

IMMOMOURY



RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2024

Chiffres-clés¹

(en milliers d'EUR)	31 mars 2024	31 mars 2023 ¹
PATRIMOINE		
Juste valeur du portefeuille immobilier	41.825	42.264
Juste valeur du portefeuille titres SIR et FIIS	4.118	4.543
Total portefeuille	45.943	46.807
Taux d'occupation des immeubles²	97,08%	96,92%
Rendement brut annuel des immeubles³	6,88%	5,09%
Ratio d'endettement⁴	49,88%	49,53%
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL		
Résultat locatif net	2.883	2.214
Résultat immobilier	2.952	2.019
Résultat d'exploitation des immeubles	2.329	1.590
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.953	1.184
Résultat sur vente d'immeubles de placement	49	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-614	-268
Autre résultat sur portefeuille	14	-95
Résultat d'exploitation	1.402	821
Résultat financier	-903	1.614
Résultat sur participation	0	-42
Impôts	-57	-17
Résultat net de l'exercice	442	2.376
Autres éléments du résultat global	-571	-1.205
Résultat global de l'exercice	-129	1.171
Résultat net de l'exercice, variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture	1.539	971
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE		
Total des actifs non courants	48.139	49.340
Total des actifs courants	422	761
Total des actifs	48.561	50.101
Total des capitaux propres	25.312	26.272
Total des passifs non courants	19.287	19.171
Total des passifs courants	3.962	4.658
Total du passif	48.561	50.101
L'ACTION IMMO MOURY		
Nombre d'actions souscrites (en nombre d'actions)	463.154	463.154
Valeur nette d'inventaire (en €)⁵	54,77	56,85
Dividende brut par action (en €)	2,00	1,80
Dividende net par action (en €)⁶	1,40	1,26
Cours de bourse au 31 mars (en €)	29,00	39,80
Cours de bourse moyen au cours de l'exercice (en €) ⁷	35,44	41,68
Rendement dividendaire brut (en %)⁸	5,64%	4,32%
Rendement dividendaire net (en %)	3,95%	3,02%

1. Il s'agit de chiffres clés établis sur base statutaire. Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis. Certaines modifications de classification ont été réalisées dans l'exercice comparatif. Elles sont détaillées en note de bas de page dans les états financiers.

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

3. Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus au cours de l'exercice (€2.879 milliers) et la juste valeur du portefeuille immobilier à la date de clôture de cette période (€41.825 milliers). Le rendement brut des titres SIR et FIIS (qui devrait être calculé comme le rapport entre les dividendes concernant la période considérée et la juste valeur des titres SIR en portefeuille à la date de clôture de cette période) n'est pas présenté car les dividendes perçus ne concernent pas les périodes présentées ci-dessus (date de clôture différente à celle d'Immo Moury

et, dans certains cas, acompte sur dividende perçus). Les informations concernant les rendements dividendaires des titres de SIR en portefeuille sont disponibles sur les sites internet des SIR que nous avons en portefeuille. Concernant le rendement dividendaire des titres de la FIIS en portefeuille, nous nous référons à la note 23 du rapport sur les états financiers.

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

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

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

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

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



Sommaire

Chiffres clés	00
Qui sommes-nous ?	02
Message du président	03
Administrateur unique et son conseil	04
Dirigeants effectifs et équipe opérationnelle	04
Faits marquants de l'exercice	05
Stratégie et politique d'immobilier	06
Informations boursières	07
Rapport de gestion de l'administrateur unique	09
Rapport immobilier	33
Rapport sur les états financiers rapport sur les états financiers	51
Annexes aux états financiers	56
Rapport du commissaire sur les comptes annuels	93
Renseignements	99
Fiche informative et calendrier financier	100

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 2024, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à €45.943 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 €41.825 milliers au 31 mars 2024. Ces immeubles en portefeuille au 31 mars 2024 représentent une surface de 34.977 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 €4.118 milliers au 31 mars 2024.

Immo Moury SA est cotée sur le premier marché de Euronext Brussels depuis le 30 juin 2008 et la capitalisation boursière est d'environ €14,4 millions suivant le cours de bourse de l'action Immo Moury au 30 juin 2024.

Message du président

- Résultat d'exploitation de € 1.402 milliers (contre € 821 milliers l'exercice précédent)
- Proposition à l'assemblée générale ordinaire d'un dividende brut de 2,0000 euros par action, soit un dividende net de 1,40 euros (+11% par rapport à l'exercice précédent)
- Rendement dividendaire brut de 5,64 % et net de 3,95 %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 2024, le portefeuille d'Immo Moury s'élève à €45,9 millions (y compris €4,1 millions de titres de FIIIS et d'autres SIR).

L'année 2023-2024 est la première année où tous les projets de développement initiés il y a quelques années sont achevés et ont généré des revenus pendant une année complète. Ceci a un impact sur les revenus locatifs qui ont augmenté de 29% pour passer de €2,2 millions en 2022-2023 à €2,9 millions en 2023-2024.

Le résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture s'élève à €1,5 millions au 31 mars 2024 contre €1 million l'an passé, soit une augmentation de 59% par rapport à l'exercice précédent. Par contre, les variations de juste valeur des immeubles et des instruments de couvertures ont engendré des charges respectivement de €0,6 million

et €0,5 million suite principalement à l'augmentation des taux d'intérêt. Par conséquent, le résultat net s'élève à €0,4 million au 31 mars 2024 contre €2,4 millions l'année précédente.

Le ratio d'endettement de Immo Moury au 31 mars 2024 se situe à 49,88%. Il en résulte une capacité d'endettement disponible supplémentaire de l'ordre de €7 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 10 septembre 2024 le paiement d'un dividende brut par action de 2,000 euros (soit 1,4000 euros net par action), ce qui correspond à un rendement dividendaire brut de 5,64% sur base du cours moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice.

Le payout s'établit à €0,9 million 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 61,8%. Il est inférieur à 80% car le montant affecté à la diminution de la dette est déduit du résultat corrigé pour obtenir le seuil minimum de distribution.

Sous les réserves d'usage, 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 en grande partie contre une 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 1er 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

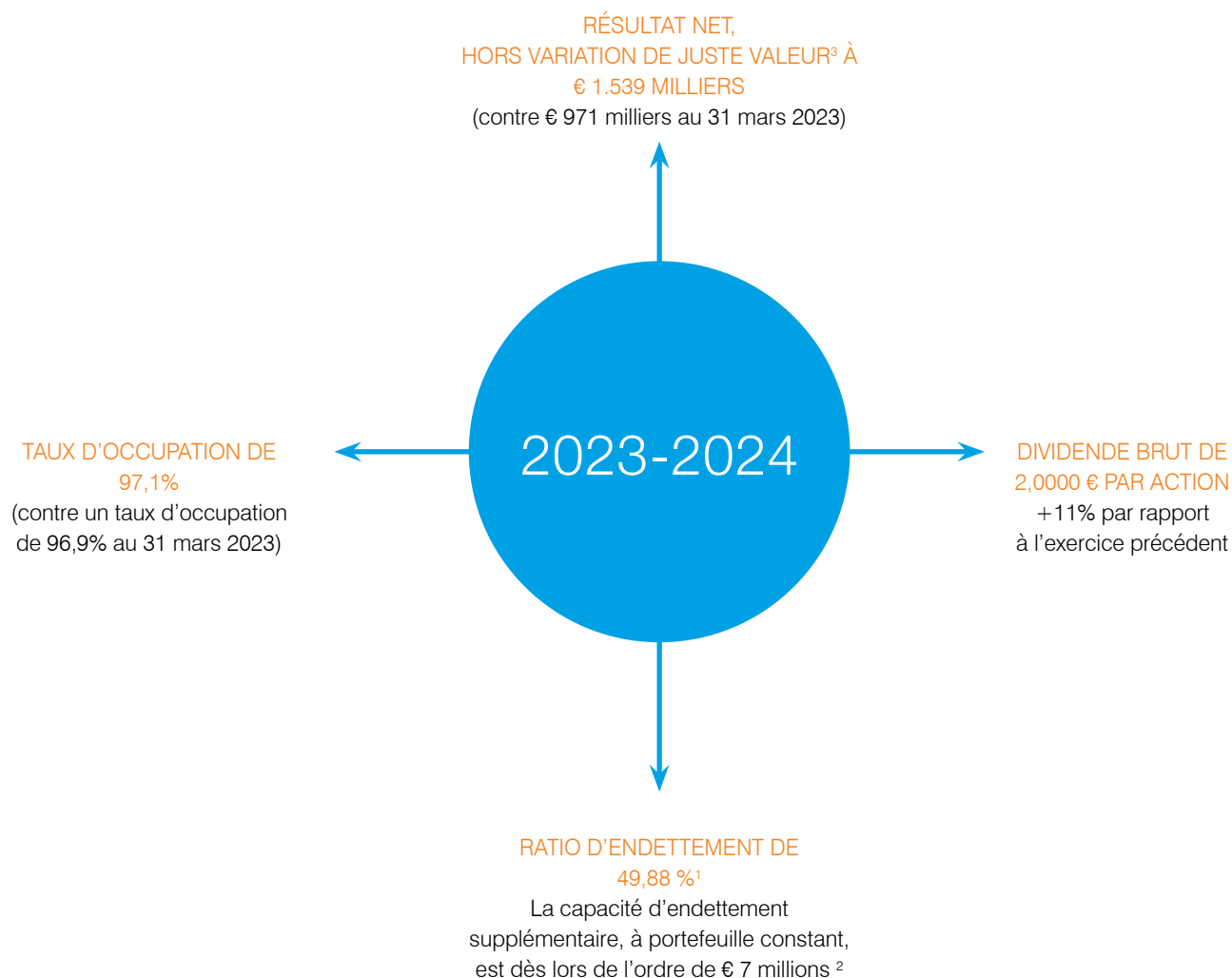
Conformément à l'article 14, §3 de la loi du 12 mai 2014, la direction effective d'Immo Moury est confiée à Monsieur Gilles-Olivier Moury et Madame Christelle Goffin, tous deux administrateurs de

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 § 1er, 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 € 46.546 milliers x 65% - 23.215 milliers).
3. Ceci correspond au résultat net hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture. Ceci permet d'évaluer le résultat de l'activité immobilier d'Immo Moury en excluant les principaux éléments non cash qui impactent le résultat net.

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 €33 millions dans son patrimoine immobilier, ce qui représente une croissance de 180% de sa valeur initiale en 16 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 5 et 10 millions d'euros sur la base de bâtiments loués à plus de 75% ;
- bâtiments polyvalents et de qualité ;
- terrains à bâtir.

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

Informations boursières

Au 31 mars 2024, la valeur nette d'inventaire est égale à € 54,77 contre un cours de bourse de € 29,00.

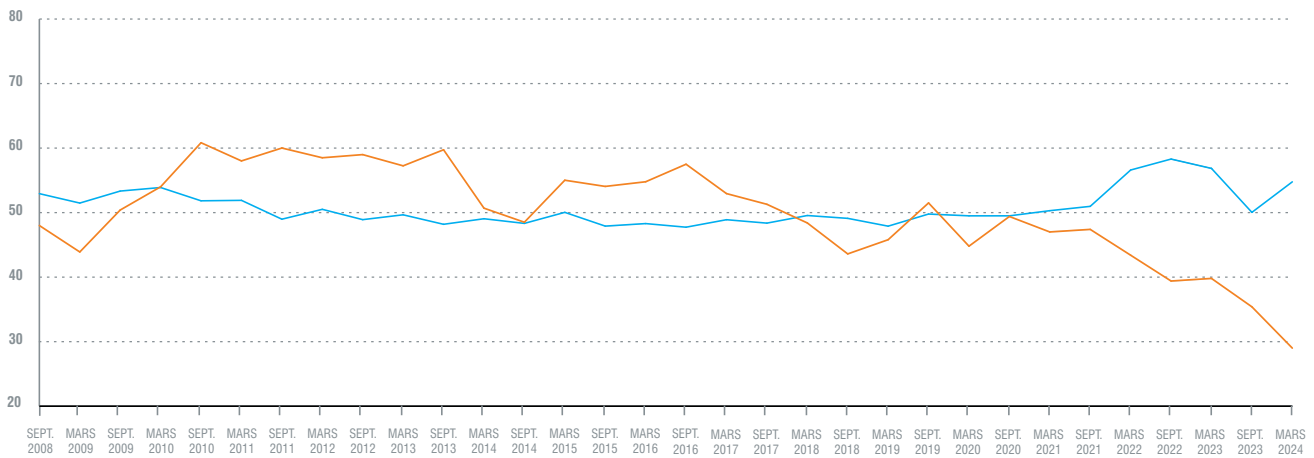
Au 31 mars 2023, la valeur nette d'inventaire est égale à € 56,85 contre un cours de bourse de € 39,80.



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 de 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 2020. Cette Charte qui a été mise à jour pour la dernière fois le 6 juin 2023 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

Selon l'article 7:99, § 3 et 7:100 § 4 du Code des sociétés et des associations, la constitution des comités d'audit et de rémunération n'est pas obligatoire si les sociétés cotées répondent au moins à deux des trois critères suivants :

- 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.

Immo Moury répond à deux des trois critères d'exclusion précités puisque son total bilantaire est supérieur à 43.000.0000 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 actionariat, la rémunération des administrateurs et des dirigeants effectifs n'est ni liée à leurs performances individuelles ni à celles de la société.

La rémunération des administrateurs non exécutifs et de Monsieur Gilles-Olivier Moury est uniquement 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.

Les administrateurs non exécutifs ne perçoivent pas une partie de leur rémunération sous la forme d'actions de la société.

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.

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

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 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 2024, le taux d'occupation s'élève à 97,08% contre 96,92% au 31 mars 2023. Le montant des créances douteuses s'élève à €25 milliers à l'actif de bilan. Il n'y a pas eu de réductions de valeurs actées au cours de l'exercice alors que les reprises de réductions de valeurs enregistrées au cours de l'exercice s'élèvent à €17 milliers. Il n'y a pas eu des gratuités locatives accordées en début de bail durant l'exercice 2023-2024.

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 influent 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 2024, une variation négative de 10% de la juste valeur des titres de SIR aurait un impact de €-193 milliers sur les fonds propres, de 0,21% 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 État 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 pruden-

tielle, 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 2024, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 13 juillet 2014 s'élève à 49,88%. 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 €8,5 millions au 31 mars 2024.

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 informés du seuil de 30% de free float à respecter. Toute acquisition de titres réalisée par ceux-ci doit immédiatement être communiquée à Immo Moury qui vérifie le respect de l'article 22 de la loi du 22 mai 2014 et l'envoi de déclaration de transparence si nécessaire. Au 30 juin 2024, 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'actionnariat 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

Le travail en équipe et le partage d'informations sont privilégiés pour permettre la reprise temporaire du travail d'une personne en cas d'absence ou le temps d'un recrutement. De plus, selon la fonction exercée, des profils sont plus ou moins aisément disponibles sur le marché.

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

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

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

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

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage
Geoffroy Horion	123.062	26,57 %
Anne-Christelle Horion	123.093	26,58 %
Gilles-Olivier Moury	1	0,00 %
SARI Finance SA	57.340	12,38 %
Moury Management SA	1.000	0,21 %
Moury Construct SA 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 2024, 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 2024.

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 peut(vent) être effectuée(s) par apport(s) en numéraire ou en nature. A la date du présent rapport, l'administrateur unique n'a pas encore eu recours à cette possibilité.
- La société peut acquérir ses propres actions en vertu d'une décision de l'assemblée générale prise en tenant compte des quorums de présence et de vote déterminés à l'article 7:154 du Code des sociétés et des associations, moyennant communication de l'opération à la FSMA et conformément aux dispositions des articles 7:215 et suivants du Code des sociétés et des associations. Le 26 janvier 2023, l'assemblée générale extraordinaire a décidé d'autoriser l'administrateur unique d'Immo Moury de procéder pendant une période de 5 ans à dater de la date de publication au Moniteur Belge du PV de l'assemblée générale extraordinaire du 26 janvier 2023, à l'acquisition d'un maximum de vingt pourcent (20%) des actions, soit 92.630 actions de la société à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 85% et supérieur à 115% du cours de clôture du jour précédant la date

de l'opération. Cette autorisation est renouvelable.

