de trésorerie de financement		6.764	-183
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE		57	-73
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		146	219
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice		203	146
FLUX DE TRÉSORERIE - TOTAUX DE LA PÉRIODE		57	-73

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers ¹	Réserves liées aux frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée ¹	Réserve pour actions propres	Réserves liées à la réévaluation de la juste valeur des actifs financiers	Résultats reportés des exercices antérieurs	Résultat net	Total
31 mars 2021	22.073	-5	-1.609	-1.088	-291	-51	186	2.637	1.395	23.247
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			198					-198		-
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					53			-53		-
Affectation du résultat de l'exercice précédent								1.395	-1.395	-
Transfert de réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers vers résultat reporté suite à la vente d'un bien immobilier			1.113					-1.113		-
Retraitement des droits de mutation dans le compte de résultat lors de la vente d'un immeuble de placement				62						62
Résultat de la période								3.251	3.251	
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
Variation de la juste valeur des titres SIR							541			541
Dividendes distribués								-832		-832
31 mars 2022	22.073	-5	-298	-1.026	-238	-51	727	1.836	3.251	26.269
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			885					-885		-
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					1.123			-1.123		-
Variation de la juste valeur de la FIIS			128					-128		-
Affectation du résultat de l'exercice précédent								3.251	-3.251	-
Fusion Portes de Liège			-84					-15		-99
Résultat de la période								2.374	2.374	
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
Variation de la juste valeur des titres SIR							-1.446			-1.446
Vente des titres Befimmo							241	-237		4
Dividendes distribués								-832		-832
31 mars 2023	22.073	-5	631	-1.026	885	-51	-478	1.867	2.374	26.270
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-268					268		-
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					1.758			-1.758		-
Variation de la juste valeur de la FIIS			-87					87		-
Affectation du résultat de l'exercice précédent								2.374	-2.374	-
Dividendes distribués								-832		-832
	22.073	-5	276	-1.026	2.643	-51	-478	2.007	-	25.439

Rémunération proposée du capital

1. Les variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture de l'exercice 2021-2022 ont été affectées aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale du 13 septembre 2022, c'est-à-dire au cours de l'exercice sous revue. Les variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture de l'exercice 2022-2023 seront affectées aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale du 12 septembre 2023, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2023-2024.

ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

TABLE DES MATIÈRES

1. Identification de l'entreprise	50
2. Déclaration de conformité	50
3. Résumé des règles d'évaluation applicables aux comptes statutaires	51
4. Informations sectorielles	57
5. Revenus locatifs	60
6. Contrats de location simple	60
7. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	61
8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	62
9. Frais techniques	62
10. Charges et taxes sur immeubles non loués	62
11. Frais de gestion immobilière	63
12. Autres charges immobilières	63
13. Frais généraux de la société	63
14. Résultat sur vente d'immeubles de placement	64
15. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	64
16. Résultat financier	65
17. Résultat des participations	65
18. Impôts & Exit tax	66
19. Résultat par action	66
20. Immobilisations incorporelles	66
21. Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	67
22. Autres immobilisations corporelles	70
23. Actifs financiers non courants	71
24. Créances commerciales	73
25. Autres créances fiscales et autres actifs courants	74
26. Trésorerie et équivalents de trésorerie	74
27. Comptes de régularisation	74
28. État du capital	75
29. Dettes financières non courantes et courantes	77
30. Dettes commerciales et autres dettes courantes	78
31. Comptes de régularisation	78
32. Instruments financiers	79
33. Ratio d'endettement	80
34. Événements post clôture	80
35. Dividendes payés et proposés	81
36. Actifs et passifs éventuels, droits et engagements	81
37. Transactions avec les parties liées	82
38. Déclaration de management	83

1. IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

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

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

Les états financiers au 31 mars 2023 ont été arrêtés par le Conseil d'administration de l'administrateur unique, la SA Moury Management, le 06 juin 2023.

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires est statutairement prévue le 12 septembre 2023.

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

2. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

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

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

3.1. PRINCIPES DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

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

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

3.2. RÉSUMÉ DES CHANGEMENTS DANS LES PRINCIPES COMPTABLES

Les nouvelles normes et interprétations suivantes ont été appliquées pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} avril 2022 :

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

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

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

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

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

Immo Moury SA n'a pas appliqué les nouvelles normes et interprétations suivantes qui ont été émises mais qui ne sont pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} avril 2022 :

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

- Amendements à IFRS 17 Contrats d'assurance : Première application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 – Informations comparatives (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023)

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants et passifs non-courants avec covenants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023)

- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition d'estimations comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023)

- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat : Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023)

- Amendements à IFRS 16 Contrats de location : Passif Locatif dans une Transaction de cession-bail (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen).

Aucun impact significatif n'est attendu sur les états financiers futurs d'Immo Moury des autres nouvelles Normes, Interprétations et Amendements, entrant en vigueur après le 1^{er} avril 2022, et n'ayant pas été appliquées de manière anticipative au 31 mars 2023.

3.3. RECOURS À DES ESTIMATIONS ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS

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

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

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

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

Pour un immeuble, Immo Moury ne détient pas la pleine propriété mais uniquement l'usufruit, par le biais d'une emphytéose. Concrètement, un passif financier a été constitué à cet effet conformément à l'IFRS 16. Cette obligation financière se rapporte à la valeur actuelle de tous les loyers futurs. Quelques évaluations et estimations sont formulées dans le cadre de la détermination de la valeur actuelle de ces futurs loyers, notamment le taux d'intérêt incrémental en tant que taux d'escompte

des loyers. Le taux d'escompte utilisé pour la détermination de ce passif est basé sur une combinaison de la courbe de taux d'intérêt majorée d'un spread en fonction du risque de crédit d'Immo Moury, tous deux en ligne avec la durée restante du droit d'utilisation sous-jacent. La courbe de taux d'intérêt est, du reste, basée sur des données de marché observables. Le spread est basé sur des opérations récentes d'Immo Moury et extrapolé en fonction du délai. Il s'agit par conséquent d'un input non observable.

3.4. PRINCIPES DE CONSOLIDATION – FILIALES

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

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice ;
- est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

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

Au 31 mars 2023, Immo Moury n'a le contrôle d'aucune filiale et il n'y a dès lors pas lieu de préparer de comptes consolidés. Pour rappel, la filiale, Les Portes de Liège, a été fusionnée par absorption avec effet au 1^{er} janvier 2023. Les seuls comptes consolidés préparés par Immo Moury ont été les comptes consolidés arrêtés au 31 mars 2022.

3.5. GOODWILL

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

3.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Comptabilisation initiale

VALEUR D'ACQUISITION

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

COMPTABILISATION DES TRAVAUX (DÉPENSES ULTÉRIEURES)

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

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

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

Évaluations postérieures

JUSTE VALEUR

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

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

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

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

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

TRAITEMENT DES DIFFÉRENCES LORS DE L'ENTRÉE EN PORTEFEUILLE

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

ÉVALUATIONS PÉRIODIQUES

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

COMPTABILISATION DES MUTATIONS DE JUSTE VALEUR

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

RÉALISATION D'IMMEUBLE DE PLACEMENT

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

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

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

IMMEUBLES DE PLACEMENT OCCUPÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE

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

ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE VENTE

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

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

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

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

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

3.7. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8. PRODUITS

Les produits incluent les produits locatifs bruts et les produits résultant des services et de la gestion des immeubles et sont évalués à la juste valeur de la

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

3.9. ACTIFS FINANCIERS

a. Instruments financiers dérivés

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

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

b. Actifs financiers

Les actifs financiers correspondant aux titres dans d'autres sociétés immobilières réglementées sont évalués à la juste valeur. Les mutations de juste valeur sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global et dans une réserve spécifique des capitaux (Rubrique "Variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers"). En cas de vente des titres, les variations de juste valeur sont transférées dans une autre réserve

des capitaux propres. Le traitement du dividende obtenu de ces actifs financiers est détaillé dans le point 3.14. Résultat sur portefeuille.

