

IMMOMOURY

Information réglementée

18 décembre 2015

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2015/2016
DU GERANT STATUTAIRE
(du 1^{er} avril 2015 au 30 septembre 2015)

SOMMAIRE

Profil Immo Moury

Conseil d'administration du gérant statutaire

Dirigeants effectifs et équipe opérationnelle

Rapport de gestion intermédiaire du gérant statutaire

Principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

Commentaires sur les activités d'Immo Moury sca

Événements significatifs du premier semestre

Transactions avec les parties liées

L'action Immo Moury

Structure de l'actionnariat

Perspectives

Événements significatifs postérieurs au 30 septembre 2015

Rapport immobilier

Patrimoine immobilier

Chiffres clés

Répartition du portefeuille

Portefeuille immobilier

Rapport de l'expert au 30 septembre 2015

Etats financiers résumés

Déclaration du management

Rapport du commissaire

PROFIL IMMO MOURY

Constituée le 18 juillet 2007, Immo Moury SCA a acquis le statut de Société Immobilière Réglementée publique (« SIR » publique) le 7 novembre 2014.

Au 30 septembre 2015, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à € 24.680 milliers.

Le portefeuille immobilier actuel est constitué d'immeubles et d'un terrain situés essentiellement en province de Liège mais également ailleurs en région wallonne et en région bruxelloise, dont la juste valeur s'élève à € 20.854 milliers au 30 septembre 2015. Les immeubles en portefeuille au 30 septembre 2015 représentent une surface de 36.410 m² et de 11.167 m² de terrain à développer.

Le portefeuille est également constitué de titres d'autres sociétés immobilières réglementées dont la juste valeur est de € 3.826 milliers selon le cours de bourse au 30 septembre 2015.

La politique d'investissement d'Immo Moury est orientée vers les immeubles commerciaux, de bureaux, (semi) industriels et résidentiels.

Immo Moury SCA est cotée sur le premier marché de Euronext Brussels depuis le 30 juin 2008 et la capitalisation boursière est d'environ € 24,1 millions suivant le cours de bourse de l'action Immo Moury au 15 décembre 2015.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT STATUTAIRE

Moury Management SA est l'associé commandité et gérant statutaire unique d'Immo Moury s.c.a.

Moury Management a pour objet exclusif la gestion de la SIR Immo Moury et n'exerce aucun autre mandat. 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 le semestre
WL Consulting s.p.r.l. représentée par Mr Willy Legros	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	Indépendant	Tout le semestre
Mr Georges Moury	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout le semestre
Mr Gilles Olivier Moury	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout le semestre
Mr William Ancion	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout le semestre
C Desseille s.c.a. représentée par Mr Claude Desseille	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout le semestre

DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

Conformément à l'article 39 de la loi du 3 août 2012, la direction effective d'Immo Moury est confiée à Messieurs Georges Moury et Gilles-Olivier Moury, tous deux administrateurs de Moury Management SA. Messieurs Moury exercent cette fonction à titre gratuit.

Immo Moury SCA dispose d'une équipe opérationnelle de cinq personnes.

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SYSTEMES DE CONTROLE 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 sont très courts.

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

- respect des règles et principes comptables applicables
- communication des informations financières de la société
- reporting semestriel et budget régulièrement mis à jour

La qualité du contrôle interne est évaluée au fil de l'exercice :

- par la direction effective, qui veille à la pertinence et à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société et assure le suivi de l'audit interne et du contrôle externe effectué par le commissaire, formule tous avis et recommandations au conseil d'administration du gérant statutaire dans ces domaines ; elle procède notamment à la revue des clôtures semestrielles, des traitements comptables spécifiques, des litiges et des principaux risques ;
- par l'auditeur interne qui est chargé d'examiner et d'évaluer le bon fonctionnement, l'efficacité et l'efficience du contrôle interne ainsi que des fonctions de compliance et de gestion des risques ;
- par le commissaire dans le cadre de sa revue des comptes semestriels et annuels qui formule des recommandations concernant le contrôle interne et la tenue des états financiers.

Informations sur les risques

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

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

LE MARCHE

RISQUE ÉCONOMIQUE :

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

- des types d'actifs (bureaux, semi-industriels, commerces, résidentiels, titres de SIR) ;
- 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 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 des autres SIR dans lesquelles Immo Moury détient des titres quant au montant et moment des dividendes octroyés. 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, suite à la conjoncture actuelle, en cas de départ de locataire suite à une échéance de bail, dans le cas où de nouveaux locataires seraient trouvés, les nouveaux baux pourraient prévoir des revenus inférieurs à ceux des baux en cours. Ceci affecte bien évidemment 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 si 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.

RISQUE LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES :

Description du risque

La Société est exposée au risque de variation négative de la juste valeur de son portefeuille immobilier telle qu'elle résulte des expertises indépendantes. La variation négative de la juste valeur du portefeuille a une incidence sur le résultat net, sur les fonds propres et sur 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 et de rénovation constante 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 de chantier avec les experts immobiliers.

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

RISQUE LIÉS AUX TITRES DÉTENUS DANS D'AUTRES SIR :

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

Afin de limiter ce risque Immo Moury a acquis des titres Cofinimmo et Befimmo dont le rendement est stable et pour lesquels la liquidité est suffisante en cas de nécessité de vente immédiate.

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.

RISQUES ENVIRONNEMENTAUX EN MATIÈRE D'AMIANTE ET DE POLLUTION DES SOLS :*Description du risque*

Les risques environnementaux auxquels Immo Moury, en tant que propriétaire d'immeubles, est exposé sont principalement les risques de pollution du sol, les risques liés à la présence éventuelle de matériaux contenant de l'amiante, les risques liés à la présence de produits interdits en vertu des réglementations en vigueur tels que des transformateurs qui contiendraient des PCB, des groupes de froid contenant des CFC, etc. Ces risques environnementaux, s'ils surviennent, pourraient avoir des conséquences financières relativement importantes pour Immo Moury (travaux de dépollution du sol, d'assainissement...).

Réponses pour contrôler le risque

À ce jour, Immo Moury n'a connaissance d'aucun litige, réclamation ou autre problème potentiel en matière environnemental et n'a jamais été confrontée à des problèmes similaires par le passé. De plus, le risque de pollution des sols et de présence d'amiante est atténué par les déclarations effectuées et, en ce qui concerne la présence d'amiante, les garanties apportées par les sociétés apporteurs ou leurs actionnaires dans le cadre des opérations de scissions partielles, de fusion et d'acquisitions d'immeubles :

- 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 transférés 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.

En dépit des déclarations et 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 impossibles à déterminer pour la Société.

Actuellement, 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 ».

RISQUES LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FUSION, DE SCISSION OU D'ACQUISITION :*Description du risque*

Un nombre important d'immeubles constituant le portefeuille immobilier a été acquis dans le cadre de fusion ou de scission partielle de sociétés ou d'acquisition. Il ne peut être exclu que des passifs occultes aient été transférés à la Société lors de ces opérations.

Réponses pour contrôler le risque

Immo Moury a pris toutes les mesures d'usage dans ce type d'opérations, notamment en procédant à des audits de due diligence sur les biens apportés et sur la société absorbée et en exigeant des garanties.