- Au 31 mars 2024, 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 2024 :

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 président du Fonds Forgeur au sein de la Fondation Roi Baudouin. Il est également 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, administrateur non exécutif indépendant depuis le 14 septembre 2021.**

Monsieur 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	2/2
Monsieur Gilles-Olivier Moury	2/2
Madame Christelle Goffin	2/2
Madame Danielle Coune	2/2
Monsieur Pierre Gustin	2/2

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

MODE DE PRISE DE DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

COMITÉS

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

- nombre moyen de salariés inférieur à 250 personnes 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 2023-2024.
 2. Le total bilantaire d'Immo Moury s'élève à €48.561 millions au 31 mars 2024.
 3. Le chiffre d'affaires net d'Immo Moury s'élève à €2.868 millions au 31 mars 2024.

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.

→ 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 2024, 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 2024, 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 2024 au 31 décembre 2026, l'évaluateur qui représente Cushman & Wakefield VOF pour le dossier Immo Moury est Gregory Lamarche MRICS, partner Valuation & Advisory.

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

- Les honoraires annuels de l'expert pour le portefeuille s'élèvent à €23.150 HTVA pour le portefeuille au 31 décembre 2023.
- Les honoraires d'évaluation lors d'acquisitions sont déterminés au cas par cas avec un minimum de €1.500 HTVA par bien.

Des évaluations ponctuelles de biens hors portefeuille peuvent faire l'objet d'un rapport signé. Si le bien rentre en portefeuille, le montant des honoraires trimestriels y afférent sera déduit du montant facturé pour l'évaluation initiale.

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 pour autant que la transaction représente un montant supérieur au montant le plus faible entre 1% de l'actif consolidé ou €2.500.000. 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 2024 est de €27 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

RÉMUNÉRATION DE L'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 2023-2024, la rémunération de l'administrateur unique, Moury Management SA, 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.

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE

Le conseil d'administration de l'Administrateur unique propose à l'assemblée générale de l'Administrateur unique les rémunérations des administrateurs non exécutifs en leur qualité d'administrateur.

Les administrateurs non exécutifs ne reçoivent pas de rémunération liée aux performances, telles que des bonus ou formules d'intéressement à long terme, ni d'avantages en nature liés à des plans de pension.

Les seules rémunérations perçues par les administrateurs non exécutifs en leur qualité d'administrateur consistent en des jetons de présence. Les administrateurs ne perçoivent donc aucune rémunération complémentaire pour leur mandat d'administrateur. Les frais exposés par les administrateurs dans le cadre de missions spéciales qui leur seraient confiées par la société et pour les besoins de leur fonction sont pris en charge par la société, sur présentation de justificatifs.

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS ET DU MANAGEMENT EXÉCUTIF DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE

Le conseil d'administration de l'Administrateur unique propose à l'assemblée générale de l'Administrateur unique les rémunérations des administrateurs exécutifs en leur qualité d'administrateur et des membres du management exécutif.

DÉCLARATION SUR LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU CEO, DES DIRIGEANTS EFFECTIFS ET DES ADMINISTRATEURS DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE

La rémunération des administrateurs non exécutifs et de Monsieur Gilles-Olivier Moury est uniquement constituée des jetons de présence au conseil d'administration.

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Jetons de présence dus
M. Michel Foret	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	€ 3.300
M. Gilles Olivier Moury ¹	Administrateur exécutif	€ 1.650
Mme Christelle Goffin ²	Administrateur exécutif	€ 1.650
Mme Danielle Coune	Administrateur non exécutif	€ 1.650
M. Pierre Gustin	Administrateur non exécutif	€ 1.650

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.

En plus des jetons de présence au conseil d'administration, le package salarial de Madame Christelle Goffin est constituée d'une rémunération de €91 milliers, d'une voiture de société pour €13 milliers ainsi d'indemnités forfaitaires, d'une prime liée à la convention collective de travail n°90 (CCT 90) et de chèques repas pour €5 milliers.

La rémunération des administrateurs et des dirigeants effectifs n'est ni liée à leurs performances individuelles ni à celles de la société (à l'exception de la CCT 90 octroyée à Madame Christelle Goffin liée au taux d'occupation des immeubles). De plus, ils ne bénéficient d'aucun plan de pension.

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 2024	31 mars 2023
PATRIMOINE		
Juste valeur du portefeuille immobilier	41.825	42.264
Juste valeur du portefeuille titres SIR et FIIS	4.118	4.543
Total portefeuille	45.943	46.807
Taux d'occupation des immeubles ¹	97,08%	96,92%
Rendement brut annuel des immeubles ²	6,88%	5,09%
Ratio d'endettement ³	49,88%	49,53%

(en milliers d'EUR)	31 mars 2024	31 mars 2023
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL		
Résultat locatif net	2.883	2.214
Résultat immobilier	2.952	2.019
Résultat d'exploitation des immeubles	2.329	1.590
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.953	1.184
Résultat sur vente d'immeubles de placement	49	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-614	-268
Autre résultat sur portefeuille	14	-95
Résultat d'exploitation	1.402	821
Résultat financier	-903	1.614
Résultat sur participation	0	-42
Impôts	-57	-17
Résultat net de l'exercice	442	2.376
Autres éléments du résultat global après impôts sur le résultat	-571	-1.205
Résultat global de l'exercice	-129	1.171
Résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture	1.539	971

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 (€2.879 milliers) et la juste valeur du portefeuille immobilier à la date de clôture de cette période (€41.825 milliers). Le rendement brut des titres SIR et FIIS (qui devrait être calculé comme le rapport entre les dividendes concernant la période considérée et la juste valeur des titres SIR en portefeuille à la date de clôture de cette période) n'est pas présenté car les dividendes perçus ne concernent pas les périodes présentées ci-dessus (date de clôture différente à celle d'Immo Moury et, dans certains cas, acompte sur dividende perçus). Les informations concernant les rendements dividendaires des titres de SIR en portefeuille sont disponibles sur les sites internet des SIR que nous avons en portefeuille. Concernant le rendement dividendaire des titres de la FIIS en portefeuille, nous nous référons à la note 23 du rapport sur les états financiers.
3. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 §1er, alinéa 2,3 et 4 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et le total du passif. Le détail du calcul est repris en note 33 du rapport sur les états financiers.

(en milliers d'EUR)	31 mars 2024	31 mars 2023
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE		
Total des actifs non courants	48.139	49.340
Total des actifs courants	422	761
Total des actifs	48.561	50.101
Total des capitaux propres	25.312	26.272
Total des passifs non courants	19.287	19.171
Total des passifs courants	3.962	4.658
Total du passif	48.561	50.101

Commentaires sur les activités d'Immo Moury

PATRIMOINE

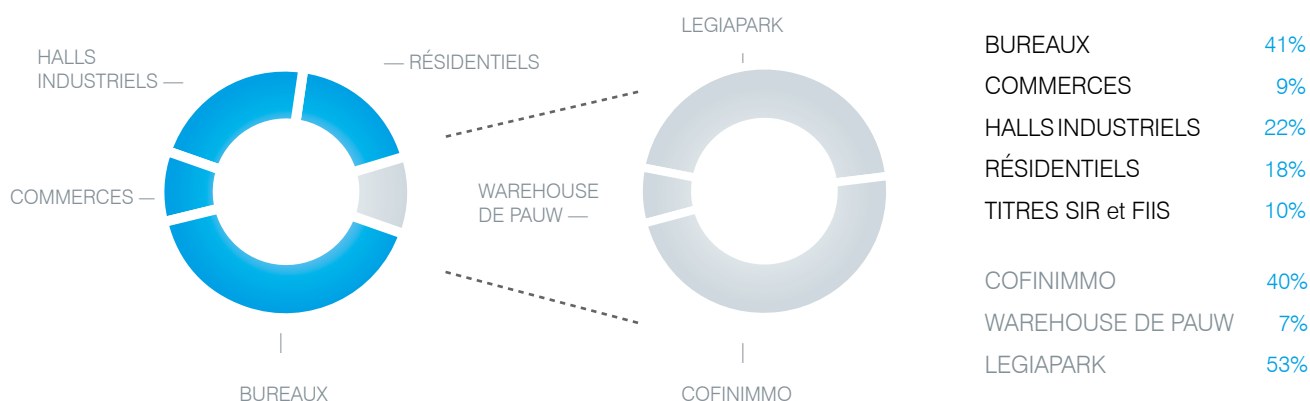
Au 31 mars 2024, le portefeuille global d'Immo Moury SA s'élève à €45.943 milliers. La juste valeur du portefeuille en immeubles de placement¹ s'élève à

€41.825 milliers et la juste valeur des titres de SIR et FIIS en portefeuille s'élève, à la juste valeur, à €4.118 milliers.

Le taux d'occupation des immeubles s'élève à 97,08% au 31 mars 2024 et le ratio d'endettement est à 49,88%.

LA DIVERSIFICATION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIT AU 31 MARS 2024 :

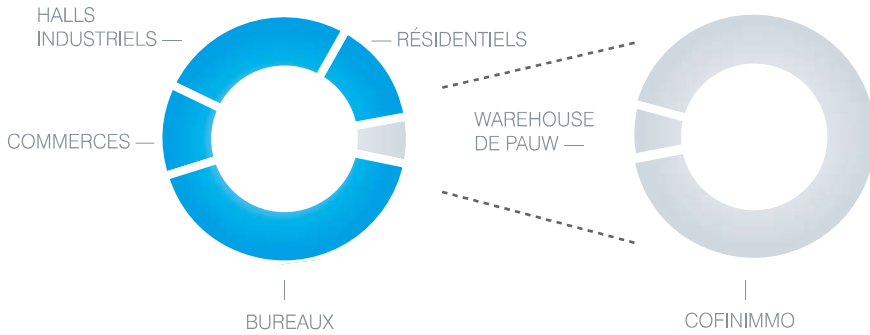
SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



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".

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

SUR BASE DES REVENUS PERÇUS LIÉS AU PORTEFEUILLE

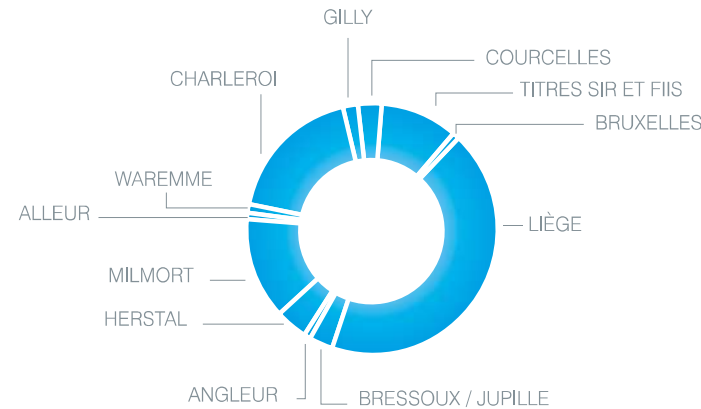


BUREAUX	48%
COMMERCES	9%
HALLS INDUSTRIELS	25%
RÉSIDENTIELS	12%
TITRES SIR et FIIS	6%
COFINIMMO	94%
WAREHOUSE DE PAUW	6%
LEGIAPARK	0%

Il s'agit, ici, de la diversification sectorielle du revenu lié au portefeuille total d'Immo Moury (soit immeubles de placement ainsi que titres SIR et FIIS). Dans les états financiers, les revenus des titres SIR et FIIS sont repris dans le poste "Résultat financier".

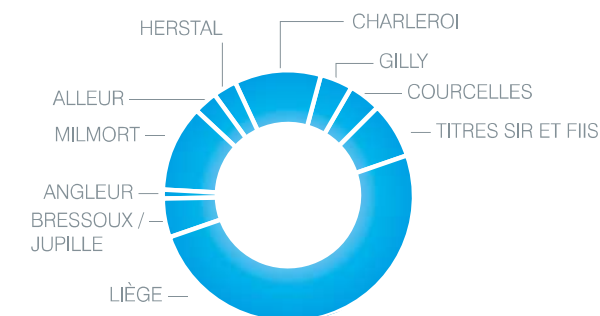
LA DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIT AU 31 MARS 2024 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



BRUXELLES	1%
LIÈGE	44%
BRESSOUX/JUPILLE	3%
ANGLEUR	0%
HERSTAL	4%
MILMORT	14%
ALLEUR	1%
WAREMME	1%
CHARLEROI	18%
GILLY	3%
COURCELLES	3%
TITRES SIR et FIIS	9%

SUR BASE DES REVENUS PERÇUS LIÉS AU PORTEFEUILLE

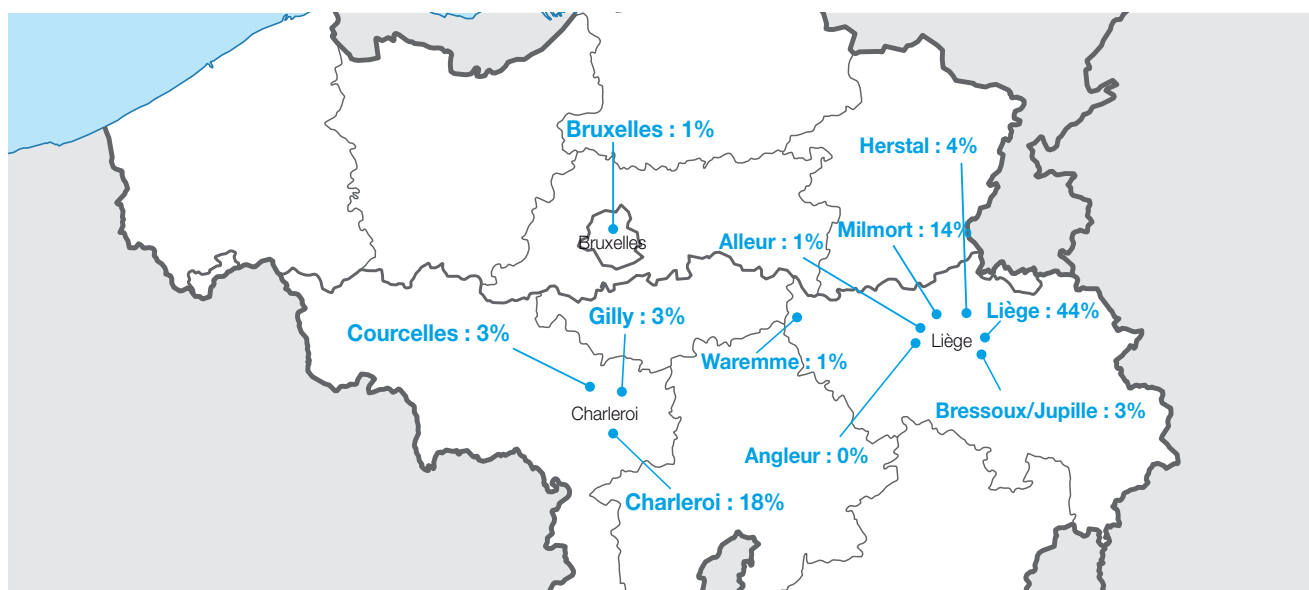


LIÈGE	48%
BRESSOUX/JUPILLE	3%
ANGLEUR	1%
MILMORT	13%
ALLEUR	2%
WAREMME	0%
HERSTAL	3%
CHARLEROI	16%
GILLY	4%
COURCELLES	4%
TITRES SIR ET FIIS	6%

LA LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE PRÉSENTE COMME SUIT AU 31 MARS 2024 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

Titres de Cofinimmo : 3% (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 : 5% (dont 100% en Province de Liège)



LA DIVERSIFICATION COMMERCIALE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIT AU 31 MARS 2024 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



SUR BASE DES REVENUS PERÇUS LIÉS AU PORTEFEUILLE



ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL ET SITUATION PATRIMONIALE

Au 31 mars 2024, la juste valeur du portefeuille d'Immo Moury s'élève à € 45.943 milliers contre € 46.807 milliers l'an dernier. La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement est de €41.825 milliers selon l'expert immobilier Cushman & Wakefield pour un taux d'occupation de 97,08 %.

La juste valeur des titres d'autres SIR dans lesquels Immo Moury SA a investi s'élève à €1.932 milliers (selon le cours de bourse au 31 mars 2024) contre €2.502 milliers au 31 mars 2023. La diminution de valeur de 30% est principalement due à la chute du cours de bourse de Cofinimmo.