L'actif financier est valorisé à sa juste valeur par le biais du compte de résultat quand les flux de trésorerie ne correspondent pas uniquement aux remboursements du principal et aux versements des intérêts. Ceci est le cas des actions détenues dans la FIIS depuis juillet 2021 avec une option croisée d'achat/vente.

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

c. Passifs financiers

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

Coût amorti - Méthode du taux d'intérêt effectif

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

3.10. PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES

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

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

3.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Cette rubrique comprend les liquidités, les dépôts à vue, les placements et les dépôts à court terme (inférieure à 3 mois à l'origine) facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

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

3.12. COMPTES DE RÉGULARISATION

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

3.13. ACTIONS PROPRES

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

3.14. PROVISIONS

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

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

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

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

3.15. RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE

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

Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement

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

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

Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

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

Dividendes perçus des titres SIR en portefeuille

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

3.16. GRATUITÉS LOCATIVES ET LES INCENTIVES ACCORDÉS

Les gratuités locatives et les incentives accordés aux clients sont reconnus en charges sur la durée du contrat de bail

(celle-ci étant définie comme la période entre la date d'entrée en vigueur et la première date de résiliation du contrat) avec en contrepartie un actif en compte de régularisation "charges à reporter".

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

3.17. IMPÔT COURANT

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

3.18. EXIT TAX

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

3.19. DIVIDENDES

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

3.20. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

4. INFORMATIONS SECTORIELLES

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

INFORMATION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ														
En milliers d'EUR	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres de SIR et FIIS ¹		Non affecté		TOTAL	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
RÉSULTAT LOCATIF NET	275	264	326	360	1007	591	630	508	146	204	1	1	2.385	1.928
Pourcentage par secteur	12%	14%	14%	19%	42%	31%	26%	26%	6%	11%	0%	0%	100%	100%
Variation de juste valeur des immeubles	-158	1	212	200	153	36	-475	573	0	0	0	0	-268	810
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	0	0	488	0	140	0	0	0	0	0	0	0	628
Autres produits et charges d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.127	-1.040	-1.127	-1.040
RÉSULTAT D'EXPLOITATION													990	2.326
Résultat financier	0	0	0	0	0	0	0	0	-88	128	1.531	945	1.443	1.073
Résultat des participations qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	0	0	0	0	-42	-81	0	0	0	0	0	0	-42	-81
Impôts	0	0	0	0	0	0	0	0	-51	-61	-5	-6	-56	-67
Exit tax	0	0	0	0	39	0	0	0	0	0	0	0	39	0
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE													2.374	3.251

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

En milliers d'EUR	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres de SIR et FIIS ¹		Non affecté		TOTAL	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Immeubles de placement	4.188	4.346	8.349	8.328	19.252	9.869	10.284	7.108	0	0	0	0	42.073	29.651
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191	0
Pourcentage par secteur	10%	15%	20%	28%	46%	33%	24%	24%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales hors IFRIC 21	0	6	11	10	0	112	85	36	0	0	0	0	96	164
Actifs financiers non courants	0	0	35	35	0	5.042	0	0	4.543	5.911	2.650	896	7.228	11.884
ACTIFS SECTORIELS	4.188	4.352	8.586	8.373	19.252	15.023	10.369	7.144	4.543	5.911	2.650	896	49.588	41.699
Pourcentage par secteur	8%	10%	17%	20%	39%	36%	21%	17%	9%	14%	5%	2%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	513	448	513	448
ACTIF													50.101	42.147
Acquisitions en Immeubles	0	0	0	0	0	3.604	0	0	0	0	0	0	0	3.604
Fusion Les Portes de Liège	0	0	0	0	5.221	0	0	0	0	0	0	0	5.221	0
Travaux activables en immeubles de placement	0	0	0	0	4.008	1.861	3.651	354	0	0	0	0	7.659	2.215
Investissements en immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements des immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57	61	57	61

INFORMATION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE													
En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres de SIR et FIIS ¹		Non affecté		TOTAL		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
RÉSULTAT LOCATIF NET	1.739	1.524	0	3	475	197	171	204	0	0	2.385	1.928	
Pourcentage par secteur	73%	79%	0%	0%	20%	10%	7%	11%	0%	0%	100%	100%	
Variation de juste valeur des immeubles	39	931	0	2	-307	-123	0	0	0	0	-268	810	
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	636	0	0	0	-8	0	0	0	0	0	628	
Autres produits et charges d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.127	-1.040	-1.127	-1.040	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION											990	2.326	
Résultat financier	0	0	0	0	0	0	-88	128	1.531	945	1.443	1.073	
Résultat des participations qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	-42	-81	0	0	0	0	0	0	0	0	-42	-81	
Impôts des sociétés	0	0	0	0	0	0	-51	-61	-5	-6	-56	-67	
Exit tax	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39	0	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE											2.374	3.251	

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

En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres de SIR et FIIIS		Non affecté		TOTAL	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Immeubles de placement	30.785	22.217	243	243	11.045	7.191	0	0	0	0	42.073	29.651
Actifs détenues en vue de la vente	191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191	0
Pourcentage par secteur	73%	75%	1%	1%	26%	24%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales hors IFRIC 21	39	127	0	2	57	35	0	0	0	0	96	164
Actifs financiers non courants	35	5.077	0	0	0	0	4.543	5.911	2.650	896	7.228	11.884
ACTIFS SECTORIELS	31.050	27.421	243	245	11.102	7.226	4.543	5.911	2.650	896	49.588	41.699
Pourcentage par secteur	63%	66%	0%	1%	22%	17%	9%	14%	5%	2%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus	0	0	0	0	0	0	0	0	513	448	513	448
ACTIF											50.101	42.147
Acquisitions en Immeubles de placement	0	0	0	0	0	3.604	0	0	0	0	0	3.604
Fusion Les Portes de Liège	5.221	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.221	0
Travaux activables en immeubles de placement	3.530	497	0	0	4.129	1.718	0	0	0	0	7.659	2.215
Investissements en immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements des immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	57	61	57	61

AUTRES INFORMATIONS SECTORIELLES

Durant l'exercice 2022-2023, deux locataires représentent plus de 10 % du total des revenus locatifs (incluant les revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers) :

Locataires représentant plus de 10 % des revenus locatifs en 2022-2023	Pourcentage des revenus locatifs
SPW Wallonie	20 %
Forem	11 %

5. REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs peuvent être détaillés comme suit :

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
Revenus locatifs	2.394	1.942
Loyers perçus	2.151	1.741
Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers	171	204
Gratuité locative	72	-7
Indemnité rupture anticipée de bail	0	4

Les loyers perçus sont en augmentation de 23,5% par rapport à l'exercice précédent. Ceci s'explique principalement par l'entrée du locataire dans l'immeuble Devreux à Charleroi en septembre 2022 (€ 268 milliers).