LES RISQUES FINANCIERS

RISQUE D'INFLATION ET DE DÉFLATION :

Description du risque

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

En cas d'inflation ou de déflation, les coûts et les revenus sont impactés, ce qui limite l'impact global.

RISQUE DE FINANCEMENT ET DE TAUX D'INTÉRÊT :

Description du risque

L'endettement de la Société consiste en une dette de leasing financier dont les termes sont fixés jusqu'au 23 avril 2019 et à la signature d'une ligne de crédit à taux flottant pour un montant maximum de € 1,4 millions. Pour ce dernier financement, la Société doit faire face au risque de volatilité des taux d'intérêt.

Réponses pour contrôler le risque

Au 30 septembre 2015, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 13 juillet 2014 s'élève à 12,1 %. Le taux flottant permet à Immo Moury de bénéficier de taux court terme très bas actuellement.

Vu son faible taux d'endettement, et dès lors le faible risque au niveau des taux d'intérêts, Immo Moury n'a actuellement pas souscrit à des couvertures de taux. Toutefois, une analyse régulière est réalisée afin d'évaluer à quel moment il pourrait être opportun de signer un contrat de couverture de taux pour la ligne de crédit.

RISQUES LIÉS AUX CONTREPARTIES BANCAIRES :

Description du risque

La Société est confrontée au risque d'insolvabilité de ses partenaires financiers, ce qui pourrait engendrer une perte de dépôt ou la résiliation de lignes de crédit existantes.

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.

LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR

RISQUE DE PROCEDURES JUDICIAIRES

Description du risque

La Société est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. À ce jour, Immo Moury est impliquée dans une procédure judiciaire qui concerne la récupération des précomptes mobiliers indûment retenus par l'État belge. Le montant réclamé par Immo Moury s'élève à € 98 milliers dont l'administration fiscale accepte l'imputation pour € 66 milliers. Ce montant est enregistré en créances dans les comptes au 30 septembre 2015.

Réponses pour contrôler le risque

La Société fait appel à des avocats spécialisés dans les domaines en litige pour maximiser les chances d'obtenir gain de cause.

RISQUE RÉGLEMENTAIRE

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 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.

LES RISQUES OPERATIONNELS

RISQUE DE DEFAILLANCE DU SYSTEME INFORMATIQUE :

Description du risque

Immo Moury est confrontée au risque de défaillance du système informatique. Ceci pourrait engendrer des pertes de données et la paralysie de certaines tâches pendant la période de défaillance.

Réponses pour contrôler le risque

Un plan de continuité d'activité est en place et a été revu pour la dernière fois en juin 2014. 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.

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'INTERETS :

Description du risque

Compte tenu de l'actionariat de Immo Moury et de la composition du conseil d'administration du Gérant, il peut arriver que Immo Moury conclue une opération (notamment, une acquisition d'un bien immobilier ou la signature d'un contrat d'entreprise en vue de la construction, de la rénovation ou de l'extension d'un immeuble) avec des sociétés liées. Dans telle situation, il est important 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 à la lumière de sa stratégie à long terme.

Réponses pour contrôler le risque

Dans de telles situations, Immo Moury applique strictement les dispositions légales en matière de conflits d'intérêts (articles 523 et 524 du Code des sociétés et l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR) ainsi que la procédure plus stricte développée spécifiquement dans sa chartre de gouvernance.

RISQUE DE GESTION AFFERENT A LA GESTION DE LA SIR :

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 de travail d'une personne en cas d'absence ou le temps d'un recrutement.

COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITES D' IMMO MOURY SCA

CHIFFRES CLES

PATRIMOINE IMMOBILIER

en milliers €	30 09 2015	31 03 2015
Juste valeur du portefeuille	24.680	24.939
Immeubles de placement	20.854	20.969
Titres SIR	3.826	3.970
Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %) ¹	8,7%	8,5%
Taux d'occupation en %²	97,3%	98,2%

ETAT RESUME DU RÉSULTAT NET ET DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

en milliers €	30 09 2015	30 09 2014 ³
Résultat locatif net	1.025	1.034
Résultat immobilier	1.062	1.063
Résultat d'exploitation des immeubles	898	891
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	767	765
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	44
Variation de la juste valeur des immeubles de placements	-115	-199
Résultat d'exploitation	652	610
Résultat financier	-30	-31
Impôts	-37	-39
Résultat de la période	586	539
Autres éléments du résultat global		
a) <i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i>		
- Variation de la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	15
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-508	247
Résultat global total de la période	77	801

¹ Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus annualisés au cours de la période et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période. Le rendement brut des titres SIR (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 d'une part la totalité des dividendes de la période des titres SIR en portefeuille n'a pas encore été perçue au 30 septembre 2015 et, d'autre part, les dividendes perçus ne concernent pas les périodes présentées ci-dessus mais des périodes différentes. 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.

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

³ Les chiffres comparatifs au 30 septembre 2014 ont été modifiés suite à l'application d'IFRIC 21 (Droits et taxes). Pour plus d'informations, nous vous renvoyons à la note 4.

ETAT RESUME DE LA SITUATION FINANCIÈRE

en milliers €	30 09 2015	31 03 2015
Total des actifs non courants	23.914	24.455
Total des actifs courants	1.296	929
Total des actifs	25.210	25.384
Total des capitaux propres	22.140	23.125
Total des passifs non courants	578	576
Total des passifs courants	2.492	1.682
Total du passif	25.210	25.384
Ratio d'endettement	12,1%	8,7%

Au 30 septembre 2015, le portefeuille immobilier global d'Immo Moury s'élève à € 24.680 milliers dont € 20.854 milliers en immeubles de placement et € 3.825 milliers en titres d'autres SIR.

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement enregistre une baisse de € 115 milliers par rapport à l'évaluation au 31 mars 2015. Cette baisse est essentiellement liée à l'approche de la fin de bail d'immeubles loués actuellement à un loyer supérieur au loyer de marché (€ 285 milliers) compensée par la hausse de la juste valeur de biens suite à une amélioration de leur rendement ou à un renouvellement de bail (€ 170 milliers).

La juste valeur du portefeuille de titres SIR diminue de € 144 milliers. Cette diminution résulte de la combinaison de deux effets qui sont (i) l'acquisition de titres Cofinimmo pour une valeur de € 364 milliers et la baisse des cours boursiers des titres en portefeuille de € 508 milliers au 30 septembre 2015 par rapport au 31 mars 2015.

Le taux d'occupation reste élevé (97,3%) et le taux d'endettement reste faible (12,1%).

Le résultat locatif net (€ 1.025 milliers) au 30 septembre 2015 est stable par rapport à la même période de l'année précédente. Il est composé principalement des loyers à hauteur de € 903 milliers et de dividendes des titres de SIR (Cofinimmo et Befimmo) en portefeuille qui ont été perçus au cours de la période à hauteur de € 147 milliers.

Le résultat d'exploitation s'élève à € 652 milliers au 30 septembre 2015. Il est en augmentation de 6,8% suite principalement à une diminution de la juste valeur négative des immeubles de placements.

Le résultat financier correspondant à une charge de € 30 milliers est composé principalement des intérêts sur le leasing financier du bâtiment à Courcelles et des intérêts sur la ligne de crédit court terme.

Compte tenu de ce qui précède, le résultat net au 30 septembre 2015 s'élève à € 586 milliers contre € 539 milliers au 30 septembre 2014.

