

IMMOMOURY



RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2025

Chiffres-clés¹

(en milliers d'EUR)	31 mars 2025	31 mars 2024
PATRIMOINE		
Juste valeur du portefeuille immobilier	41.387	41.825
Juste valeur du portefeuille titres SIR et FIIS	4.205	4.118
Total portefeuille	45.592	45.943
Taux d'occupation des immeubles ²	98,73%	97,08%
Rendement brut annuel des immeubles ³	6,98%	6,88%
Ratio d'endettement ⁴	49,26%	49,88%
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL		
Résultat locatif net	2.885	2.883
Résultat immobilier	2.958	2.952
Résultat d'exploitation des immeubles	2.314	2.329
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.925	1.953
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	49
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-520	-614
Autre résultat sur portefeuille	14	14
Résultat d'exploitation	1.419	1.402
Résultat financier	-598	-903
Impôts	-57	-57
Résultat net de l'exercice	764	442
Autres éléments du résultat global	-41	-571
Résultat global de l'exercice	723	-129
<i>Résultat net de l'exercice, variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture</i>	<i>1.446</i>	<i>1.539</i>
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE		
Total des actifs non courants	47.507	48.139
Total des actifs courants	524	422
Total des actifs	48.031	48.561
Total des capitaux propres	25.110	25.312
Total des passifs non courants	18.759	19.287
Total des passifs courants	4.162	3.962
Total du passif	48.031	48.561
L'ACTION IMMO MOURY		
Nombre d'actions souscrites (en nombre d'actions)	463.154	463.154
Valeur nette d'inventaire (en €) ⁵	54,34	54,77
Dividende brut par action (en €)	1,80	2,00
Dividende net par action (en €) ⁶	1,26	1,4
Cours de bourse au 31 mars (en €)	30,60	29,00
Cours de bourse moyen au cours de l'exercice (en €) ⁷	31,37	35,44
Rendement dividendaire brut (en %) ⁸	5,74%	5,64%
Rendement dividendaire net (en %)	4,02%	3,95%

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, des projets de développement 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 (€2.887 milliers) et la juste valeur du portefeuille immobilier à la date de clôture de cette période (€41.387 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, acomptes sur dividende perçus). Les informations concernant les rendements dividendaires des titres de SIR en portefeuille sont disponibles sur les sites internet des SIR que nous avons en portefeuille. Concernant le rendement dividendaire des titres de la FIIS en portefeuille, nous nous référons à la note 21 du rapport sur les états financiers.
4. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 §1^{er}, alinéa 2,3 et 4 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et le total du passif. Le détail du calcul est repris en note 31 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 1^{er} 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'Immo Moury	06
Informations boursières	07
Rapport de gestion de l'administrateur unique	09
Rapport immobilier	35
Rapport sur les états financiers	55
Rapport du commissaire sur les comptes annuels	97
Renseignements	103
Fiche informative et calendrier financier	104

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 2025, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à €45.592 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 €41.387 milliers au 31 mars 2025. Ces immeubles en portefeuille au 31 mars 2025 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 €4.205 milliers au 31 mars 2025.

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 2025.

Message du président

- Résultat net de l'exercice de € 764 milliers (+73% par rapport à l'exercice précédent)
- Proposition à l'assemblée générale ordinaire d'un dividende brut de 1,8000 euros par action, soit un dividende net de 1,26 euros
- Rendement dividendaire brut de 5,74 % et net de 4,02 %¹ par rapport au cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice

Mesdames, Messieurs,
Chers actionnaires,

Au 31 mars 2025, le portefeuille d'Immo Moury s'élève à €45,6 millions (y compris €4,2 millions de titres de FIIS et d'autres SIR).

Les revenus locatifs s'élèvent à €2,8 millions en 2024-2025, ce qui est équivalent aux revenus de l'année précédente.

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 2025, similaire à l'an passé. Les variations de juste valeur des immeubles et des instruments de couvertures ont engendré des charges respectivement de € 0,5 million et € 0,2 million. Par conséquent, le résultat net s'élève à € 0,8 million au 31 mars 2025 contre € 0,4 million l'année précédente.

Le ratio d'endettement de Immo Moury au 31 mars 2025 se situe à 49,26 %. 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 9 septembre 2025 le paiement d'un dividende brut par action de 1,800 euros (soit 1,2600 euros net par action), ce qui correspond à un rendement dividendaire brut de 5,74 % sur base du cours moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice.

Le payout s'établit à €0,8 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 57,2%. 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 1^{er} janvier 2017.

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

Administrateur unique et son Conseil d'administration

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

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

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

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

Dirigeants effectifs et équipe opérationnelle

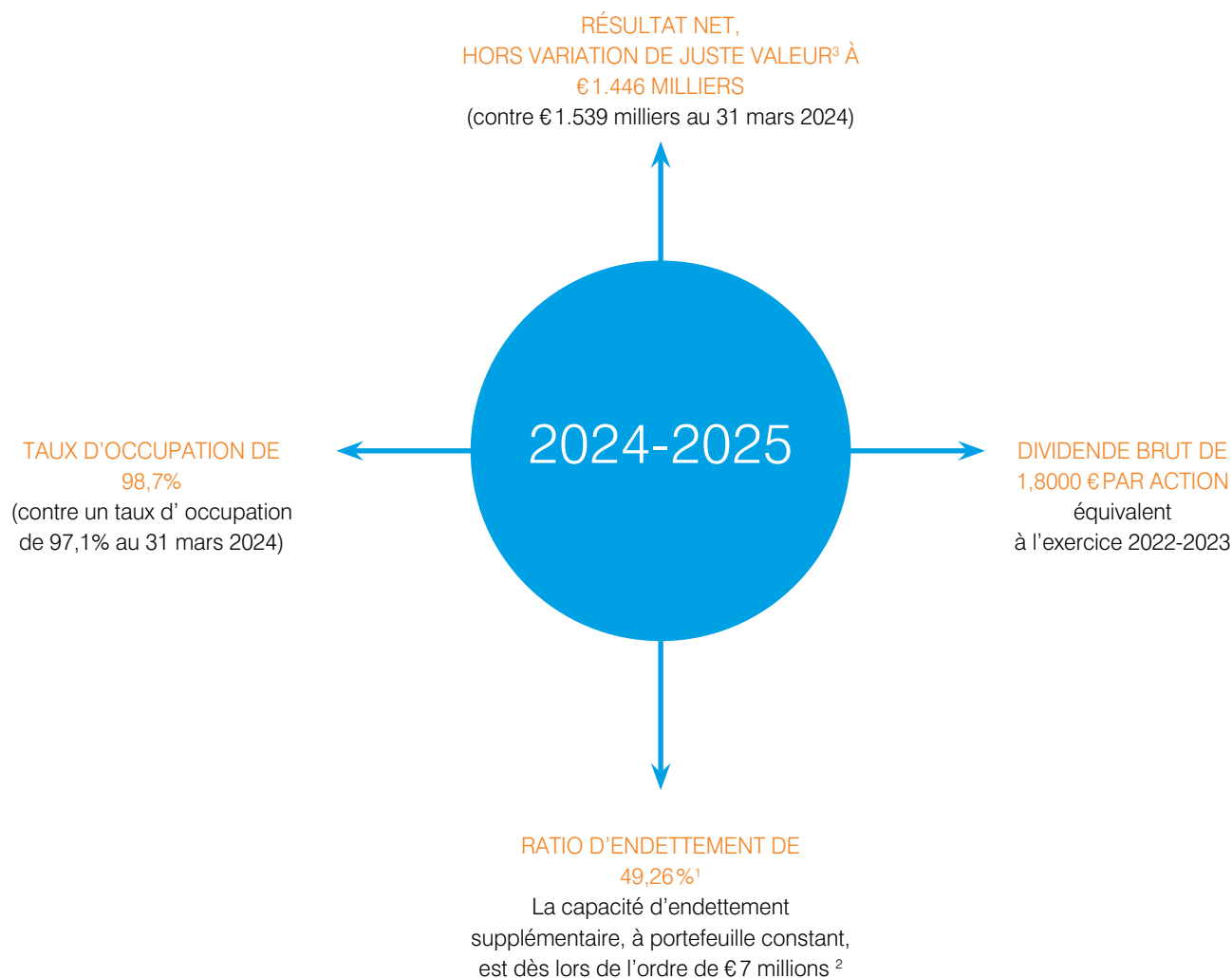
Conformément à l'article 14, §3 de la loi du 12 mai 2014, la direction effective d'Immo Moury est confiée à Monsieur Gilles-Olivier Moury et Madame Christelle Goffin, tous deux administrateurs de Moury Management SA. Monsieur Gilles-Olivier Moury exerce cette fonction à titre gratuit depuis la création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

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

1. Dirigeant effectif

2. Dirigeant effectif

Faits marquants de l'exercice



1. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 § 1^{er}, alinéa 2, 3 et 4 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (€ 22.812 milliers) et le total de l'actif diminué des instruments de couverture comptabilisés à l'actif (€ 46.307 milliers). Le détail du calcul est repris en note 31.

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 € 46.307 milliers x 65 % - 22.812 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 17 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 2025, la valeur nette d'inventaire est égale à €54,34 contre un cours de bourse de €30,60.

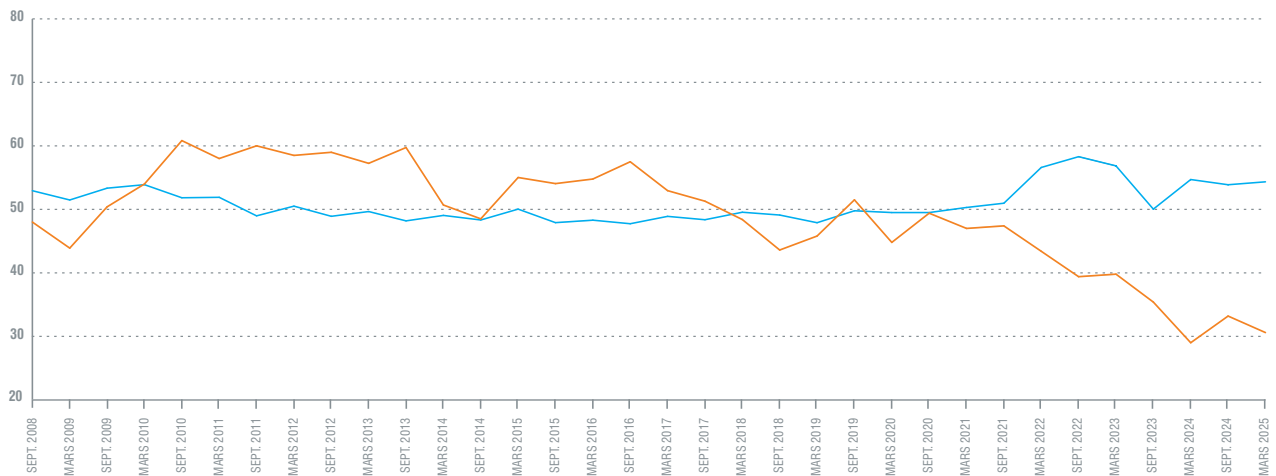
Au 31 mars 2024, la valeur nette d'inventaire est égale à €54,77 contre un cours de bourse de €29,00.



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 actionnariat, 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. 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 2025, le taux d'occupation s'élève à 98,73% contre 97,08% au 31 mars 2024. Le montant des créances douteuses s'élève à €16 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 €15 milliers. Il n'y a pas eu des gratuités locatives accordées en début de bail durant l'exercice 2024-2025.

Risque lié à la juste valeur des immeubles

Description du risque

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

La Société est également exposée au risque de surévaluation ou de sous-évaluation des immeubles par les experts immobiliers indépendants par rapport à la réalité du marché.

Réponses pour contrôler le risque

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

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

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

Risque lié 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 2025, une variation négative de 10% de la juste valeur des titres de SIR aurait un impact de €-189 milliers sur les fonds propres, de 0,20% 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 environnementale 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 prudentielle, l'objectif étant d'augmenter progressivement le portefeuille immobilier de la société. Il est à noter qu'au 31 mars 2025, Immo Moury n'a aucun immeuble dans son portefeuille, qui dépasse 20% du total de ce portefeuille

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 découlent, 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 2025, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 13 juillet 2014 s'élève à 49,26%. 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 € 8,2 millions au 31 mars 2025

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 2025, 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 charte de gouvernance.

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

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

Le travail en équipe et le partage d'informations sont privilégiés pour permettre la reprise temporaire 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 la mise à jour du nouveau progiciel de gestion intégrée Adfinity, Immo Moury renforce la pérennité de ses 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 2025, 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 2025.

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(en)t 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 2025, 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 2025 :

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 3^e 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, diplômé 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 deux fois.

MODE DE PRISE DE DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

COMITÉS

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

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

1. Immo Moury a employé 6 salariés durant l'exercice 2024-2025.

2. Le total bilantaire d'Immo Moury s'élève à €48.031 millions au 31 mars 2025.

3. Le chiffre d'affaires d'Immo Moury s'élève à €2.872 millions au 31 mars 2025.

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 2024-2025. Les résultats de cette évaluation sont en cours d'analyse.

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, Reviseurs 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 2025, 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 2024.

- ➔ 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 2025 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.

AUDITEUR INTERNE

La fonction indépendante d'audit interne est externalisée et a été exercée pour l'exercice 2024-2025 par BDO représenté par Nicolas Renard sous la supervision de Madame Christelle Goffin, dirigeant effectif.

GESTIONNAIRE DES RISQUE

La fonction de gestionnaire des risques est assurée par Madame Sonia Laschet pour une durée indéterminée. Pour cette fonction de gestionnaire des risques, Madame Laschet rapporte à Monsieur Gilles-Olivier Moury, dirigeant effectif.

COMPLIANCE OFFICER

La fonction indépendante de compliance officer est assurée par Madame Sonia Laschet. Le compliance officer dépend hiérarchiquement du conseil d'administration de l'administrateur unique.

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 2024-2025, 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'assem-

blée 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 dûs
M. Michel Foret	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	€ 4.950
M. Gilles Olivier Moury ¹	Administrateur exécutif	€ 2.475
Mme Christelle Goffin ²	Administrateur exécutif	€ 2.475
Mme Danielle Coune	Administrateur non exécutif	€ 2.475
M. Pierre Gustin	Administrateur non exécutif	€ 2.475

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 €93 milliers, d'une voiture de société pour € 11 milliers ainsi d'indemnités forfaitaires, d'une prime liée à la convention collective de travail n°90 (CCT 90) et de chèques repas pour € 4 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 2025	31 mars 2024
PATRIMOINE		
Juste valeur du portefeuille immobilier	41.387	41.825
Juste valeur du portefeuille titres SIR et FIIS	4.205	4.118
Total portefeuille	45.592	45.943
Taux d'occupation des immeubles ¹	98,73%	97,08%
Rendement brut annuel des immeubles ²	6,98%	6,88%
Ratio d'endettement ³	49,26%	49,88%

(en milliers d'EUR)	31 mars 2025	31 mars 2024
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL		
Résultat locatif net	2.885	2.883
Résultat immobilier	2.958	2.952
Résultat d'exploitation des immeubles	2.314	2.329
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.925	1.953
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	49
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-520	-614
Autre résultat sur portefeuille	14	14
Résultat d'exploitation	1.419	1.402
Résultat financier	-598	-903
Impôts	-57	-57
Résultat net de l'exercice	764	442
Autres éléments du résultat global après impôts sur le résultat	-41	-571
Résultat global de l'exercice	723	-129
Résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture	1.446	1.539

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, des projets de développement 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 (€2.887 milliers) et la juste valeur du portefeuille immobilier à la date de clôture de cette période (€41.387 milliers). Le rendement brut des titres SIR et FIIS (qui devrait être calculé comme le rapport entre les dividendes concernant la période considérée et la juste valeur des titres SIR en portefeuille à la date de clôture de cette période) n'est pas présenté car les dividendes perçus ne concernent pas les périodes présentées ci-dessus (date de clôture différente à celle d'Immo Moury et, dans certains cas, acompte sur dividende perçus). Les informations concernant les rendements dividendaires des titres de SIR en portefeuille sont disponibles sur les sites internet des SIR que nous avons en portefeuille. Concernant le rendement dividendaire des titres de la FIIS en portefeuille, nous nous référons à la note 21 du rapport sur les états financiers.
3. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 §1^{er}, alinéa 2,3 et 4 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et le total du passif. Le détail du calcul est repris en note 31 du rapport sur les états financiers.