Les loyers de l'immeuble de bureaux situé rue de Mons à Liège et détenu par la filiale Les Portes de Liège ne sont compris dans le poste "loyers perçus" qu'à partir de la date effective de la fusion, c'est-à-dire à partir du 1^{er} janvier

2023 avec un impact positif sur les loyers de € 82 milliers.

Concernant les gratuités locatives, le produit de l'exercice 2022-2023 correspond au lissage, sur toute la durée du bail, des gratuités octroyées en début de bail et qui concernent principalement le hall nouvellement construit à Milmort.

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

6. CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

IMMO MOURY EN TANT QUE BAILLEUR

Immo Moury en tant que bailleur	31 mars 2023	31 mars 2022
En milliers d'EUR		
Revenus locatifs		
À moins d'un an	2.467	1.939
Entre 1 et 3 ans	3.723	3.244
Entre 4 et 5 ans	2.685	1.839
Plus de 5 ans	6.099	4.614
Total	14.974	11.636

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

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

prochaine échéance intermédiaire prévue dans les contrats de bail.

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

La durée résiduelle moyenne des baux (pondérée par les loyers) au 31 mars 2023 s'élève à 5 ans et 3 mois. L'augmentation est principalement due à l'immeuble de bureaux situé rue de Mons à Liège anciennement détenu par la filiale "Les Portes de Liège" maintenant fusionnée et qui est loué pour une durée de 12 ans.

IMMO MOURY EN TANT QUE LOCATAIRE

Immo Moury en tant que locataire	31 mars 2023	31 mars 2022
En milliers d'EUR		
Loyers futurs certains		
À moins d'un an	23	23
Entre 1 et 5 ans	0	23
Plus de 5 ans	0	0
Total	23	46

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

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

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

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

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	581	220
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	433	86
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	148	134

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

L'augmentation de ce poste est due à la facturation de travaux de première installation à trois locataires lors de l'exercice 2022-2023.

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

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	778	442
Charges locatives exposées par le propriétaire	502	179
Précomptes et taxes sur immeubles loués	276	263

L'augmentation de ce poste est due aux travaux de première installation réalisés à la demande et à la charge de trois locataires lors de l'exercice 2022-2023.

9. FRAIS TECHNIQUES

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
Frais techniques	120	74
Frais techniques récurrents	83	77
Réparations	53	41
Primes d'assurance	30	36
Frais techniques non récurrents	37	-3
Grosses réparations	37	-3
Sinistres	0	0

10. CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS

Les charges et taxes sur immeubles non loués s'élèvent à € 54 milliers pour l'exercice 2022-2023 contre € 130 milliers pour l'exercice précédent. En 2021-2022, ce poste était composé

principalement des charges et taxes relatives aux bureaux et hall situés rue du Moulin 320 à Bressoux actuellement vendus et à l'immeuble situé boulevard Devreux à Charleroi maintenant loué.

11. FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
Frais de gestion immobilière	194	207
Honoraires versés au gérant	75	75
Charges internes de gestion d'immeubles	119	132

Pour l'exercice se clôturant au 31 mars 2023, les honoraires versés à l'administrateur unique ont été fixés par l'assemblée générale du 13 septembre 2022 de la société à € 75 milliers selon l'article 16 des statuts d'Immo Moury SA.

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

12. AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
Autres charges immobilières	26	28
Honoraires expert immobilier	26	28
Divers	0	0

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

13. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
Frais généraux	419	373
Frais de fonctionnement	223	171
Amortissement	57	61
Honoraires	76	44
Frais liés au statut de SIR	63	97

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

Les frais généraux reprennent les frais de fonctionnement (frais du personnel comptable et de la direction financière, fournitures de bureaux,

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

14. RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au cours de l'exercice 2021-2022, Immo Moury a généré des plus-values suite aux ventes de l'immeuble situé rue du Moulin 320 à Liège (€ 148 milliers) et de la résidence Confort située Place Théodore Gobert 7 à Liège (€ 488 milliers).

Aucun bien n'a été vendu lors de l'exercice 2022-2023.

15. VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-268	810
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	1.190	1.357
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-1.458	-485
Retraitement des droits de mutation dans le compte de résultat lors de la vente d'un immeuble de placement	0	-62

Le contexte de hausse significative des taux d'intérêt depuis l'été 2022 a un effet défavorable sur les valeurs immobilières et le volume de transactions. Les immeubles détenus par Immo Moury sont

assez peu impactés par ce phénomène puisque la diminution de valeur sur l'exercice correspond à une baisse de 0,6% de son portefeuille d'immeubles s'élevant à € 42.264 milliers.

16. RÉSULTAT FINANCIER

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
Résultat financier	1.443	1.073
Revenus financiers	102	19
Charges d'intérêts	-308	-165
Autres charges financières	-22	-30
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	1.758	1.121
Variations de la juste valeur des autres actifs financiers (+/-)	-87	128

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

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

- ➔ à un taux fixe de 2,05% sur un montant de € 1.600 milliers jusqu'en mars 2036,

- ➔ à un taux fixe de 1,32% sur un montant de € 10.000 milliers jusqu'en septembre 2031,

- ➔ et à un taux fixe de 1,61% sur un montant de € 2.000 milliers jusqu'en mars 2032.

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

Cette valorisation à la juste valeur des instruments de couverture s'élève, au 31 mars 2023, à un actif de € 2.643 milliers contre un actif net de 884 milliers au 31 mars 2022, soit une variation positive de

€ 1.758 milliers en cours d'exercice.

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

Les titres de la FIIS détenus par Immo Moury sont classifiés comme prêt financier selon IFRS 9 suite à la signature de la convention d'option croisée d'achat/ vente signée avec Noshag Immo. Les flux de trésorerie ne correspondent pas uniquement aux remboursements du principal et aux versements des intérêts. L'actif financier est donc valorisé à sa juste valeur qui s'élève à € 2.041 milliers et la variation négative de juste valeur est enregistrée par le biais du compte de résultat pour - € 87 milliers.

17. RÉSULTAT DES PARTICIPATIONS QUI SONT COMPTABILISÉES SELON LA METHODE DE MISE EN EQUIVALENCE

Jusqu'au 31 décembre 2022, Immo Moury détenait une participation dans sa filiale, Les Portes de Liège SRL, qu'elle a acquise le 15 octobre 2021, les résultats de celle-ci étaient par conséquent enregistrés dans ce poste.

Cette participation était valorisée sur la base de la méthode de mise en équivalence conformément IAS 28, avec application de l'approche par

transparence dans le calcul de l'obligation de distribution, de l'affectation du résultat et de la limitation de la distribution.

La filiale Porte de Liège n'a pas versé de dividende durant l'exercice 2022-2023. Le résultat de la filiale n'impacte donc pas l'obligation de distribution, de l'affectation du résultat et de la limitation de la distribution d'Immo Moury au 31 mars 2023.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, Immo Moury a fusionné avec Les Portes de Liège.

18. IMPÔTS ET EXIT TAX

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
Impôts des sociétés	8	67
Impôt sur les DNA	5	6
Précomptes mobiliers des titres SIR non récupérables	67	61
Exit tax	-39	0

Immo Moury est une société anonyme disposant du statut de SIR qui prévoit l'exemption à l'impôt des sociétés sur son résultat, à l'exception des dépenses

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

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

L'estimation de l'exit tax au 31 mars 2023 relative à la fusion avec Les Portes de Liège étant moins élevée que celle réalisée au 31 mars 2022, un produit de € 39 milliers est comptabilisé.