La juste valeur des actions souscrites dans la FIIS en portefeuille au cours de l'exercice est stable et s'élève à €2.186 milliers.

Les revenus locatifs s'élèvent à €2.868 milliers au 31 mars 2024 contre €2.223 milliers au 31 mars 2023, en augmentation de 30% rapport à l'exercice précédent grâce à la première année complète de location des immeubles situés boulevard Devreux à Charleroi, rue des Alouettes à Milmort et rue de Mons à Liège.

Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à €2.329 milliers au 31 mars 2024 contre €1.590 milliers l'année précédente, en augmentation de 46 %.

Le résultat d'exploitation s'élève à €1.402 milliers au 31 mars 2024 suite à une variation de juste valeur des immeubles négative de €614 milliers.

Le résultat financier correspond à une charge de €903 milliers contre un produit de €1.614 milliers l'année précédente. Il est principalement constitué d'une charge d'intérêts de €586 milliers et de la variation de la juste valeur négative de l'instrument de couverture IRS de €483 milliers suite à la légère diminution des taux d'intérêt long terme entre le 31 mars 2023 et le 31 mars 2024 et la période de couverture raccourci d'un an avec le temps qui passe.

L'impôt des sociétés s'élève à €60 milliers.

En conclusion de ce qui précède, Immo Moury SA réalise un résultat net de €442 milliers au 31 mars 2024 (contre €2.374 milliers au 31 mars 2023).

Les autres éléments du résultat global (- €571 milliers) au 31 mars 2024 sont constitués de la variation négative de la juste valeur des titres d'autres SIR au cours de la période.

Le résultat global au 31 mars 2024 s'établit à - €129 milliers contre €1.169 milliers l'exercice précédent.

Au 31 mars 2024, le taux d'endettement s'élève à 49,88%. Ce taux est stable par

rapport à l'exercice précédent malgré une diminution de l'endettement de €289 milliers car le total bilantaire a diminué suite principalement à la diminution de juste valeur des immeubles et des autres SIR en portefeuille impactés par la hausse des taux d'intérêts.

L'administrateur unique propose de verser un dividende de €2,0000 brut par action (€1,4000 net), soit un dividende brut, stable par rapport à l'exercice précédent. Ceci correspond à un rendement dividendaire net de 5,64% sur base du cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice de €35,44.

Le payout s'établit à €924 milliers alors que le seuil minimum de distribution s'élève à €908 milliers au 31 mars 2024 (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 61,8% du résultat corrigé selon le chapitre 3 de l'Annexe C de la loi du 13 juillet 2014 (contre un payout ratio de 80,6% pour l'exercice précédent). Le pay-out est inférieur à 80% car le montant affecté à la diminution de la dette est déduit du résultat corrigé pour obtenir le seuil minimum de distribution.

1. Les revenus des titres d'autres SIR en portefeuille qui étaient assimilés à des loyers par le passé ont été reclassés en produits financiers conformément aux IFRS, tant dans les comptes arrêtés au 31 mars 2024 que dans l'exercice comparatif.

3. Événements significatifs de l'exercice

VENTE DE L'APPARTEMENT INOCCUPÉ SITUÉ AVENUE MAHIELS A LIÈGE

En février 2024, Immo Moury a vendu l'appartement inoccupé situé avenue Mahiels 9 à Liège à un acquéreur privé. Cette vente s'est réalisée au prix de € 166 milliers. Comme cet appartement était valorisé à € 117 milliers en juste valeur au 31 décembre 2023, la vente a généré une plus-value brute € 49 milliers.

4. Prévention des conflits d'intérêts

Aucune opération en conflits d'intérêts visée par les articles 7:96 et 7:97 du code des sociétés et associations et par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 n'a eu lieu entre le 1^{er} avril 2023 et le 31 mars 2024.

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 2024, d'affecter le résultat tel que présenté dans le tableau ci-dessous et de distribuer un dividende de € 2,00 brut, soit € 1,40 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 2024	31 mars 2023
A. Résultat net	442	2.374
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	482	-1.543
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- exercice comptable	469	355
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	628	-1.758
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-615	-140
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1^{er}, al. 1^{er}	-908	-825
D. Rémunération du capital - autre que C	-16	-6

Le dividende net par action de € 1,40 sera payable le 17 octobre 2024, sous réserve de la décision de l'Assemblée générale ordinaire du 10 septembre 2024.

PRÉCOMPTE MOBILIER

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

9. Calcul du résultat minimum à distribuer

Le calcul repris ci-dessous respecte le schéma de calcul visé à l'article 13 §1^{er} de l'arrêté royal du 13 juillet 2014.

Résultat corrigé (A)	31 mars 2024	31 mars 2023
Résultat net	442	2.374
+ Amortissements	23	33
+ Réductions de valeur	0	12
- Reprises de réductions de valeur	-17	-26
- Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
+/- Autres éléments non monétaires	483	-1.629
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-49	0
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	614	268
= Résultat corrigé (A)	1.496	1.032
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	26	0
-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	-26	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	0
(I) 80 % du résultat corrigé (A) + (B) =		1.197
		825
(II) - la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 13		
		31 mars 2024
		31 mars 2023
Passif	23.249	23.829
- I. Passifs non courants - A Provisions	0	0
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture	0	0
- 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	-34	-325
<i>(II) Endettement</i>	<i>23.215</i>	<i>23.504</i>
(II) Diminution nette de l'endettement =		289
		0
La différence positive entre les montants (I) - (II)		908
		825

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.

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

10. Limitation à la distribution et réserves indisponibles

La présentation ci-dessous se réfère à l'article 13 § 1er de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 ainsi qu'à l'article 7 :212 du code des sociétés et associations.

(en milliers d'EUR)	31 mars 2024	31 mars 2023
Actif net	25.312	26.272
- Distribution de dividendes ¹	-924	-832
Actif net après distribution	24.388	25.440
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 (+)	299	631
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 (+/-)	2.160	2.556
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 disponibles à la vente (+/-)	-1.048	-478
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. 617 code des sociétés)	22.458	23.756
Marge de distribution	1.930	1.684

Au 31 mars 2024, 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 2024 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2024.

Le locataire de l'immeuble de bureaux situés avenue des Tilleuls à Liège a envoyé le renon à son contrat de bail le 12 juin 2024. Le loyer annuel relatif à cette location est de € 490 milliers. Toutefois Immo Moury a obtenu, en janvier 2022, un permis d'urbanisme pour transformer cet immeuble en résidence d'appartements. Après le départ du locataire, l'immeuble sera par conséquent entièrement rénové et ses performances énergétiques seront significativement améliorées.

Au 31 mars 2024, l'expert immobilier utilisait la méthode de capitalisation tenant compte de l'occupation de l'immeuble. La méthode d'évaluation devra être adaptée lors de la prochaine clôture.

12. Perspectives

Sous les réserves d'usage, 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 en grande partie contre cette hausse de taux.



Rapport immobilier

1. Portefeuille immobilier

SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES

Immeubles de placement	Date de construction ou de rénovation	Surfaces locatives (en m ²)	Taux d'occupation	Quote part dans le portefeuille selon la juste valeur au 31 mars 2024
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	2022	2.665	100%	17,61%
Bureaux Rue de Mons 9 à Liège	2021	1.562	100%	10,98%
Trois commerces et six appartements rue du Pot d'Or à Liège	1940 et 1976	769	97%	9,54%
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	2022	2.958	100%	7,79%
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2016	1.259	89%	7,18%
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80 à Milmort	2004	3.003	100%	5,86%
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1907	1.424	100%	5,40%
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	1961	3.530	100%	5,39%
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	2021	808	100%	4,11%
Hall semi-industriel à Courcelles	2004	2.313	100%	2,91%
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly ¹	Antérieur à 1952	1.870	100%	2,79%
Trois halls semi-industriels à Alleur	1993	1.188	100%	1,46%
Deux halls semi-industriels et 3 commerces rue du Gay Village à Jupille	1965	7.999	48%	1,59%
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	1975	446	100%	1,53%
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	2018	187	100%	1,48%
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège	1981	558	100%	1,20%
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	1959	1.600	21%	0,93%
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme	2015	118	100%	0,62%
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	2014	79	100%	0,56%
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	1953	153	100%	0,59%
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège	1955	166	100%	0,53%
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	2008	101	100%	0,37%
Résidence Mahiels - 1 appartement - Avenue Mahiels 9 à Liège	1961	90	100%	0,35%
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	1983	81	100%	0,25%
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège	1956	50	0%	0,01%
Total des immeubles de placement		34.977	97,08%	91,04%
Total titres d'autres SIR et de FIIS				8,96%
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 2024	Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR) ⁴	Primes d'assurances au 31 mars 2024 (en milliers EUR)
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	9.050	8.090	8.000	5
Bureaux Rue de Mons 9 à Liège	5.250	5.046	3.463	1
Trois commerces et six appartements rue du Pot d'Or à Liège	2.790	4.382	4.217	7
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	4.152	3.580	3.062	6
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	3.077	3.299	2.384	3
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80 à Milmort	2.591	2.691	2.537	6
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1.845	2.480	3.000	3
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	3.260	2.476	5.855	5
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	1.967	1.890	1.640	2
Hall semi-industriel à Courcelles	1.400	1.338	956	2
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly ¹	917	1.280	1.059	3
Trois halls semi-industriels à Alleur	470	671	851	2
Deux halls semi-industriels et 3 commerces rue du Gay Village à Jupille	860	730	2.973	0
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	570	703	419	0
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	897	682	1.000	0
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège	420	550	310	0
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	430	428	750	2
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme	265	285	259	0
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	80	259	169	0
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	235	272	340	0
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège	179	245	155	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	140	168	142	0
Résidence Mahiels - 1 appartement - Avenue Mahiels 9 à Liège	140	162	259	0
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	100	113	109	0
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège	4	5	23	0
Total des immeubles de placement	41.089	41.825	43.932	47

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 qualité 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 2024. Ces valeurs correspondent à une valeur de reconstruction.

CI-DESSOUS SONT REPRIS LES LOCATAIRES DES BIENS IMMOBILIERS QUI REPRÉSENTENT PLUS DE 5 % DES ACTIFS CONSOLIDÉS AU 31 MARS 2024 :

Immeubles de placement	Quote-part de la juste valeur au 31 mars 2024 dans le total de l'actif	Locataires
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	16,66%	Le Forem
Bureaux Rue de Mons 9 à Liège	10,39%	Securex
Trois commerces et six appartements rue du Pot d'Or à Liège	9,02%	IKKS – American Vintage – Zaff Optical et 5 locataires différents en personne physique
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	7,37%	Atima TPIM
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	6,79%	12 locataires différents en personne physique
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80 à Milmort	5,54%	G-Tec
Bureau rue des Urbanistes à Liège	5,11%	Deutsche Bank
Bureaux avenue. des Tilleuls à Liège	5,10%	SPW Wallonie

Sous-portefeuille	Prix d'acquisition hors frais ¹	Juste valeur au 31 mars 2024	Estimation de la valeur locative au 31 mars 2024 ²	Rendement locatif au 31 mars 2024 sur base des valeurs hors frais
BUREAUX	19.825	18.642	1.490	8,0%
HALLS INDUSTRIELS	10.390	10.263	767	7,5%
COMMERCES	2.930	4.255	265	6,2%
RÉSIDENTIELS	7.944	8.665	357	4,1%
Total	41.089	41.825	2.879	6,9%

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.

L'immeuble étant toujours loué au 31 mars 2024, l'expert immobilier continue à utiliser la méthode de capitalisation

pour l'évaluation de cet immeuble. La méthode d'évaluation sera adaptée quand le locataire aura notifié son intention de mettre fin au bail.

En événement subséquent, il est important de noter que le locataire a envoyé son renon en juin 2024.

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 2024. Pour les biens résidentiels, comme la valeur locative moyenne n'est pas utilisée pour la valorisation, les valeurs indiquées représentent les loyers passants.

SYNTHÈSE DES REVENUS LOCATIFS LIÉS AU PORTEFEUILLE ¹

Immeubles de placement	Montant des loyers annuels perçus (en milliers EUR)	Garanties bancaires (en milliers EUR)	Cautions en numéraire (en milliers EUR)
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	490	0	0
Bureaux Rue de Mons 9 à Liège	337	145	0
Trois commerces et six appartements rue du Pot d'Or à Liège	271	108	6
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	201	92	0
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	125	3	17
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80 à Milmort	197	43	0
Bureau rue des Urbanistes à Liège	152	125	0
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	475	0	0
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	86	0	0
Hall semi-industriel à Courcelles	114	45	0
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly'	112	46	0
Trois halls semi-industriels à Alleur	72	10	0
Deux halls semi-industriels et 3 commerces rue du Gay Village à Jupille	71	9	0
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	26	4	5
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	29	0	5
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège	36	6	0
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	10	0	0
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme	11	2	0
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	7	0	2
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	13	2	0
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège	7	0	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	19	8	0
Résidence Mahiels - 1 appartement - Avenue Mahiels 9 à Liège	10	2	0
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	1	0	0
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège	0	0	0
Total des immeubles de placement	2.872	650	35
Titres Cofinimmo	165		
Titres WDP	12		
Titres Legiapark	0		
Total des titres d'autres SIR et FIIS	177		
Total portefeuille global	3.049		

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 2024 :

MÉTHODE DE CAPITALISATION

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

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

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

CORRECTIONS POUR LES BUREAUX ET BIENS INDUSTRIELS

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

CORRECTIONS POUR LES PROPRIÉTÉS COMMERCIALES

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

pour un propriétaire d'obtenir la valeur de marché à la prochaine révision possible des loyers et qu'un juge de paix tranchait généralement à 60% de la différence

MÉTHODOLOGIE POUR LES PROPRIÉTÉS RÉSIDENIELLES

Dans ce cas nous évaluons le prix au 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".

Durabilité et ESG

Extrait du rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield Belgium SA au niveau de la méthode d'évaluation suivie au 31 mars 2024 :

- Le développement durable est un facteur de plus en plus important sur le marché immobilier belge. La Belgique s'est engagée à atteindre l'objectif de zéro carbone d'ici 2050, avec une législation déjà en place afin de réduire les émissions de CO₂ des bâtiments. Nous pensons qu'il est probable que d'autres lois et réglementations seront introduites dans les années à venir. Parallèlement, les occupants et les investisseurs de certains secteurs sont de plus en plus attentifs aux aspects de durabilité des bâtiments qu'ils choisissent d'occuper ou d'acheter.
- L'existence d'une prime verte pour les bâtiments les plus durables fait l'objet d'une observation, d'une enquête et d'un débat permanents sur le marché. Des données de marché appropriées doivent encore être établies pour démontrer pleinement si une valeur supplémentaire peut être attribuée à ces bâtiments.
- Cependant, il convient de noter que le marché évolue en raison de l'attention portée, par les occupants et les investisseurs, aux références de durabilité d'une propriété. Nous nous attendons à ce que la prise de conscience sur les questions de durabilité augmente dans tous les secteurs du marché immobilier.

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 2024 :



E-Mail : gaetan.coppens@cushwake.com
Tél. : +32 499 94 86 58

Immo Moury SA
Rue des Anglais 6A
4430 Ans

Bruxelles, le 10 juin 2024

Chère Madame Laschet,

Concerne: valorisation du portefeuille Immo Moury SA

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport concernant l'estimation à la date du 31 mars 2024 du portefeuille Immo Moury SA.

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): 41.598.750 EUR

QUARANTE ET UN MILLIONS CINQ CENT NONANTE-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE 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.

Gaetan Coppens
Associate
Valuation & Advisory

Gregory Lamarche* MRICS
Partner – Head of
Valuation & Advisory
*Andram BV

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 de l'immeuble de bureaux situé rue de Mons à Liège qui s'élève à € 226 milliers au 31 mars 2024.