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DU PREMIER SEMESTRE

CONSTRUCTION DE LA RESIDENCE VITRA

La Résidence Vitra acquise le 6 février 2015 est en cours de construction. Le bâtiment devrait être réceptionné au début de l'année 2016.

PARTICIPATION À L'AUGMENTATION DE CAPITAL DE COFINIMMO

En mai 2015, Immo Moury a acquis 3.833 actions de Cofinimmo au prix de souscription de 95 EUR par action grâce à ses droits de préférence, ce qui a représenté un investissement de € 364 milliers.

TRANSFERT DU PERSONNEL DE MOURY MANAGEMENT A IMMO MOURY

Dans le cadre de l'obtention du nouveau statut de société immobilière réglementée, l'équipe opérationnelle d'Immo Moury, qui était sous contrat de travail avec Moury Management SA, a été transférée chez Immo Moury au 1^e avril 2015.

TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Les transactions avec les parties liées telles que définies par la norme IAS 24 ainsi que les opérations visées par l'article 18 de l'AR du 7 décembre 2010 sont commentées ci-dessous.

Constitution du portefeuille immobilier

Le gérant statutaire d'Immo Moury, la SA Moury Management, est contrôlée par la famille Moury. Différents immeubles sont entrés dans le portefeuille immobilier de la société via des fusions, des scissions partielles et des acquisitions conclues avec des sociétés sur lesquelles le groupe Moury Construct, contrôlé par la famille Moury, a le contrôle. Toutes ces opérations ont été effectuées sur base des rapports d'évaluation d'experts immobiliers indépendants et, le cas échéant, sur base des rapports spéciaux du commissaire d'Immo Moury.

Rémunération du gérant statutaire (Moury Management SA)

Depuis le 1er avril 2014, la rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

L'assemblée générale du 8 septembre 2015 a fixé la rémunération annuelle du Gérant pour l'exercice 2015-2016 à 60.000 €.

Location des bureaux du siège social d'Immo Moury

Les bureaux du siège social d'Immo Moury sont pris en location auprès de la SA Sari, actionnaire d'Immo Moury. L'intérêt de l'opération réside d'une part dans le fait que la SA Sari possède des bureaux adaptés aux activités de la société et, d'autre part, permet d'éviter le risque de conclure un bail commercial avec un tiers. Le contrat de bail, conclu aux conditions du marché, a été conclu pour une durée de 9 ans et court à partir du 1^{er} mai 2008. Ce contrat de bail prévoit un loyer mensuel de € 1 700 charges comprises.

Location de bureaux aux sociétés du Groupe Moury Construct

Immo Moury loue des immeubles de son portefeuille immobilier à certaines sociétés du Groupe Moury Construct.

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

L'ACTION IMMO MOURY

Au 30 septembre 2015, la valeur nette d'inventaire¹ par action s'établit à € 47,91 contre une cotation boursière de € 54,06.

	30 09 2015	30 09 2014
Cours boursier (en €)	54,06	48,51
Nombre d'actions	463.154	463.154
Nombre d'actions propres	1.030	1.030
Valeur nette d'inventaire des actions (en €) ¹	47,91	48,33
Résultat net de la période par action de base et diluée (en €) ²	1,27	1,17
Résultat global de la période par action de base et diluée (en €) ³	0,17	1,73
Rendement brut par action de base ⁴	4,6%	4,3%

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

La structure de l'actionnariat au 30 septembre 2014 se présente comme suit :

Actionnaires	Nombre actions	Pourcentage
Anne-Christelle Horion	123.093	26,58%
Geoffroy Horion	123.062	26,57%
Georges Moury	1	0,00%
SARI Finance SA (contrôlée par Georges Moury)	56.865	12,28%
Moury Management (contrôlée par Georges Moury)	1.000	0,22%
Total famille MOURY	304.021	65,64%
Action propres	1.030	0,22%
Moury Construct	820	0,18%
Public	157.283	33,96%
TOTAL	463.154	100,00%

Il n'y a pas eu de changement important dans l'actionnariat depuis le 31 mars 2015.

DIVIDENDE

Le dividende de € 1.063 milliers approuvé lors de l'Assemblée générale ordinaire du 8 septembre 2015 a été mis en paiement le 15 octobre 2015.

¹ La valeur d'inventaire des actions est calculée comme le rapport entre l'actif net de la société et le nombre total d'actions sous déduction des actions propres détenues par la société.

² Calculé comme étant le rapport entre le résultat de l'exercice et le nombre d'actions ayant droit au dividende.

³ Calculé comme étant le rapport entre le résultat global total de la période et le nombre d'actions ayant droit au dividende.

⁴ Calculé comme le rapport entre le résultat net de la période, part du groupe, par action (annualisé) et le cours de bourse moyen de la période (54,71€ au 30 septembre 2015 et 49,78€ au 30 septembre 2014).

PERSPECTIVES

A court terme, Immo Moury continue le développement et la rénovation de son patrimoine. En fonction des opportunités, Immo Moury envisage des investissements dans les secteurs du commerce et du résidentiel.

Il est à noter qu'Immo Moury dispose d'une capacité d'endettement très importante suite à son faible taux d'endettement au 30 septembre 2015.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS AU 30 SEPTEMBRE 2015

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'évènements qui seraient survenus après le 30 septembre 2015 et qui pourraient avoir une incidence sur la situation financière au 30 septembre 2015.

RAPPORT IMMOBILIER

PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 30 septembre 2015, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Immo Moury est de € 24.680 milliers. Ce portefeuille est constitué de plusieurs immeubles de placement pour une surface d'environ 36.410 m² et de titres d'autres SIR cotées sur Euronext Bruxelles. La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement s'élève à € 20.854 milliers (juste valeur selon l'expert immobilier, Cushman Wakefield, au 30 septembre 2015) et la juste valeur des titres SIR dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 3.826 milliers (juste valeur selon les cours de bourse au 30 septembre 2015).

Au cours du premier semestre, la juste valeur du portefeuille immobilier total enregistre une baisse de € 115 milliers.

La baisse de la juste valeur des immeubles de placement est essentiellement liée à l'approche de la fin de bail d'immeubles loués actuellement à un loyer supérieur au loyer de marché (€ 285 milliers) compensée par la hausse de la juste valeur de biens suite à une amélioration de leur rendement ou à un renouvellement de bail (€ 170 milliers).

CHIFFRES CLES

en milliers €	30 09 2015	31 03 2015
Juste valeur du portefeuille	24.680	24.939
Immeubles de placement	20.854	20.969
Titres SIR	3.826	3.970
Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %) ¹	8,7%	8,5%
Taux d'occupation en % ²	97,3%	98,2%

¹ Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus annualisés au cours de la période et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période. Le rendement brut des titres SIR (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 d'une part la totalité des dividendes de la période des titres SIR en portefeuille n'a pas encore été perçue au 30 septembre 2014 et, d'autre part, les dividendes perçus ne concernent pas les périodes présentées ci-dessus mais des périodes différentes. 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.