19. RÉSULTAT PAR ACTION

En nombre d'actions	31 mars 2023	31 mars 2022
Nombre d'actions souscrites	463.154	463.154
Nombre d'actions propres	1.030	1.030
Nombre d'actions de base ayant droit au dividende	462.124	462.124
Nombre d'actions diluées ayant droit au dividende	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions de base en circulation ¹	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions diluées en circulation	462.124	462.124
Résultat net de l'exercice (en milliers d'euros)	2.374	3.251
Résultat global de l'exercice (en milliers d'euros)	1.169	3.792
Résultat net de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	5,14	7,03
Résultat global de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	2,53	8,20

1. Il s'agit du nombre d'actions théoriquement sur le marché si, en plus des actions actuellement en circulation, les stock-options, les bons de souscription d'actions, etc. étaient exercés. Au 31 mars 2022 et 2023, il n'y a aucun effet diluant.

20. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
Immobilisations incorporelles		
Valeur d'acquisition au début de la période	53	53
Acquisitions	0	0
Cessions	0	0
Valeur d'acquisition en fin de période	53	53
Amortissements au début de la période	-43	-32
Dotations	-10	-11
Reprises	0	0
Amortissements en fin de période	-53	-43
Valeur comptable nette en fin de période	0	10

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

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

En milliers d'EUR	2022-2023		2021-2022	
	Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente
Valeur comptable au 1^{er} avril	29.651	-	24.827	884
Acquisitions	-	-	3.604	-
Acquisitions	5.221	-	-	-
Autres investissements (travaux activables)	7.659	-	2.215	-
Cessions	-	-	-1.867	-884
Transfert des actifs détenus en vue de la vente	-191	191	-	-
Variation de la juste valeur	-267	-	872	-
Valeur comptable au 31 mars	42.073	191	29.651	-
Portefeuille d'immeubles au 31 mars	42.264		29.651	

La juste valeur des immeubles de placement découle des rapports d'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield. Elle s'élève à € 42.042 milliers mais n'inclut pas le droit d'usage du bail emphytéotique de l'immeuble situé rue de Mons à Liège qui s'élève à € 222 milliers au 31 mars 2023.

Le portefeuille d'immeubles est en augmentation nette de € 12.613 milliers (+43%) grâce à l'achèvement de la rénovation de l'immeuble de bureaux à Charleroi et de la construction du hall industriel à Milmort ainsi que par l'intégration de l'immeuble rue de Mons à Liège suite à la fusion..

Au 31 mars 2023, les immeubles détenus en vue de leur vente sont constitués de deux appartements non loués qui sont mis en vente.

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

Dans le cadre de l'application des normes IFRS, Immo Moury évalue son portefeuille immobilier à la juste valeur établie à dire

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

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

- immeuble mixte situé rue du Pot d'or à Liège valorisé à une juste valeur de € 4.180 milliers au 31 mars 2023 ;
- immeuble de bureaux situé rue des urbanistes valorisé à Liège à une juste valeur de € 2.470 milliers au 31 mars 2023 ;

- immeuble de bureaux situé avenue des Tilleuls à Liège valorisé à une juste valeur de € 2.583 milliers au 31 mars 2023 ;
- immeuble de bureaux situé rue de Mons à Liège valorisé à une juste valeur de € 5.050 milliers au 31 mars 2023 (hors droits d'usage) ;
- résidence rue Paradis à Liège valorisé à une juste valeur de € 3.290 milliers au 31 mars 2023 ;
- hall industriel situé rue des Alouettes 80 à Milmort valorisé à une juste valeur de € 2.759 milliers au 31 mars 2023 ;
- hall industriel situé rue des Alouettes 80A à Milmort valorisé à une juste valeur de € 3.550 milliers au 31 mars 2023 ;
- immeuble de bureaux situé boulevard Devreux à Charleroi valorisé à une juste valeur de € 8.430 milliers au 31 mars 2023.

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION POUR LE NIVEAU 3

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

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

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

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

A. DÉFINITION

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

B. MÉTHODE DE CAPITALISATION

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

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

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

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

Corrections additionnelles pour les bureaux et biens industriels

Nous calculons la différence entre le loyer payé et le LM. Nous actualisons cette

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

Corrections additionnelles pour les propriétés commerciales

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

C. MÉTHODE DE PRIX UNITAIRE : POUR LES BIENS RÉSIDENTIELS

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

INTRANTS NON OBSERVABLES DANS LA DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

Niveau IFRS	Répartition géographique	Juste Valeur 31 mars 2023 en EUR	Méthode d'évaluation	Intrants 31 mars 2023	Intervalles	Moyenne pondérée
3	Liège	30.754.000	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m²)	0 - 413	158
				Valeur locative estimée (eur/m²)	12 - 365	123
				Rendement initial (%)	1,92% - 12,54%	5,70%
			Méthode unitaire	Prix unitaire (eur/m²)	891 - 3.920	2.642
				Loyer annuel (eur/m²)	0 - 154	44
3	Charleroi	11.045.000	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m²)	48 - 179	150
				Valeur locative estimée (eur/m²)	41 - 173	144
				Rendement initial (%)	5,28% - 7,85%	5,79%
3	Bruxelles	243.000	Méthode unitaire	Prix unitaire (eur/m²)	3.076	3.076
					0	-

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

SENSIBILITÉ DES ÉVALUATIONS

Une variation de $\pm 5\%$ des valeurs locatives estimées des immeubles du portefeuille aurait pour effet de modifier la juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de +€ 1.776 milliers et -€ 1.776 milliers.

Une variation de + ou - 25 points de base sur le taux de capitalisation générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de - € 1.485 milliers et + € 1.620 milliers.

Une variation de + ou - 5% du prix unitaire générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de + € 326 milliers et - € 326 milliers.

Il est important de préciser que les niveaux de valeur locative estimée, de taux de rendement et de prix unitaires des immeubles peuvent s'influencer mutuellement. Cette corrélation n'a cependant pas été prise en compte dans

le test de sensibilité ci-avant, qui prévoit des variations indépendantes à la hausse et à la baisse de ces trois paramètres.

PROCESSUS DE VALORISATION

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

- Immo Moury envoie à l'expert immobilier en fin de trimestre un tableau récapitulatif de son portefeuille d'immeubles de placement avec les informations suivantes : locataire, loyer annuel, date de début et de fin de bail, prochain break et travaux réalisés.
- Immo Moury commente à l'expert les informations communiquées et répond aux éventuelles questions que les experts pourraient se poser au sujet des immeubles du portefeuille.
- Informations sont ensuite intégrées par l'expert dans ses modèles de valorisation. Sur base de son expérience de marché et des transactions (locations, acquisitions,

etc.) éventuellement constatées dans le marché, il maintient ou modifie les paramètres de valorisation utilisés dans ses modèles, principalement en termes de valeurs locatives estimées, de taux de rendement (taux d'actualisation et/ou de capitalisation), d'hypothèses de vacance locative ou d'investissements à réaliser sur les immeubles.