(en milliers d'EUR)	31 mars 2025	31 mars 2024
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE		
Total des actifs non courants	47.507	48.139
Total des actifs courants	524	422
Total des actifs	48.031	48.561
Total des capitaux propres	25.110	25.312
Total des passifs non courants	18.759	19.287
Total des passifs courants	4.162	3.962
Total du passif	48.031	48.561

Commentaires sur les activités d'Immo Moury

PATRIMOINE

Au 31 mars 2025, le portefeuille global d'Immo Moury SA s'élève à €45.592 milliers. La juste valeur du portefeuille en immeubles de placement¹ s'élève à €41.387 milliers et la juste valeur des titres de SIR et FIIS en portefeuille s'élève, à la juste valeur, à €4.205 milliers.

Le taux d'occupation des immeubles s'élève à 98,73 % au 31 mars 2025 et le ratio d'endettement est à 49,26 %.

Actuellement Immo Moury ne s'impose pas encore formellement des objectifs énergétiques et environnementaux. Mais tous ses bâtiments neufs récents répondent aux techniques de construction modernes et durables et aux normes énergétiques les plus récentes. Pour information, sur les 25

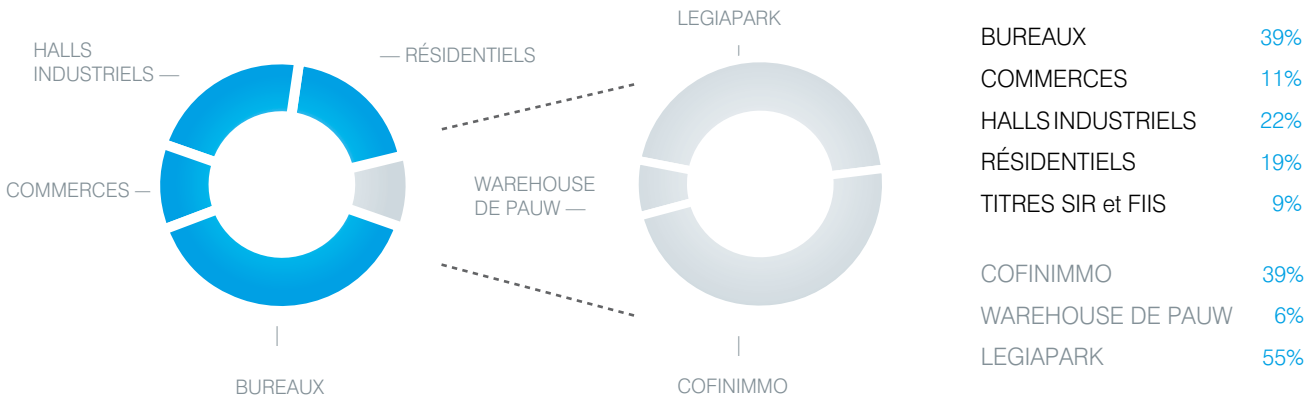
immeubles d'Immo Moury, 7 biens ont moins de 10 ans et constituent les principaux immeubles d'Immo Moury. Leur juste valeur représente 55% de la juste valeur totale des immeubles de placements d'Immo Moury et ils contribuent pour 46% du revenu locatif de l'année 2024-2025.

Immo Moury favorise les investissements dans de nouveaux bâtiments ou des bâtiments rénovés en profondeur.

Concernant les petits biens existants anciens, à l'échéance de leur bail, la question est posée si le bien reste stratégique pour Immo Moury ou non. Si ce n'est pas le cas, Immo Moury essaye de le vendre. S'il est décidé de le garder en portefeuille, il sera rénové si cela est jugé nécessaire.

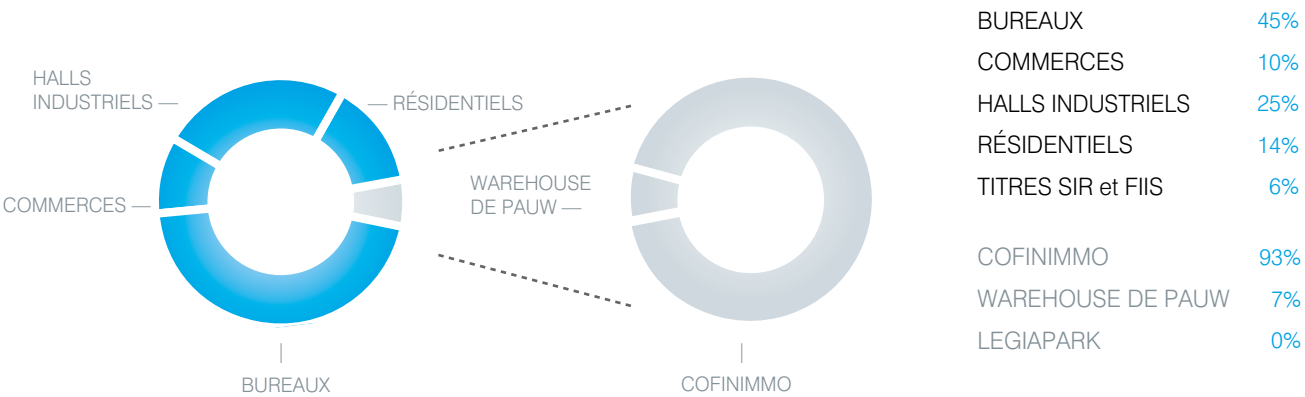
LA DIVERSIFICATION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2025 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



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

SUR BASE DES REVENUS PERÇUS LIÉS AU PORTEFEUILLE

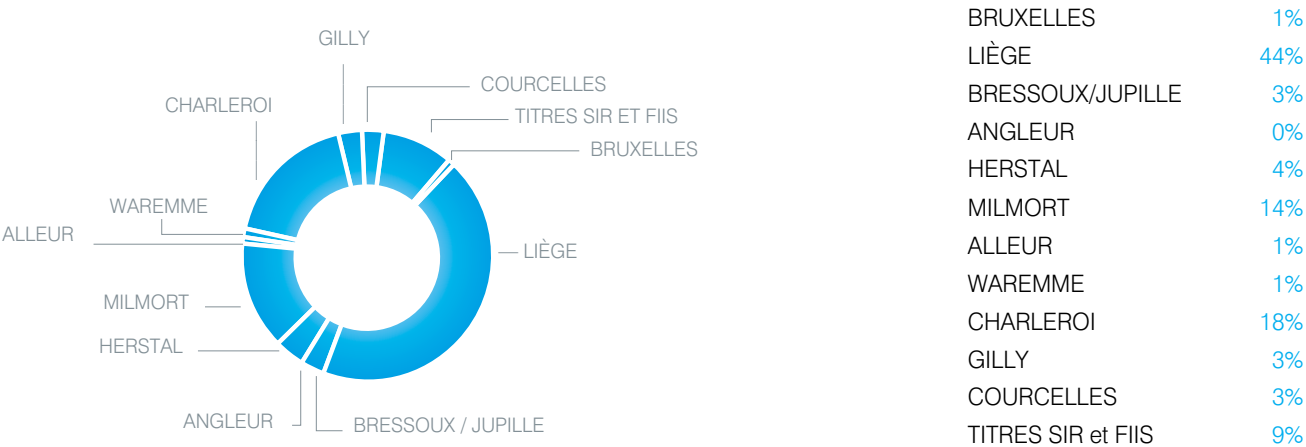


Il s'agit, ici, de la diversification sectorielle du revenu lié au portefeuille total d'Immo Moury (soit immeubles de placement ainsi que titres SIR et FIIS). Dans les états financiers, les revenus des titres SIR et FIIS sont repris dans le poste "Résultat financier".

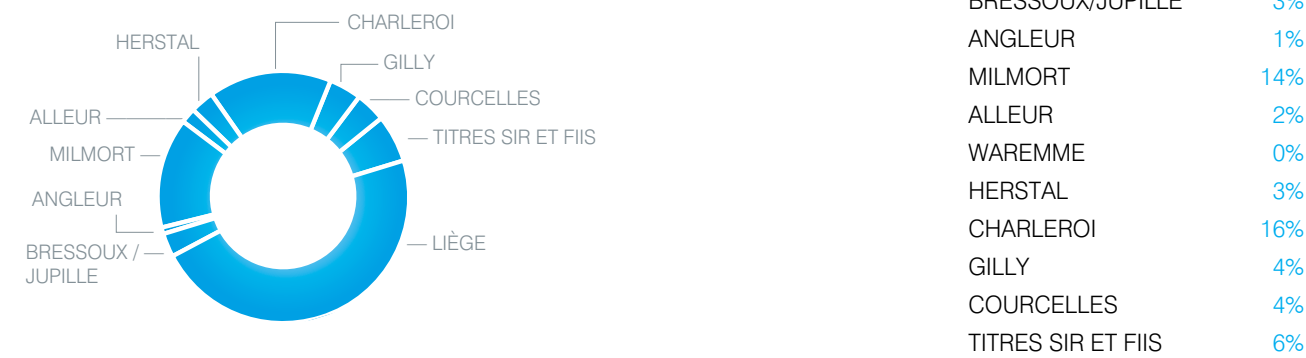
1. La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement est obtenue sur base du rapport d'évaluation préparé par le cabinet Cushman & Wakefield.

LA DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIT AU 31 MARS 2025 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



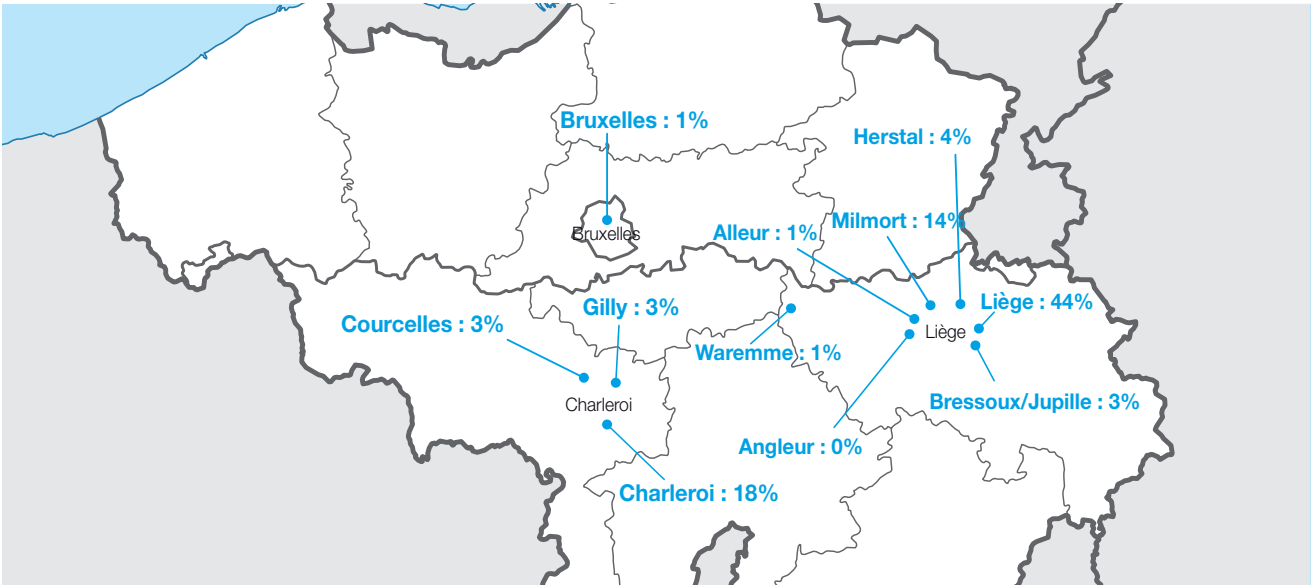
SUR BASE DES REVENUS PERÇUS LIÉS AU PORTEFEUILLE



LA LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE PRÉSENTE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2025 :

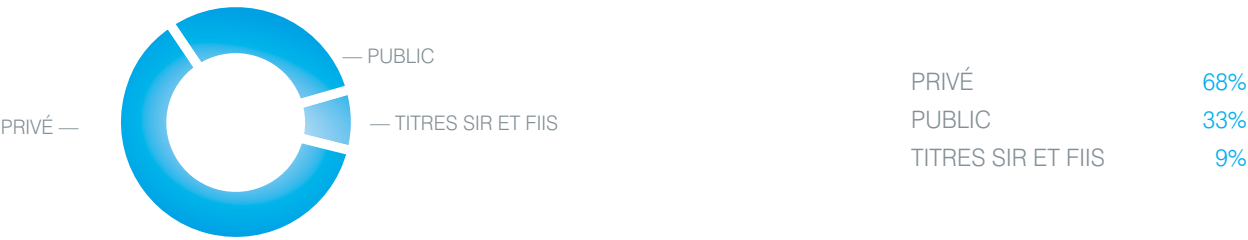
SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

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

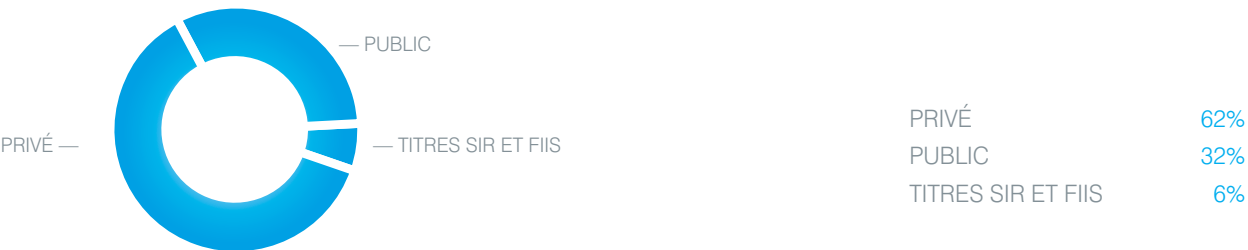


LA DIVERSIFICATION COMMERCIALE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2025 :

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 2025, la juste valeur du portefeuille d'Immo Moury s'élève à €45.592 milliers contre €45.943 milliers l'an dernier. La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement est de €41.387 milliers selon l'expert immobilier Cushman & Wakefield pour un taux d'occupation de 98,73%.

La juste valeur des titres d'autres SIR dans lesquels Immo Moury SA a investi s'élève à €1.890 milliers (selon le cours de bourse au 31 mars 2025) contre €1.932 milliers au 31 mars 2024.

La juste valeur des actions souscrites dans la FIIS en portefeuille au cours de l'exercice est stable et s'élève à €2.315 milliers contre €2.186 milliers au 31 mars 2024, soit une augmentation de 6% due à l'approche de la date de levée de l'option (juillet 2026).