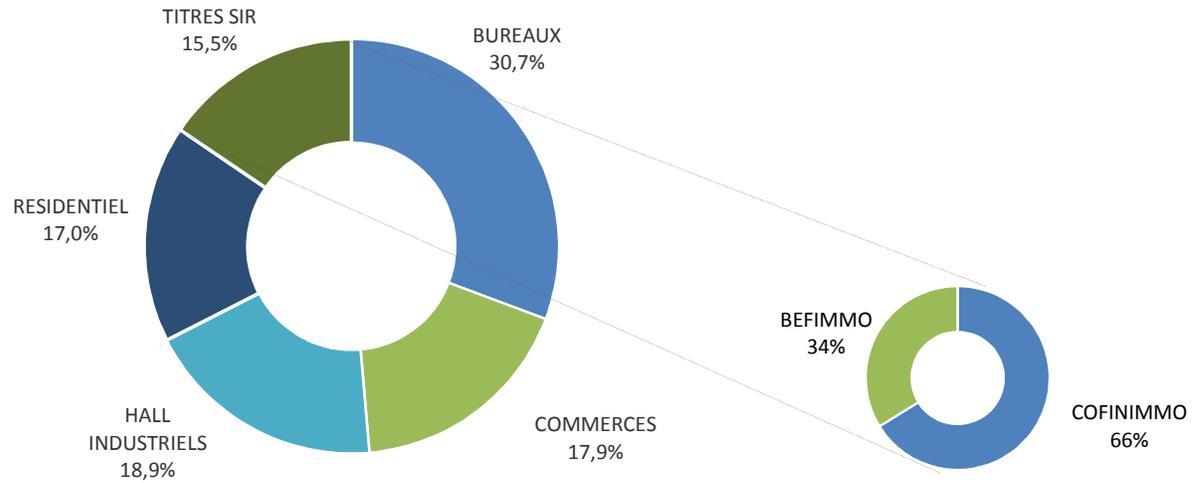
² Le taux d'occupation des immeubles est calculé comme le ratio entre les loyers effectivement perçus pour les surfaces louées au cours de l'exercice et (i) le total des loyers effectivement perçus pour les surfaces louées au cours de l'exercice plus (ii) le total des loyers de marché pour les biens inoccupés au cours de l'exercice.

REPARTITION DU PORTEFEUILLE

La **diversification sectorielle** du portefeuille au 30 septembre 2015 se ventile comme suit :

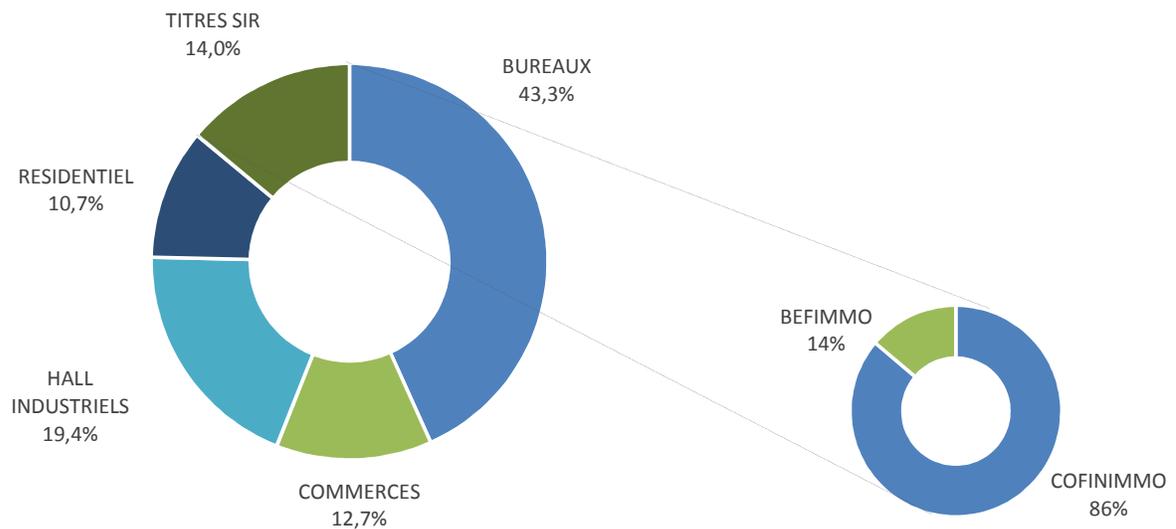
Sur base de la juste valeur du portefeuille

Détail de la juste valeur des titres d'autres SIR



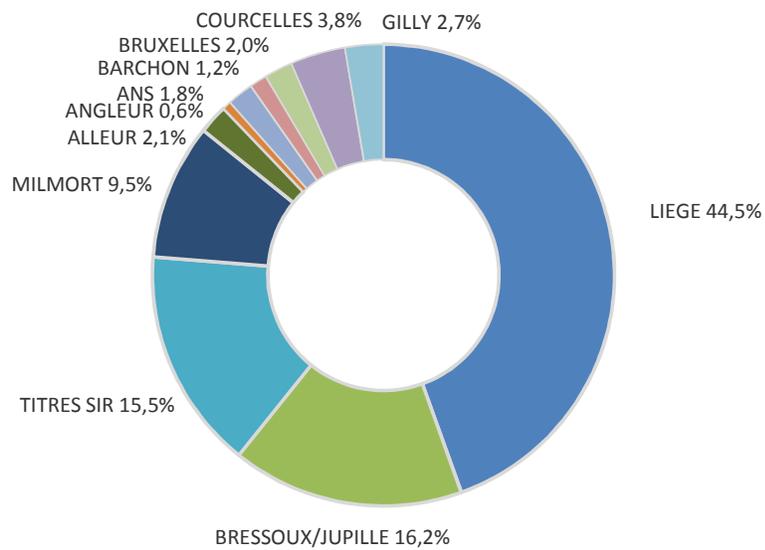
Sur base de la source des revenus locatifs perçus

Détail de revenus des titres d'autres SIR

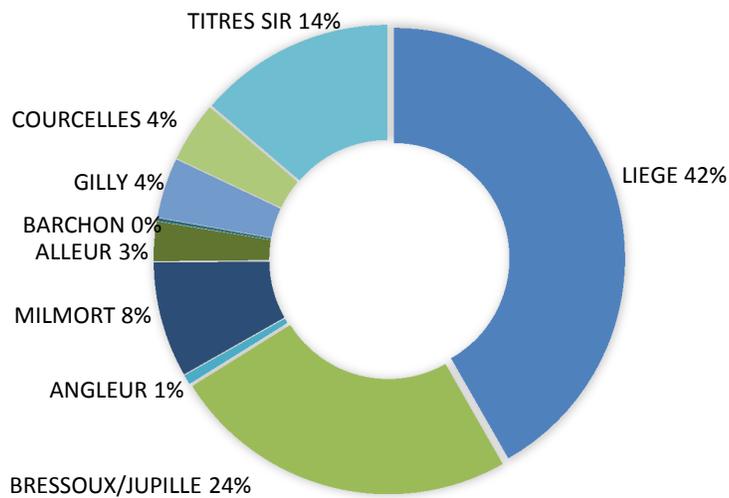


La **diversification géographique** du portefeuille d'immeubles de placement au 30 septembre 2015 se ventile comme suit :