- L'expert communique ensuite les valorisations individuelles du portefeuille immobilier telles que résultant de ses calculs. Celles-ci font ensuite l'objet de divers contrôles au sein d'Immo Moury, en vue de la bonne compréhension par la Société des hypothèses prises en compte par les experts dans ses calculs.
- Le tableau récapitulatif des valorisations individuelles des immeubles est enregistré en comptabilité et soumis aux contrôles du Conseil d'administration et du Commissaire, préalablement à l'arrêt des comptes d'Immo Moury.

22. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

	Immeubles en location	Mobilier et matériel de bureau	Matériel roulant	TOTAL
VALEURS D'ACQUISITION				
Au 31 mars 2021	69	86	107	262
Acquisitions	0	0	0	0
Cessions/désaffectations	0	0	0	0
Au 31 mars 2022	69	86	107	262
Acquisitions	0	0	0	0
Cessions/désaffectations	0	-25	0	-25
Au 31 mars 2023	69	61	107	237
AMORTISSEMENTS				
Au 31 mars 2021	14	75	40	129
Dotations	23	5	22	50
Reprises	0	0	0	0
Au 31 mars 2022	37	80	62	179
Dotations	22	5	17	44
Reprises	0	-25	0	-25
Au 31 mars 2023	59	60	79	198
VALEURS NETTES				
Au 31 mars 2021	55	11	67	133
Au 31 mars 2022	32	6	45	83
Au 31 mars 2023	10	1	28	39

23. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
Actifs financiers non courants	7.228	10.575
Participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées	2.502	4.783
Participation dans un fonds d'investissement immobiliers spécialisés avec option de vente	2.041	1.128
Instruments de couverture autorisés	2.643	891
Options sur immeubles	0	0
Prêt à Portes de Liège	0	3.733
Autres	42	40

Au 31 mars 2023, les actifs financiers consistent principalement en :

- titres d'autres SIR pour un montant de € 2.502 milliers ;
- actions d'une FIIS pour un montant de € 2.041 milliers ;
- et en instruments de couverture autorisés pour € 2.643 milliers.

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

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

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

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

seront également enregistrés par le biais des autres éléments du résultat global.

Au 31 mars 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.

La juste valeur des titres SIR est déterminée sur base des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs (niveau 1 selon IFRS 13). La diminution au 31 mars 2023 est due aux éléments suivants :

- la vente des titres de Befimmo suite à l'OPA la concernant (- € 1.241 milliers) compensée partiellement par l'acquisition de titres de Warehouse De Pauw (€ +406 milliers) ;
- et à la baisse des cours de bourse des titres de Cofinimmo et Warehouse De Pauw pour - € 1.446 milliers.

Les titres de la FIIS détenus par Immo Moury sont classifiés comme prêt financier suite à la signature de la convention d'option croisée d'achat/vente signée avec Noshag Immo. Les flux de trésorerie ne correspondent pas

uniquement aux remboursements du principal et aux versements des intérêts. L'actif financier est donc valorisé à sa juste valeur et la variation de juste valeur est enregistrée par le biais du compte de résultat.

Durant l'exercice 2022-2023, le solde de la souscription a été libéré en faveur de la FIIS pour € 1.000 milliers ce qui amène la juste valeur des titres FIIS à € 2.041 milliers, valorisée sur base du taux d'intérêt du marché (niveau 3 selon IFRS 13).

Les instruments de couverture autorisés sont les couvertures bancaires de taux d'intérêts suivantes (niveau 2 selon IFRS 13) :

- couverture à un taux fixe de 2,05% sur un montant de € 1.600 milliers jusqu'en mars 2036 valorisée en juste valeur à € 283 milliers,
- couverture à un taux fixe de 1,32% sur un montant de € 10.000 milliers jusqu'en septembre 2031 valorisée en juste valeur à € 1.988 milliers,
- et couverture à un taux fixe de 1,61% sur un montant de € 2.000 milliers jusqu'en mars 2032 valorisée en juste valeur à € 372 milliers.

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

Le prêt s'élevant à € 3.733 milliers au 31 mars 2022 a été octroyé par Immo Moury à sa filiale au moment de son acquisition en octobre 2020. Ce prêt a été éliminé lors de la fusion d'Immo Moury avec Les Portes de Liège

Le poste "Autres" en actifs financiers non courants s'élevant à € 42 milliers consiste en garanties locatives obtenues sous forme numéraire.

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

	Cofinimmo	Befimmo	WDP	Total
EN QUANTITÉ				
Au 31 mars 2021	26.833	26.191	0	53.024
Acquisitions	0	0	0	0
Souscriptions	0	0	0	0
Cessions	0	0	0	0
Au 31 mars 2022	26.833	26.191	0	53.024
Acquisitions	0	0	11.500	11.500
Souscriptions	0	0	0	0
Cessions	0	-26.191	0	-26.191
Au 31 mars 2023	26.833	0	11.500	38.333
EN VALEUR D'ACQUISITION				
Au 31 mars 2021	2.574	1.482	0	4.056
Acquisitions	0	0	0	0
Souscriptions	0	0	0	0
Cessions	0	0	0	0
Au 31 mars 2022	2.574	1.482	0	4.056
Acquisitions	0	0	406	406
Souscriptions	0	0	0	0
Cessions	0	-1.482	0	-1.482
Au 31 mars 2023	2.574	0	406	2.980
EN JUSTE VALEUR				
Au 31 mars 2021	3.333	910	0	4.344
Acquisitions	0	0	0	0
Souscriptions	0	0	0	0
Cessions	0	0	0	0
Variation de la juste valeur	209	331	0	-102
Au 31 mars 2022	3.542	1.241	0	4.783
Acquisitions	0	0	406	406
Souscriptions	0	0	0	0
Cessions	0	-1.241	0	-1.241
Variation de la juste valeur	-1.354	0	-92	-1.446
Au 31 mars 2023	2.188	0	314	2.502
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2022	968	-241	0	727
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2023	-386	0	-92	-478

24. CRÉANCES COMMERCIALES

Au 31 mars 2023, les risques d'insolvabilité de locataires ont été analysés et des réductions de valeurs pour créances douteuses ont été enregistrées au cours d'exercice pour un montant de € 37 milliers.

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

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
Créances commerciales	215	285
Créances commerciales hors IFRIC 21	96	164
Provision pour créances douteuses	-37	-49
Factures à établir pour la refacturation du précompte immobilier ¹	156	170

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

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

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

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
Créances commerciales hors IFRIC 21	96	164
Non échues	37	148
Échues à moins de 30 jours	52	0
Échues entre 31 jours et 60 jours	7	5
Échues à plus de 60 jours	0	11

Les loyers versés anticipativement par les locataires s'élèvent à € 325 milliers au 31 mars 2023 et sont classés au passif en "Comptes de régularisation".

25. AUTRES CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

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

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
Créances fiscales et autres actifs courants	102	50
Impôts à récupérer	85	43
Autres	17	7

26. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Au 31 mars 2023, le montant de trésorerie de € 203 milliers consiste uniquement en des dépôts bancaires sur des comptes à vue.

27. COMPTES DE RÉGULARISATION

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
Comptes de régularisation	49	37
Autres	49	37

Le poste "Autres" est relatif à des charges relatives à l'année civile 2023 alors qu'uniquement le premier trimestre est imputable à l'exercice 2022-2023 d'Immo Moury.