3. Commentaires de notre expert immobilier Cushman & Wakefield sur le marché immobilier actuel

CONTEXTE GÉNÉRAL AU 31 MARS 2024

En Belgique le début de l'année 2024 fut marquée par un optimisme prudent. Malgré les difficultés rencontrées ces dernières années, l'économie belge connaît une remontée lente et régulière. Les prévisions de croissance tablent sur une expansion modérée de 1,4% pour le PIB en 2024 et de 1,8% en 2025. Cependant, le déficit de la dette publique en Belgique est plus élevé que prévu. Alors que l'inflation élevée a permis de réduire le ratio de la dette publique en 2022, à politique inchangée, la dette publique augmenterait au cours de la prochaine décennie, pour atteindre environ 120% du PIB en 2030.

L'inflation est devenue une préoccupation majeure, dépassant l'objectif de 2% fixé par la Banque centrale européenne (BCE). Au début de l'année 2024, l'inflation oscillait autour de 2,8%, et les prévisions annoncent qu'elle pourrait rester au-dessus de 2,5% pendant toute l'année 2024.

GDP Growth and unemployment rate



Inflation rate



La BCE suit de près la situation de l'inflation. Bien qu'elle ait maintenu ses taux inchangés en septembre

2023, certains analystes estiment qu'une baisse des taux pourrait se profiler à l'horizon plus tard en 2024 - même si elle sera probablement plus graduelle que les marchés financiers ne l'avaient initialement anticipé - si l'inflation montre des signes de persistance au-dessus de l'objectif. Il s'agirait donc d'un exercice d'équilibre délicat pour la BCE, visant à contrôler l'inflation sans étouffer la reprise économique fragile.

Pour le premier trimestre de l'année, le niveau d'occupation a été inférieur à la moyenne quinquennale sur le marché belge des bureaux. Le marché bruxellois a connu le plus faible taux de prise en occupation depuis 2020, où il est inférieur à 50.000 m². Le marché des bureaux régionaux a connu une prise en occupation plus importante au premier trimestre 2024 (58.698 m²), par rapport à 2023 (35.829 m²), ce qui représente une augmentation de plus de 60%.

MARCHÉ DES BUREAUX (RÉGIONS)

RÉGION FLAMANDE :

En région flamande, le take-up a montré davantage de résilience par rapport aux autres régions.

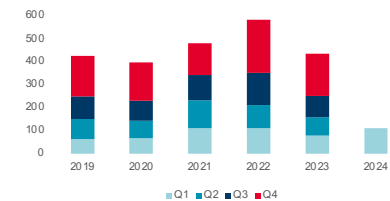
Le take-up pour Q1 2024 s'élève à 54.540 m² en Flandre. À ce titre, Anvers se distingue en affichant son niveau de take-up le plus élevé, au T1, depuis plus de quinze ans. Le marché anversois, a accueilli les cinq plus grandes transactions du trimestre.

On notera en particulier l'acquisition de Pelican par la mutualité chrétienne (CSC-

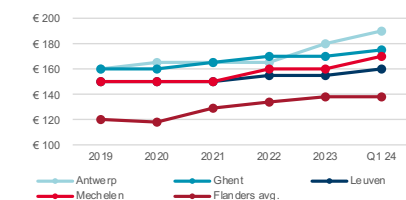
ACV), pour occupation propre, ainsi que la confirmation par Deloitte de la location de 4 700 m² à l'immeuble Arto.

Après une année marquée par d'importantes livraisons, les deux années à venir s'annoncent riches en nouveaux projets, avec plus de 170.000 m² prévus sur les marchés flamands d'ici fin 2025. Malgré les nombreux projets en cours, Anvers pourrait être confronté à une pénurie d'espaces de bureaux. En effet, la ville d'Anvers a identifié une inadéquation entre l'offre actuelle d'espaces de bureaux et la demande croissante. Par conséquent, la ville prévoit d'accélérer les rénovations énergétiques des bureaux et de soutenir l'avancement de nouveaux projets, plus en ligne avec la demande actuelle.

Take-up by quarter (000s sq m)



Flanders rents (EUR/sq m/year)



Au cours du premier trimestre, les loyers prime ont augmenté sur les principaux marchés flamands. Gand et Louvain ont connu une augmentation de 5€/m²/an, tandis qu'Anvers et Malines ont connu une augmentation de 10€/m²/an. Actuellement, les loyers prime s'élèvent à 190 €/m²/an à Anvers, 175 €/m²/an à Gand et de 170€/m²/an et 160€/m²/an pour Malines et Louvain, respectivement.

RÉGION WALLONNE

L'année 2024 a commencé comme 2023 s'est terminée, avec très peu d'activité sur le marché locatif Wallon. Ainsi, seules quatre transactions ont été enregistrées au cours du premier trimestre de l'année, pour un total d'un peu plus de 4 000 m², ce qui constitue le pire premier trimestre depuis 2008, seul le premier trimestre 2023 ayant été pire.

Le marché de bureaux liégeois a concentré l'intégralité de l'activité locative au cours du 1^{er} trimestre dans la mesure où celui-ci a enregistré les seules transactions qui ont eu lieu au cours de la période.

Cependant, il convient de noter que l'activité globale pourrait être légèrement plus élevée, en raison de petites transactions non divulguées.

Malgré une présence peu marquée au cours du 1^{er} trimestre, le secteur public serait, à nouveau, susceptible d'influencer le niveau d'activité sur le marché wallon. En effet, là où le secteur privé représentait ± 45% de la prise en occupation sur la période 2020-2023, le secteur public représentait la majorité de la demande avec pas moins de 55% (soit un peu plus de 40.000 m² contre 34.500 m² pour le secteur privé).

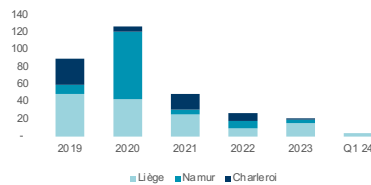
Tout comme 2023, 2024 s'annonce comme une année très active pour la livraison de nouveaux projets de bureaux sur les marchés wallons. L'année a commencé sur une note positive avec l'achèvement du Palais de Justice de Namur. Ce nouveau bâtiment de 32.500 m² résulte d'un partenariat public-privé où le SPF Justice a signé un bail de 18 ans avec une option d'achat potentielle.

La trajectoire ascendante des loyers observée au niveau national s'est également manifestée en Wallonie au

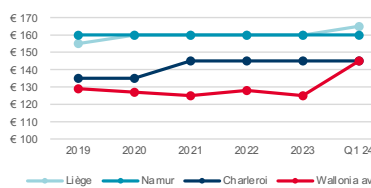
cours du 1^{er} trimestre. Liège a enregistré un nouveau loyer prime de 165 €/m²/an, soit une augmentation de 5 € par rapport au loyer prime qui était resté stable depuis 2020.

À ce titre, la transaction la plus notable concerne la prise en occupation de 2.200 m² dans l'immeuble ILOT à ce nouveau niveau de loyer record. Sur les deux autres marchés, les loyers prime sont restés stables en raison de l'absence de transactions enregistrées. Cependant, il ne fait aucun doute que les loyers « prime » devraient continuer à augmenter dans les années à venir.

Wallonia take-up per district (000s sq m)

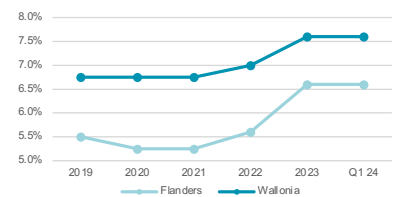


Wallonia rents (EUR/sq m/year)

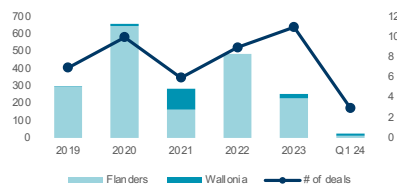


Pour la première fois depuis juin 2022, les rendements « prime » sont restés stables tout au long de ce trimestre, principalement en raison de la décision de la Banque centrale européenne de maintenir les taux inchangés. En Flandre, les rendements prime d'Anvers et de Gand se situent à 6,60%, tandis que ceux de Malines et de Louvain se situent à 7,35%. En Wallonie, les marchés de Liège et Namur affichent un rendement prime de base de 7,60% là où le marché de bureaux de Charleroi est légèrement plus élevé, à 7,80

Prime yields



Annual investment volumes (MEUR)



Malgré des prévisions positives, les banquiers centraux font preuve de prudence en raison du climat géopolitique incertain et de la résurgence potentielle de l'inflation. Par conséquent, même si les taux d'intérêt des banques centrales devraient diminuer en 2024, la baisse sera probablement plus progressive que les attentes initiales du marché. Par conséquent, les rendements prime devraient également diminuer d'ici la fin de l'année.

Le tableau suivant reprend les transactions enregistrées en Wallonie, au cours du 1^{er} trimestre 2024 et du 4^{ème} trimestre 2023 :

Année	Trimestre	Marché	Adresse	Immeuble	Locataire	Surfaces (m ²)	Loyer (€/m ² /an)	Type	Ville
2024	1	Liège	Avenue Alfred Deponthière, 40	Business Park Loncin - B1	Ampacimon	1.041	nc	Location	Loncin
	1	Liège	Chaussée de Bruxelles, 174	E40 Business Park	Verisure Beaufays	524	€ 90	Location	Awans
2024	1	Liège	Rue du Fort	Tour Escale	Grant Thornton	361	€ 190	Location	Bierset
2024	1	Liège	Rue Joffre, 12	ILOT	Monument Immo Management	2.232	€ 165	Location	Liège
2023	4	Charleroi	Boulevard Audent, 14	Audent 14 (Tour Biarent)	Europabank	660	nc	Location	Charleroi
2023	4	Liège	Rue A. Deponthière, 46	Alleur Office Park	Normec	345	nc	Location	Loncin
2023	4	Liège	Rue des Guillemins, 16/34	Espace Guillemins	Fiduciaire de Wallonie	659	€ 130	Location	Liège
2023	4	Liège	Rue du Fort	Tour Escale	Acerta	430	nc	Location	Bierset
2023	4	Liège	Rue du Fort	Tour Escale	Easi	810	nc	Location	Bierset
2023	4	Liège	Rue du Fort	Tour Escale	PixelProd	103	nc	Location	Bierset
2023	4	Liège	Rue du Fort	Tour Escale	Proelium	319	nc	Location	Bierset
2023	4	Liège	Rue du Fort	Tour Escale	Sirius Point	173	nc	Location	Bierset
2023	4	Liège	Rue du Fort	Tour Escale	Talentus	172	nc	Location	Bierset
2023	4	Liège	Rue du Fort	Tour Escale	Uptime	530	nc	Location	Bierset
2023	4	Liège	Square des Conduites d'Eau, 11	Parc d'Affaires Zénobe Gramme	Express Medical	130	nc	Location	Liège
2023	4	Namur	Rue des Pieds d'Alouette, 11	Rue des Pieds d'Alouette, 11	Pink Flamingo Production	450	nc	Location	Namur

SUBMARKET	STOCK (SQM)	Q1 2024 TAKE-UP (SQ M)	2023 TAKE-UP (SQ M)	PRIME RENT (EUR/sq m/year)	PRIME YIELD (%)
Flanders	20,325,000 (L)	37,400 (L)	629,100 (L)	68 (L)	5.25 (L)
	11,807,000 (SI)	155,400 (SI)	797,350 (SI)	68 (SI)	6.95 (SI)
Brussels (incl. Brabants)	2,473,000 (L)	0 (L)	63,000 (L)	68 (L)	5.25 (L)
	3,723,000 (SI)	2,800 (SI)	212,075 (SI)	68 (SI)	6.95 (SI)
Wallonia	3,934,000 (L)	0 (L)	39,375 (L)	55 (L)	5.30 (L)
	2,916,000 (SI)	9,300 (SI)	165,175 (SI)	59 (SI)	7.35 (SI)

L: Logistics
SI: Semi-Industrial

Key Lease Transactions Q1 2024

PROPERTY	BUILDING TYPE	MARKET	OCCUPIER	SIZE (SQ M)	TRANSACTION TYPE
Oude Bunders	Logistic	Limburg	De Kolk Logistics	25,382	Letting
Rijksweg	Semi-Industrial	Scheldeland	Capsugel/Lonza	20,215	Letting
Tongeren DC2	Logistic	Oost-Vlaanderen	Avnet Logistics	12,086	Letting
Heersterveldweg 6	Semi-Industrial	Limburg	SKF	8,000	Letting
West Gate	Semi-Industrial	Vlaams-Brabant	Storo	7,325	Purchase

Key Investment Transactions Q1 2024

PROPERTY	BUILDING TYPE	MARKET	PURCHASER	SELLER	Price, EUR M	TRANSACTION TYPE
MG New Docks	Logistic	Oost-Vlaanderen	Palmira Capital Partners	MG Real Estate	60	Investment
Oude Bunders	Logistic	Limburg	Catella IM	Vestum Vastgoed	28.5	Investment

MARCHÉ SEMI-INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE

La demande de locaux semi-industriels et logistique n'a atteint que 205.000 m² au cours du premier trimestre 2024. Il s'agit d'une baisse significative par rapport aux cinq années précédentes, avec une demande en baisse de près de 75 % par rapport à la moyenne. Ceci représente un niveau comparable à la demande enregistrée en 2020.

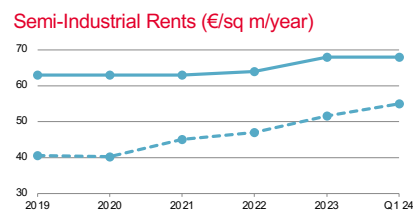
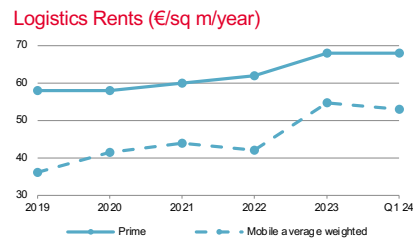
Cette baisse est probablement due à l'incertitude économique, en particulier dans la zone euro. Les exportations belges souffrent, ce qui a un impact sur la demande d'espaces semi-industriels et logistiques. Il n'y a eu que quelques transactions de grande taille (seules trois transactions ont dépassé 10.000 m²), et celles-ci ont représenté une part relativement faible (30%) de l'activité totale.

La demande totale dans les deux secteurs a atteint 205.000 m², répartis sur 120 transactions, au niveau national. Cependant, une disparité significative est apparue entre les deux segments. Le segment semi-industriel contrait la grande majorité des transactions (98,5%), totalisant 170.000 m².

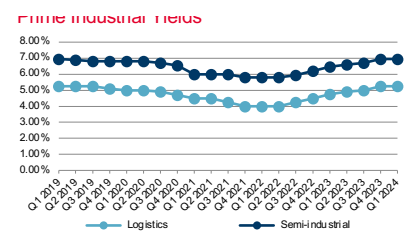
De son côté, le segment logistique a connu une baisse significative de la prise en occupation avec seulement deux transactions enregistrées, pour une surface totale de 35.000 m². Cela indique un net fléchissement de la demande d'installations logistiques à grande échelle.

La Flandre continue de capter la majeure partie de la demande d'espaces logistiques et semi-industriels avec près de 170.000 m² au début de l'année, soit près de 84% de l'activité totale observée dans les secteurs semi-industriel et logistique.

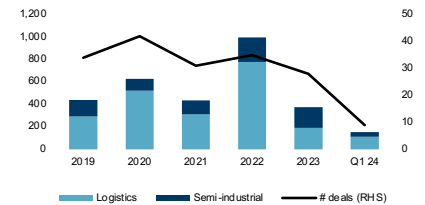
Le premier trimestre 2024 présente un tableau contrasté pour les loyers semi-industriels et logistiques. En effet, ceux-ci avaient connu une forte croissance tout au long de l'année 2023. Actuellement, les loyers « prime » pour le semi-industriel et la logistique se situent à 68€/m²/an pour la Flandre contre 57€/m²/an et 66€/m²/an au trimestre 2023. En région wallonne, les loyers prime pour le segment logistique se situent à 55€/m²/an pour le segment logistique et 59€/m²/an pour le segment semi-industriel contre 54€/m²/an et 57€/m²/an un an plus tôt. Les niveaux de loyers ont donc progressé beaucoup plus rapidement en Flandre qu'en Wallonie.



Pour la première fois depuis juin 2022, les rendements « prime » sont restés stables tout au long de ce trimestre en raison notamment du maintien des taux par la Banque centrale européenne depuis septembre 2023. Les taux de rendement prime s'établissent à 5,25% pour les entrepôts logistiques et à 6,95% pour les entrepôts semi-industriels.