Sur base de la juste valeur du portefeuille



Sur base de la source des revenus locatifs perçus



PORTEFEUILLE IMMOBILIER

SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES

Portefeuille immobilier	Date de construction ou de rénovation	Surfaces locatives (en m ²)	Taux d'occupation (en%)	Quote part du portefeuille (en%)
2 appartements Av. J Génicot à Bruxelles	2014	160	NA	2,0%
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège	1968 et 1973	6.965	100%	7,9%
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	1961	3.530	100%	8,8%
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1907	1.424	100%	8%
Quatre appartements Rue Féronstrée 23 à Liège	1981	558	100%	1,6%
Trois appartements et 3 commerces rue du Pot d'Or à Liège	1940 et 1976	769	96%	15,7%
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	1975	443	100%	2,0%
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège	1956	50	100%	0,0%
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Liège	1930	1.672	80%	5,3%
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège	1955	166	100%	0,9%
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	1961	180	50%	0,8%
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	1953	153	100%	0,9%
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège	NA	359	NA	0,4%
Commerce rue PJ Carpay à Liège	1959	1.600	100%	1,6%
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille	1966	157	100%	0,5%
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille	1965	7.999	100%	2,9%
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	1983	81	100%	0,3%
Résidence Astrid -8 appartements et 1 rez commercial - Avenue de Nancy à Liège	1959	700	100%	1,7%
Maison Rue du Moulin 363 à Liège	1955	160	100%	0,4%
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	2008	101	100%	0,6%
Hall semi-industriel à Milmort	2004	2.313	100%	9,5%
Terrain rue des Anglais à Ans	NA	11.280	NA	1,8%
Trois halls semi-industriels à Alleur	1993	1.188	100%	2,1%
Maison rue Justin Sauvenier 22 à Barchon	1973	1.780	NA	1,2%
Bureaux et entrepôts rue du rond point à Gilly	Antérieur à 1952	922	100%	2,7%
Hall semi-industriel à Courcelles	2004	2.313	100%	3,8%
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2015 (en-cours)	1.259	NA	1,1%
Total des immeubles de placement		48.949	97,3%	84,5%
Total titres d'autres SIR				15,5%
Total portefeuille global				100%

NA – Non applicable car ces biens ne sont pas mis en location actuellement.

PRIX D'ACQUISITION ET VALEURS ASSURÉES

Immeubles de placement	Prix d'acquisition de l'immeuble ⁴ (en milliers d'EUR)	Juste valeur des immeubles au 30 sept. 2015	Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR)	Primes d'assurances au 30 sept. 2015 (en milliers EUR)
Deux appartements Av. J Génicot à Bruxelles ¹	190	490	310	0
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	3.260	2.160	2.537	2
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1845	1.970	1.993	2
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège ¹	420	390	310	2
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège ¹	179	210	155	1
Trois appartements et 3 commerces rue du Pot d'Or à Liège	2.790	3.870	3.463	4
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège ¹	235	220	340	0
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège ¹	279	200	346	1
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Liège ¹	800	1.300	1.278	2
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège	100	110	991	0
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège ¹	550	500	1.000	2
Commerce rue PJ Carpay à Liège	300	400	400	0
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille	140	130	173	0
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille	720	720	2.800	2
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Liège ²	2.610	1.950	2.607	3
Maison Rue du Moulin 363 à Liège	99	110	110	0
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège ¹	100	80	109	2
Résidence Astrid -8 appartements et 1 rez commercial - Avenue de Nancy à Liège	405	410	412	1
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège ¹	3	4	0	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	140	150	142	1
Hall semi-industriel à Milmort	1.570	2.350	2.384	3
Terrain rue des Anglais à Ans	451	450	0	0
Trois halls semi-industriels à Alleur	470	510	473	0
Maison rue Justin Sauvenier 22 à Barchon	270	300	302	0
Bureaux et entrepôts rue du Rond Point à Gilly ²	460	660	423	0
Hall semi-industriel à Courcelles	1.400	950	956	2
Résidence Vitra rue Paradis à Liège ³	2.900	260		
Total des immeubles de placement	19.906	20.854	29.441	30

1-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.

2-Dont les locataires principaux font partie du Groupe Moury.

3-La Résidence Vitra est en cours de construction. Le prix des constructions ne sera payable qu'après la réception provisoire. Le bien est actuellement assuré par l'entrepreneur général sur base de son assurance tous risques.

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

CI-DESSOUS SONT REPRIS LES LOCATAIRES DES BIENS IMMOBILIERS QUI REPRÉSENTENT PLUS DE 5% DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2015 :

Immeubles de placement	Locataires
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Liège	Les Entreprises G. Moury – Mosabois - Asbl Edit et Microbus
Bureaux av. des Tilleuls 62 à Liège	SPW Wallonie
Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège	Deutsche Bank
Hall semi industriel à Milmort	G-Tec
Appartements et commerces rue du Pot d'Or 9-11 à Liège	IKKS –Petit Bateau – Zaff Optical – Centre esthétique

CONSÉQUENCE EN CAS DE VIDE LOCATIF :

Au 30 septembre 2015, le taux d'occupation est de 97,3%. La période du 1^e avril au 30 septembre 2015 n'a pas été impactée par des vides locatifs importants.

SYNTHÈSE DES REVENUS LOCATIFS 30 SEPTEMBRE 2015

Immeubles de placement	Montant des loyers perçus annualisés en milliers EUR	Garantie bancaire en milliers EUR	Cautions bancaires en milliers EUR	Loyers de marché annuels ¹ en milliers EUR
Deux appartements Av. J Génicot à Bruxelles	0	0	0	-
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	375	0	0	237
Bureau rue des Urbanistes à Liège	132	125	0	134
Quatre bureaux - Rue Féronstrée 23 à Liège	28	0	0	28
Trois appartements et 3 commerces rue du Pot d'Or à Liège	217	72	11	232
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	32	0	2	32
Résidence Boitsfort - (garage) Place du Parc à Liège	0	0	0	-
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Liège	74	0	6	77
Résidence la Goelette - appartement - Rue Rivageois à Liège	6	0	0	6
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	13	0	2	13
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	11	0	0	11
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège	0	0	0	-
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège	321	161	0	209
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille	22	4	4	49
Commerce rue PJ Carpay à Liège	42	12	0	30
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille	85	9	0	43
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	6	0	0	6
Résidence Astrid -8 appartements et 1 rez commercial - Avenue de Nancy à Liège	42	1	6	42
Maison Rue du Moulin 363 à Liège	6	0	2	6
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	14	7	0	13
Hall semi-industriel à Milmort	174	26	0	179
Terrain rue des Anglais à Ans	0	0	0	-
Trois halls semi-industriels à Alleur	59	25	0	43
Maison rue Justin Sauvenier 22 à Barchon	2	0	0	-
Bureaux et entrepôts rue du rond point à Gilly	54	27	0	54
Hall semi-industriel à Courcelles	90	0	0	98
Résidence Vitra rue Paradis à Liège ²				-
Total des immeubles de placement	1.805	469	33	1.542
Titres Cofinimmo	126			
Titres Befimmo	20			
Total titres d'autres SIR	146			
Total portefeuille global	1.951			

1 - Selon l'expert indépendant Cushman&Wakefield au 30 septembre 2015. Comme les loyers de marché ne sont pas disponibles pour les biens résidentiels, les valeurs indiquées représentent les loyers passants.

2 - La Résidence Vitra est en cours de construction. Elle n'est donc pas louée actuellement.