Les revenus locatifs sont stables et s'élèvent à €2.872 milliers au 31 mars 2025.

Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à €2.314 milliers au 31 mars 2025 contre €2.329 milliers l'année précédente, en très légère diminution de 0,6%.

Le résultat d'exploitation s'élève à €1.419 milliers au 31 mars 2025 après comptabilisation de la une variation de juste valeur des immeubles négative de €520 milliers.

Le résultat financier correspond à une charge de €598 milliers contre une charge de €903 milliers l'année précédente. L'amélioration du résultat financier est principalement due la variation de la juste valeur de l'instrument de couverture IRS qui est négative de €291 milliers suite à la période de couverture raccourcie d'un an avec le temps qui passe alors qu'elle était négative de €628 milliers en 2023-2024.

L'impôt des sociétés s'élève à €57 milliers.

En conclusion de ce qui précède, Immo Moury SA réalise un résultat net de €764 milliers au 31 mars 2025 (contre €442 milliers au 31 mars 2024).

Les autres éléments du résultat global (- €41 milliers) au 31 mars 2025 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 2025 s'établit à €723 milliers contre - €129 milliers l'exercice précédent.

Au 31 mars 2025, le taux d'endettement s'élève à 49,26% et le taux d'occupation à 98,73%.

L'administrateur unique propose de verser un dividende de €1,8000

brut par action (€1,2600 net), soit un dividende brut, soit en diminution de 10% par rapport à l'exercice précédent. Ceci correspond à un rendement dividendaire net de 5,74% sur base du cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice de €31,37.

Le payout s'établit à €832 milliers alors que le seuil minimum de distribution s'élève à €760 milliers au 31 mars 2025 (comme détaillé au chapitre 3 de l'Annexe C de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 et repris au point 9 du présent rapport).

En pourcentage, le payout ratio s'élève à 57,2% du résultat corrigé selon le chapitre 3 de l'Annexe C de la loi du 13 juillet 2014 (contre un payout ratio de 61,8% 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

3. Événements significatifs de l'exercice

IMMEUBLE AVENUE DES TILLEULS A LIÈGE INOCCUPÉ DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2025

L'immeuble de bureaux situé avenue des Tilleuls à Liège est libre d'occupation depuis le 1^{er} janvier 2025 suite au départ du locataire. Le loyer annuel relatif à cette location était de € 490 milliers.

Immo Moury a obtenu, en janvier 2022, un permis d'urbanisme pour rénover et aménager l'immeuble de bureaux en 32 appartements.

Au 31 mars 2025, l'expert immobilier ne valorise plus l'immeuble selon la méthode de capitalisation du loyer mais selon la méthode résiduelle qui calcule une valeur d'investissement à fin des travaux à laquelle est déduite les coûts de construction et frais de développement. Ce changement de valorisation et le départ du locataire a généré une variation de juste valeur négative de € 1.036 milliers sur l'exercice 2024-2025.

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 2025.

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 2025, d'affecter le résultat tel que présenté dans le tableau ci-dessous et de distribuer un dividende de € 1,80 brut, soit € 1,26 net par action.

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

(en milliers d'EUR)	31 mars 2025	31 mars 2024
A. Résultat net	764	442
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	68	482
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- exercice comptable	392	469
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	291	628
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-615	-615
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1^{er}, al. 1^{er}	-760	-908
D. Rémunération du capital - autre que C	-72	-16

Le dividende net par action de € 1,26 sera payable le 17 octobre 2025, sous réserve de la décision de l'Assemblée générale ordinaire du 09 septembre 2025.

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 2025	31 mars 2024
Résultat net	764	442
+ Amortissements	21	23
+ Réductions de valeur	2	0
- Reprises de réductions de valeur	-15	-17
- Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
+/- Autres éléments non monétaires	162	483
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	0	-49
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	520	614
= Résultat corrigé (A)	1.454	1.496
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)		
+/- Plus-values et moins-values réalisées ¹ sur biens immobiliers durant l'exercice	0	26
-Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	0	-26
+ 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) =	1.163	1.197
(II) - la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 13		
Passif	22.921	23.249
- 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	-109	-34
(II) Endettement	22.812	23.215
(II) Diminution nette de l'endettement =	403	289
La différence positive entre les montants (I) - (II)	760	908

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 § 1^{er} 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 2025	31 mars 2024
Actif net	25.110	25.312
- Distribution de dividendes ¹	-832	-924
Actif net après distribution	24.278	24.388
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 (+) ²	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 est appliquée (+/-)	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	1.724	2.015
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 (+/-) ²	0	0
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)	23.797	24.088
Marge de distribution	481	300

Au 31 mars 2025, l'actif net après distribution du dividende n'est pas inférieur au capital libéré, ni au capital appelé augmenté de toutes les réserves indisponibles.

Le dividende de €832 milliers proposé à l'assemblée générale du 9 septembre 2025 est supérieur au minimum imposé par l'article 13 §1 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 qui s'élève à €760 milliers³. 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 57,2%. 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.

1. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 9 septembre 2025.

2. Suite à la recommandation de la FSMA dans sa communication du 2 juillet 2020, la réserve liée à la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (qui reprend les variations de juste valeur des autres SIR en portefeuille, cād Cofinimmo et WDP) est comprise dans le poste « Réserve du solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers ». De plus, la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement est maintenant comprise dans la réserve des variations de la juste valeur des biens immobiliers. La somme de ces réserves n'est reprise dans le tableau ci-dessus que si le solde est positif.

3. Le détail du calcul est repris à la page précédente au point 9. Calcul du résultat minimum à distribuer.

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 2025 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2025.

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 m²)	Taux d'occupation	Quote part dans le portefeuille selon la juste valeur au 31 mars 2025
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	2022	2.665	100%	17,77%
Bureaux Rue de Mons 9 à Liège	2021	1.562	100%	11,08%
Trois commerces et six appartements rue du Pot d'Or à Liège	1940 et 1976	769	100%	10,05%
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	2022	2.958	100%	7,87%
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2016	1.259	97%	7,45%
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80 à Milmort	2004	3.003	100%	5,94%
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1907	1.424	100%	5,44%
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	2021	808	100%	4,23%
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	1961	3.530	NA ²	3,16%
Hall semi-industriel à Courcelles	2004	2.313	100%	2,93%
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly ¹	Antérieur à 1952	1.870	100%	2,81%
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	1975	446	100%	1,66%
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	2018	187	100%	1,62%
Deux halls semi-industriels et 3 commerces rue du Gay Village à Jupille	1965	7.999	48%	1,61%
Trois halls semi-industriels à Alleur	1993	1.188	100%	1,47%
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège	1981	558	100%	1,26%
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	1959	1.600	100%	0,97%
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme	2015	118	100%	0,65%
Résidence Orban – 1 appartement – Boulevard Frère Orban à Liège	1953	153	100%	0,63%
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	2014	79	100%	0,59%
Résidence la Goelette – 1 appartement – Rue Rivageois 1 à Liège	1955	166	100%	0,56%
Résidence Mahiels – 1 appartement – Avenue Mahiels 9 à Liège	1961	90	100%	0,38%
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	2008	101	100%	0,37%
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	98,73%	90,78%
Total titres d'autres SIR et de FIIS				9,22%
Total portefeuille global				100%

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

2. NA : non applicable car il y a un projet en développement pour l'immeuble situé avenue des Tilleuls à Liège.

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 2025	Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR) ⁴	Primes d'assurances au 31 mars 2025 (en milliers EUR)
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	9.050	8.100	8.000	6
Bureaux Rue de Mons 9 à Liège	5.250	5.050	3.463	3
Trois commerces et six appartements rue du Pot d'Or à Liège	2.790	4.584	4.217	7
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	4.152	3.590	3.062	6
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	3.077	3.397	2.384	4
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80 à Milmort	2.591	2.710	2.537	6
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1.845	2.481	3.000	3
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	1.967	1.930	1.640	2
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	3.260	1.440	5.855	5
Hall semi-industriel à Courcelles	1.400	1.338	956	2
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly ³	917	1.282	1.059	3
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	570	755	419	0
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	897	739	1.000	0
Deux halls semi-industriels et 3 commerces rue du Gay Village à Jupille	860	736	2.973	0
Trois halls semi-industriels à Alleur	470	670	851	1
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège	420	574	310	0
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	430	442	750	2
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme	265	297	259	0
Résidence Orban – 1 appartement – Boulevard Frère Orban à Liège	235	287	340	0
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	80	269	169	0
Résidence la Goelette – 1 appartement – Rue Rivageois 1 à Liège	179	257	155	0
Résidence Mahiels – 1 appartement – Avenue Mahiels 9 à Liège	140	171	259	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	140	169	142	0
Résidence Albert – 1 appartement – Place de la résistance à Liège	100	115	109	0
Résidence Boitsfort – (1 garage) Place du Parc à Liège	4	5	23	0
Total des immeubles de placement	41.089	41.387	43.932	50

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

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

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

4. Les valeurs mentionnées sont les valeurs assurées au 31 mars 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 2025 :**

Immeubles de placement	Quote-part de la juste valeur au 31 mars 2025 dans le total de l'actif	Locataires
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	16,86%	Le Forem
Bureaux Rue de Mons 9 à Liège	10,51%	Securex
Trois commerces et six appartements rue du Pot d'Or à Liège	9,54%	IKKS – American Vintage – Zaff Optical et 6 locataires différents en personne physique
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	7,47%	Atima TPIM
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	7,07%	13 locataires différents en personne physique
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80 à Milmort	5,64%	G-Tec
Bureau rue des Urbanistes à Liège	5,17%	Deutsche Bank

Sous-portefeuille	Prix d'acquisition hors frais ¹	Juste valeur au 31 mars 2025	Estimation de la valeur locative au 31 mars 2025 ²	Rendement locatif au 31 mars 2025 sur base des valeurs hors frais
BUREAUX	20.742	19.417	1.398	7,2%
HALLS INDUSTRIELS	9.473	9.044	767	8,5%
COMMERCES	2.930	4.753	293	6,2%
RÉSIDENTIELS	7.944	8.174	427	5,2%
Total	41.089	41.387	2.885	7,0%

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 est actuellement en cours d'analyse.

Différentes options s'offrent à Immo Moury : soit la réalisation des travaux pour une mise en location des appartements ou une vente de ceux-ci,

soit la vente du foncier à un promoteur ou investisseur.

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 2025. 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)	Cautiionnements en numéraire (en milliers EUR)
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	491	0	0
Bureaux Rue de Mons 9 à Liège	343	145	0
Trois commerces et six appartements rue du Pot d'Or à Liège	304	117	9
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	224	92	0
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	133	7	17
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80 à Milmort	203	43	0
Bureau rue des Urbanistes à Liège	157	125	0
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	92	0	0
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	367	0	0
Hall semi-industriel à Courcelles	117	45	0
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly ¹	116	46	0
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	43	4	7
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	31	0	5
Deux halls semi-industriels et 3 commerces rue du Gay Village à Jupille	27	9	0
Trois halls semi-industriels à Alleur	71	10	0
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège	42	6	0
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	27	0	13
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme	12	1	0
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	14	2	0
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	14	0	2
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège	9	0	0
Résidence Mahiels - 1 appartement - Avenue Mahiels 9 à Liège	8	1	2
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	19	8	0
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	8	0	1
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège	0	0	0
Total des immeubles de placement	2.872	661	56
Titres Cofinimmo	166		
Titres WDP	13		
Titres Legiapark	0		
Total des titres d'autres SIR et FIIS	179		
Total portefeuille global	3.051		

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 2025 :

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 la prochaine date de révision du loyer. Notre expérience du marché nous a démontrée d'une manière générale qu'il n'était pas toujours aisé pour un propriétaire d'obtenir la valeur de marché à la prochaine révision possible des loyers et qu'un juge de paix tranchait généralement à 60 % de la différence.

MÉTHODE UNITAIRE (PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES)

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

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

APPROCHE RÉSIDUELLE POUR LES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

Dans le cadre du présent rapport d'évaluation, nous avons retenu une approche résiduelle pour le bien sis Avenue des Tilleuls 62 étant donné qu'il s'agit d'un immeuble à redévelopper pour lequel un permis de bâtir a déjà été octroyé.

Cette approche consiste à déterminer la valeur d'un terrain tenant compte de la valeur de son potentiel constructible sous déductions des coûts divers (constructions, études, honoraires divers, marge de promotion et financement).

Cette approche consiste à déterminer la valeur d'un projet à développer, à partir de la valeur de sortie estimée ou de la valeur de vente à terme.

Cette méthode nous permet donc de déterminer la valeur d'un projet sous l'hypothèse de pleine propriété. Cette valeur correspond à la valorisation du foncier et des actifs immatériels en ce compris les études et le permis de bâtir. La première démarche consiste à déterminer la valeur du projet après travaux.

Pour ce faire nous nous basons d'une part sur les informations communiquées et d'autre part sur notre expérience et analyse du marché. Nous avons estimé des prix unitaires moyens en distinguant les différentes affectations, en tenant compte de leur situation et de notre connaissance de marché.

Nous estimons ensuite les coûts de construction nécessaires à la réalisation du projet tel que défini par le promoteur ou l'architecte. Nous ne sommes ni architectes ni ingénieurs et les paramètres appliqués dans les calculs sont basés sur nos connaissances et expériences ou fournis par notre client.

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 2025 :

- ➔ 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 2025 :



E-Mail: gaetan.coppens@cushwake.com

Tél.: +32 499 94 86 58

Nos références: 026-20250331/GC

Immo Moury SA

Rue des Anglais 6A

4430 Ans

Bruxelles, le 23 mai 2025

Concerne: valorisation du portefeuille Immo Moury SA

Chère Madame Laschet,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport concernant l'estimation à la date du 31 mars 2025 de l'objet repris sous rubrique.

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

Valeur de marché hors frais (IAS/IFRS):

41.167.750 EUR

QUARANTE-ET-UN MILLIONS CENT SOIXANTE-SEPT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS

Nous restons à votre disposition pour vous fournir tout élément d'information additionnel et vous prions d'agréer, chère 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

Tel.: +32 2 514 40 00

www.cushmanwakefield.be

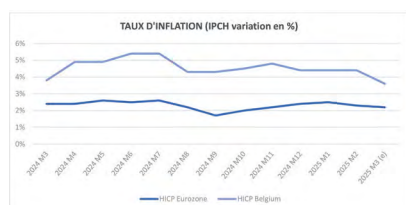
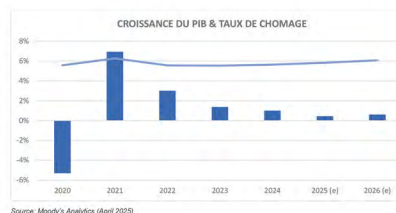
La valeur de marché hors frais (IAS/IFRS) du portefeuille d'Immo Moury par l'expert immobilier Cushman & Wakefield ne reprend pas le droit d'usage du bail emphytéotique de l'immeuble de bureaux situé rue de Mons à Liège qui s'élève à €220 milliers au 31 mars 2025.

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

CONTEXTE GÉNÉRAL AU 31 MARS 2025

La Belgique a entamé l'année 2025 avec des attentes modestes en matière de croissance économique. Selon Moody's Analytics, le PIB du pays ne devrait croître que de 0,44% cette année, un chiffre déjà revu à la baisse. Cette prévision de base repose sur l'hypothèse d'un taux de droit de douane américain effectif de 10% sur les exportations de l'UE. Dans un scénario plus pessimiste, où les droits de douane américains passeraient à 20%, la Belgique entrerait probablement en récession, avec une contraction du PIB de -1,3%.