28. ÉTAT DU CAPITAL

CAPITAL ÉMIS

Au 31 mars 2023, le capital social s'élève à € 22.073.220,00 et est représenté par 463.154 actions, entièrement souscrites et libérées, sans désignation de valeur nominale.

CAPITAL AUTORISÉ

L'administrateur unique est autorisé, depuis l'assemblée générale extraordinaire du 26 janvier 2023, pour une période de 5 ans à dater de la publication au Moniteur, à augmenter en une ou plusieurs fois le capital à concurrence de maximum € 22.073.220.

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

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

	Montant en €	Nombre d'actions
	5.000.000	100.000
Scission partielle "Société Anonyme de Réalisations Immobilières SA" (en abrégé SARI)	9.742.402	194.848
Scission partielle "Béton & matériaux SA" (en abrégé BEMAT)	650.000	13.000
Scission partielle "Entreprises G. Moury SA" (en abrégé MOURY)	2.610.000	52.200
Fusion "Compagnie Internationale de Développement et de Promotion SA" (en abrégé CIDP)	1.000.000	46.239
Au 31 mars 2009	19.002.402	406.287
-	0	0
Au 31 mars 2010	19.002.402	406.287
-	0	0
Au 31 mars 2011	19.002.402	406.287
Fusion "L'Écureuil SCRL"	3.070.818	56.867
Au 31 mars 2012	22.073.220	463.154
Aucune modification entre le 1^{er} avril 2012 et le 31 mars 2022	0	0
Au 31 mars 2022	22.073.220	463.154
-	0	0
Au 31 mars 2023	22.073.220	463.154

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

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

La fusion avec Les Portes de Liège SRL n'a pas eu d'impact sur le capital d'Immo Moury vu qu'elle était détenue à 100% depuis son acquisition en octobre 2021.

ACTIONS PROPRES

Immo Moury peut acquérir ses propres actions en vertu de la décision prise lors de l'assemblée générale du 26 janvier 2023, en tenant compte des quorums de présence et de vote déterminés à l'article 7 :154 du Code des sociétés et associations, moyennant communication de l'opération à la FSMA et conformément aux dispositions des articles 7 :215 et suivants du Code des sociétés et associations applicables à cette date.

L'assemblée générale extraordinaire a décidé d'autoriser l'administrateur unique d'Immo Moury :

- de renouveler, conformément à l'article 7:215, § 1^{er}, al. 4 du CSA, pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes

du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 26 janvier 2023, l'autorisation accordée à l'organe d'administration, d'acquérir, de prendre en gage et d'aliéner des actions propres sans décision préalable de l'assemblée générale, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent ;

- de renouveler, conformément aux articles 7:215, § 1^{er}, al. 2 et 7:226 du CSA, pour une période de cinq (5) ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 26 janvier 2023, l'autorisation accordée à l'organe d'administration une autorisation d'acquérir et de prendre en gage (même hors Bourse) pour compte de la Société à un prix unitaire qui

ne peut pas être inférieur à 85% et supérieur à 115% du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage), sans que la Société ne puisse à aucun moment détenir plus de 20% du total des actions émises ;

- d'accorder, conformément à l'article 7:218, du CSA, à l'organe d'administration l'autorisation d'aliéner des actions propres à une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la Société ou de ses filiales.

Au 31 mars 2023, le portefeuille d'actions propres s'élève à 1.030 actions pour un total de € 51 milliers et est inchangé par rapport au 31 mars 2022.

ACTIONNARIAT AU 31 MARS 2023

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

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

29. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
Dettes financières non courantes	321	77
Dettes de location financement	286	71
Garanties locatives reçues	35	6
Dettes financières courantes	22.587	14.649
Straight loan CBC	500	0
Straight loan BNP	10.100	6.600
Straight loan BELFIUS	11.950	8.000
Dettes de location financement	37	49
Compte de résultats		
Charges d'intérêts sur la dette de location de financement	1	1
Charges d'intérêts sur les straight loans	308	164

En octobre 2013, Immo Moury SA a signé auprès de la KBC Bank une avance à terme fixe pour un montant de € 1.200 milliers qui a été augmentée à € 1.800 milliers par la suite. Le taux d'intérêt pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,10 %. En octobre 2016, la ligne KBC de € 1.800 milliers a été transférée vers CBC. Au 31 mars 2023, la ligne de crédit est utilisée à concurrence de € 500 milliers.

En mars 2016, Immo Moury SA a signé auprès de la banque BNP Paribas Fortis une avance à terme fixe pour un montant de € 3.200 milliers. Le taux d'intérêt pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 0,75 %. Au 31 mars 2023, la ligne de crédit est utilisée totalement.

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

majoré d'une marge de 1,10 %. Au 31 mars 2023, la ligne de crédit est utilisée totalement.

En janvier 2021, Immo Moury SA a signé auprès de la banque BNP Paribas Fortis un crédit revolving d'une durée de 5 ans pour un montant de € 5.000 milliers. Le taux d'intérêt est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,25 %. Au 31 mars 2023, la ligne de crédit est utilisée totalement.

En septembre 2021, Immo Moury SA a signé auprès de la banque Belfius deux avances à terme fixe de € 4.000 milliers et € 6.000 milliers pour une durée de respectivement 6 et 7 ans. Le taux pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,00 %. Au 31 mars 2023, la ligne de crédit est utilisée totalement.

En janvier 2022, Immo Moury SA a signé auprès de la banque Belfius une nouvelle avance à terme fixe d'une durée de 5 ans pour un montant de € 2.000

milliers. Le taux pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,00 %. Au 31 mars 2023, la ligne de crédit est utilisée à concurrence de € 1.950 milliers.

Les prélèvements sur ces lignes de crédit sont d'une durée de 6 mois et dépendent des besoins de financement d'Immo Moury.

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

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

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

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

- le contrat de location financement d'une durée de 5 ans pour le hall semi industriel sis avenue de Wallonie 60 à Courcelles qui prendra fin en avril 2024 (€ 27 milliers);
- le contrat de location financement relatif au bail emphytéotique avec la Ville de Liège pour l'immeuble de bureaux situé rue de Mons à Liège qui prendra fin en août 2078 (€ 286 milliers) ;

- la convention, de fourniture de services et de concession d'espaces d'une durée indéterminée pour le siège social situé à Ans et dont la durée minimale est estimée à trois ans vu l'intéressante localisation de l'immeuble, les aménagements appropriés et les services proposés (€ 10 milliers).

La juste valeur des dettes financières courantes et non courantes relatives aux dettes location financement estimées sur base d'une actualisation des décaissements futurs à un taux de marché (niveau 2 selon IFRS 13) s'élève à € 38 milliers.

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

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
Loyers à payer	323	86
À moins d'un an	37	49
Entre 1 et 5 ans	47	37
Plus de 5 ans	239	0

30. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
Dettes commerciales et autres dettes courantes	596	1.037
Fournisseurs	42	54
Factures à recevoir	88	519
Locataires	0	3
Impôts, rémunérations et charges sociales ¹	466	461

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

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

31. COMPTES DE RÉGULARISATION

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
Comptes de régularisation	325	114
Loyers perçus anticipativement	325	114
Autres	0	0

32. INSTRUMENTS FINANCIERS

En milliers d'EUR	Date	Total	Echéant dans l'année	Echéant entre 1 et 5 ans	Echéant dans plus de 5 ans
Straight loans	31-03-23	22.550	22.550	-	-
	31-03-22	14.600	14.600	-	-
Dettes de location financement	31-03-23	323	37	47	239
	31-03-22	86	49	37	-
TOTAL	31-03-23	22.875	3.737	8.949	10.189
	31-03-22	14.686	3.249	1.537	9.900

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

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

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

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

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

- le 16 mars 2016, un IRS à 2,05% contre Euribor 6 mois couvrant la période du 31 mars 2016 au 31 mars 2036 et portant sur un montant notionnel de € 1,6 millions. Au 31 mars 2023, sa juste valeur comptabilisée en " Actifs financiers

non courants " s'élève à € 283 milliers (contre un passif de € 7 milliers au 31 mars 2022).