RAPPORT DE L'EXPERT AU 30 SEPTEMBRE 2015

Conformément à vos instructions, nous avons le plaisir de vous soumettre ce qui suit :

1. DESCRIPTION DE LA MISSION

- 1.1 Evaluation trimestrielle de la valeur réelle du portefeuille de la SIR conformément à l'AR 24 § 1 du 12 mai 2014 concernant les SIR.
- 1.2 La date effective de cette évaluation est le 30 septembre 2015
- 1.3 L'évaluation a été effectuée selon les Practice Statements contenus dans le RICS Appraisal and Valuation Standards, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (le Red Book) en janvier 2014.

2. BASE DE L'ÉVALUATION

- 2.1 L'évaluation a été effectuée sur base de la Valeur de Marché telle que définie par l'Appraisal and Valuation Standards, publié par le Royal Institution of Chartered Surveyors (le « Red Book »). 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.»

3. DÉFINITIONS DES VALEURS

- 3.1 Le Loyer de Marché: la valeur estimée à laquelle un bien., ou espace dans un bien, devrait se louer à la date de l'évaluation entre un locataire et un bailleur motivés selon des termes appropriés de contrat de bail 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.
- 3.2 La valeur de marché acte en mains: la valeur inclue les droits d'enregistrement (ou la TVA si applicable) et frais de notaire.
- 3.3 La valeur de marché hors frais: la valeur exclue les droits d'enregistrement (ou la TVA si applicable) et frais de notaire.

4. TITRE DE PROPRIETE ET ETAT LOCATIF

- 4.1 Notre évaluation a été effectuée sur la base des informations qui nous ont été fournies par Immo Moury s.c.a en ce qui concerne la structure juridique, l'état locatif, ainsi que toutes clauses susceptibles d'affecter la valeur de l'immeuble. Les informations sont considérées comme exactes.
- 4.2 Hormis stipulation contraire, expresse et enregistrée dans notre service, nous avons considéré que les titres de propriété ne comprenaient aucune restriction onéreuse ni condition ou servitude qui affecterait notre évaluation.

5. URBANISME

- 5.1 En l'absence d'informations contraires, notre évaluation part du principe que les biens ne sont pas affectés par des projets d'élargissement de routes ou par des expropriations.
- 5.2 Notre évaluation est basée sur l'hypothèse que chaque bien a été construit soit avant l'instauration de contrôles d'urbanisme, soit après obtention d'un permis de construire en bonne et due forme et qu'il est occupé et utilisé sans infraction à ce permis.

6. STRUCTURE

- 6.1 Nous n'avons ni étudié la structure des locaux, ni testé les équipements de base et mécaniques. Nous ne sommes par conséquent pas en mesure d'émettre un avis sur l'état de ces éléments. Cependant, notre évaluation tient compte des informations qui nous ont été fournies et toute défection rencontrée lors de notre inspection. En l'absence de telles informations ou remarques, notre évaluation se base sur le principe qu'il n'existe pas de vices cachés, ni de nécessité de réparation ou autre facteur susceptible d'affecter la valeur des locaux.
- 6.2 Les parties des locaux inaccessibles ou non visibles n'ont pas fait l'objet d'une inspection et notre évaluation est donc sur la base que ces éléments sont en bon état et bien entretenus.
- 6.3 La présence ou l'absence de ciment fondu, de structure contenant du chlorure de calcium, d'amiante ou de tout autre matériau nuisible n'a pas été déterminée. En l'absence d'informations contraires de votre part, notre évaluation est fondée sur l'hypothèse qu'aucun matériau ou technique susceptible de présenter un danger n'a été utilisé pour la construction des biens. Cependant, il est possible que vous souhaitiez faire effectuer une expertise technique pour vérifier cela.

7. TERRAIN ET CONTAMINATION

- 7.1 Nous n'avons pas effectué de recherches sur l'état et la stabilité du terrain et en l'absence d'informations contraires, notre évaluation est basée sur l'hypothèse que tous les immeubles ont été construits en tenant compte de l'état du terrain.
- 7.2 Nous n'avons pas effectué de recherches ou de tests, ni reçu d'informations de vous-même ou d'un expert en la matière, permettant de déterminer la présence ou non de pollution ou de substances susceptibles de contaminer le site (y compris la nappe phréatique) où se trouvent les locaux. En conséquence, notre évaluation a été effectuée en considérant qu'il n'existe aucun facteur de ce type qui pourrait affecter notre évaluation. Si une telle base ne vous convenait pas, ou si vous souhaitiez vérifier qu'elle est exacte, il serait alors nécessaire d'effectuer les recherches appropriées et de nous communiquer les résultats afin que nous puissions réviser notre évaluation.

8. EQUIPEMENTS DE BASE ET TECHNIQUES

- 8.1 Les équipements habituellement installés par le propriétaire, tels que les ascenseurs, les escaliers mécaniques et le chauffage central sont considérés comme partie intégrante de l'immeuble et sont donc inclus dans notre évaluation.
- 8.2 Les équipements spécifiques à l'activité exercée dans les locaux ne sont pas pris en compte dans notre évaluation.

9. INSPECTIONS

- 9.1 Les propriétés ont été inspectées extérieurement et intérieurement. Nous avons inspecté les immeubles mais nous n'avons pris aucune mesure des étages. Nous nous sommes basés sur les informations reçues et nous avons déterminé la valeur sur base des surfaces des étages qui ont été calculées selon les règles de base en concordance avec le Code de Mesure établi par l'association belge/luxembourgeoise des Chartered Surveyors, i.e. la surface brute pour les surfaces de bureaux.

10. PRINCIPES GÉNÉRAUX

- 10.1 Notre évaluation est basée sur les informations que vous nous avez fournies ou que nous nous sommes procurées après démarches spécifiques. Nous avons considéré que ces informations sont correctes et complètes, et qu'aucun facteur susceptible d'affecter notre évaluation ne nous a été dissimulé. L'information reçue nous a été communiquée par écrit, par voie électronique ou oralement.
- 10.2 Il n'a pas été tenu compte de tous frais ou obligations fiscales qui pourraient découler d'une vente ou extension de l'immeuble.
- 10.3 L'existence possible d'hypothèques ou toute autre clause restrictive concernant les locaux ou susceptible d'affecter leur valeur n'ont pas été pris en compte.

- 10.4 Notre opinion de valeur est basée sur une analyse des transactions effectuées récemment sur le marché et également sur notre connaissance du marché acquise par notre expérience d'agence. Notre évaluation est basée sur ces pratiques de marché. Le climat incertain connu sur le marché des emprunts résultant de ce qui est communément appelé le "credit crunch" a mené à une importante réduction dans le volume de transactions opérées au cours des dernières années. Il y a dès lors un certain degré d'incertitude sur le marché immobilier quant aux évolutions de valeurs dans un futur proche. Nous assistons à une réduction du nombre d'acteurs pouvant soumettre une offre sur une propriété mise en vente sur le marché et les offres en général n'atteignent pas le prix demandé et sont même parfois retirées de la vente. Lorsque l'incertitude peut avoir un effet sur l'évaluation, le livre rouge du RICS (RICS Red Book) rappelle à l'évaluateur de préciser ceci, demandant d'indiquer la cause de l'incertitude et son degré d'importance dans l'évaluation.
- 10.5 Cette évaluation est un instantané reflétant l'état du marché à la date d'évaluation. Les marchés sont volatils, c'est pourquoi la valeur de l'immeuble devrait être constamment analysée.