Annual Invest Volumes (MEUR)



Le premier trimestre 2024 a démarré sur une note positive, avec un volume d'investissement dépassant les 150 MEUR, ce qui représente une augmentation substantielle par rapport à la même période en 2023. L'une des transactions les plus notable concerne la vente du site New Docks, livré en 2022 par MG RE, pour un volume de ± 60 MEUR sur base d'un rendement de 5,50%.

Cette transaction a marqué une étape importante, car celle-ci représente une des rares transactions « core » depuis la crise financière. La capacité d'utiliser des instruments financiers à effet de levier s'amenuise, ce qui exerce un effet de décélération sur le marché de l'investissement. En plus des défis d'ordre financier, les secteurs semi-industriels et logistiques sont confrontés à une pénurie persistante de l'offre et à la hausse des coûts de construction.

Le récent revirement, où les rendements de l'OLO à 10 ans sont tombés en dessous des prêts aux sociétés non financières, signifie un changement notable dans le paysage financier. Cette inversion suggère que les investisseurs privilégient la sécurité et la stabilité offertes par les obligations d'État, potentiellement en raison de l'incertitude économique ou de politiques monétaires accommodantes.

L'impact de cette inversion sur l'économie belge, en particulier sur les investissements immobiliers, pourrait être significatif. En effet, la baisse des rendements des obligations d'État

pourrait entraîner une réduction des coûts d'emprunt pour les entreprises, y compris pour les promoteurs immobiliers et les investisseurs. Cela pourrait stimuler l'activité d'investissement dans

le secteur immobilier, car la baisse des coûts de financement rend les projets financièrement plus viables et plus attractifs.

Concernant le marché liégeois, le tableau suivant reprend les transactions enregistrées sur les segments semi-industriels et logistiques, entre le 1^{er} trimestre 2023 et le 1^{er} trimestre 2024 :

Année	Trimestre	Type	Adresse	Locataire	Surface (m ²)	Transaction
2023	1	Semi-Industrial	Rue de l'Indépendance 39	La Maison du Moteur	1.618	Location
2023	1	Semi-Industrial	Volta Business Parc	Cnudde-de Prêtre	256	Acquisition
2023	1	Semi-Industrial	Volta Business Parc	Mauro Invest	482	Acquisition
2023	1	Semi-Industrial	Chaussée N. Ledouble 93	Allison Protection	750	Acquisition
2023	1	Semi-Industrial	Rue de Jemeppe 221	Neco Energie	300	Location
2023	1	Semi-Industrial	Rue de Merckhofs 52	Bramars Cars	450	Location
2023	1	Semi-Industrial	Rue des Artisans 4	Fruit Stassen	5.000	Acquisition
2023	1	Semi-Industrial	Rue du Charbonnage 22	Eurodecor	3.100	Acquisition
2023	1	Semi-Industrial	Rue Faider 203	Mister Chapes	200	Location
2023	2	Semi-Industrial	Volta Business Parc	Climatisation Jehaes	250	Acquisition
2023	2	Semi-Industrial	Rue d'Othée 214	Facq	4.232	Acquisition
2023	2	Semi-Industrial	Rue Delvaux 21	L2KV	3.780	Acquisition
2023	2	Semi-Industrial	Rue des Grands-Prés 160-164 181	Lutze Group	2.014	Location
2023	2	Semi-Industrial	Rue Zenobe Gramme 1	Imanagement	337	Location
2023	3	Semi-Industrial	1ère Avenue 185	Al in 1	650	Acquisition
2023	3	Semi-Industrial	Avenue de l'Energie 22	GF1 Immo	416	Acquisition
2023	3	Semi-Industrial	Avenue du Parc 37	Willems Bois	21.240	Acquisition
2023	3	Semi-Industrial	Volta Business Parc	Epslog	241	Acquisition
2023	3	Semi-Industrial	Volta Business Parc	FLCT	241	Acquisition
2023	3	Semi-Industrial	Volta Business Parc	GGM Gastro	300	Location
2023	3	Semi-Industrial	Volta Business Parc	Hercules MC	241	Acquisition
2023	3	Semi-Industrial	Volta Business Parc	ICM Engineering	241	Acquisition
2023	3	Semi-Industrial	Volta Business Parc	Le Myosotis	241	Acquisition
2023	3	Semi-Industrial	Volta Business Parc	Mauro Invest	241	Acquisition
2023	3	Semi-Industrial	Deuxième Avenue 24 - Hauts-Sarts	Technical	539	Location
2023	3	Semi-Industrial	Rue Avenue Sprumont 1c	Joberon	2.093	Acquisition
2023	3	Semi-Industrial	Rue Boyou 52	Crea'Inox	1.250	Location
2023	3	Semi-Industrial	Rue de la Petite Doucette	Mdg Group	260	Acquisition
2023	3	Semi-Industrial	Rue de l'Abbaye 95	Lyreco	1.400	Acquisition
2023	3	Semi-Industrial	Rue de l'Aéropostale 13	Urban Express Supply Chain	850	Location
2023	3	Semi-Industrial	Rue de l'Avenir 2A	Michel Bronlet	3.990	Acquisition
2023	3	Semi-Industrial	Rue de l'Informatique 9b	Parts Point	1.550	Location
2023	3	Semi-Industrial	Rue de Waremme 108	Ibens Retail	360	Location

Année	Trimestre	Type	Adresse	Locataire	Surface (m ²)	Transaction
2023	3	Semi-Industrial	Rue des Charrons 46	Mydiat Market	1.770	Acquisition
2023	3	Semi-Industrial	Semailles 27 - Cahottes	VPD	7.551	Location
2023	3	Semi-Industrial	Rue des Steppes 18 B	OT invest	2.000	Acquisition
2023	3	Semi-Industrial	Rue Vaniche 133	Pare-Brise	450	Location
2023	3	Semi-Industrial	Rue Verte Houmeresse 137	Germay Emballages	1.000	Acquisition
2023	4	Semi-Industrial	Rue de l'Indépendance 39	La Maison du Moteur	612	Location
2023	4	Semi-Industrial	Volta Business Parc	MFNC	300	Location
2023	4	Semi-Industrial	Boulevard Cuivre & Zinc 35	Sixt	670	Location
2023	4	Semi-Industrial	Grand Route 478	Private	1.100	Acquisition
2023	4	Semi-Industrial	Rue de la Metallurgie 16	Volofss	4.032	Location
2023	4	Semi-Industrial	Rue de la Révision 93	Les Aciers Fins de la Sarre	2.300	Location
2023	4	Semi-Industrial	Rue de Merckhofs 52	Ruger Logistics	500	Location
2023	4	Semi-Industrial	Rue des Technologies 16	Majo Immo	1.423	Acquisition
2023	4	Semi-Industrial	Rue du Pont 9A	Immo Belkin	570	Acquisition
2024	1	Semi-Industrial	Avenue de l'Indépendance 85	Willy Naessens Group	4.964	Acquisition
2024	1	Semi-Industrial	Rue Alfred Deponthière 40	Ampacimon	1.031	Location
2024	1	Semi-Industrial	Rue Darchis 4	FSL Invest	1.500	Location
2024	1	Semi-Industrial	Rue de la Vieille Fosse 60	Aigremont	4.000	Location

REGION	MARKET	STOCK (SQ M)	AVAILABILITY (SQ M)	VACANCY RATE	Q1 2024 TAKE-UP (SQ M)	TAKE-UP YTD (SQ M)	UNDER CONSTRUCTION (SQ M)	PRIME RENT (€/sq m/year)	PRIME YIELD
Flanders	Antwerp	2,383,036	119,264	5.00%	40,478	40,478	44,372	190	6.60%
	Ghent	1,115,547	36,116	3.24%	5,218	5,218	62,049	175	6.60%
	Leuven	574,830	22,896	3.98%	1,544	1,544	55,900	160	7.35%
	Mechelen	288,176	n.a.	n.a.	3,299	3,299	31,300	170	7.35%
Wallonia	Liège	591,803	12,448	2.10%	4,158	4,158	20,000	165	7.60%
	Namur	584,250	10,909	1.87%	-	-	22,110	160	7.60%
	Charleroi	499,380	24,226	3.85%	-	-	58,000	145	7.85%

Key Lease Transactions Q1 2024

PROPERTY	MARKET	TENANT	SQ M	TYPE
Pelican	Antwerp	CSC-ACV	7,850	Purchase
Montevideo	Antwerp	We are one World – Tomorrowland	6,750	Purchase
Van De Wervestraat 61	Antwerp	Private	5,563	Purchase
Arto	Antwerp	Deloitte	4,711	Letting
Greenhouse Collection	Antwerp	Niko	2,300	Letting

Key Investment Transactions Q1 2024

PROPERTY	MARKET	BUYER / SELLER	VOLUME (MEUR)	YIELD
Gateway House	Antwerp	Antonissen / Intervest	16	-
Louvrex 95	Liège	Ardent RE / Nethys	11.40	-
Place Xavier Neujean 37	Liège	ACE Invest / BPI Real Estate	1.6	-

MARCHÉ DU COMMERCE DE DÉTAIL

Le marché belge de la location professionnelle de commerces de détail a démarré sur les chapeaux de roues en 2024, avec une prise en occupation, au 1er trimestre, de près de 30% supérieur à la moyenne quinquennale. Toutefois, un examen plus approfondi révèle une image plus nuancée. Si le chiffre de 111.000m² peut paraître impressionnant, il inclut les reprises de magasins par des chaînes telles que TOY CHAMP et JYSK, capitalisant sur les fermetures de FUN et DREAMLAND. Ceci mettant en évidence une tendance à la consolidation sur le marché.

Malgré cette tendance, le segment du commerce de détail en périphérie (out-of-town) reste dominant dans la mesure où plus de 65% (74.000m²) de l'activité du premier trimestre était concentrée dans ce segment de marché. Notons

que les principales transactions concernaient de enseignes alimentaires tels que Jumbo, Colruyt et Delhaize.

Au cours du premier trimestre 2024, une centaine de transactions ont été enregistrées dans différentes rues commerçantes du pays pour une surface totale de 28.500m². Ces transactions dans le segment « high street » ont constitué 30% de l'activité globale, propulsées notamment par des transactions significatives telles que la location de 2.543m² du New Yorker sur la Steenstraat (Bruges) et les 1.326m² de Nike sur l'avenue de la Toison d'Or à Bruxelles. En outre, l'activité dans les centres commerciaux a connu une hausse au cours du premier trimestre, avec 22 transactions pour une prise en occupation totale de ± 8.000m².

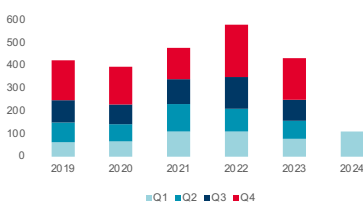
Concernant le marché liégeois, le tableau suivant reprend les transactions enregistrées dans les 3 segments commerciaux, au cours du 1^{er} trimestre 2024 :

Adresses	Region	Deal	Publication	Segment	Surface (m ²)	Retailer
4000 Liège, Rue de l'Université 32	Wallonie	Location	13/05/24	High streets	1,265	Jims Fitness
4020 Liege, Quai des Venues 1, Shopping Belle-Ile	Wallonie	Location	13/05/24	Shopping centers	108	Pandora
4000 Liège, Rue Pont d'Avroy 8	Wallonie	Location	16/04/24	High streets	260	Hawaiian Poké Bowl
4000 Liege, Rue Joffre, Galeries St-Lambert	Wallonie	Location	16/04/24	Shopping centers	217	Poppix
4020 Liege, Quai des Venues 1, Shopping Belle-Ile	Wallonie	Location	12/03/24	Shopping centers	296	Juttu
5100 Jambes, Av. Prince de Liege 117	Wallonie	Location	5/03/24	Out-of-town	825	Maxi Zoo
4000 Liège, , Gare Liège Guillemins	Wallonie	Location	31/01/24	High streets	80	Costa Coffee
4000 Liège, Rue St- Gilles	Wallonie	Location	29/01/24	High streets	100	Brey's
4000 Liege, Pl. St- Lambert, L'Ilot (Espace Saint-Michel)	Wallonie	Location	16/01/24	Shopping centers	49	Coffee Bean
4020 Liege, Bd Raymond Poincare 7, Mediacite	Wallonie	Location	2/01/24	Shopping centers	16	Torrefactory
4020 Liege, Bd Raymond Poincare 7, Mediacite	Wallonie	Location	2/01/24	Shopping centers	368	Gomu & Pokawa
4020 Liege, Bd Raymond Poincare 7, Mediacite	Wallonie	Location	2/01/24	Shopping centers	265	Footlocker

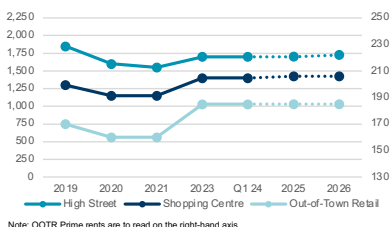
Après avoir connu des augmentations l'année dernière, les niveaux de loyers prime sont restés inchangés au premier trimestre 2024, et aucun changement n'est prévu jusqu'en 2025. Dans le segment High Streets, les loyers prime s'établissent actuellement à 1 700 €/m²/an dans le Meir à Anvers et à 1 650 €/m²/an dans la rue Neuve à Bruxelles.

Dans le même temps, les loyers « prime » restent stables à 1.400€/m²/an dans le segment des centres commerciaux. Des augmentations de 25 € sont prévues dans les deux segments d'ici 2025, ce qui portera les loyers « prime » à un nouveau niveau de 1 725 € et 1 425 €/m²/an, respectivement. Enfin, dans la catégorie des commerces de périphérie (out-of town), les loyers de premier ordre sont actuellement de 180 €/m²/an, et aucune autre augmentation n'est prévue dans un futur proche.

Take-up by quarter (000s sq m)



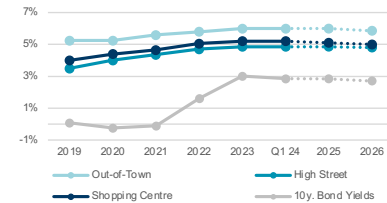
Prime rent by sector (EUR/sq m/year)



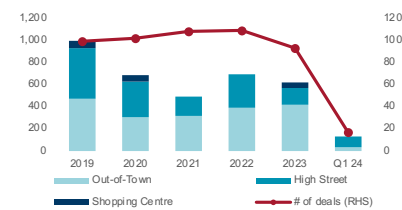
Note: OOTR Prime rents are to read on the right-hand axis

Le segment High Streets affiche désormais un rendement prime de 4,85%, ce qui représente une augmentation de 170 points de base par rapport au pic du marché. Dans le segment des centres commerciaux, le rendement théorique de base se maintient autour de 5,20%, soit une augmentation de 120 points de base par rapport au rendement le plus élevé enregistré. Inversement, les rendements de base pour le segment des magasins de périphérie se situent à 6%, soit une augmentation de 75 points de base par rapport au pic du marché.

Prime yields by market segment



Invested volumes by market segment (MEUR)



Au premier trimestre 2024, le marché de l'investissement en commerce de détail a connu un afflux substantiel de 131 MEUR, ce qui en fait le secteur le plus dynamique par rapport aux marchés des bureaux et des SIL. Cependant, il y a eu une réduction significative (-78%) de l'investissement sur le marché lorsque l'on compare le

volume enregistré au premier trimestre 2024 par rapport aux chiffres enregistrés à la même période en 2023.

Alors que le segment des commerces de périphérie, généralement le principal moteur de l'investissement, ralentit en début d'année, le segment High Streets a enregistré le volume d'investissement le plus élevé au 1er trimestre, avec un total de 96 MEUR. Les transactions les plus marquantes du trimestre sont les suivantes: l'achat de la Galerie de la Toison par Bruvaco pour 41 MEUR et l'acquisition du portefeuille Compartimmo par Hanseeuw et Sierzant pour 40 MEUR. Ensemble, ces deux transactions représentent plus de 60% du volume d'investissement total. Dans le segment des magasins de périphérie, la transaction la plus importante a été la vente du complexe commercial d'Ascencio à Jemappes pour 8,55 MEUR, ce qui constitue la transaction la plus importante sur un investissement total de 35 MEUR dans ce segment.