L'immobilier commercial peut offrir une relative stabilité dans l'environnement actuel, en particulier pour les actifs générateurs de revenus qui sont moins exposés à la dynamique du commerce mondial. Les flux de trésorerie locatifs ont tendance à rester stables, même pendant les périodes d'incertitude, tandis que le potentiel d'assouplissement monétaire en réponse aux attentes de croissance plus lente pourrait soutenir les conditions de financement et l'intérêt des investisseurs.



L'inflation reste élevée. Le taux d'inflation harmonisé (IPCH) de la Belgique a été estimé à 3,6% en mars, bien au-dessus de la moyenne de la zone euro de 2,2%. Les plus fortes hausses de prix ont été enregistrées dans les secteurs du logement, des services publics et de l'hôtellerie, tandis que les services de communication ont connu des baisses de prix.

Dans le secteur de la construction, la fédération Embuild signale que si les prix des matériaux essentiels tels que l'acier, le bois et le plastique ont baissé depuis le début de l'année 2022, les coûts de la main-d'œuvre restent élevés et les matériaux clés tels que le ciment et les briques sont toujours plus chers qu'avant la crise. En conséquence, les coûts globaux de construction se sont stabilisés plutôt que de baisser, ce qui maintient la pression sur les budgets de développement.

Les taux d'intérêt ont fluctué au cours du mois dernier. Les prêts à taux fixe, liés aux rendements des obligations d'État à long terme, sont devenus plus chers au début du mois de mars après que l'Allemagne a annoncé une politique d'endettement plus souple. Toutefois, à la fin du mois, la stabilisation de l'inflation a fait baisser ces rendements, ce qui a atténué la pression sur les emprunts à taux fixe. Parallèlement, les prêts à taux variable, liés à l'EURIBOR, ont bénéficié de deux baisses de taux de la BCE au premier trimestre 2025, ce qui a entraîné une baisse des coûts de financement de la dette à taux variable.

MARCHÉ DES BUREAUX (RÉGIONS)

RÉGION FLAMANDE :

Au premier trimestre 2025, le marché des bureaux a enregistré un peu plus

de 100 transactions, totalisant environ 55.000 m² de prise en occupation. Ce niveau d'activité s'aligne sur la moyenne quinquennale et indique un certain degré de résilience sur les marchés régionaux, en particulier dans un contexte d'incertitude macroéconomique persistante et de stratégies d'expansion restreintes des entreprises à travers l'Europe.

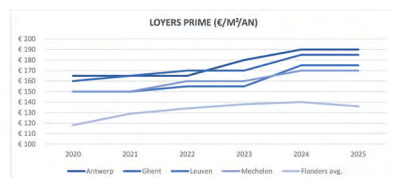
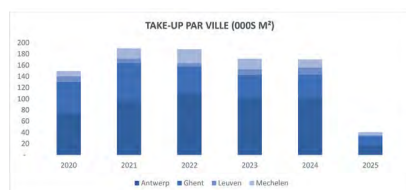
Malgré la stabilité de la situation générale, des contrastes notables sont apparus. Anvers, qui est généralement le moteur de la demande pour les occupants en Flandre, a affiché une performance modérée ce trimestre. La prise en occupation n'a atteint que 17.000 m², soit 50% de moins qu'au 1^{er} trimestre 2024 et 30,00% de moins que la moyenne à cinq ans.

Inversement, Gand a dépassé les attentes, enregistrant 16.000 m² de prise en occupation, dépassant ainsi les niveaux du Q1 2024 et la moyenne sur cinq ans. Ce résultat est largement dû aux prélocations stratégiques, y compris les engagements majeurs d'UGent et du AI Campus Hub de Stettler. La prélocation de développements de haute qualité, axés sur l'innovation, souligne l'attrait croissant de l'écosystème universitaire et technologique de Gand pour les occupants institutionnels et les entreprises.

Gand et Anvers continuent d'être les principaux moteurs de cette demande, représentant près de 60% de la prise en occupation au troisième trimestre. Ces deux villes restent des centres vitaux pour l'activité des bureaux en Flandre, attirant à la fois des locataires nationaux et internationaux.

Les marchés plus petits tels que Louvain et Malines ont enregistré une activité conforme aux tendances historiques, bien que Malines se soit

distinguée par l'une des transactions les plus importantes de ces dernières années, à savoir la vente de Het Zegel à Duomed.

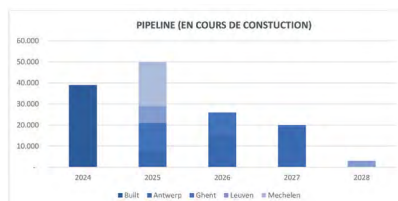


Au premier trimestre 2025, les loyers "prime" des bureaux sont restés stables sur tous les principaux marchés flamands. Anvers continue d'afficher les loyers les plus élevés de la région, avec des valeurs qui se maintiennent à 190 €/m²/an. D'autres marchés clés tels que Gand (185 €/m²/an), Louvain (175 €/m²/an) et Malines (170 €/m²/an) n'ont pas connu de changement dans les loyers de base.

Les taux de vacance sont également restés globalement stables en Flandre ce trimestre. Bien que des fluctuations mineures aient été observées dans quelques sous-marchés, l'image globale indique un marché relativement équilibré - bien que cette stabilité soit soutenue par des niveaux relativement modestes d'occupation. A Anvers, par exemple, la faible activité des occupants enregistrée ce trimestre pourrait commencer à exercer une pression à la hausse sur la vacance, si elle se maintient, bien que cela ne soit pas encore visible dans les indicateurs actuels.

Le pipeline de développement reste inchangé par rapport aux trimestres précédents, mais il est important de

noter que 2025 s'annonce comme une année critique en termes de nouvelles livraisons. Alors que ces ajouts contribueront au renouvellement à long terme du parc de bureaux, ils pourraient également poser des défis dans certains sous-marchés - en particulier là où les volumes de prise en occupation ont été faibles.



RÉGION WALLONNE

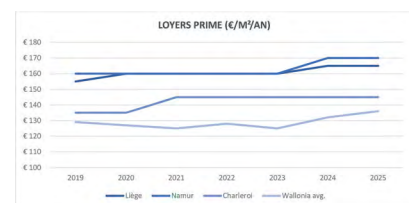
Au Q1 2025, le marché wallon des bureaux a enregistré un volume de prise en occupation d'environ 7.300 m², ce qui représente une amélioration par rapport à la même période en 2023 et 2024. Bien que le volume total reste modeste par rapport aux marchés régionaux plus importants, cette augmentation signale une évolution positive de la demande, en début d'année.

Plus encore que l'augmentation du volume, c'est l'augmentation significative du nombre de transactions qui ressort. Cela suggère que, bien que la taille moyenne des transactions reste limitée, davantage d'occupants entrent sur le marché ou s'y repositionnent.

Traditionnellement, Liège a été le principal moteur de la demande en Wallonie. Ce trimestre, cependant, Namur a égalé Liège en termes de demande totale. Cela dit, cette performance doit être replacée dans son contexte, car près de 90 % du take-up à Namur s'est concentrée sur une seule transaction : l'acquisition par le CEPS d'un immeuble situé rue Guillaume

Fouquet, en vue d'une occupation par le propriétaire.

Pendant ce temps, Charleroi demeure marqué par un niveau d'activité de marché très limité. Une seule transaction a été signée au cours du premier trimestre, pour un total de 210 m² seulement, ce qui souligne les difficultés persistantes de la ville à attirer de nouveaux occupants ou à stimuler la demande.

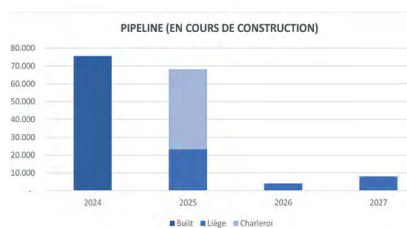


Les loyers de bureaux « prime » en Wallonie sont restés stables, après l'ajustement à la hausse observé à Namur à la fin de l'année 2024. Namur reste en tête de la région avec un loyer prime de 170 €/m²/an, suivi de près par Liège à 165 €/m²/an, et Charleroi à 145 €/m²/an. Cette stabilité apparente des loyers reflète un contexte économique plus large marqué par la prudence, ainsi qu'un déséquilibre potentiel entre l'offre et la demande dans plusieurs sous-marchés.

Les taux de vacance sont restés relativement stables par rapport à fin 2024, même si des différences persistent entre les villes. Namur

et Liège continuent d'afficher une dynamique de marché saine, avec un taux de vacance oscillant autour de 3,5%. Charleroi, en revanche, maintient un taux de vacance plus élevé, reflétant une activité professionnelle plus modérée et un rythme d'absorption plus lent.

Le pipeline de développement reste solide en 2025, suivant la dynamique de 2024. Alors que les nouvelles livraisons aideront à moderniser le stock et à répondre à la demande à long terme pour des bâtiments durables, le niveau modéré actuel de l'absorption soulève des inquiétudes quant à une offre excédentaire potentielle. Cela pourrait exercer une pression sur les loyers faciaux dans les segments les moins liquides du marché. Notamment, la majeure partie du pipeline est concentrée à Liège et à Charleroi, où les promoteurs poursuivent leurs projets malgré des perspectives à court terme plus incertaines.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT (FLANDRE ET WALLONIE) :

Au premier trimestre 2025, le marché régional de l'investissement en bureaux en Belgique est resté extrêmement calme, avec seulement trois transactions enregistrées, totalisant un peu plus de 26 millions d'euros. Ce niveau d'activité reflète le début morose observé au premier trimestre 2024 et reste bien en dessous de la moyenne quinquennale, affichant une forte baisse de 55%.

Ce faible volume s'inscrit dans une tendance observée au cours de ces trois dernières années, confirmant que les marchés régionaux - en particulier pour les bureaux - ont encore du mal à regagner la confiance des investisseurs. Les conditions économiques, qui affectent le secteur de l'immobilier à l'échelle mondiale, ont maintenu cette tendance à la baisse.

A ce titre, toutes les transactions de ce trimestre ont eu lieu en Flandre, soulignant l'attrait historiquement plus fort du marché flamand par rapport à celui de la Wallonie. En période d'incertitude, ce contraste est encore plus prononcé dans la mesure où les investisseurs continuent à privilégier les marchés perçus comme plus résistants et plus liquides.



La transaction la plus importante du trimestre a été l'acquisition de la Mechelen Business Tower d'Intervest Offices & Warehouses par WorxInvest, en partenariat avec la famille Casselman, pour un montant de 12,3 millions d'euros. Cette transaction montre que l'appétit demeure pour les actifs bien situés et générateurs de revenus, mais que de telles opportunités sont rares dans le climat actuel.

Les rendements des bureaux « prime » sur les marchés régionaux sont restés stables pour le sixième trimestre consécutif. En Flandre, les rendements se sont maintenus à 6,60%, en particulier à Anvers et à Gand, tandis qu'en Wallonie, des villes telles que Liège et Namur ont maintenu des rendements prime à 7,35%.

Cette stabilité persistante est le résultat direct de l'absence persistante de transactions de référence capables de redéfinir les normes du marché. Bien que la Banque Centrale Européenne ait procédé à une nouvelle baisse de ses taux directeurs au cours du trimestre, cet assouplissement ne s'est pas encore traduit par une compression des rendements de l'immobilier commercial. Les investisseurs restent prudents, attendant des signaux de marché plus clairs et une meilleure visibilité macroéconomique avant d'ajuster leurs primes de risque.

Cela dit, quelques transactions isolées ont commencé à indiquer un appétit sélectif pour les actifs de base dans les régions. L'exemple le plus notable est la vente de Spaces Zuid par Triple Living à un investisseur privé pour 8 millions d'euros. La propriété, louée à IWG (Regus) sur la base d'un bail à long terme de 12 ans, reflétait un rendement initial net de 6% - soit un niveau sensiblement plus agressif que le rendement de base pour les marchés régionaux.

Cette transaction souligne l'attrait persistant des actifs entièrement loués et à l'abri du besoin dans des micro-localisations « prime ». Cependant, de tels cas restent l'exception plutôt que la norme dans un marché encore incertain et illiquide.

PERSPECTIVES :

- Le marché du travail en Flandre devrait rester relativement stable à court terme, bien qu'un certain nombre de facteurs externes puissent commencer à influencer les tendances de la demande. Les réductions de taux prévues par la BCE au second semestre 2025 pourraient progressivement améliorer la confiance des entreprises et les conditions de financement, en particulier pour les petites et moyennes entreprises. Toutefois, ce stimulus potentiel s'inscrit dans un contexte d'incertitude mondiale, y compris les tensions géopolitiques croissantes et les droits de douane américains proposés, qui pourraient peser sur les secteurs axés sur l'exportation, ce qui est particulièrement important pour l'économie flamande.
- En outre, 2025 est une année importante en termes de nouvelles constructions dans le pipeline flamand. Dans les sous-marchés où les niveaux d'absorption sont faibles, cet afflux d'offre pourrait conduire à une légère augmentation de la vacance locative, ce qui pourrait exercer une pression à la baisse sur les loyers à moyen terme.
- À l'avenir, le marché professionnel en Wallonie devrait rester relativement stable, bien que l'incertitude continue de peser sur l'activité future. Bien que l'augmentation des volumes de transactions au début de l'année 2025 soit un signal positif, elle doit être interprétée avec prudence, car le marché dépend encore fortement de grandes transactions ponctuelles. En particulier, la demande reste très polarisée, Namur et Liège continuant à concentrer l'essentiel de l'activité de location, tandis que des marchés comme Charleroi sont confrontés à des défis permanents.
- Avec un pipeline important qui devrait être livré en 2025 - en particulier à Liège et à Charleroi il y a un risque croissant que l'offre soit supérieure à la demande. Cela pourrait exercer une pression sur les taux de vacance au cours des prochains trimestres, à moins que la demande ne s'accélère. À court terme, l'activité de location sera probablement alimentée par la consolidation du secteur public, les stratégies de relocalisation et les prélocations ciblées, plutôt que par une expansion généralisée des entreprises.
- Pour l'avenir, les perspectives concernant les volumes d'investissement sur le marché belge des bureaux restent prudentes, mais ne sont pas dépourvues de signes de reprise potentielle. Alors que les rendements de base sont restés stables pendant six trimestres consécutifs, les réductions attendues des taux d'intérêt directeurs de la Banque centrale européenne au cours des prochains mois pourraient progressivement améliorer les conditions de financement pour les investisseurs, ouvrant la voie à un regain d'activité au second semestre de l'année.
- Toutefois, il est peu probable que le rebond soit immédiat. Le sentiment des investisseurs reste fragile, en particulier dans un contexte d'incertitude mondiale persistante, y compris les tensions commerciales à la suite des annonces de tarifs douaniers américains et l'instabilité géopolitique. Dans ce contexte, les capitaux devraient rester sélectifs et privilégier les actifs bien loués offrant une sécurité de revenu à long terme, en particulier dans les emplacements de premier choix.