11. INCERTITUDE DU MARCHÉ

Depuis l'éclatement de la crise financière en 2008, l'incertitude et la forte volatilité des prix est devenue monnaie courante pour les investisseurs à travers le monde.

L'impact de la crise bancaire mondiale suivie de la crise des dettes souveraines en Europe s'est fait profondément ressentir tant sur les produits financiers que sur les prix de l'immobilier. Cela implique des conséquences à deux niveaux.

D'un côté, les taux d'intérêt particulièrement faibles induits par les politiques monétaires très souples des banques centrales ont eu un effet de contraction sur les prix des produits d'investissements sûrs. Les bons d'Etat et les obligations d'entreprise cotées Triple-A ont connu des hausses de prix et une réduction de leur taux de manière soutenue depuis quatre ans. Étant donné que les investisseurs courent désespérément derrière des taux réels positifs tout en gardant la même réticence envers le risque, les actifs perçus comme sûrs continueront probablement d'être payés au prix fort.

D'un autre côté, la méfiance générale envers les actifs risqués, combinée au poids croissant des régulations sur les institutions financières, a épuisé l'offre de ces produits sur le marché. Cela engendre également une plus grande illiquidité des investissements considérés à risque.

L'immobilier ne constitue d'aucune manière une exception à cette réalité de marché. Certains biens peuvent en conséquence s'avérer difficiles à évaluer avec précision, car très peu de transactions avec le même profil de risque sont recensées sur le marché. Il est établi que les évaluateurs peuvent dûment conclure d'une fourchette de valeurs. Cette fourchette a tendance à être plus large dans un marché peu liquide où existe une incertitude inhérente et où un plus grand degré de jugement doit dès lors être appliqué.

12. VALEURS ESTIMÉES

En conséquence de ce qui précède et sur la base des valeurs au 30 septembre 2015, nous sommes d'avis que la valeur de marché hors frais ou juste valeur au sens des normes IAS/IFRS en l'état s'élève à :

20 854 000 EUR

Vingt millions huit cent cinquante-quatre mille euros

Ce Certificat d'Expertise est confidentiel pour les parties auxquelles il est adressé, pour leur seul usage et ne doit être utilisé qu'aux fins auxquelles il était à l'origine destiné. En conséquence, et conformément à la pratique en vigueur, nous n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis d'un tiers quant à la diffusion de tout ou partie de son contenu. Aucun élément de ce Certificat d'Expertise ne peut être reproduit ou mentionné dans un document, ni faire l'objet d'une discussion verbale, sans avoir au préalable obtenu notre accord écrit sur la forme et le contexte dans lesquels ils pourraient apparaître. La reproduction ou mention de ces éléments ne sera pas autorisée sans y inclure également les hypothèses spécifiques auxquelles il est fait référence ici. Dans le doute, notre accord doit être demandé, qu'il s'agisse de citer le nom de Cushman & Wakefield ou non, et que notre certificat et rapport d'expertise soit regroupé avec d'autres rapports ou non.

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

Ardalan AZARI

Account Manager - Surveyor
Valuation & Advisory
Pour le compte de
Cushman & Wakefield

Koen NEVENS

Managing Partner
Belgium & Luxemburg
Pour le compte de
Cushman & Wakefield

ETATS FINANCIERS RÉSUMÉS¹

ÉTAT RESUME DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'€	Notes	30 09 2015	30 09 2014 ²
Revenus locatifs	3	1.036	1.045
Charges relatives à la location		-11	-11
RESULTAT LOCATIF NET		1.025	1.034
Récupération de charges immobilières		0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	75	61
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	-37	-34
Autres recettes et dépenses relatives à la location		1	2
RESULTAT IMMOBILIER		1.062	1.063
Frais techniques		-74	-55
Frais commerciaux		-9	0
Frais de gestion immobilière		-39	-72
Autres charges immobilières		-59	-45
Charges immobilières		-182	-172
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		880	891
Frais généraux de la Société	5	-114	-126
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		767	765
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-115	-199
Résultat sur vente d'immeubles de placement		0	44
RESULTAT D'EXPLOITATION		652	610
Revenus financiers		0	0
Charges d'intérêts		-25	-21
Autres charges financières		-5	-10
RESULTAT FINANCIER	6	-30	-31
RESULTAT AVANT IMPOTS		622	578
Impôts (-)	7	-37	-39
RESULTAT NET DE LA PERIODE	11	586	539

Autres éléments du résultat global, après impôt sur le résultat			
a) Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net :			
-	Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-508	247
-	Variation de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	15
	RESULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PERIODE	11	77
	Nombre d'actions de bases	463.154	463.154
	Nombre d'actions diluées	463.154	463.154
	RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE, PART DU GROUPE, PAR ACTION DE BASE ET DILUEE	0,17	1,73

¹ Il s'agit de états financiers statutaires. Immo Moury prépare en effet uniquement des comptes statutaires. Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis.

² Les chiffres comparatifs au 30 septembre 2014 ont été modifiés suite à l'application d'IFRIC 21 (Droits et taxes). Pour plus d'informations, nous vous renvoyons à la note 4.

ETAT RESUME DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en milliers d'EUR)	Notes	30 sept. 2015	31 mars 2015 ¹
ACTIFS NON COURANTS		23.914	24.455
Immeubles de placement	8	20.064	20.464
Autres immobilisations corporelles		7	4
Actifs financiers non courants	9	3.843	3.987
ACTIFS COURANTS		1.296	929
Actifs détenus en vue de la vente		790	505
Créances commerciales		106	154
Autres créances		69	75
Trésorerie et équivalents de trésorerie		312	156
Autres actifs courants		19	39
TOTAL ACTIF		25.210	25.384

PASSIF (en milliers d'EUR)	Notes	30 sept. 2015	31 mars 2015 ¹
CAPITAUX PROPRES		22.139	23.125
Capital		22.016	22.016
Réserves		-462	202
Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers		-1.316	-965
Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-601	-601
Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers disponibles à la vente		-100	408
Résultat reporté exercices antérieurs		1.555	1.361
Résultat net de l'exercice		586	907
PASSIFS NON COURANTS		578	576
Dettes financières non courantes	10	578	576
PASSIFS COURANTS		2.493	1.682
Dettes financières courantes	10	1.078	1.204
Dettes commerciales		258	139
Autres dettes courantes		1.157	340
TOTAL PASSIF		25.210	25.384

¹ Les chiffres comparatifs au 31 mars 2015 ont été modifiés suite à l'application d'IFRIC 21 (Droits et taxes). Pour plus d'informations, nous vous renvoyons à la note 4.