- le 16 septembre 2021, un IRS à 1,32% contre Euribor 6 mois couvrant la période du 30 septembre 2021 au 30 septembre 2031 et portant sur un montant notionnel de € 10 millions. Au 31 mars 2023, sa juste valeur comptabilisée en "Actifs financiers non courants" s'élève à € 1.988 milliers (contre 780 milliers au 31 mars 2022).
- le 12 janvier 2022, un IRS à 1,61% contre Euribor 6 mois couvrant la période du 31 mars 2022 au 31 septembre 2032 et portant sur un montant notionnel de € 2 millions. Au 31 mars 2022, sa juste valeur comptabilisée en "Actifs financiers non courants" s'élève à € 372 milliers (contre € 111 milliers au 31 mars 2022).

Au 31 mars 2023, le résultat financier comprend un produit de € 1.758 milliers, représentant la variation, entre le 31 mars 2022 et le 31 mars 2023, de la juste valeur de l'instrument financier pour lequel la comptabilité de couverture (au sens de l'IFRS 9) n'est pas appliquée. Cet

élément du résultat n'affecte pas le cash flow d'Immo Moury. A la date d'échéance finale de l'instrument financier, sa valeur sera nulle et les variations de valeur constatées d'un exercice comptable à l'autre auront intégralement été contre-passées en résultats.

Une simulation a été réalisée et indique qu'une baisse supplémentaire de 25 points de base des taux d'intérêts long terme (10 ans) se traduirait par une charge (non monétaire) de € 274 milliers sur l'IRS.

33. RATIO D'ENDETTEMENT

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
PASSIF	23.829	15.878
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
C. Autres passifs financiers courants – Instruments de couverture autorisés	0	-7
F. Passifs d'impôts différés	0	0
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
C. Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	0	0
F. Comptes de régularisation	-325	-114
Total du passif pris en compte pour le calcul du ratio (numérateur)	23.504	15.757
Total de l'actif du bilan	50.101	42.147
Instruments de couverture autorisés comptabilisés à l'actif du bilan	-2.643	-891
Total de l'actif du bilan pris en compte pour le calcul du ratio (dénominateur)	47.458	41.256
Taux d'endettement	49,53%	38,19%

34. ÉVÉNEMENTS POST 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.

35. DIVIDENDES PAYÉS ET PROPOSÉS

En milliers d'EUR	31 mars 2023	31 mars 2022
DIVIDENDES DÉCLARÉS ET PAYÉS LORS DE L'EXERCICE		
Dividende relatif à l'exercice 2020-2021 (€ 1,80 brut par action hors actions propres)	832	832
DIVIDENDES PROPOSÉS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE POUR APPROBATION		
Dividende relatif à l'exercice 2021-2022 (€ 1,80 brut par action hors actions propres)		832
Dividende relatif à l'exercice 2022-2023 (€ 1,80 brut par action hors actions propres)	832	

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

36. ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS, DROITS ET ENGAGEMENTS

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

GARANTIES BANCAIRES

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

Au 31 mars 2023, les garanties bancaires en faveur d'Immo Moury s'élèvent à € 521 milliers (contre € 424 milliers au 31 mars 2022).

GARANTIE DE POLLUTION DES SOLS ET AMIANTE

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

- En matière de pollution des sols, les sociétés apporteurs ou leurs actionnaires ont garanti à Immo Moury qu'à leur connaissance, l'usage des terrains, sols, sous-sols et immeubles bâtis transféré à Immo Moury n'a causé aucune pollution qui serait de nature à entraîner de quelconques obligations ou responsabilités dans le chef d'Immo Moury ;
- En matière d'amiante, les sociétés apporteurs ou leurs actionnaires se sont engagées à l'égard d'Immo Moury à prendre à leur charge les frais d'établissement d'un inventaire relatif à la présence d'amiante dans les Immeubles si Immo Moury ou un de ses locataires en faisait la demande, ainsi que les coûts des éventuels travaux de désamiantage qui seraient requis par la réglementation applicable.

Toutefois, en dépit des garanties précitées, il ne peut être exclu que, dans l'hypothèse où les engagements des

sociétés apporteurs ne paraîtraient pas suffisants, un recours soit fait contre Immo Moury qui pourrait, s'il se présentait, avoir des conséquences financières importantes mais actuellement impossible à déterminer pour Immo Moury.

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

Au 31 mars 2023, les seules informations dont dispose Immo Moury au sujet de la qualité des sols consiste en différents courriers de la Spaque qui indiquent soit que le terrain n'est pas repris sur la liste d'inventaire dressée par la Spaque (ce qui implique qu'il n'existe aucun élément connu relatif à une éventuelle pollution du sol), soit que, s'il existe un risque faible de pollution, la Spaque "ne dispose d'aucune donnée analytique permettant de se prononcer objectivement sur la qualité des sols".

37. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

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

LA FAMILLE MOURY EST L'ACTIONNAIRE DE CONTRÔLE D'IMMO MOURY SA

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

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

RÉMUNÉRATION DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE (MOURY MANAGEMENT SA)

La rémunération de l'administrateur unique est indiquée à l'article 13 des statuts d'Immo Moury. L'article 13 est le suivant :

- L'administrateur unique exerce son mandat avec rémunération. La rémunération de l'administrateur unique est fixée annuellement par l'assemblée générale de la société en conformité avec la réglementation SIR. L'administrateur unique a droit par ailleurs au remboursement des frais qui sont directement liés à son mandat.

BUREAUX DU SIÈGE SOCIAL

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

REVENUS LOCATIFS

La société Bemat SA loue ses bureaux et son entrepôt à Immo Moury sur base d'un bail à durée ferme de 9 ans jusqu'en mars 2029. Le loyer payé par Bemat lors de l'exercice 2022-2023 s'élève à € 105 milliers.

CONSTRUCTION DU HALL INDUSTRIEL ET BUREAUX RUE DES ALOUETTES A MILMORT : SUPPLEMENT DE PRIX

Les détails de cette opération sont présentés ci-dessus. Cette opération a l'objet d'un communiqué de presse le 27 mars 2023.

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

38. DÉCLARATIONS DU MANAGEMENT

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

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

atteste que, à sa connaissance :

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

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

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



Immo Moury SA

Rapport du commissaire à l'assemblée générale pour l'exercice clos le
31 mars 2023 - Comptes annuels

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Immo Moury SA pour l'exercice clos le 31 mars 2023 - Comptes annuels

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

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 13 septembre 2022, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 mars 2025. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de Immo Moury SA durant 10 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des états financiers annuels de Immo Moury SA (la « société »), comprenant l'état du résultat global, l'état de la situation financière au 31 mars 2023, l'état des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date et l'état des variations des capitaux propres, ainsi que les notes annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état de la situation financière s'élève à 50 101 (000) EUR et dont l'état du résultat net se solde par un bénéfice de l'exercice de 2 374 (000) EUR.