Market statistics 2025 Q1

Submarket	Inventory (m²)	Availability (m²)	Vacancy rate	Q1 2025 Take-Up	2024 Take-Up	Under construction (m²)	Prime rent (€/m²/year)	Prime yield
Flanders								
Antwerp	2.468.228	137.100	5,55%	17.304	102.469	42.000	€190	6,60%
Ghent	1.137.177	42.740	3,76%	15.893	40.536	26.000	€185	6,60%
Leuven	587.755	25.744	4,38%	1.991	12.724	11.000	€175	7,35%
Mechelen	289.576	n.a.	n.a.	5.336	14.593	22.000	€170	7,35%
Wallonia								
Liège	615.016	20.459	3,33%	2.955	22.581	35.000	€165	7,60%
Namur	615.871	18.759	3,05%	3.465	8.205	-	€170	7,60%
Charleroi	517.680	27.350	5,28%	210	859	45.000	€145	7,85%

Key lease transactions 2025 Q1

Submarket	Property	Tenant	m²	Type
Ghent	AI Campus Hub	Ugent	5.000	Pre-letting
Namur	Rue Guillaume Fouquet	CEPS	3.000	Purchase
Mechelen	Het Zegel	Duomed	2.854	Letting
Ghent	Blue Towers	Cegeka	2.800	Letting
Antwerp	Vestar	Loop Earplugs	2.332	Letting

Key investment transactions 2025 Q1

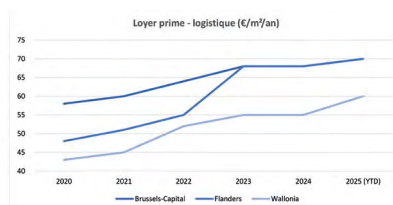
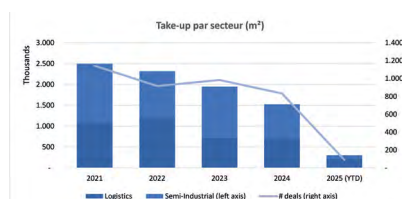
Submarket	Property	Buyer/Seller	Price (Meur)	Yield
Mechelen	Mechelen Tower	Business WorxInvest & Casselman / Intervest	12,70	-
Antwerp	Spaces Zuid	Private / Triple Living	8	6%
Leuven	Esperantolaan 9	Private / Bruvaco	5,50	8,75%

MARCHÉ SEMI-INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE

Le marché de l'occupation a commencé l'année sur une base solide, avec un total de prises en occupation au cours du premier trimestre atteignant environ 302 400 m² pour 90 transactions enregistrées. Bien que cela représente une augmentation de plus de 25% du volume d'occupation par rapport à la même période l'année dernière, le nombre de transactions a en fait diminué d'environ 25%, soulignant l'impact croissant de quelques transactions à grande échelle sur la dynamique globale du marché.

Dans le segment de la logistique, l'une des transactions les plus remarquables concerne une sous-location, impliquant Logent, un fournisseur de services logistiques, qui a sous-loué près de 50.000 m² d'Eutracor à MG Big Bear dans le North Sea Port, à Gand. Cette transaction a été réalisée en partenariat avec Volvo Cars, qui a récemment annoncé l'expansion de sa ligne de production à Gand, une initiative qui devrait générer 350 nouveaux emplois.

Une autre transaction importante de ce trimestre a été l'acquisition par Noldmans Retail Group du site LCP à Genk pour une occupation propre, offrant une surface locative de plus de 45.000 m². Alors qu'environ la moitié du site est actuellement louée à SKF, une société mondiale d'ingénierie industrielle, Noldmans devrait prendre possession de l'ensemble des locaux en temps voulu.



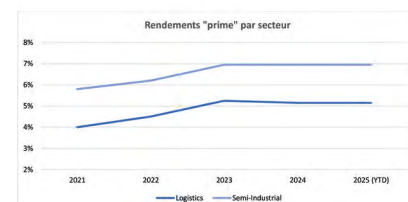
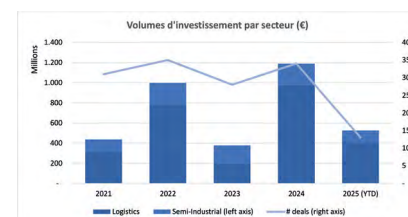
Les loyers « prime » ont continué à augmenter dans les régions clés au cours du premier trimestre. Dans la région de Bruxelles-Capitale et en Flandre, les loyers logistiques « prime » ont augmenté de 68 €/m²/an à 70 €/m²/an, grâce à un sentiment de marché solide et à des négociations actives en cours. La Wallonie a suivi, avec des loyers « prime » à Liège, son principal centre logistique, passant de 55 €/m²/an à 60 €/m²/an. Ces augmentations de loyer reflètent un ajustement aux coûts de construction plus élevés et un alignement sur les références des pays voisins, plutôt qu'une intensification de la concurrence entre les occupants.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT :

La confiance des investisseurs dans le marché industriel et logistique reprend clairement. Le volume total des investissements a atteint environ 525 millions d'euros après le premier trimestre, reflétant un nouvel élan et la confiance des investisseurs.

Au niveau national, l'investisseur WDP a mené la charge avec plusieurs acquisitions clés, y compris l'ancien site Renault à Vilvoorde, un site de 30.000 m² à Courcelles loué à court terme (avec des plans de relocation à long terme) et un autre site à Londerzeel. Montea est également resté actif, investissant dans WLP X – Cargo City West à Bierset, un développement stratégique par le groupe Weerts.

Les investisseurs internationaux ont également signalé leur intérêt continu. Un jalon majeur a été l'acquisition de MG Park Malinas par DEKA Immobilien, marquant l'entrée de l'investisseur allemand sur le marché logistique belge. La transaction est estimée à environ 100 millions d'euros. De plus, le portefeuille Logikor a été acquis par Ares Management Corporation, un gestionnaire d'actifs basé aux États-Unis, pour une valeur estimée de 145 à 150 millions d'euros, soulignant encore l'appétit mondial pour les actifs logistiques belges.



es rendements prime sont restés stables au premier trimestre, à la suite de la compression des rendements logistiques observée à la fin de l'année dernière. Pour les actifs logistiques, les rendements prime sont maintenus à 5,15%, les conditions actuelles du marché offrant peu d'incitation à une compression supplémentaire, malgré un fort appétit des investisseurs. Dans le segment semi-industriel, les rendements prime se maintiennent à 6,95%. Cependant, en raison du nombre limité de transactions de produits de base dans cette catégorie, il reste difficile de définir les tendances des rendements avec certitude. Néanmoins, la demande sous-jacente reste intacte, en particulier pour les actifs bien situés et à l'épreuve du futur.

PERSPECTIVES :

- ➔ Le PIB belge devrait augmenter de 0,44% en 2025, indiquant une période de stagnation économique. Les tarifs commerciaux américains pourraient réduire jusqu'à près de 2% du PIB belge dans un scénario défavorable.
- ➔ L'inflation reste au-dessus de la moyenne de la zone euro, en raison des pressions persistantes sur les coûts, notamment dans le secteur de l'énergie. La question clé est de savoir si les prix de l'énergie peuvent être stabilisés, surtout que les coûts des infrastructures énergétiques devraient rester élevés.
- ➔ La croissance économique plus lente pourrait pousser la BCE à continuer de réduire les taux d'intérêt, ce qui pourrait assouplir les conditions de financement.
- ➔ Le Clean Industrial Deal de l'UE et l'élan politique pourraient stimuler les investissements à long terme si les préoccupations énergétiques sont résolues.
- ➔ La prise en charge au premier trimestre a augmenté de 25% en glissement annuel, mais le nombre de transactions a diminué, suggérant un passage à des transactions de plus grande envergure.
- ➔ Les loyers logistiques prime ont augmenté à 70 €/m²/an à Bruxelles et en Flandre, et à 60 €/m²/an à Liège.
- ➔ 525 millions d'euros investis au premier trimestre suggèrent le début d'un tournant dans le sentiment des investisseurs, en particulier dans la logistique. Les solides transactions du premier trimestre pourraient encourager davantage de propriétaires à mettre des actifs de base sur le marché dans les trimestres à venir.
- ➔ Le rendement logistique prime se maintient à 5,15%, reflétant un équilibre entre les attentes de prix et la demande des investisseurs.

key occupier transactions 2025 Q1

Property	Submarket	Occupier	GLA (m ²)	Type
LCP Genk-Zuid	Logistics	Nolmans Retail Support	46.650	Purchase
MG Big Bear	Logistics	Logent	48.989	Subletting
Macbeth Nivelles	Logistics	Suntory	16.150	Letting

key sales transactions 2025 Q1

Property	Submarket	Buyer/Seller	GLA (m ²)	Price (Meur)
Portfolio	Logistics	Logicor / Ares Management Corp.	220.850	145-150
MB Park Malinas	Logistics	MG Real Estate / Deka Immobilien	71.500	100
Site Renault	Semi-industrial	Alcopa / WDP	n/a	100

LISTING DES TRANSACTIONS - LOGISTIQUE & SEMI-INDUSTRIEL (LIÈGE Q1 2024- Q1 2025)

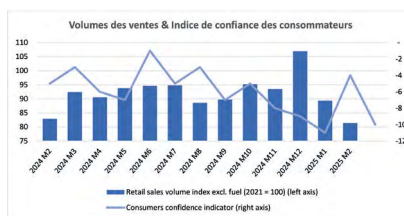
Période	Transaction	Type	Locataire	Adresse	Surfaces (m²)
2024 Q1	Letting	Semi-industrial	Aigremont	Rue de la Vieille Fosse 60	4 000
2024 Q1	Letting	Semi-industrial	Ampacimon	Rue Alfred Deponthière 40	1 031
2024 Q1	Letting	Semi-industrial	FSL Invest	Rue Darchis 4	1 500
2024 Q1	Purchase	Semi-industrial	Willy Naessens Group	Avenue de l'Indépendance 85	5 436
2024 Q2	Letting	Logistics	Ninatrans	Rue Marie Curie 49	10 000
2024 Q2	Letting	Logistics	Sligro-MFS Belgium	Avenue Georges Truffaut 43	5 453
2024 Q2	Letting	Semi-industrial	Ardenne Immo Invest	Rue Crufer 5	1 250
2024 Q2	Letting	Semi-industrial	Four Stars	Verte Voie	1 200
2024 Q2	Letting	Semi-industrial	KRS Logistics	rue de Bruxelles 174	2 700
2024 Q2	Letting	Semi-industrial	Shuttle Bridge Logistics	Chaussée de Liège 145	2 113
2024 Q2	Purchase	Semi-industrial	Bruyere	Rue de la Paix 3	2 400
2024 Q2	Purchase	Semi-industrial	Lyreco	Rue de l'Abbaye 95	1 400
2024 Q2	Purchase	Semi-industrial	Sart Gare Immo	Avenue de l'Inform 9	3 000
2024 Q2	Purchase	Semi-industrial	Sebel Group	Rue Vieille Fosse 179	1 160
2024 Q3	Purchase	Semi-industrial	Evenepoel	Rue de la Métallurgie 36	2 790
2024 Q4	Letting	Logistics	Andrimo	Avenue de l'Expansion 6	5 700
2024 Q4	Letting	Semi-industrial	Ets. Henrotte	Rue des Technologies 7	1 200
2024 Q4	Letting	Semi-industrial	Seliac	Rue de la Légende 16a	1 350
2024 Q4	Pre-letting	Logistics	Skechers	Rue de Fontaine	200 000
2024 Q4	Purchase	Semi-industrial	Synoptic	Rue de l'Yser 248	1 850
2024 Q4	Purchase	Semi-industrial	Ville de Liège	Avenue Georges Truffaut 43	2 415
2025 Q1	Letting	Logistics		Avenue du Parc Industriel 213	8 127

MARCHÉ DU COMMERCE DE DÉTAIL

Les volumes de ventes au détail en Belgique ont diminué de 1,86 % en février par rapport au même mois en 2024, la baisse étant particulièrement marquée dans les magasins d'alimentation spécialisés. En revanche, le commerce de détail en ligne a montré une légère augmentation. Cependant, en termes de valeur des ventes au détail, la situation apparaît moins négative : la baisse s'est limitée à seulement 0,3 % en février en comparaison annuelle, ce qui indique que les pressions inflationnistes pourraient amortir les niveaux de revenus malgré la baisse des volumes.

Par ailleurs, la confiance des consommateurs a chuté de manière notable en mars, tombant à -10, soit une baisse de 6 points par rapport à février. Les principaux contributeurs à cette détérioration sont un pessimisme accru concernant les perspectives économiques générales et des préoccupations croissantes quant à l'évolution future du marché du travail.

Dans le paysage de la vente au détail en Belgique, des changements notables sont en cours dans le segment des supermarchés. Il a été récemment annoncé que les hypermarchés Cora à Bruxelles et en Wallonie fermeront leurs portes respectivement au début de 2026, marquant le dernier chapitre pour le groupe Louis Delhaize, qui avait déjà cédé ses magasins Smatch et Match à Colruyt, ainsi que Délitrateur. Cette sortie fait suite au départ antérieur de Mestdagh, en faisant le deuxième groupe de supermarchés notable à se retirer du marché belge ces dernières années.

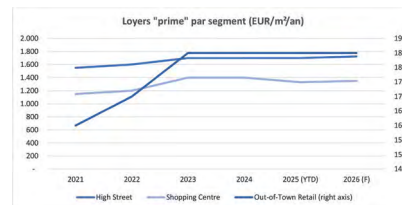
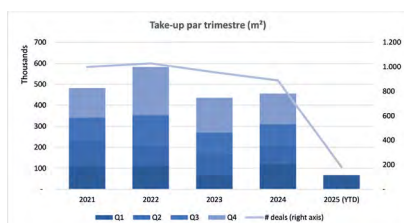


Source: National Bank of Belgium (NBB) and Statbel

La prise en charge du commerce de détail a atteint 67.300 m² au premier trimestre 2025, répartie sur 182 transactions de location. Cela marque un début plus lent par rapport au premier trimestre 2024, en particulier dans le segment des commerces de périphérie, où le volume de prise en occupation a chuté de plus de moitié.

Cette baisse s'explique en grande partie par l'activité exceptionnelle enregistrée l'année dernière, lorsque des occupants majeurs tels que ToyChamp, Dreamland et Jysk ont repris un certain nombre d'anciens magasins Fun. Mais le segment des rues commerçantes a également été touché, avec une baisse de plus de 25 % en glissement trimestriel.

Malgré le ralentissement général, le segment des centres commerciaux a montré des signes de reprise, avec un take-up atteignant 9.400 m², soit une augmentation de 7 % en glissement trimestriel. Cette tendance à la hausse indique un intérêt renouvelé des détaillants pour les environnements commerciaux à fort trafic et bien aménagés.



Les loyers prime sont restés inchangés pour les commerces sur le segment « high street » (€1.700/m²/an) et les commerces de périphérie (€185/m²/an) au premier trimestre. Cependant, les loyers prime des centres commerciaux ont enregistré un léger ajustement, diminuant de 5 % à €1.330/m²/an.

Cette correction reflète la pression sur les marges des détaillants et la prise en charge plus lente observée en 2024, bien que l'activité de location récente au premier trimestre puisse indiquer une perspective plus équilibrée à l'avenir.

Le premier trimestre de 2025 a commencé de manière remarquablement forte, avec un volume d'investissement dépassant déjà le résultat annuel de 2024. Un volume total de 706 millions d'euros a été enregistré au premier trimestre, une valeur exceptionnellement élevée pour un seul trimestre.

Cette performance a été principalement motivée par deux grandes transactions : l'acquisition de Forum Estate par Cibus Nordic, représentant une valeur d'actif sous-jacente de 508 millions d'euros, et une co-entreprise entre LCV Real Estate et Colruyt, qui a acquis les anciens sites Makro-Metro pour 143 millions d'euros.