MARCHÉ RÉSIDENTIEL DES APPARTEMENTS À LIÈGE

L'évolution des prix médians d'un appartement dans la commune de Liège au Q4-2023 a connu une baisse de 3,12% par rapport à la même période en 2022 et s'affiche désormais autour de 155.000€. En revanche, lorsque l'on regarde l'évolution du prix médian sur les cinq dernières années, celui-ci a augmenté de 14,8%.

Selon le baromètre des notaires, le nombre d'actes de vente a diminué d'un peu plus de 15%, à l'échelle nationale. Sur l'année 2023, 14,8% de l'ensemble des appartements vendus en Belgique étaient des appartements neufs. Sur l'ensemble des appartements vendus en Wallonie au cours de la même période, 20,4% étaient des appartements neufs. Notons que la part des appartements neufs était de 29,2% en 2018. Sur la province de Liège, la part des appartements neufs représente environ 14,5%.

Toujours selon le baromètre des notaires, un appartement neuf, en Wallonie, coûtait en moyenne 261.306 EUR. (+4,4% par rapport à 2022). A Bruxelles, le prix moyen était de 340.412 EUR (-3,6%). En Flandre, le prix moyen de 343.284 EUR (+7,3%). Sur le marché secondaire, le prix moyen des appartements en région wallonne s'élevait à 184.682 EUR (+2,2% par rapport à 2022). À Bruxelles, les appartements existants affichaient un prix moyen de 279.942 EUR (+1,2%) et à 263.195 EUR (+3,1%) en Flandre.

Notons que pour la province de Liège, le prix moyen d'un appartement neuf s'élève à 276.049 (+14%) tandis qu'un appartement existant s'élève en moyenne à 177.401 EUR (-0.7%).

Du point de vue de l'activité sur le marché, le nombre de transactions observé sur le segment des appartements a diminué en passant de 1.108 transactions, en 2022, à 1.011 en 2023. Ceci représente donc une baisse de 8,75% sur un an. Cependant, même si le volume de transactions a connu une baisse en 2023, le nombre de transaction reste en ligne avec la moyenne quinquennale qui s'élève à 1.002 occurrences.

De manière générale, l'année 2023 a été caractérisé, par la hausse des taux d'intérêt et une baisse notable du nombre de crédits hypothécaires octroyés (-30%) ainsi que par un léger recul de l'âge moyen des acheteurs.



Rapport sur les états financiers¹

1. Il s'agit des états financiers consolidés et statutaires d'Immo Moury vu qu'Immo Moury ne détient pas de filiale. Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis.

État du résultat global

(en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2024	31 mars 2023 ⁴
I Revenus locatifs	5,6	2.868	2.223
III Charges relatives à la location		15	-9
RÉSULTAT LOCATIF NET		2.883	2.214
IV Récupération de charges immobilières loués		107	2
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	538	581
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-576	-778
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location		0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER		2.952	2.019
IX Frais techniques	9	-345	-120
X Frais commerciaux		-18	-35
XI Charges et taxes sur immeubles non loués	10	-27	-54
XII Frais de gestion immobilière	11	-206	-194
XIII Autres charges immobilières	12	-27	-26
Charges immobilières		-623	-430
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		2.329	1.590
XIV Frais généraux de la Société	13	-376	-419
XV Autres revenus et charges d'exploitation		0	14
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		1.953	1.184
XVI Résultat sur vente d'immeuble de placement	14	49	0
XVIII Variation de la juste valeur des immeubles de placement	15,21	-614	-268
XIX Autre résultat sur portefeuille		14	-95
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		1.402	821
XX Revenus financiers	16	178	273
XXI Charges d'intérêts nettes	16	-586	-308
XXII Autres charges financières	16	-12	-22
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	16	-483	1.671
RÉSULTAT FINANCIER		-903	1.614
XXIV Résultat des participations qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	17	0	-42
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		499	2.391
XXV Impôts des sociétés	18	-57	-56
XXVI Exit tax	18	0	39
I RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		442	2.374
II AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL, APRÈS IMPÔT SUR LE RÉSULTAT			
Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net :		-571	-1.205
C Variation de la juste valeur des actifs financiers ¹	23	-571	-1.205
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PÉRIODE²		-129	1.169
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	-0,28	2,52

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 2023 et au 31 mars 2024, 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 2023 et 2024. Il n'y a pas d'intérêts minoritaires.

4. Les revenus des titres d'autres SIR en portefeuille qui étaient assimilés à des loyers par le passé ont été reclassés en produits financiers conformément aux IFRS, tant dans les comptes arrêtés au 31 mars 2024 que dans l'exercice comparatif.

État de la situation financière

ACTIF (en milliers d'EUR)		Annexe	31 mars 2024	31 mars 2023
I	ACTIFS NON COURANTS		48.139	49.340
B	Immobilisations incorporelles	20	0	0
C	Immeubles de placement	21	41.825	42.073
D	Autres immobilisations corporelles	22	137	39
E	Actifs financiers non courants	23	6.177	7.228
II	ACTIFS COURANTS		422	761
A	Actifs détenues en vue de la vente		0	191
D	Créances commerciales	24	268	215
E	Créances fiscales et autres actifs courants	25	7	102
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	26	84	203
G	Comptes de régularisation	27	63	50
	TOTAL ACTIF		48.561	50.101

PASSIF (en milliers d'EUR)		Annexe	31 mars 2024	31 mars 2023 ²
	CAPITAUX PROPRES		25.312	26.272
A	Capital	28	22.067	22.067
C	Réserves		2.803	1.844
b	Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers ¹		299	631
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		2.643	885
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	-1048	-478
n	Résultat reporté exercices antérieurs		1.986	1.883
D	Résultat net de l'exercice		442	2.361
I	PASSIFS NON COURANTS		19.287	19.171
B	Dettes financières non courantes	29	19.287	19.171
C	Autres passifs financiers non courants	20	0	0
II	PASSIFS COURANTS		3.962	4.658
B	Dettes financières courantes	29	3.265	3.737
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	30	663	596
F	Comptes de régularisation	31	34	325
	TOTAL PASSIF		48.561	50.101

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 2023-2024 seront affectées aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2024-2025.

2. Les lignes de crédit ont été classées selon leur durée tant dans les comptes arrêtés au 31 mars 2024 que dans l'exercice comparatif.

État des flux de trésorerie

(en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2024	31 mars 2023
Résultat net		442	2.374
Amortissements (hors IFRS 16)	20,22	23	33
Réduction de valeur (reprise -)	24	-17	-14
Résultat sur vente immeuble placement	14	-49	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	15,21	614	268
Résultat financier à exclure du flux opérationnel	16	903	-1.614
Marge brute d'autofinancement		1.916	1.047
Variation du fonds de roulement		-180	-331
Impact fusion Les Portes de Liège		0	226
Flux de trésorerie opérationnels nets		1.736	942
Acquisition d'immeubles de placement	21	0	0
Investissements sur immeubles de placement (travaux)	21	-277	-7.659
Investissements nets dans des titres de SIR	23	0	-406
Acquisitions d'autres actifs financiers	23	0	-1.000
Acquisitions d'immobilisations (in)corporelles	20,22	-55	0
Cessions d'immeubles de placement	14	166	0
Cessions d'actifs financiers	23	0	1.245
Flux de trésorerie d'investissement		-166	-7.820
Dividende payé	35	-832	-832
Dividende reçu des autres SIR et FIIS	16	178	171
Utilisation nette des lignes de crédit bancaires	29	-410	7.950
Remboursement des dettes de leasing	29	-27	-27
Intérêts reçus et autres produits financiers	16	0	3
Intérêts payés	16	-586	-308
Autres frais financiers	16	-12	-22
Flux de trésorerie de financement		-1.689	6.935
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE		-119	57
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		203	146
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	26	84	203
FLUX DE TRÉSORERIE - TOTAUX DE LA PÉRIODE		-119	57

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'alliement hypothécaire 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 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	-
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			22					-22		-
Résultat de la période									442	442
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
Variation de la juste valeur des titres SIR								-571		-571
Dividendes distribués								-832		-832
31 mars 2024	22.073	-5	298	-1.026	2.643	-51	-1.049	1.985	442	25.310
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-614					614		-
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que éfinie en IFRS n'est pas appliquée					628			-628		-
Variation de la juste valeur de la FIIS			145					-145		-
Affectation du résultat de l'exercice précédent								442	-442	-
Dividendes distribués								-924		-924
	22.073	-5	-171	-1.026	2.015	-51	-1.049	2.600	-	24.386

1. Les variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture de l'exercice 2022-2023 ont été affectées aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale du 12 septembre 2023, 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 2023-2024 seront affectées aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale du 10 septembre 2024, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2024-2025.

Annexes aux états financiers

Table des matières

1. Identification de l'entreprise	57
2. Déclaration de conformité	57
3. Résumé des règles d'évaluation applicables aux comptes statutaires	57
4. Informations sectorielles	63
5. Revenus locatifs	66
6. Contrats de location simple	66
7. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	67
8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	68
9. Frais techniques	68
10. Charges et taxes sur immeubles non loués	68
11. Frais de gestion immobilière	69
12. Autres charges immobilières	69
13. Frais généraux de la société	69
14. Résultat sur vente d'immeubles de placement	70
15. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	70
16. Résultat financier	71
17. Résultat des participations	71
18. Impôts & Exit tax	72
19. Résultat par action	72
20. Immobilisations incorporelles	72
21. Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	73
22. Autres immobilisations corporelles	77
23. Actifs financiers non courants	78
24. Créances commerciales	80
25. Autres créances fiscales et autres actifs courants	81
26. Trésorerie et équivalents de trésorerie	81
27. Comptes de régularisation	81
28. État du capital	82
29. Dettes financières non courantes et courantes	84
30. Dettes commerciales et autres dettes courantes	85
31. Comptes de régularisation	85
32. Instruments financiers	86
33. Ratio d'endettement	87
34. Événements post clôture	87
35. Dividendes payés et proposés	88
36. Actifs et passifs éventuels, droits et engagements	88
37. Transactions avec les parties liées	89
38. Déclaration de management	91

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 2024 ont été arrêtés par le Conseil d'administration de l'administrateur unique, la SA Moury Management, le 23 mai 2024.

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires est statutairement prévue le 10 septembre 2024.

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 2023 :

- **IFRS 17 Contrats d'assurance : Amendements à IFRS 17 Contrats d'assurance**: Application initiale de IFRS 17 et IFRS 9 – Informations comparatives

- **Amendements à IAS 1 : présentation des états financiers et IFRS Practice Statement 2** : Informations à fournir sur les méthodes comptables

- **Amendements à IAS 8 : méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs** : Définition des estimations comptables

- **Amendements à IAS 12 : impôts sur le résultat** : Impôts différés relatifs aux actifs et passifs provenant d'une même transaction

- **Amendements à IAS 12 : impôts sur le résultat** : Réforme fiscale internationale – Introduction des règles du modèle du deuxième pilier « Pillar II » (applicables immédiatement - les informations à fournir sont requises pour les périodes annuelles commençant le, ou après le 1^{er} janvier 2023)

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 2023 :

- **Amendements à IAS 1 : Présentation des états financiers** : classification de dettes parmi les éléments courants ou non-courants et classifications des dettes non-courantes assorties de covenants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2024)

- **Amendements à IFRS 16 : Contrats de location** : Dettes de location dans un contrat de cession-bail (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2024)

- Amendements à IAS 7 : tableau des flux de trésorerie et IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement des fournisseurs (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 21 : Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Manque d'échangeabilité (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2025, 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 2023, et n'ayant pas été appliquées de manière anticipative au 31 mars 2024.

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

Cushman & Wakefield se base, pour ses valorisations, sur leur expérience du marché, les transactions connues et les données observables dont ils disposent. L'analyse se fait au cas par cas au niveau de chaque immeuble.

Toutes les évaluations sont des opinions professionnelles sur une base déterminée associées à des hypothèses appropriées. Une évaluation se conçoit comme une meilleure estimation de valeur fondée sur un certain nombre de paramètres, points de comparaison et tendances du marché. Si certains éléments mentionnés ci-dessus ne sont pas (ou peu) disponibles, un certain degré de subjectivité pourrait inévitablement intervenir d'un cas à l'autre.

La méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers reste identique. Elle est explicitée en détail dans le présent rapport. De plus, une analyse de sensibilité des évaluations est reprise en note 21 dans les états financiers.

3.4. PRINCIPES DE CONSOLIDATION – FILIALES

Au 31 mars 2024, 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. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Comptabilisation initiale

VALEUR D'ACQUISITION

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

COMPTABILISATION DES TRAVAUX (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 indé-

pendants 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.

La valeur comptable des immeubles dans les états financiers d'Immo Moury correspond à la juste valeur telle que calculée par l'expert immobilier indépendant.

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.

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.

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.

3.6. 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.

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 :

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

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.

3.7. 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 gratitudes 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).

3.8. ACTIFS FINANCIERS

a. Instruments financiers dérivés

Les instruments financiers de couverture de taux intérêts contractés par Immo Moury ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture. Par conséquent, conformément à IFRS 9, ces instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur à la date à laquelle les contrats de dérivés sont conclus et sont ensuite réévalués à leur juste valeur aux dates de clôture

suivantes. Les changements de juste valeur y relatifs sont enregistrés en résultat.

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

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 selon la méthode simplifiée de dépréciation des pertes attendues, conformément à la norme IFRS 9.

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.

3.9. 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".

3.10. GRATUITÉS LOCATIVES ET LES INCENTIVES ACCORDÉS

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

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

3.11. RÉSULTAT FINANCIER

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 portés dans la rubrique "Produits financiers" vu qu'ils proviennent d'actifs financiers.

3.12. EXIT TAX

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

Lorsque la société qui ne dispose pas du statut de SIR mais qui est éligible à ce régime, entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation d'Immo Moury, une provision pour exit tax est enregistrée. Tout ajustement à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultat. Cette taxe sera payée lorsque la société sera fusionnée avec Immo Moury. Lorsque la fusion, la provision se transforme en dette et toute différence est également reconnue dans le compte de résultat.

3.13. 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.