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 mars 2023, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Points clés de l'audit

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

Points clés de l'audit	Comment notre audit a traité les points clés de l'audit
Valorisation des immeubles de placement et des immeubles inclus dans les participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence - Immo Moury SA possède et gère un portefeuille d'immeubles de placement valorisé à 42 073 KEUR au 31 mars 2023 représentant 84% du total du bilan. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net et sur les fonds propres. - Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location. - La société utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles ainsi que les immeubles détenus dans les participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence. Ces experts sont nommés par la Direction. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère la société. - Le portefeuille immobilier. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de capitalisation ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille. - La valorisation du portefeuille est sujette à des jugements importants et s'appuie sur un certain nombre d'hypothèses. Les incertitudes liées aux estimations et jugements, conjugué au fait qu'une faible différence en pourcentage dans les valorisations individuelles d'immeubles pourrait avoir, en agrégé, un impact significatif sur le compte de résultat et le bilan, justifient une attention particulière dans le cadre de nos travaux d'audit.	- Nous avons évalué le processus de revue et d'approbation du travail des experts immobiliers mis en place par la société. - Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers. - Nous avons également revu les hypothèses clés en les comparant aux données du marché ou à des transactions immobilières comparables fournies par les experts immobiliers, en particulier en ce qui concerne le taux de capitalisation et les loyers. - Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers. - Nous avons revu et challengé le processus de valorisation, la performance du portefeuille, les hypothèses et jugements importants en particulier pour les taux de capitalisation et les loyers. - Dans le cadre de nos procédures d'audit réalisées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles de placement, nous avons examiné des contrats significatifs et la documentation sur le traitement comptable appliqué à ces transactions. - Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants en matière de revenus locatifs, de caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation. - Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes afférentes aux états financiers: note 3, informations générales et méthodes comptables, Note 21, Immeubles de placement. - Nous avons vérifié que les notes annexes aux états financiers sont en adéquation avec les normes IFRS.

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

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

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

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

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

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

Responsabilités du commissaire

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

Aspects relatifs au rapport de gestion

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

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

Mention relative au bilan social

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

Autres mentions

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

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

Signé à Zaventem.

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Benjamin Henrion

Deloitte.

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

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

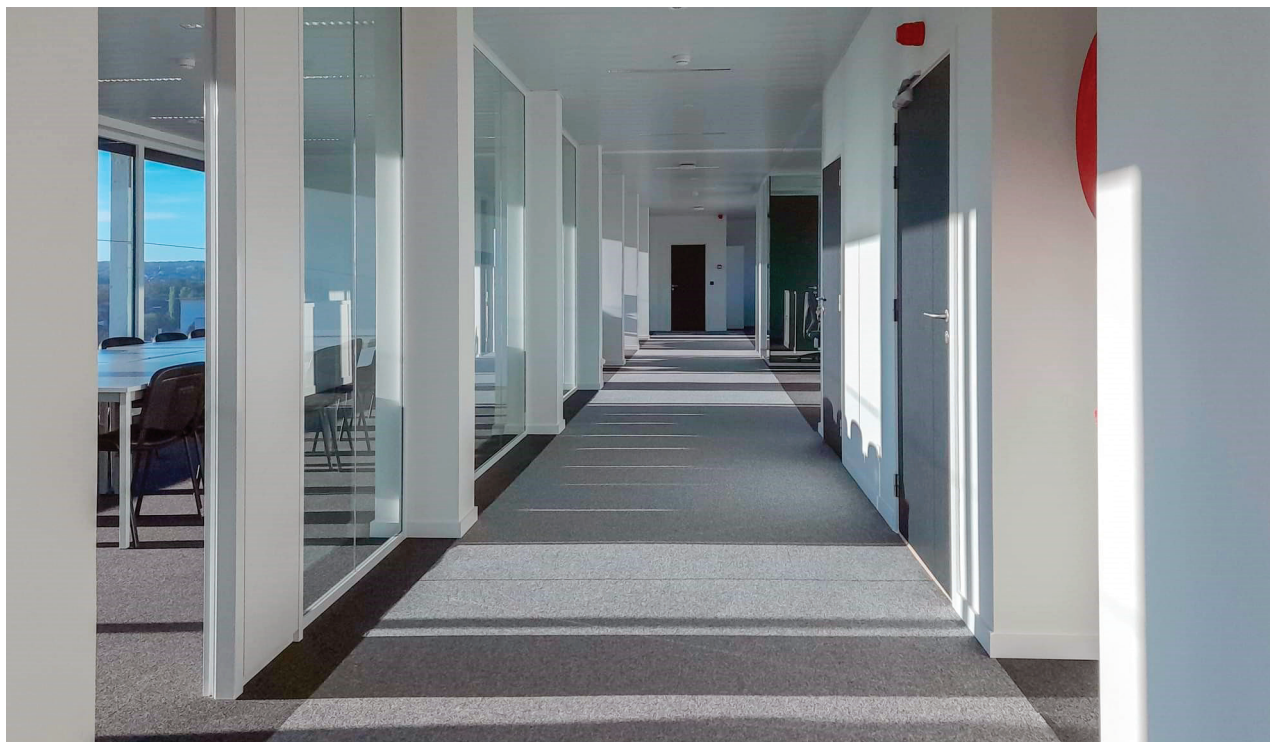
Dénomination	Immo Moury SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge.
Siège social	Le siège social est établi à 4430 Ans, rue des Anglais 6a.
Constitution et forme juridique	Immo Moury a été constituée suivant les termes d'un acte dressé par le Notaire Philippe Dusart, à Liège, le 18 juillet 2007, publié à l'Annexe du Moniteur belge du 9 août suivant, sous le numéro 07118942. Le 21 août 2007, Immo Moury est agréée comme société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge, en abrégé Sicaf immobilière publique de droit belge, inscrite auprès de la FSMA. À partir du 7 novembre 2014, Immo Moury a acquis le statut de société immobilière réglementée publique. Le 26 janvier 2023, Immo Moury a changé de forme juridique devenir une société anonyme.
Durée	La société est constituée pour une durée illimitée.
Registre des Personnes Morales	La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Liège sous le n° 891 197 002. Son numéro de TVA est le BE 0891 197 002.
Exercice social	L'exercice social commence le 1 ^{er} avril et se clôture le 31 mars de chaque année.
Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés	Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Liège ainsi que sur le site www.immomoury.com. Les comptes statutaires d'Immo Moury sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière. Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans le quotidien financier L'ECHO, ainsi que sur le site www.immomoury.com. Le rapport financier annuel peut être obtenu au siège social ou sur le site www.immomoury.com. Tous les communiqués de presse et autres informations financières sont transmis à la presse financière, à Euronext et sont disponibles sur le site www.immomoury.com.

FICHE INFORMATIVE

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

CALENDRIER FINANCIER

12 septembre 2023	Assemblée générale ordinaire des actionnaires
17 octobre 2023	Mise en paiement du dividende
21 décembre 2023	Rapport financier semestriel 2023-2024
courant juillet 2024	Rapport financier annuel 2023-2024



IMMOMOURY

RUE DES ANGLAIS, 6A
4430 ANS

REGISTRE DU COMMERCE N°0891 197 002