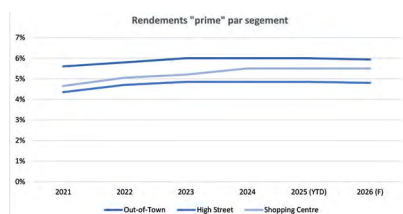
En excluant ces deux transactions majeures, le volume d'investissement restant s'élève à 67 millions d'euros. Cela montre que, au-delà des transactions phares, l'activité sur le marché reste encore assez limitée. Cependant, la liquidité reste solide.

pour les petits tickets, généralement inférieurs à 5 millions d'euros. Les investisseurs montrent également une attention croissante à la typologie et à la résilience des occupants du commerce de détail.



Il n'y a eu aucun changement dans les rendements prime du commerce de détail au cours du premier trimestre. Les rendements prime pour le segment « High Street » restent stables à 4,85 %, ceux des commerces de périphérie à 6,00 %, et le rendement théorique des centres commerciaux reste à 5,50 %.

À l'avenir, il y a un potentiel de légère compression des rendements dans le segment des commerces de rue, en particulier pour les emplacements prime avec des fondamentaux solides. Cependant, nous continuons à surveiller le paysage économique et financier global avant d'anticiper des mouvements de rendement plus significatifs.



PERSPECTIVES :

- Le PIB belge devrait augmenter de 0,44 % en 2025, indiquant une période de stagnation économique. Les tarifs commerciaux américains pourraient réduire jusqu'à près de 2 % du PIB belge dans un scénario défavorable.
- L'inflation reste au-dessus de la moyenne de la zone euro, en raison des pressions persistantes sur les coûts, notamment dans le secteur de l'énergie. La question clé est de savoir si les prix de l'énergie peuvent être stabilisés, surtout que les coûts des infrastructures énergétiques devraient rester élevés.
- La croissance économique plus lente pourrait pousser la BCE à continuer de réduire les taux d'intérêt, ce qui pourrait assouplir les conditions de financement.
- Le commerce de périphérie pourrait continuer à voir une prise en charge limitée, après une année exceptionnelle en 2024 et une demande actuelle plus faible de la part des grands occupants.
- Les centres commerciaux pourraient se redresser davantage, en particulier ceux offrant un commerce de détail axé sur l'expérience et bien situés.
- Les loyers prime des commerces de rue et de périphérie devraient rester fermes dans les emplacements clés, soutenus par une offre limitée et une demande sélective des détaillants.
- La flambée des investissements du premier trimestre est peu susceptible de se maintenir au même niveau, à moins que d'autres transactions majeures ne se produisent.

- L'attention des investisseurs se portera sur les actifs résilients avec des locataires solides et des formats à l'épreuve du futur, en particulier les commerces de détail ancrés dans l'alimentation ou les parcs commerciaux offrant des besoins quotidiens.
- Une légère compression des rendements est possible dans le segment « High Street », surtout si l'inflation ralentit et que les taux d'intérêt baissent davantage. Aucun changement immédiat n'est attendu pour les centres commerciaux ou les commerces de périphérie.

Key lease transactions 2025 Q1

Property	Submarket	Tenant	GLA (m²)	Type
Av. Louise 37, Brussels	High street	Xandres	480	Letting
Waasland Shopping	Shopping centre	JJXX	856	Letting
Winkelpark Turnhout XXL,	Out-of-town	TEDi	1.021	Letting

Key sales transactions 2025 Q1

Property	Submarket	Buyer/Seller	GLA (m²)	Price (Meur)
Portfolio	Out-of-town	Forum Estates / Cibus Nordic	276.000	508
Makro-Metro sites	Out-of-town	Metro AG / LCV; Colruyt	229.200	143
De Post, Ghent	High street	Columbia Threadneedle Private	1.776	± 20

LISTING DES TRANSACTIONS - HIGH STREET (LIÈGE Q1 2024- Q1 2025)

Période	Transaction	Segment	Adresse	Ville	Locataire	Catégorie	Surfaces (m²)
2024 Q1	Letting	High street	Rue St-Gilles	Liège	Brey's	Food & Beverage	100
2024 Q1	Letting	High street	-	Liège	Costa Coffee	Food & Beverage	80
2024 Q2	Letting	High street	Rue Joffre 11	Liège	Boutique Delforge	Food & Beverage	27
2024 Q2	Letting	High street	Rue des Dominicains 18	Liège	Desitter	-	365
2024 Q2	Letting	High street	Rue Pont d'Avroy 8	Liège	Hawaiian Poké Bowl	Food & Beverage	260
2024 Q2	Letting	High street	Rue de l'Université 32	Liège	Jims Fitness	Fitness	1265
2024 Q3	Letting	High street	Rue Léopold	Liège	Ninja Ramen	Food & Beverage	200
2024 Q4	Letting	High street	Vinave d'Ile 21-23	Liège	McDonald's	Food & Beverage	419
2024 Q4	Letting	High street	Blvd du Douzième de Ligne	Liège	Audika	Health & Beauty	21
2024 Q4	Letting	High street	Esplanade Simone Veil	Liège	Delhaize Proxy	Supermarket	400
2024 Q4	Letting	High street	Rue Pont d'Avroy 11	Liège	Poké House	Food & Beverage	88
2025 Q1	Letting	High street	Place du XX Aout 34	Liège	RS Daksh	Others	350
2025 Q1	Letting	High street	Passage Lemonnier	Liège	Comptoir de Mathilde	Food & Beverage	333

MARCHÉ RÉSIDENTIEL DES APPARTEMENTS À LIÈGE

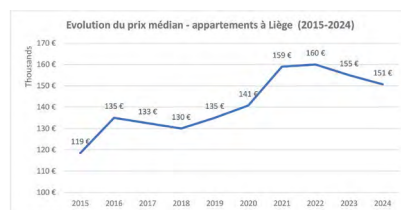
Du point de vue de l'activité sur le marché, le nombre de transactions observé sur le segment des appartements, au sein de la commune de Liège, a diminué de manière significative, en passant de 1.108 transactions, en 2023, à 482 pour l'année 2024. Ceci représente donc une baisse de 52,42% sur un an et représente moins de la moitié du nombre de transaction de la moyenne quinquennale (1.002 occurrences).



Un élément important qui permet d'expliquer, du moins en partie, cette baisse importante concerne la baisse programmée des droits d'enregistrement en Wallonie, passant de 12,5% à 3% pour les acheteurs-occupants. Cette mesure a entraîné un report des décisions d'achat et le niveau d'activité observé en région wallonne depuis le début de l'année 2025 tend à corroborer cette tendance.

À ce titre, le baromètre des notaires indiquait que le nombre de transactions au 1^{er} trimestre 2025 a augmenté de 12,45% en région wallonne et de 19,1% en Flandre par rapport à la même période en 2024. De son côté, le niveau d'activité sur le marché bruxellois est resté relativement stable par rapport au Q1 2024 (+1,15%). En région wallonne, la plus forte hausse a été enregistrée sur la province du Hainaut avec + 15,8%. La province de Liège a enregistré une progression de 8,42% au 1^{er} trimestre 2025 par rapport au Q1 2024.

Selon les données statistiques officielles publiées par Statbel, le prix médian d'un appartement dans la commune de Liège au Q4-2024 a connu une baisse de 2,77% par rapport à la même période en 2023 et s'affiche désormais autour de 150.700€. La moyenne des prix médians enregistrés sur cinq ans, pour ce marché, s'élève à près de 153.000€.



Selon le baromètre des notaires, un appartement neuf, en Wallonie, coûtait en moyenne 263.599 EUR. (+0,8% par rapport à 2023). A Bruxelles, le prix moyen était de 360.839 EUR (+6,0%).

En Flandre, le prix moyen de 357.082 EUR (+3,8%). Sur le marché secondaire, le prix moyen des appartements en région wallonne s'élevait à 186.690 EUR (+1,1% par rapport à 2023). À Bruxelles, les appartements existants affichaient un prix moyen de 290.057 EUR (+4,0%) et à 271.073 EUR (+3,0%) en Flandre. Notons que pour la province de Liège, le prix moyen d'un appartement neuf s'élève à 256.160 (-7,2%) tandis qu'un appartement 31 mars 2025 31 mars 2026 31 mars 2027 31 mars 2028 100% 80% 60% 40% 20% 0% s'élève en moyenne à 178.154 EUR (+0,4%).



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 2025	31 mars 2024
I Revenus locatifs	5, 6	2.872	2.868
III Charges relatives à la location		13	15
RÉSULTAT LOCATIF NET		2.885	2.883
IV Récupération de charges immobilières loués		13	107
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	524	538
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-464	-576
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location		0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER		2.958	2.952
IX Frais techniques	9	-272	-345
X Frais commerciaux		-24	-18
XI Charges et taxes sur immeubles non loués	10	-115	-27
XII Frais de gestion immobilière	11	-206	-206
XIII Autres charges immobilières	12	-27	-27
Charges immobilières		-644	-623
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		2.314	2.329
XIV Frais généraux de la Société	13	-392	-376
XV Autres revenus et charges d'exploitation		3	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		1.925	1.953
XVI Résultat sur vente d'immeuble de placement	14	0	49
XVIII Variation de la juste valeur des immeubles de placement	15, 19	-520	-614
XIX Autre résultat sur portefeuille		14	14
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		1.419	1.402
XX Revenus financiers	16	179	178
XXI Charges d'intérêts nettes	16	-604	-586
XXII Autres charges financières	16	-11	-12
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	16	-162	-483
RÉSULTAT FINANCIER		-598	-903
XXIV Résultat des participations qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence		0	0
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		821	499
XXV Impôts des sociétés	17	-57	-57
XXVI Exit tax		0	0
I RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		764	442
II AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL, APRÈS IMPÔT SUR LE RÉSULTAT			
Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net :		-41	-571
C Variation de la juste valeur des actifs financiers ¹	21	-41	-571
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PÉRIODE²		723	-129
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}	18	1,56	-0,28

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 2024 et au 31 mars 2025, 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 2024 et 2025. Il n'y a pas d'intérêts minoritaires.

État de la situation financière

ACTIF (en milliers d'EUR)		Annexe	31 mars 2025	31 mars 2024
I	ACTIFS NON COURANTS		47.507	48.139
B	Immobilisations incorporelles		0	0
C	Immeubles de placement	19	41.387	41.825
D	Autres immobilisations corporelles	20	127	137
E	Actifs financiers non courants	21	5.992	6.177
II	ACTIFS COURANTS		524	422
A	Actifs détenus en vue de la vente		0	0
D	Créances commerciales	22	295	268
E	Créances fiscales et autres actifs courants	23	7	7
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	24	191	84
G	Comptes de régularisation	25	31	63
	TOTAL ACTIF		48.031	48.561

PASSIF (en milliers d'EUR)		Annexe	31 mars 2025	31 mars 2024
	CAPITAUX PROPRES		25.110	25.312
A	Capital	26	22.067	22.067
C	Réserves		2.279	2.803
b	Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers ^{1,2}		-1.197	-727
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		2.015	2.643
h	Réserve pour actions propres		-51	-51
i	Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	21	-1.090	-1.048
n	Résultat reporté exercices antérieurs		2.602	1.986
D	Résultat net de l'exercice		764	442
I	PASSIFS NON COURANTS		18.759	19.287
B	Dettes financières non courantes	27	18.759	19.287
C	Autres passifs financiers non courants		0	0
II	PASSIFS COURANTS		4.162	3.962
B	Dettes financières courantes	27	3.446	3.265
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	28	607	663
F	Comptes de régularisation	29	109	34
	TOTAL PASSIF		48.031	48.561

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 2024-2025 seront affectées aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2025-2026.

2. Cette rubrique englobe désormais les « Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ». Cette dernière rubrique était reprise sur une ligne distincte dans les précédents rapports.

État des flux de trésorerie

(en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2025	31 mars 2024
Résultat net		764	442
Amortissements (hors IFRS 16)	13	49	23
Réduction de valeur (reprise -)	22	-15	-17
Résultat sur vente immeuble placement	14	0	-49
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	15,19	520	614
Résultat financier à excluir du flux opérationnel	16	598	903
Marge brute d'autofinancement		1.916	1.916
Variation du fonds de roulement		35	-180
Flux de trésorerie opérationnels nets		1.951	1.736
Acquisition d'immeubles de placement	19	0	0
Investissements sur immeubles de placement (travaux)	19	-70	-277
Investissements nets dans des titres de SIR	21	0	0
Acquisitions d'autres actifs financiers	21	0	0
Acquisitions d'immobilisations (in)corporelles	19	-3	-55
Cessions d'immeubles de placement	14	0	166
Cessions d'actifs financiers	21	0	0
Flux de trésorerie d'investissement		-73	-166
Dividende payé	33	-924	-832
Dividende reçu des autres SIR et FIIS	16	179	178
Utilisation nette des lignes de crédit bancaires	27	-378	-410
Remboursement des dettes de leasing	27	-33	-27
Intérêts reçus et autres produits financiers	16	0	0
Intérêts payés	16	-604	-586
Autres frais financiers	16	-11	-12
Flux de trésorerie de financement		-1.771	-1.689
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE		-107	-119
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		84	203
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	24	191	84
FLUX DE TRÉSORERIE - TOTAUX DE LA PÉRIODE		107	-119

État de variation des capitaux propres

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers ^{1,2}	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 2023	22.073	-5	-395	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	-727	2.643	-51	-1.049	1.985	442	25.311
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 définie 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	-
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									-
Résultat de la période								764	764
<i>Autres éléments du résultat global</i>									
Variation de la juste valeur des titres SIR						-41			-41
Dividendes distribués							-924		-924
31 mars 2025	22.073	-5	-1.197	2.015	-51	-1.090	2.600	764	25.110
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-520				520		-
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée				-291			291		-
Variation de la juste valeur de la FIIS			128				-128		-
Affectation du résultat de l'exercice précédent							764	-764	-
Dividendes distribués							-832		-832
	22.073	-5	-1.589	1.724	-51	-1.090	3.215	-	24.277

Rémunération proposée du capital

1. Les variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture de l'exercice 2023-2024 ont été affectées aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale du 10 septembre 2024, 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 2024-2025 seront affectées aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale du 9 septembre 2025, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2025-2026.
2. Cette rubrique englobe désormais les « Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ». Cette dernière rubrique était reprise sur une ligne distincte dans les précédents rapports.

Annexes aux états financiers

Table des matières

1. Identification de l'entreprise	61
2. Déclaration de conformité	61
3. Résumé des règles d'évaluation applicables aux comptes statutaires	61
4. Informations sectorielles	67
5. Revenus locatifs	70
6. Contrats de location simple	70
7. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	71
8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	72
9. Frais techniques	72
10. Charges et taxes sur immeubles non loués	72
11. Frais de gestion immobilière	73
12. Autres charges immobilières	73
13. Frais généraux de la société	73
14. Résultat sur vente d'immeubles de placement	74
15. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	74
16. Résultat financier	75
17. Impôts & Exit tax	75
18. Résultat par action	76
19. Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	76
20. Autres immobilisations corporelles	81
21. Actifs financiers non courants	82
22. Créances commerciales	84
23. Autres créances fiscales et autres actifs courants	85
24. Trésorerie et équivalents de trésorerie	85
25. Comptes de régularisation	85
26. État du capital	86
27. Dettes financières non courantes et courantes	88
28. Dettes commerciales et autres dettes courantes	89
29. Comptes de régularisation	89
30. Instruments financiers	90
31. Ratio d'endettement	91
32. Événements post clôture	91
33. Dividendes payés et proposés	92
34. Actifs et passifs éventuels, droits et engagements	92
35. Transactions avec les parties liées	93
36. Déclaration de management	95

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 2025 ont été arrêtés par le Conseil d'administration de l'administrateur unique, la SA Moury Management, le 20 mai 2025.