3.14. 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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
RÉSULTAT LOCATIF NET	265	275	364	326	1485	1007	771	630	0	0	-1	1	2.884	2.214
Pourcentage par secteur	9%	12%	13%	15%	51%	44%	27%	28%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Variation de juste valeur des immeubles	17	-158	242	212	-852	153	-21	-475	0	0	0	0	-614	-268
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	0	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49	0
Autres produits et charges d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-917	-1.127	-917	-1.127
RÉSULTAT D'EXPLOITATION													1.402	821
Résultat financier	0	0	0	0	0	0	0	0	323	83	-1.226	1.531	-903	1.614
Résultat des participations qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	0	0	0	0	0	-42	0	0	0	0	0	0	0	-42
Impôts	0	0	0	0	0	0	0	0	-53	-51	-4	-4	-57	-56
Exit tax	0	0	0	0	0	39	0	0	0	0	0	0	0	39
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE													442	2.374

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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Immeubles de placement	4.255	4.188	8.665	8.349	18.642	19.252	10.263	10.284	0	0	0	0	41.825	42.073
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191
Pourcentage par secteur	10%	10%	21%	20%	45%	46%	25%	24%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales hors IFRIC 21	19	0	12	11	0	0	15	85	0	0	0	0	46	96
Actifs financiers non courants	0	0	2	35	0	0	0	0	4.118	4.543	2.057	2.650	6.177	7.228
ACTIFS SECTORIELS	4.274	4.188	8.679	8.586	18.642	19.252	10.278	10.369	4.118	4.543	2.057	2.650	48.048	49.588
Pourcentage par secteur	9%	8%	18%	17%	39%	39%	21%	21%	9%	9%	4%	5%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	513	513	513	513
ACTIF													48.561	50.101
Acquisitions en Immeubles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fusion Les Portes de Liège	0	0	0	0	0	5.221	0	0	0	0	0	0	0	5.221
Travaux activables en immeubles de placement	51	0	0	0	187	4.008	39	3.651	0	0	0	0	277	7.659
Investissements en immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55	0	55	0
Amortissements des immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48	57	48	57

INFORMATION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE													
En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres de SIR et FIIS ¹		Non affecté		TOTAL		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	
RÉSULTAT LOCATIF NET	2.163	1.739	7	0	714	475	0	0	0	0	2.884	2.214	
Pourcentage par secteur	75%	79%	0%	0%	25%	21%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	
Variation de juste valeur des immeubles	-67	39	16	0	-563	-307	0	0	0	0	-614	-268	
Résultat sur vente d'immeuble de placement	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49	0	
Autres produits et charges d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	-917	-1.127	-917	-1.127	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION											1.402	821	
Résultat financier	0	0	0	0	0	0	323	83	-1.226	1.531	-903	1.614	
Résultat des participations qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	0	-42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-42	
Impôts des sociétés	0	0	0	0	0	0	-53	-51	-3	-5	-57	-56	
Exit tax	0	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE											443	2.374	

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

En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres de SIR et FIIS ¹		Non affecté		TOTAL	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Immeubles de placement	30.858	30.785	259	243	10.708	11.045	0	0	0	0	41.825	42.073
Actifs détenus en vue de la vente	0	191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191
<i>Pourcentage par secteur</i>	74%	73%	1%	1%	26%	26%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales hors IFRIC 21	42	39	0	0	4	57	0	0	0	0	46	96
Actifs financiers non courants	2	35	0	0	0	0	4.118	4.543	2.057	2.650	6.177	7.228
ACTIFS SECTORIELS	30.902	31.050	259	243	10.712	11.102	4.118	4.543	2.057	2.650	48.048	49.588
<i>Pourcentage par secteur</i>	64%	63%	1%	0%	22%	22%	9%	9%	4%	5%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus									513	513	513	513
ACTIF											48.561	50.101
Acquisitions en Immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fusion Les Portes de Liège	0	5.221	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.221
Travaux activables en immeubles de placement	90	3.530	0	0	187	4.129	0	0	0	0	277	7.659
Investissements en immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	55	0	55	0
Amortissements des immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	48	57	48	57

AUTRES INFORMATIONS SECTORIELLES

Durant l'exercice 2023-2024, deux locataires représentent plus de 10% du total des revenus locatifs :

Locataires représentant plus de 10 % des revenus locatifs en 2023-2024	Secteur géographique	Secteur d'activité	Pourcentage des revenus locatifs
SPW Wallonie	Liège	Bureaux	18 %
Le Forem	Hainaut	Bureaux	17 %

5. Revenus locatifs

Les revenus locatifs peuvent être détaillés comme suit :

En milliers d'EUR	31 mars 2024	31 mars 2023
Revenus locatifs	2.869	2.223
Loyers perçus	2.879	2.151
Gratuité locative	-16	72
Indemnité rupture anticipée de bail	6	0

Les revenus locatifs sont en augmentation de 29,1% par rapport à l'exercice précédent car tous les nouveaux immeubles ont générés 12 mois de loyer.

En 2022-2023, l'immeuble de bureau situé avenue Devreux à Charleroi n'avait généré que 7 mois de loyer (entrée du locataire en septembre 2022), le nouveau hall à Milmort seulement 3

mois (entrée du locataire en janvier 2023) et les bureaux rue de Mons à Liège 3 mois également (suite à la fusion avec la société Les Portes de Liège avec effet au 1^{er} janvier 2023).

6. Contrats de location simple

IMMO MOURY EN TANT QUE BAILLEUR

En milliers d'EUR	31 mars 2024	31 mars 2023
Revenus locatifs		
À moins d'un an	2.634	2.467
Entre 1 et 3 ans	4.027	3.723
Entre 4 et 5 ans	3.338	2.685
Plus de 5 ans	10.226	6.099
Total	20.226	14.974

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-avant 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 2024 s'élève à 6 ans et 8 mois.

IMMO MOURY EN TANT QUE LOCATAIRE

En milliers d'EUR	31 mars 2024	31 mars 2023
Loyers futurs certains		
À moins d'un an	26	23
Entre 1 et 5 ans	52	0
Plus de 5 ans	0	0
Total	78	23

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 du loyer annuel indexé est actuellement de € 26 milliers.

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.

Par conséquent, au 31 mars 2024, l'actif lié au contrat de location ainsi que la dette y relative sont enregistrés en tenant compte d'une période de location de 3 ans, jusqu'en mars 2027.

Les redevances futures à payer sont présentées ci-dessous. Il s'agit des loyers actuels (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 2024	31 mars 2023
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	538	581
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	197	433
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	341	148

La diminution de la refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire s'explique car il n'y a pas eu de travaux importants demandés par les locataires au cours de l'exercice 2023-2024. En 2022-2023, Immo Moury avait réalisé des travaux de première installation pour trois nouveaux locataires.

L'augmentation de la refacturation des précomptes et taxes sur immeubles loués est due aux nouveaux immeubles en portefeuille pour une année complète.

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

En milliers d'EUR	31 mars 2024	31 mars 2023
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	576	778
Charges locatives exposées par le propriétaire	144	502
Précomptes et taxes sur immeubles loués	432	276

Les charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués évoluent de manière similaire aux récupérations de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués :

→ Les charges locatives exposées par le propriétaire au 31 mars 2023 était principalement relatives aux travaux de première installation réalisés à la demande et à la charge de trois locataires.

→ L'augmentation des précomptes et taxes sur immeubles loués est due aux nouveaux immeubles en portefeuille pour une année complète.

9. Frais techniques

En milliers d'EUR	31 mars 2024	31 mars 2023
Frais techniques	345	120
Frais techniques récurrents	145	83
<i>Réparations</i>	94	53
<i>Primes d'assurance</i>	50	30
Frais techniques non récurrents	200	37
<i>Grosses réparations</i>	200	37
<i>Sinistres</i>	0	0

Certains immeubles ont requis d'importantes réparations sur l'exercice 2023-2024.

10. Charges et taxes sur immeubles non loués

Les charges et taxes sur immeubles non loués s'élèvent à € 27 milliers pour l'exercice 2023-2024 contre € 54 milliers pour l'exercice précédent.

11. Frais de gestion immobilière

En milliers d'EUR	31 mars 2024	31 mars 2023
Frais de gestion immobilière	206	194
Honoraires versés au gérant	75	75
Charges internes de gestion d'immeubles	131	119

Pour l'exercice se clôturant au 31 mars 2024, les honoraires versés à l'administrateur unique ont été fixés par l'assemblée générale du 12 septembre 2023 de la société à € 75 milliers selon l'article 13 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 2024	31 mars 2023
Autres charges immobilières	27	26
Honoraires expert immobilier	27	26
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 2024	31 mars 2023
Frais généraux	376	419
Frais de fonctionnement	238	223
Amortissement	48	57
Honoraires	24	76
Frais liés au statut de SIR	66	63

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 2023-2024, Immo Moury a généré une plus-value de € 49 milliers suite à la vente d'un appartement situé avenue Mahiels 9 à Liège à € 166 milliers. Aucun bien n'avait été vendu lors de l'exercice 2022-2023.

15. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

En milliers d'EUR	31 mars 2024	31 mars 2023
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-615	-268
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	567	1.190
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-1.182	-1.458
Retraitement des droits de mutation dans le compte de résultat lors de la vente d'un immeuble de placement	0	0

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 1,5% par rapport à la valeur de son portefeuille d'immeubles au 31 mars 2023 s'élevant à € 42.264 milliers.

16. Résultat financier

En milliers d'EUR	31 mars 2024	31 mars 2023
Résultat financier	-904	1.614
Intérêts perçus	0	102
Revenus des titres d'autres SIR et FIIS ¹	178	171
Charges d'intérêts	-587	-308
Autres charges financières	-12	-22
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-628	1.758
Variations de la juste valeur des autres actifs financiers (+/-)	145	-87

Les intérêts perçus au cours de l'exercice 2022-2023 étaient relatifs au prêt d'Immo Moury octroyé à sa filiale, Les Portes de Liège, avec laquelle elle a fusionné au 1^{er} janvier 2023.

Les revenus des titres d'autres SIR et FIIS consistent en dividendes de Cofinimmo et Warehouse De Pauw mis en paiement au cours de l'exercice.

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

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

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

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

Cette valorisation à la juste valeur des instruments de couverture s'élève, au 31 mars 2024, à un actif de € 2.015 milliers contre un actif net de 2.643 milliers au 31 mars 2023, soit une variation négative de € 628 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 € 2.186 milliers et la variation positive de juste valeur est enregistrée par le biais du compte de résultat pour € 145 milliers.

17. Résultat des participations qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence

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.

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

¹. Les revenus des titres d'autres SIR en portefeuille qui étaient assimilés à des loyers par le passé ont été reclassés en produits financiers conformément aux IFRS, tant dans les comptes arrêtés au 31 mars 2024 que dans l'exercice comparatif.

18. Impôts et exit tax

En milliers d'EUR	31 mars 2024	31 mars 2023
Impôts des sociétés et exit tax	56	17
Impôt sur les DNA	6	5
Précomptes mobiliers des titres SIR non récupérables	53	51
Régularisation d'impôts dus ou versés	-3	0
Exit tax	0	-39

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

19. Résultat par action

En nombre d'actions	31 mars 2024	31 mars 2023
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)	442	2.374
Résultat global de l'exercice (en milliers d'euros)	-129	1.169
Résultat net de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	0,96	5,14
Résultat global de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	-0,28	2,53

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 2023 et 2024, il n'y a aucun effet diluant.

20. Immobilisations incorporelles

En milliers d'EUR	31 mars 2024	31 mars 2023
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	-53	-43
Dotations	0	-10
Reprises	0	0
Amortissements en fin de période	-53	-53
Valeur comptable nette en fin de période	0	0

21. Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente

En milliers d'EUR	2023-2024		2022-2023	
	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	42.073	191	29.651	0
Acquisitions	0	0	5.221	0
Autres investissements (travaux activables)	292	0	7.659	0
Cessions	0	-117	0	0
Transfert des actifs détenus en vue de la vente	101	-101	-191	191
Variation de la juste valeur	-641	27	-267	0
Valeur comptable au 31 mars	41.825	0	42.073	191
Portefeuille d'immeubles au 31 mars	41.825		42.264	

La juste valeur des immeubles de placement découle des rapports d'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield. Elle s'élève à € 41.599 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 € 226 milliers au 31 mars 2024.

Au 31 mars 2024, Immo Moury n'a pas de biens immobiliers en cours de développement et ni d'immeubles détenus en vue de leur vente puisqu'un appartement a été vendu et l'autre a été remis à la location.

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 € 4.382 milliers au 31 mars 2024;
- immeuble de bureaux situé rue des Urbanistes à Liège valorisé à une juste valeur de € 2.480 milliers au 31 mars 2024;
- immeuble de bureaux situé avenue des Tilleuls à Liège valorisé à une juste valeur de € 2.476 milliers au 31 mars 2024;

- immeuble de bureaux situé rue de Mons à Liège valorisé à une juste valeur de € 4.820 milliers au 31 mars 2024 (hors droits d'usage);
- résidence rue Paradis à Liège valorisée à une juste valeur de € 3.299 milliers au 31 mars 2024;
- hall industriel situé rue des Alouettes 80 à Milmort valorisé à une juste valeur de € 2.691 milliers au 31 mars 2024 ;
- hall industriel situé rue des Alouettes 80A à Milmort valorisé à une juste valeur de € 3.580 milliers au 31 mars 2024 ;
- immeuble de bureaux situé boulevard Devreux à Charleroi valorisé à une juste valeur de € 8.090 milliers au 31 mars 2024.

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 l'expert indépendant d'Immo Moury ; Cushman & Wakefield Belgium SA, 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 :

Extrait du rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield Belgium SA au niveau de la méthode d'évaluation suivie au 31 mars 2024 (en caractères italiques dans le texte) :

A. DÉFINITION

La valeur de marché est définie comme suit : "La valeur estimée à laquelle un bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur motivés dans une transaction de gré à gré où

les parties agissent en connaissance de cause, prudemment et sans contrainte, après une période de commercialisation suffisante."

B. MÉTHODE DE CAPITALISATION

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

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

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

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

Corrections additionnelles pour les bureaux et biens industriels

Nous calculons la différence entre le loyer payé et le LM. Nous actualisons cette différence sur la période commençant à la

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

Corrections additionnelles pour les propriétés commerciales

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

C. MÉTHODE DE PRIX UNITAIRE : POUR LES BIENS RÉSIDENTIELS

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

La valeur comptable des immeubles dans les états financiers d'Immo Moury correspond à la juste valeur telle que calculée par l'expert immobilier indépendant.

INTRANTS NON OBSERVABLES DANS LA DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

Niveau IFRS	Répartition géographique	Juste Valeur	Typologie	Méthode d'évaluation	Intrants	Intervalles 31 mars 24	Moyenne pondérée	Intervalles 31 mars 23	Moyenne pondérée			
3	Liège	30.754.000	Bureaux	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m ²)	110 - 219	171	135 - 211	166			
					Valeur locative estimée (eur/m ²)	67 - 195	141	67 - 195	141			
					Surfaces (m ²)	1424 - 3530	2.025	1424 - 3530	2.031			
					Taux de capitalisation (%)	5,95% - 9,50%	6,86%	5,30% - 9,50%	6,54%			
			Industriel	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m ²)	4 - 77	65	11 - 77	65			
					Valeur locative estimée (eur/m ²)	12 - 71	60	12 - 71	60			
					Surfaces (m ²)	1188 - 8156	3.314	1188 - 8156	3.352			
					Taux de capitalisation (%)	5,95% - 9,90%	6,86%	5,70% - 10,0%	6,62%			
			Commerces	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m ²)	23 - 378	341	22 - 413	372			
					Valeur locative estimée (eur/m ²)	95 - 308	284	20 - 365	328			
					Surfaces (m ²)	101 - 769	715	101 - 649	609			
					Taux de capitalisation (%)	6,47% - 8,00%	6,65%	6,26% - 8,00%	6,45%			
			Résidentiel	Méthode unitaire	Prix unitaire (eur/m ²)	986 - 3647	2.438	891 - 3920	2.573			
					Surfaces (m ²)	81 - 1150	757	81 - 1032	709			
			3	Hainaut	10.708.000	Bureaux	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m ²)	62 - 184	168	60 - 179	164
								Valeur locative estimée (eur/m ²)	54 - 168	152	54 - 173	158
Surfaces (m ²)	1870 - 2665	2.556						1870 - 2565	2.474			
Taux de capitalisation (%)	5,70% - 7,25%	5,84%						5,70% - 7,25%	5,62%			
Industriel	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m ²)				50 - 50	50	48 - 48	48			
		Valeur locative estimée (eur/m ²)				43 - 43	43	41 - 41	41			
		Surfaces (m ²)				2313 - 2313	2.313	2313 - 2313	2.313			
		Taux de capitalisation (%)				7,40% - 7,40%	7,40%	7,25% - 7,25%	7,25%			
3	Bruxelles	259.000	Résidentiel	Méthode unitaire	Prix unitaire (eur/m ²)	3278 - 3278	3.278	3076 - 3076	3.076			
					Surfaces (m ²)	79 - 79	79	79 - 79	79			

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.

Lorsqu'un bien est libre d'occupation, celui-ci ne génère pas de loyer passant. Par conséquent, le loyer est repris comme égal à zéro dans le tableau des intrants ci-dessus.

SENSIBILITÉ DES ÉVALUATIONS

Une variation de - 5% des valeurs locatives estimées des immeubles du portefeuille aurait pour effet de diminuer la juste valeur du portefeuille et le résultat net de € 1.657 milliers. Ceci engendrerait une augmentation du taux d'endettement de 1,84%.

Une variation de + 50 points de base sur le rendement initial générerait une diminution de juste valeur du portefeuille et du résultat net de € 2.339 milliers. Ceci engendrerait une augmentation du taux d'endettement de 2,64%.

Une variation de -5% du prix unitaire générerait une diminution de juste valeur du portefeuille et du résultat net de € 423 milliers. Ceci engendrerait une augmentation du taux d'endettement de 0,46%.

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 ou 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.