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires est statutairement prévue le 9 septembre 2025.

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 2024 :

- 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

- Amendements à IFRS 16 Contrats de location : Dettes de location dans un contrat de cession-bail
- Amendements à IAS 7 Tableau des flux de trésorerie et IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement de fournisseurs

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 2024 :

- Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Absence de Convertibilité (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2025)
- IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen)
- IFRS 19 Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen)
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 Classement et évaluation des instruments financiers (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2026, mais non encore adoptés au niveau européen)

- **Améliorations annuelles – Volume 11** (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2026, mais non encore adoptés au niveau européen)

À l'exception de la norme IFRS 18, 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 2024, et n'ayant pas été appliquées de manière anticipative au 31 mars 2025.

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 2025, 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 emploi, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et autres frais liés à l'opération sont considérés comme faisant partie du prix d'acquisition et sont portés en compte à l'actif de l'état de la situation financière

COMPTABILISATION DES TRAVAUX (DÉPENSES ULTÉRIEURES)

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

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

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

Évaluations postérieures JUSTE VALEUR

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

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

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

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

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 les réserves. 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 a 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.

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 gratuits locatifs 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 16.

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		Non affecté		TOTAL
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025 2024
RÉSULTAT LOCATIF NET	292	265	427	364	1.400	1.485	766	771	0	0	-1	-1	2.885 2.883
Pourcentage par secteur	10%	9%	15%	13%	49%	51%	27%	27%	0%	0%	0%	0%	100% 100%
Variation de juste valeur des immeubles	131	17	377	242	-1.011	-852	-17	-21	0	0	0	0	-520 -614
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	0	0	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0 49
Autres produits et charges d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-945	-917	-945 -917
RÉSULTAT D'EXPLOITATION													1.419 1.402
Résultat financier	0	0	0	0	0	0	0	0	308	323	-906	-1.226	-598 -903
Impôts	0	0	0	0	0	0	0	0	-54	-53	-3	-4	-57 -57
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE													764 442

En milliers d'EUR	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres de SIR et FIIS ¹		Non affecté		TOTAL	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Immeubles de placement	4.965	4.255	8.531	8.665	17.645	18.642	10.246	10.263	0	0	0	0	41.387	41.825
Actifs détenues en vue de la vente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pourcentage par secteur	12%	10%	21%	21%	43%	45%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales hors IFRIC 21	0	19	17	12	0	0	15	15	0	0	0	0	32	46
Actifs financiers non courants	0	0	2	2	0	0	0	0	4.205	4.118	1.785	2.057	5.992	6.177
ACTIFS SECTORIELS	4.965	4.274	8.550	8.679	17.645	18.642	10.261	10.278	4.205	4.118	1.785	2.057	47.411	48.048
Pourcentage par secteur	10%	9%	18%	18%	37%	39%	22%	21%	9%	9%	4%	4%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	620	513	620	513
ACTIF													48.031	48.561
Acquisitions en Immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux activables en immeubles de placement	0	51	69	0	0	187	0	39	0	0	0	0	69	277
Investissements en immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39	55	39	55
Amortissements des immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49	48	49	48

INFORMATION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE													
En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres de SIR et FIIS		Non affecté		TOTAL		
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	
RÉSULTAT LOCATIF NET	2.147	2.163	14	7	723	714	0	0	0	0	2.885	2.883	
Pourcentage par secteur	74%	75%	0%	0%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	
Variation de juste valeur des immeubles	-542	-67	10	16	12	-563	0	0	0	0	-520	-614	
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49	
Autres produits et charges d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	-945	-917	-945	-917	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION											1.419	1.402	
Résultat financier	0	0	0	0	0	0	308	323	-906	-1.226	-598	-903	
Impôts des sociétés	0	0	0	0	0	0	-54	-53	-3	-4	-57	-57	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE											764	442	

En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres de SIR et FIIS		Non affecté		TOTAL	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Immeubles de placement	30.398	30.858	269	259	10.720	10.708	0	0	0	0	41.387	41.825
Actifs détenues en vue de la vente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pourcentage par secteur	73%	74%	1%	1%	26%	26%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales hors IFRIC 21	32	42	0	0	0	4	0	0	0	0	32	46
Actifs financiers non courants	0	2	0	0	0	0	4.205	4.118	1.787	2.057	5.992	6.177
ACTIFS SECTORIELS	30.430	30.902	269	259	10.720	10.712	4.205	4.118	1.787	2.057	47.411	48.048
Pourcentage par secteur	64%	64%	1%	1%	23%	22%	9%	9%	4%	4%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus									620	513	620	513
ACTIF											48.031	48.561
Acquisitions en Immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux activables en immeubles de placement	69	90	0	0	0	187	0	0	0	0	69	277
Investissements en immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	39	55	39	55
Amortissements des immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	49	48	49	48

AUTRES INFORMATIONS SECTORIELLES

Durant l'exercice 2024-2025, deux locataires représentent plus de 10% du total des revenus locatifs :

Locataires représentant plus de 10 % des revenus locatifs en 2024-2025	Secteur géographique	Secteur d'activité	Pourcentage des revenus locatifs au 31 mars 2025	Pourcentage des revenus locatifs au 31 mars 2024
Igretec	Hainaut	Bureaux	17%	0%
SPW Wallonie	Liège	Bureaux	13%	18%
Le Forem	Hainaut	Bureaux	17%	17%

5. Revenus locatifs

Les revenus locatifs peuvent être détaillés comme suit :

En milliers d'EUR	31 mars 2025	31 mars 2024
Revenus locatifs	2.872	2.869
Loyers perçus	2.887	2.879
Gratuité locative	-18	-16
Indemnité rupture anticipée de bail	3	6

La stabilité des revenus locatifs s'explique principalement par le fait que la perte de loyer suite au départ du locataire des bureaux situé avenue des Tilleuls à Liège au 1^{er} janvier 2025 (-€ 123 milliers) a été compensée par l'indexation annuelle des loyers.

6. Contrats de location simple

IMMO MOURY EN TANT QUE BAILLEUR

En milliers d'EUR	31 mars 2025	31 mars 2024
Revenus locatifs		
À moins d'un an	2.414	2.796
Entre 1 et 3 ans	3.402	3.778
Entre 4 et 5 ans	2.624	2.895
Plus de 5 ans	8.443	9.413
Total	16.884	18.883

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. Ils tiennent compte des loyers futurs jusqu'à la prochaine option de résiliation.

La durée résiduelle moyenne des baux (pondérée par les loyers) au 31 mars 2025 s'élève à 6 ans.

IMMO MOURY EN TANT QUE LOCATAIRE

En milliers d'EUR	31 mars 2025	31 mars 2024
Loyers futurs certains		
À moins d'un an	28	26
Entre 1 et 5 ans	56	52
Plus de 5 ans	0	0
Total	84	78

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 €29 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 2025, 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 2028.

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 2025	31 mars 2024
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	525	538
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	256	197
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	269	341

La récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués pour l'année 2024-2025 est globalement similaire au produit de l'année précédente.

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

En milliers d'EUR	31 mars 2025	31 mars 2024
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	464	576
Charges locatives exposées par le propriétaire	177	144
Précomptes et taxes sur immeubles loués	287	432

Les charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués diminuent principalement suite au précompte de l'immeuble situé avenue des Tilleuls à Liège qui est classé en charges et taxes sur immeubles non loués pour l'année 2025.

Antérieurement, le bail prévoyait pour cet immeuble une prise en charge du précompte par le bailleur. Ce vide n'a donc pas d'impact sur le poste précédent « Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués ».

9. Frais techniques

En milliers d'EUR	31 mars 2025	31 mars 2024
Frais techniques	272	345
Frais techniques récurrents	125	145
<i>Réparations</i>	73	94
<i>Primes d'assurance</i>	52	50
Frais techniques non récurrents	147	200
<i>Grosses réparations</i>	147	200
<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 € 115 milliers pour l'exercice 2024-2025 contre € 27 milliers pour l'exercice précédent. L'augmentation est principalement due aux charges relative à l'immeuble situé avenue des Tilleuls à Liège qui sont classées dans ce poste à partir du 1^{er} janvier 2025.

11. Frais de gestion immobilière

En milliers d'EUR	31 mars 2025	31 mars 2024
Frais de gestion immobilière	206	206
Honoraires versés au gérant	75	75
Charges internes de gestion d'immeubles	131	131

Pour l'exercice se clôturant au 31 mars 2025, les honoraires versés à l'administrateur unique ont été fixés par l'assemblée générale du 10 septembre 2024 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 2025	31 mars 2024
Autres charges immobilières	27	27
Honoraires expert immobilier	27	27
Divers	0	0

13. Frais généraux de la société

En milliers d'EUR	31 mars 2025	31 mars 2024
Frais généraux	392	376
Frais de fonctionnement	246	238
Amortissement	49	48
Honoraires	30	24
Frais liés au statut de SIR	67	66

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 liés à l'audit interne, etc).

14. Résultat sur vente d'immeubles de placement

Au cours de l'exercice 2023-2024, Immo Moury avait 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'a été vendu lors de l'exercice 2024-2025.

15. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

En milliers d'EUR	31 mars 2025	31 mars 2024
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-520	-615
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	783	567
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-1.303	-1.182

La variation de juste valeur négative des immeubles de placement en 2024-2025 s'explique essentiellement par l'impact de la diminution de valeur de l'immeuble situé avenue des Tilleuls à Liège vide depuis le 1^{er} janvier 2025.

16. Résultat financier

En milliers d'EUR	31 mars 2025	31 mars 2024
Résultat financier	-599	-904
Revenus des titres d'autres SIR et FIIS	179	178
Charges d'intérêts	-604	-587
Autres charges financières	-12	-12
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-291	-628
Variations de la juste valeur des autres actifs financiers (+/-)	129	145

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 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 2025, à un actif de €1.724 milliers contre un actif net de 2.015 milliers au 31 mars 2024, soit une variation négative de €291 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 €2.315 milliers et la variation positive de juste valeur est enregistrée par le biais du compte de résultat pour €129 milliers.

17. Impôts et exit tax

En milliers d'EUR	31 mars 2025	31 mars 2024
Impôts des sociétés et exit tax	57	56
Impôt sur les DNA	3	6
Précomptes mobiliers des titres SIR non récupérables	54	53
Régularisation d'impôts dus ou versés	0	-3
Exit tax	0	0

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

fusionnent avec une SIR sont soumises à un impôt de 15% sur les plus-values latentes et sur les réserves immunisées. L'impôt d'Immo Moury est principalement composé des

précomptes mobiliers retenus de 30% sur les dividendes perçus provenant des titres détenus en portefeuille qui ne sont pas récupérables pour les sociétés immobilières réglementées.

18. Résultat par action

En nombre d'actions	31 mars 2025	31 mars 2024
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)	764	442
Résultat global de l'exercice (en milliers d'euros)	723	-129
Résultat net de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	1,65	0,96
Résultat global de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	1,56	-0,28

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

En milliers d'EUR	2024-2025		2023-2024	
	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	41.825	0	42.073	191
Acquisitions	0	0	0	0
Autres investissements (travaux activables)	0	0	292	0
Cessions	69	0	0	-117
Transfert des actifs détenus en vue de la vente	0	0	101	-101
Variation de la juste valeur	-507	0	-641	27
Valeur comptable au 31 mars	41.387	0	41.825	0
Portefeuille d'immeubles au 31 mars	41.387		41.825	

La juste valeur des immeubles de placement découle des rapports d'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield. Elle s'élève à €41.168 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 €220 milliers au 31 mars 2025.

Au 31 mars 2025, Immo Moury n'a pas d'immeubles détenus en vue de leur vente mais détient un bien immobiliers en cours de développement : l'immeuble situé avenue des Tilleuls à Liège vide depuis le 1^{er} janvier 2025.

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 €4.584 milliers au 31 mars 2025;
- immeuble de bureaux situé rue des Urbanistes à Liège valorisé à une juste valeur de €2.481 milliers au 31 mars 2025;
- immeuble de bureaux situé rue de Mons à Liège valorisé à une juste valeur de €4.830 milliers au 31 mars 2025 (hors droits d'usage);
- résidence rue Paradis à Liège valorisée à une juste valeur de €3.397 milliers au 31 mars 2025;
- hall industriel situé rue des Alouettes 80 à Milmort valorisé à une juste valeur de €2.710 milliers au 31 mars 2025 ;
- hall industriel situé rue des Alouettes 80A à Milmort valorisé à une juste valeur de €3.590 milliers au 31 mars 2025 ;
- immeuble de bureaux situé boulevard Devreux à Charleroi valorisé à une juste valeur de €8.100 milliers au 31 mars 2025.

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 2025 (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 UNITAIRE (PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES)

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

Approche résiduelle pour les projets en développement

Dans le cadre du présent rapport d'évaluation, nous avons retenu une approche résiduelle pour le bien sis Avenue des Tilleuls 62 étant donné qu'il s'agit d'un

immeuble à redévelopper pour lequel un permis de bâtir à déjà été octroyé.

Cette approche consiste à déterminer la valeur d'un terrain tenant compte de la valeur de son potentiel constructible sous déductions des coûts divers (constructions, études, honoraires divers, marge de promotion et financement).

Cette approche consiste à déterminer la valeur d'un projet à développer, à partir de la valeur de sortie estimée ou de la valeur de vente à terme.

Cette méthode nous permet donc de déterminer la valeur d'un projet sous l'hypothèse de pleine propriété. Cette valeur correspond à la valorisation du foncier et des actifs immatériels en ce compris les études et le permis de bâtir.

La première démarche consiste à déterminer la valeur du projet après travaux.

Pour ce faire nous nous basons d'une part sur les informations communiqués et d'autre part sur notre expérience et analyse du marché. Nous avons estimé des prix unitaires moyens en distinguant les différentes affectations, en tenant compte de leur situation et de notre connaissance de marché.

Nous estimons ensuite les coûts de construction nécessaires à la réalisation du projet tel que défini par le promoteur ou l'architecte. Nous ne sommes ni architectes ni ingénieurs et les paramètres appliqués dans les calculs sont basés sur nos connaissances et expériences ou fournis par notre client.

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	Intervalle 31 mars 25	Moyenne pondérée	Intervalle 31 mars 24	Moyenne pondérée
3	Liège	30.178.750	Bureaux	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m²)	114 - 227	188	110 - 219	171
					Valeur locative estimée (eur/m²)	107 - 201	169	67 - 195	141
					Surfaces (m²)	1.424 - 1.562	1.515	1.424 - 3.530	2.025
					Taux de capitalisation (%)	6,00% - 6,10%	6,07%	5,95% - 9,50%	6,86%
			Industriel	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m²)	3 - 80	67	4 - 77	65
					Valeur locative estimée (eur/m²)	12 - 71	60	12 - 71	60
					Surfaces (m²)	1.188 - 8.156	3.316	1.188 - 8.156	3.314
					Taux de capitalisation (%)	6,00% - 9,90%	6,81%	5,95% - 9,90%	6,86%
			Commerces	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m²)	83 - 376	345	23 - 378	341
					Valeur locative estimée (eur/m²)	95 - 300	278	95 - 308	284
					Surfaces (m²)	101 - 829	769	101 - 769	715
					Taux de capitalisation (%)	6,63% - 8,00%	6,79%	6,47% - 8,00%	6,65%
			Résidentiel	Méthode unitaire	Prix unitaire (eur/m²)	1.029 - 3.952	2.156	986 - 3.647	2.438
					Surfaces (m²)	81 - 1.241	674	81 - 1.150	757
			Projets en cours de construction (Tilleul 62)	Méthode unitaire	Prix unitaire - exit (eur/m²)	3.400 - 3.700	3.570	986 - 3.647	2.438
					Prix unitaire - résiduel (eur/m²)	426 - 426	426		
					Surfaces (m²)	3.380 - 3.380	3.380	81 - 1.150	757
3	Hainaut	10.720.000	Bureaux	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m²)	64-191	174	62 - 184	168
					Valeur locative estimée (eur/m²)	54-173	157	54 - 168	152
					Surfaces (m²)	1.870-2.665	2.556	1.870 - 2.665	2.556
					Taux de capitalisation (%)	5,90%-7,25%	6,00%	5,70% - 7,25%	5,84%
			Industriel	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m²)	52-52	52	50 - 50	50
					Valeur locative estimée (eur/m²)	43-43	43	43 - 43	43
					Surfaces (m²)	2.313-2.313	2.313	2.313 - 2.313	2.313
					Taux de capitalisation (%)	7,40%-7,40%	7,40%	7,40% - 7,40%	7,40%
3	Bruxelles	269.000	Résidentiel	Méthode unitaire	Prix unitaire (eur/m²)	3.405 - 3.405	3.405	3.278 - 3.278	3.278
					Surfaces (m²)	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 €1.547 milliers. Ceci engendrerait une augmentation du taux d'endettement de 1,70%.

Une variation de + 50 points de base sur le rendement initial générerait une diminution de juste valeur du portefeuille et du résultat net de €2.242 milliers. Ceci engendrerait une augmentation du taux d'endettement de 2,51%.

Une variation de -5% du prix unitaire générerait une diminution de juste valeur du portefeuille et du résultat net de €512 milliers. Ceci engendrerait une augmentation du taux d'endettement de 0,55%.

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

→ Ces 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.

20. 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 2023	69	61	107	237
Acquisitions	90	0	55	145
Cessions/désaffectations	-69	0	0	-69
Au 31 mars 2024	90	61	162	313
Acquisitions	36	3	0	39
Cessions/désaffectations	-41	0	0	-41
Au 31 mars 2025	85	64	162	311
AMORTISSEMENTS				
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
Dotations	-28	0	-21	-49
Reprises	41	0	0	41
Au 31 mars 2025	0	-61	-123	-184
VALEURS NETTES				
Au 31 mars 2023	10	1	28	39
Au 31 mars 2024	77	0	60	137
Au 31 mars 2025	85	3	39	127

21. Actifs financiers non courants

En milliers d'EUR	31 mars 2025	31 mars 2024
Actifs financiers non courants	5.992	6.177
Participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées	1.890	1.932
Participation dans un fonds d'investissement immobilier spécialisé avec option de vente	2.315	2.186
Instruments de couverture autorisés	1.724	2.015
Autres	63	44

Au 31 mars 2025, les actifs financiers consistent principalement en :

- titres d'autres SIR pour un montant de €1.890 milliers ;
- actions d'une FIIS pour un montant de €2.315 milliers ;
- et en instruments de couverture autorisés pour €1.724 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 2025, 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 2025 est uniquement due à la baisse des cours de bourse des titres de Cofinimmo (+ €11 milliers) et Warehouse De Pauw (- €52 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 Legiapark SA.

La juste valeur des titres FIIS est valorisée à €2.315 milliers sur base du taux d'intérêt du marché (niveau 3 selon IFRS 13) et en tenant compte d'un risque crédit de 1,5% 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 €206 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 €1.278 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 €239 milliers.

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

Leur valorisation diminue suite principalement à la diminution de la période de couverture.

Le poste "Autres " en actifs financiers non courants s'élevant à €63 milliers consiste en garanties locatives obtenues sous forme numéraire.

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

	Cofinimmo	WDP	Total
EN QUANTITÉ			
Au 31 mars 2023	26.833	11.500	38.333
Acquisitions	-	-	-
Souscriptions	-	-	-
Cessions	-	-	-
Au 31 mars 2024	26.833	11.500	38.333
Acquisitions	-	-	-
Souscriptions	-	-	-
Cessions	-	-	-
Au 31 mars 2025	26.833	11.500	38.333
EN VALEUR D'ACQUISITION			
Au 31 mars 2023	2.574	406	2.980
Acquisitions	-	-	-
Souscriptions	-	-	-
Cessions	-	-	-
Au 31 mars 2024	2.574	406	2.980
Acquisitions	-	-	-
Souscriptions	-	-	-
Cessions	-	-	-
Au 31 mars 2025	2.574	406	2.980
EN JUSTE VALEUR			
Au 31 mars 2023	3.542	314	2.502
Acquisitions	-	-	-
Souscriptions	-	-	-
Cessions	-	-	-
Variation de la juste valeur	-561	-10	-571
Au 31 mars 2024	1.627	304	1.931
Acquisitions	-	-	-
Souscriptions	-	-	-
Cessions	-	-	-
Variation de la juste valeur	11	-52	-41
Au 31 mars 2025	1.638	252	1.890
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2024	-947	-102	-1.049
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2025	-936	-154	-1.090

22. Créances commerciales

Au 31 mars 2025, 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 € 16 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 2025	31 mars 2024
Créances commerciales	295	268
Créances commerciales hors IFRIC 21	32	46
Provision pour créances douteuses	-16	-25
Factures à établir pour la refacturation du précompte immobilier ¹	279	245

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 2025	31 mars 2024
Créances commerciales hors IFRIC 21	32	48
Non échues	22	41
Échues à moins de 30 jours	0	0
Échues entre 31 jours et 60 jours	2	3
Échues à plus de 60 jours	8	4

Les loyers versés anticipativement par les locataires s'élèvent à € 109 milliers au 31 mars 2025 et sont classés au passif en "Comptes de régularisation".

23. 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 2025	31 mars 2024
Créances fiscales et autres actifs courants	7	7
Impôts	0	0
Autres	7	7

24. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 31 mars 2025, le montant de trésorerie de € 191 milliers consiste uniquement en des dépôts bancaires sur des comptes à vue.

25. Comptes de régularisation

En milliers d'EUR	31 mars 2025	31 mars 2024
Comptes de régularisation	31	63
Charges à reporter	26	33
Produits à recevoir	5	30

Les charges à reporter sont des charges relatives à l'année civile 2025 alors qu'uniquement le premier trimestre est imputable à l'exercice 2024-2025 d'Immo Moury.

26. État du capital

CAPITAL ÉMIS

Au 31 mars 2025, 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 2024	0	0
Au 31 mars 2024	22.073.220	463.154
-	0	0
Au 31 mars 2025	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 2025, 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 2024.

ACTIONNARIAT AU 31 MARS 2025

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

27. Dettes financières non courantes et courantes

En milliers d'EUR	31 mars 2025	31 mars 2024
Dettes financières non courantes	18.759	19.287
Straight loan BNP	6.900	6.900
Straight loan BELFIUS	11.445	12.000
Dettes de location financement	358	350
Garanties locatives reçues	56	37
Dettes financières courantes	3.446	3.266
Avance à terme fixe CBC	217	40
Avances à terme fixe BNP	3.200	3.200
Dettes de location financement	29	26
Compte de résultats		
Charges d'intérêts sur la dette de location de financement	0	0
Charges d'intérêts sur les straight loans et avances à terme	604	587

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 2025, cette ligne de crédit court terme est utilisée à concurrence de €217 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 2025, 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 2025, cette ligne de crédit long terme 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 2025, cette ligne de crédit long terme 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 2025, cette ligne de crédit long terme 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 2025, cette ligne de crédit long terme est utilisée à concurrence de €1.445 milliers.

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

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

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

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

Il s'agit des redevances futures non actualisées qui seront payées de manière certaine par Immo Moury, en vertu 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 (€300 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 (€86 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 €232 milliers.

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

28. Dettes commerciales et autres dettes courantes

En milliers d'EUR	31 mars 2025	31 mars 2024
Dettes commerciales et autres dettes courantes	608	664
Fournisseurs	16	34
Factures à recevoir	42	64
Locataires	0	0
Impôts, rémunérations et charges sociales ¹	550	566

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 1er janvier de l'année concernée.

29. Comptes de régularisation

En milliers d'EUR	31 mars 2025	31 mars 2024
Comptes de régularisation	109	34
Loyers perçus anticipativement	109	34
Autres	0	0

30. 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 mars 2025	18.345	-	18.345	-
	31 mars 2024	18.900	-	18.900	-
Dettes de location financement	31 mars 2025	387	29	91	267
	31 mars 2024	376	26	102	248
Avance à terme fixe	31 mars 2025	3.417	3.417	-	-
	31 mars 2024	3.240	3.240	-	-
TOTAL	31 mars 2025	22.149	3.446	18.436	267
	31 mars 2024	22.516	3.266	19.002	248

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 27.

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

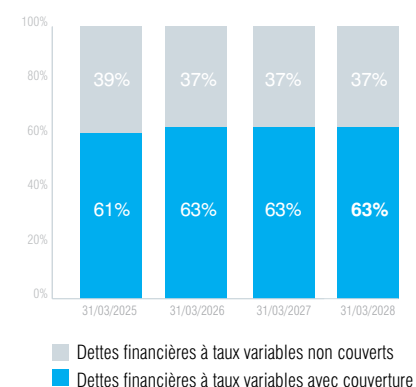
la période du 31 mars 2016 au 31 mars 2036 et portant sur un montant notionnel de €1,6 millions. Au 31 mars 2025, sa juste valeur comptabilisée en "Actifs financiers non courant" s'élève à €207 milliers (équivalent au 31 mars 2024).

- 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 2025, sa juste valeur comptabilisée en "Actifs financiers non courants" s'élève à €1.278 milliers (contre 1.527 milliers au 31 mars 2024).
- le 12 janvier 2022, un IRS à 1,61% contre Euribor 6 mois couvrant la période du 31 mars 2022 au 30 septembre 2032 et portant sur un montant notionnel de €2 millions. Au 31 mars 2025, sa juste valeur comptabilisée en "Actifs financiers non courants" s'élève à €239

milliers (contre €281 milliers au 31 mars 2024).

Au 31 mars 2025, sur le volume de dettes financières de €22.149 milliers repris ci-dessus, un montant de €13.600 milliers est à taux variable avec couverture de taux d'intérêt (61%) et le solde équivalent à €8.549 milliers est à taux variable non couvert (39%).

Le plan d'endettement repris ci-dessus considère les opérations conclues à ce jour.



Type	Montant notionnel (en milliers d'EUR)	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Taux variable de référence	Juste valeur (en milliers d'EUR)	
						31 mars 2025	31 mars 2024
IRS	1.600	31-03-16	31-03-36	2,05%	Euribor 6 mois	207	207
IRS	10.000	30-09-21	30-09-31	1,32%	Euribor 6 mois	1.278	1.527
IRS	2.000	31-03-22	31-03-32	1,61%	Euribor 6 mois	239	281

Au 31 mars 2025, le résultat financier comprend une charge de €291 milliers, représentant la variation, entre le 31 mars 2024 et le 31 mars 2025, 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 €227 milliers sur l'IRS.

31. Ratio d'endettement

En milliers d'EUR	31 mars 2025	31 mars 2024
PASSIF	22.921	23.248
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	-109	-34
Total du passif pris en compte pour le calcul du ratio (numérateur)	22.812	23.215
Total de l'actif du bilan	48.031	48.561
Instruments de couverture autorisés comptabilisés à l'actif du bilan	-1.724	-2.015
Total de l'actif du bilan pris en compte pour le calcul du ratio (dénominateur)	46.307	46.546
Taux d'endettement	49,26%	49,88%

32. Événements post clôture

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'événements qui seraient survenus après le 31 mars 2025 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2025.

33. Dividendes payés et proposés

En milliers d'EUR	31 mars 2025	31 mars 2024
DIVIDENDES DÉCLARÉS ET PAYÉS LORS DE L'EXERCICE		
Dividende relatif à l'exercice 2022-2023 (€ 1,80 brut par action hors actions propres)		832
Dividende relatif à l'exercice 2023-2024 (€ 1,80 brut par action hors actions propres)	924	
DIVIDENDES PROPOSÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE POUR APPROBATION		
Dividende relatif à l'exercice 2023-2024 (€ 2,00 brut par action hors actions propres)		924
Dividende relatif à l'exercice 2024-2025 (€ 2,00 brut par action hors actions propres)	832	

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

34. 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 2025, les garanties bancaires en faveur d'Immo Moury s'élèvent à €661 milliers (contre €650 milliers au 31 mars 2024).

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 apporté 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 2025, 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".

35. 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 2025	31 mars 2024
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL		
Revenus locatifs et récupération des charges locatives et taxes assumées par le locataire		
Bemat	128	124
Charges relatives à la location (HTVA)		
Entreprises Gilles Moury	28	23
Charges immobilières et frais généraux (HTVA)		
Moury Management	75	75
Entreprises Gilles Moury	1	3
Bemat	0	2
Mosaboïs	96	47
ACTIF		
Travaux activés (HTVA)		
Entreprises Gilles Moury	0	0
Bemat	0	187
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 2025 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 signée 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 2024-2025 s'élèvent à € 128 milliers (contre € 124 milliers en 2023-2024).

36. 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 ;



Immo Moury SA

Rapport du commissaire à l'assemblée générale pour l'exercice clos le
31 mars 2025 - Comptes annuels

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Immo Moury SA pour l'exercice clos le 31 mars 2025 - 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 12 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 2025, 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 48 031 (000) EUR et dont l'état du résultat net se solde par un bénéfice de l'exercice de 764 (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 2025, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Points clés de l'audit

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



Points clés de l'audit	Comment notre audit a traité les points clés de l'audit
Valorisation des immeubles de placement - Immo Moury SA possède et gère un portefeuille d'immeubles de placement valorisé à 41 387 KEUR au 31 mars 2025 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.	- 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, notée 19, Immeubles de placement. - Nous avons vérifié que les notes annexes aux états financiers sont en adéquation avec les normes IFRS.



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

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;

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

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

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

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

Responsabilités du commissaire

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

Aspects relatifs au rapport de gestion

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

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

Mention relative au bilan social

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

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 2025 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

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par Benjamin Henrion

Renseignements généraux

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

Fiche informative

Nom	IMMO MOURY SA
Forme	Société anonyme
Statut	Société immobilière réglementée publique de droit belge
Adresse	rue des Anglais 6A, 4430 Ans - Belgique Tél.: +32 (0) 4 221 03 10 Fax: +32 (0) 4 221 53 10 Web: www.immomoury.com E-mail: info@immomoury.com
R.P.M./R.PR	Liège
N° d'entreprise	BE 0891 197 002
Banque	Banque Degroof - CBC Banque - BNP Paribas Fortis - Belfius
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

09 septembre 2025	Assemblée générale ordinaire des actionnaires
17 octobre 2025	Mise en paiement du dividende
19 décembre 2025	Rapport financier semestriel 2025-2026
courant juillet 2026	Rapport financier annuel 2025-2026



IMMOMOURY

RUE DES ANGLAIS, 6A
4430 ANS

REGISTRE DU COMMERCE N°0891 197 002