En milliers d'EUR	Immeubles en location	Mobilier et matériel de bureau	Matériel roulant	TOTAL
VALEURS D'ACQUISITION				
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
Acquisitions	90	0	55	145
Cessions/désaffectations	-69	0	0	-69
Au 31 mars 2024	90	61	162	313
AMORTISSEMENTS				
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
Dotations	-25	-1	-23	-49
Reprises	71	0	0	71
Au 31 mars 2024	-13	-61	-102	-176
VALEURS NETTES				
Au 31 mars 2022	32	6	45	83
Au 31 mars 2023	10	1	28	39
Au 31 mars 2024	77	0	60	137

23. Actifs financiers non courants

En milliers d'EUR	31 mars 2024	31 mars 2023
Actifs financiers non courants	6.177	7.228
Participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées	1.932	2.502
Participation dans un fonds d'investissement immobilier spécialisé avec option de vente	2.186	2.041
Instruments de couverture autorisés	2.015	2.643
Autres	44	42

Au 31 mars 2024, les actifs financiers consistent principalement en :

- titres d'autres SIR pour un montant de € 1.932 milliers ;
- actions d'une FIIS pour un montant de € 2.186 milliers ;
- et en instruments de couverture autorisés pour € 2.015 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.

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 2024, une variation négative de 10% de la juste valeur des titres de SIR aurait un impact de € -193 milliers sur les fonds propres, de +0,21% 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 2024 est uniquement due à la baisse des cours de bourse des titres de Cofinimmo (- € 561 milliers) et Warehouse De Pauw (- € 10 milliers).

Les titres de la FIIS détenus par Immo Moury sont relatifs à la société Legiapark et 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.

Les options croisées d'achat/vente sont exerçables tous les 5 ans à dater du 12 juillet 2021 à un prix déterminé. Le transfert des actions se fera soit par l'exercice de l'option d'achat par Noshag Immo, soit par l'exercice de l'option de vente par Immo Moury. Immo Moury ne pourra pas vendre librement ses actions dans Légiapark SA.

La juste valeur des titres FIIS est valorisée à € 2.186 milliers sur base du taux d'intérêt du marché (niveau 3 selon IFRS 13) et en tenant compte d'un risque crédit de 3% sur la contrepartie. La FIIS n'a actuellement pas encore distribué de dividende.

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 € 207 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 € 1.527 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 € 281 milliers.

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

Leur valorisation diminue suite à la diminution de la période de couverture et à la légère diminution des taux d'intérêt long terme entre le 31 mars 2023 et le 31 mars 2024.

Le poste "Autres " en actifs financiers non courants s'élevant à € 44 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 2022	26.833	26.191	-	53.024
Acquisitions	-	-	11.500	11.500
Souscriptions	-	-	-	-
Cessions	-	-26.191	-	-26.191
Au 31 mars 2023	26.833	-	11.500	38.333
Acquisitions	-	-	-	-
Souscriptions	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-
Au 31 mars 2024	26.833	-	11.500	38.333
EN VALEUR D'ACQUISITION				
Au 31 mars 2022	2.574	1.482	-	4.056
Acquisitions	-	-	406	406
Souscriptions	-	-	-	-
Cessions	-	-1.482	-	-1.482
Au 31 mars 2023	2.574	-	406	2.980
Acquisitions	-	-	-	-
Souscriptions	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-
Au 31 mars 2024	2.574	-	406	2.980
EN JUSTE VALEUR				
Au 31 mars 2022	3.542	1.241	-	4.783
Acquisitions	-	-	406	406
Souscriptions	-	-	-	-
Cessions	-	-1.241	-	-1.241
Variation de la juste valeur	-1.354	-	-92	-1.446
Au 31 mars 2023	2.188	-	314	2.502
Acquisitions	-	-	-	-
Souscriptions	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	-561	-	-10	-571
Au 31 mars 2024	1.627	-	304	1.931
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2023	-386	0	-92	-478
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2024	-947	0	-102	-1.049

24. Créances commerciales

Au 31 mars 2024, les risques d'insolvabilité de locataires ont été analysés et aucune réduction de valeurs pour créances douteuses n'a été enregistrée au cours d'exercice.

Des réductions de valeurs ont été reprises pour un montant de € 17 milliers au cours de l'exercice.

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 2024	31 mars 2023
Créances commerciales	268	215
Créances commerciales hors IFRIC 21	48	96
Provision pour créances douteuses	-25	-37
Factures à établir pour la refacturation du précompte immobilier ¹	245	156

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 2024	31 mars 2023
Créances commerciales hors IFRIC 21	48	96
Non échues	41	37
Échues à moins de 30 jours	0	52
Échues entre 31 jours et 60 jours	3	7
Échues à plus de 60 jours	4	0

Les loyers versés anticipativement par les locataires s'élèvent à € 34 milliers au 31 mars 2024 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 2024	31 mars 2023
Créances fiscales et autres actifs courants	7	102
Impôts	0	85
Autres	7	17

26. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 31 mars 2024, le montant de trésorerie de € 84 milliers consiste uniquement en des dépôts bancaires sur des comptes à vue.

27. Comptes de régularisation

En milliers d'EUR	31 mars 2024	31 mars 2023
Comptes de régularisation	63	49
Autres	63	49

Le poste "Autres" est relatif à des charges relatives à l'année civile 2024 alors qu'uniquement le premier trimestre est imputable à l'exercice 2023-2024 d'Immo Moury.

28. État du capital

CAPITAL ÉMIS

Au 31 mars 2024, 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
Au 31 mars 2008	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 2023	0	0
Au 31 mars 2023	22.073.220	463.154
-	0	0
Au 31 mars 2024	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 un 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 2024, 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 2023.

ACTIONNARIAT AU 31 MARS 2024

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 2024	31 mars 2023
Dettes financières non courantes	19.287	19.171
Straight loan BNP ¹	6.900	6.900
Straight loan BELFIUS ¹	12.000	11.950
Dettes de location financement	350	286
Garanties locatives reçues	37	35
Dettes financières courantes	3.266	3.737
Avance à terme fixe CBC	40	500
Avances à terme fixe BNP	3.200	3.200
Dettes de location financement	26	37
Compte de résultats		
Charges d'intérêts sur la dette de location de financement	0	1
Charges d'intérêts sur les straight loans	587	308

En octobre 2013, Immo Moury SA a signé auprès de la KBC Bank une avance à terme fixe de 6 mois renouvelable 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 2024, cette ligne de crédit court terme est utilisée à concurrence de € 40 milliers.

En mars 2016, Immo Moury SA a signé auprès de la banque BNP Paribas Fortis une avance à terme fixe de 6 mois renouvelable 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 2024, cette ligne de crédit court terme 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 2024, cette ligne de crédit long terme¹ 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 2024, cette ligne de crédit long terme¹ 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 2024, cette ligne de crédit long terme¹ 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 2024, cette ligne de crédit long terme¹ est utilisée totalement.

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.

1. Dans les états financiers publiés au 31 mars 2023, ces lignes de crédit étaient classées en court terme. Dans les présents états financiers, elles sont classées en long terme selon leur échéance tant au 31 mars 2023 qu'au 31 mars 2024.

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

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

- le contrat de location financement 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 (€ 298 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 (€ 78 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 € 254 milliers.

Le contrat de location financement d'une durée de 5 ans pour le hall semi industriel sis avenue de Wallonie 60 prend fin en avril 2024.

30. Dettes commerciales et autres dettes courantes

En milliers d'EUR	31 mars 2024	31 mars 2023
Dettes commerciales et autres dettes courantes	664	596
Fournisseurs	34	42
Factures à recevoir	64	88
Locataires	0	0
Impôts, rémunérations et charges sociales ¹	566	466

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 2024	31 mars 2023
Comptes de régularisation	34	325
Loyers perçus anticipativement	34	325
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	31-03-24	18.900	0	18.900	0
	31-03-23	18.850	0	12.850	6.000
Dettes de location financement	31-03-24	376	26	102	248
	31-03-23	323	37	52	0
Avance à terme fixe	31-03-24	3.240	3.240	0	0
	31-03-23	3.700	3.700	0	0
TOTAL	31-03-24	22.516	3.266	19.002	248
	31-03-23	22.873	3.737	8.947	10.189

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 2024, sa juste valeur comptabilisée en "Actifs financiers non courant" s'élève à € 207 milliers (contre € 283 milliers au 31 mars 2023).
- 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 2024, sa juste valeur comptabilisée en "Actifs financiers non courants" s'élève à € 1.527 milliers (contre 1.988 milliers au 31 mars 2023).

- 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 2024, sa juste valeur comptabilisée en "Actifs financiers non courants" s'élève à € 281 milliers (contre € 372 milliers au 31 mars 2023).

Au 31 décembre 2024, sur le volume de dettes financières de €22.516 milliers repris ci-dessus, un montant de €376 milliers est à taux fixe (2%), un montant de € 13.600 milliers est à taux variable avec couverture de taux d'intérêt (60%) et le solde équivalent à € 8.540 milliers est à taux variable non couvert (38%).

Le détail des couvertures de taux d'intérêt est repris dans le tableau ci-dessous :

Type	Montant notionnel (en milliers d'€)	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Taux variable de référence	Juste valeur (en milliers d'€)	
						31 mars 24	31 mars 23
IRS	1.600	31-03-16	31-03-36	2,05%	Euribor 6 MOIS	207	283
IRS	10.000	30-09-21	30-09-31	1,32%	Euribor 6 MOIS	1.527	1.988
IRS	2.000	31-03-22	31-03-32	1,61%	Euribor 6 MOIS	281	372

Au 31 mars 2024, le résultat financier comprend une charge de € 628 milliers, représentant la variation, entre le 31 mars 2023 et le 31 mars 2024, 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 € 249 milliers sur l'IRS.

33. Ratio d'endettement

En milliers d'EUR	31 mars 2024	31 mars 2023
PASSIF	23.248	23.829
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
C. Autres passifs financiers courants – Instruments de couverture autorisés	0	0
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	-34	-325
Total du passif pris en compte pour le calcul du ratio (numérateur)	23.215	23.504
Total de l'actif du bilan	48.561	50.101
Instruments de couverture autorisés comptabilisés à l'actif du bilan	-2.015	-2.643
Total de l'actif du bilan pris en compte pour le calcul du ratio (dénominateur)	46.546	47.458
Taux d'endettement	49,88%	49,53%

34. Événements post clôture

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'événements qui seraient survenus après le 31 mars 2024 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2024.

Le locataire de l'immeuble de bureaux situés avenue des Tilleuls à Liège a

envoyé le renon à son contrat de bail le 12 juin 2024. Le loyer annuel relatif à cette location est de € 490 milliers. Toutefois Immo Moury a obtenu, en janvier 2022, un permis d'urbanisme pour transformer cet immeuble en résidence d'appartements. Après le départ du locataire, l'immeuble sera par conséquent entièrement rénové et

ses performances énergétiques seront significativement améliorées.

Au 31 mars 2024, l'expert immobilier utilisait la méthode de capitalisation tenant compte de l'occupation de l'immeuble. La méthode d'évaluation devra être adaptée lors de la prochaine clôture.

35. Dividendes payés et proposés

En milliers d'EUR	31 mars 2024	31 mars 2023
DIVIDENDES DÉCLARÉS ET PAYÉS LORS DE L'EXERCICE		
Dividende relatif à l'exercice 2020-2021 (€ 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	
DIVIDENDES PROPOSÉS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE POUR APPROBATION		
Dividende relatif à l'exercice 2022-2023 (€ 1,80 brut par action hors actions propres)		832
Dividende relatif à l'exercice 2023-2024 (€ 2,00 brut par action hors actions propres)	924	

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 2024, les garanties bancaires en faveur d'Immo Moury s'élèvent à € 650 milliers (contre € 521 milliers au 31 mars 2023).

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 2024, 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.

En milliers d'EUR	31 mars 2024	31 mars 2023
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL		
Revenus locatifs		
Bemat	124	116
Charges relatives à la location (HTVA)		
Entreprises Gilles Moury	23	22
Charges immobilières et frais généraux (HTVA)		
Moury Management	75	75
Entreprises Gilles Moury	3	4
Bemat	2	14
Mosaboïs	47	41
ACTIF		
Travaux activés (HTVA)		
Entreprises Gilles Moury	0	3.615
Bemat	187	3.031
Créances commerciales		
Bemat	0	0
PASSIF		
Dettes fournisseurs		
Moury Management	0	0
Entreprises Gilles Moury	0	0
Bemat	0	0
Mosaboïs	0	0

RÉMUNÉRATION DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE (MOURY MANAGEMENT SA)

Comme prévu à l'article 13 des statuts d'Immo Moury, 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.

La rémunération de l'administrateur unique pour l'exercice se clôturant au 31 mars 2024 s'élève au € 75 milliers.

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 et les frais facturés à Bemat lors de l'exercice 2023-2024 s'élève à € 124 milliers (contre € 116 milliers en 2022-2023).

CONSTRUCTION DU HALL INDUSTRIEL RUE DES ALOUETTES À MILMORT ET RÉNOVATION DE BUREAUX AVENUE DEVREUX À CHARLEROI

Ces opérations ont fait l'objet de communiqués de presse les 6 juillet 2021, 7 décembre 2021 et 27 mars 2023. Ils concernent la rénovation de l'immeuble de bureaux avenue Devreux à Charleroi par Bemat et la construction du hall industriel à Milmort par Entreprises Gilles Moury SA. Le montant des transactions durant l'exercice 2023-2024 et l'exercice comparatif sont repris dans le tableau ci-contre.

Toutes les transactions avec des parties liées dont question ici 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 déclare également que, pour autant qu'il en soit au courant :

- 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 contrat de travail n'a été conclu avec les Administrateurs, ni avec Immo Moury, qui prévoit le paiement d'indemnités lors de la résiliation du contrat de travail.
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude;
- aucun administrateur n'a été associé en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de directeur général à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;

Deloitte.



Immo Moury SA

Rapport du commissaire à l'assemblée générale pour l'exercice clos le
31 mars 2024 - Comptes annuels

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Immo Moury SA pour l'exercice clos le 31 mars 2024 - Comptes annuels

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Immo Moury 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 11 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 2024, 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 48 561 (000) EUR et dont l'état du résultat net se solde par un bénéfice de l'exercice de 442 (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 2024, 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.

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

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
<p>Valorisation des immeubles de placement</p> <ul style="list-style-type: none"> Immo Moury SA possède et gère un portefeuille d'immeubles de placement valorisé à 41 825 KEUR au 31 mars 2024 représentant 86% 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. Ces experts sont nommés par la Direction. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère la société. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de capitalisation ainsi que les loyers de 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. 	<ul style="list-style-type: none"> 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 de marché. 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.



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

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 ;

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

- 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

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

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.

Format électronique unique européen (ESEF)

Nous avons également procédé, conformément au projet de norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (« ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (« Règlement délégué »). L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers sous forme de fichier électronique au format ESEF (« états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel. Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format des états financiers numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué. Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format de la version officielle Française des états financiers numériques repris dans le rapport financier annuel de Immo Moury SA au 31 mars 2024 sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

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.

Signé à Zaventem.

Le commissaire

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	<p>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 071 18942. Le 21 août 2007, Immo Moury est agréée comme société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge, en abrégé Sicaif immobilière publique de droit belge, inscrite auprès de la FSMA. À partir du 7 novembre 2014, Immo Moury a acquis le statut de société immobilière réglementée publique.</p> <p>Le 26 janvier 2023, Immo Moury a changé de forme juridique devenir une société anonyme.</p>
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	<p>Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Liège ainsi que sur le site www.immomoury.com.</p> <p>Les comptes statutaires d'Immo Moury sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière.</p> <p>Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans le quotidien financier L'ECHO, ainsi que sur le site www.immomoury.com.</p> <p>Le rapport financier annuel peut être obtenu au siège social ou sur le site www.immomoury.com.</p> <p>Tous les communiqués de presse et autres informations financières sont transmis à la presse financière, à Euronext et sont disponibles sur le site www.immomoury.com.</p>

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 0310 Fax: +32 (0) 4 221 5310 Web : www.immomoury.com E-mail : info@immomoury.com
R.P.M./R.PR	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

10 septembre 2024	Assemblée générale ordinaire des actionnaires
17 octobre 2024	Mise en paiement du dividende
20 décembre 2024	Rapport financier semestriel 2024-2025
courant juillet 2025	Rapport financier annuel 2024-2025



IMMOMOURY

RUE DES ANGLAIS, 6A
4430 ANS

REGISTRE DU COMMERCE N°0891 197 002