ETAT RESUME DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers €	NOTES	30 09 2015	30 09 2014 ¹
Résultat de l'exercice		586	540
Impôts	7	37	39
Résultat financier	6	30	31
Amortissements		3	2
Réductions de valeur		14	9
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	8	115	199
Résultat sur vente d'immeubles de placement		0	-44
Variation du fond de roulement		-66	-474
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		718	302
Impôts payés		-37	-39
Flux de trésorerie opérationnels nets		681	263
Acquisition d'immeubles de placement		0	0
Investissements sur immeubles de placement (travaux)		0	-430
Investissement net dans des titres de SIR		-364	0
Acquisition d'immobilisations corporelles		-5	-1
Cession d'immeubles de placement		0	92
Flux de trésorerie d'investissement		-369	-339
Dividende payé		0	-699
Utilisation des lignes de crédit bancaires		-70	329
Diminution des dettes de leasing	10	-56	-53
Intérêts reçus		0	0
Intérêts payés		-25	-26
Autres charges financières		-5	-5
Flux de trésorerie de financement		-156	-454
Variation de trésorerie			
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		156	821
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		312	291
Flux de trésorerie totaux de la période		156	-530

¹ Les chiffres comparatifs au 30 septembre 2014 ont été modifiés suite à l'application d'IFRIC 21 (Droits et taxes). Pour plus d'informations, nous vous renvoyons à la note 4.



ETAT RESUME DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES¹

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Actions propres	Réserves liées aux frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserves liées à la réévaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	Réserves liées à la réévaluation de la juste valeur des immeubles de placement	Résultats reportés	Total
31-mars-14	22.073	-5	-51	-580	-359	-558	2.016	22.535
Variation de la juste valeur des immeubles de placement						-407	407	0
Résultat de la période							540	540
<i>Autres éléments du résultat global</i>								
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente					247			247
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				15				15
Dividendes distribués							-1.063	-1.063
30-sept-14	22.073	-5	-51	-565	-113	-965	1.900	22.274
31-mars-15	22.073	-5	-51	-602	407	-965	2.268	23.125
Variation de la juste valeur des immeubles de placement						-350	350	0
Résultat de la période							586	586
<i>Autres éléments du résultat global</i>								
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente					-508			-508
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				0				0
Dividendes distribués							-1.063	-1.063
30-sept-15	22.073	-5	-51	-602	-101	-1.315	2.140	22.139

¹ Les chiffres comparatifs ont été modifiés suite à l'application d'IFRIC 21 (Droits et taxes). Pour plus d'informations, nous vous renvoyons à la note 4.

NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS

PRINCIPES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS

IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Immo Moury SCA (ci-après dénommée « Immo Moury » ou la « Société ») est une Société Immobilière Réglementée publique (« SIR » publique) ayant son siège social et administratif à 4000 Liège, Rue Sainte-Marie, 24. Les états financiers résumés de la société couvrant la période du 1^{er} avril 2015 au 30 septembre 2015 ont été arrêtés par le gérant statutaire, Moury Management SA, lors du Conseil d'Administration du 3 décembre 2015.

DÉCLARATION DE CONFORMITÉ ET MÉTHODES COMPTABLES SUR LES ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS

Les états financiers sont établis conformément à IAS 34 tels qu'adoptés dans l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique en tenant compte des dispositions particulières de l'Arrêté Royal SIR. Les états financiers semestriels sont établis selon les mêmes règles d'évaluation que celles retenues pour la rédaction du rapport financier annuel au 31 mars 2015 à l'exception de l'adoption de :

Normes et Interprétations applicable pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} avril 2015

- Améliorations aux IFRS (2011-2013) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2015)
- Amendements à IAS 19 *Avantages au personnel – Cotisations des employés* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} février 2015)
- IFRIC 21 – *Taxes* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 17 juin 2014)

Normes et interprétations émises, mais pas encore applicable pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} avril 2015

- IFRS 9 *Instruments financiers* et les amendements liés (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 14 – *Comptes de report réglementaires* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 15 – *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Améliorations aux IFRS (2010-2012) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} février 2015)
- Améliorations aux IFRS (2012-2014) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)

- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 – *Entités d'investissement: Application de l'exemption de consolidation* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 *Vente ou contribution d'actifs entre l'investisseur et sa participation dans des entreprises associées ou coentreprises* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 11 – *Partenariats – Acquisition d'une participation dans une entreprise commune* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 – *Présentation des états financiers – Initiative concernant les informations à fournir* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 – *Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 16 et IAS 41 – *Immobilisations corporelles et actifs biologiques – Plantes productrices* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 27 *Etats financiers individuels – Méthode de la mise en équivalence* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces normes et interprétations sur les comptes d'Immo Moury est en cours.

Certaines informations financières dans ce rapport financier semestriel ont été arrondies et en conséquence, les nombres figurant en total dans ce rapport peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte.



NOTES

1. Information par secteur d'activité ¹

En milliers €	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres SIR		Non affecté		TOTAL	
	30 09 15	30 09 14	30 09 15	30 09 14	30 09 15	30 09 14	30 09 15	30 09 14	30 09 15	30 09 14	30 09 15	30 09 14	30 09 15	30 09 14
Revenus locatifs nets	128	129	105	105	454	449	203	205	146	157	-11	-11	1.025	1.034
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>13%</i>	<i>12%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>	<i>44%</i>	<i>43%</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>	<i>14%</i>	<i>15%</i>	<i>-1%</i>	<i>-1%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Variation de la juste valeur des immeubles	80	110	-15	11	-250	-330	70	10	0	0	0	0	-115	-199
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	0	0	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44
Autres produits et charges d'exploitation													-258	-269
Résultat d'exploitation													652	610
Résultat financier													-30	-31
Impôts													-37	-39
Résultat de la période													586	539

¹ Etablie conformément à la norme IFRS 8.

Rapport financier semestriel au 30 septembre 2015



En milliers €	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		SIR		Non affecté		TOTAL	
	30 09 15	31 03 15	30 09 15	31 03 15	30 09 15	31 03 15	30 09 15	31 03 15	30 09 15	31 03 15	30 09 15	31 03 15	30 09 15	31 03 15
Immeubles de placement	4.420	4.490	3.404	3.704	7.580	7.830	4.660	4.440	0	0	0	0	20.064	20.464
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>22%</i>	<i>22%</i>	<i>17%</i>	<i>18%</i>	<i>38%</i>	<i>38%</i>	<i>23%</i>	<i>22%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Créances commerciales	10	21	32	35	18	49	36	45	0	0	10	3	106	154
Actifs financiers non courants	9	8	8	10	0	0	0	0	3.826	3.970	0	0	3.843	3.987
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	790	505	0	0	0	0	0	0	0	0	790	505
Actif sectoriels	4.439	4.519	4.234	4.254	7.598	7.879	4.696	4.485	3.826	3.970	11	3	24.804	25.110
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>18%</i>	<i>18%</i>	<i>17%</i>	<i>17%</i>	<i>31%</i>	<i>31%</i>	<i>19%</i>	<i>18%</i>	<i>15%</i>	<i>16%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Autres actifs non repris ci-dessus											406	274	406	274
ACTIF													25.210	25.384
Acquisition en immeubles de placement	0	0	0	256	0	0	0	0	0	0	0	0	0	256
Travaux activés en immeubles de placement	0	0	0	201	0	268	0	0	0	0	0	0	0	469
Investissements en immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	2	5	2
Amortissements des immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	2	3	2



2. Information par secteur géographique²

En milliers €	Liège		Bruxelles		Hainaut		SIR		Non affecté		Total	
	30 09 15	30 09 14	30 09 15	30 09 14	30 09 15	30 09 14	30 09 15	30 09 14	30 09 15	30 09 14	30 09 15	30 09 14
Revenus locatifs nets	818	819	0	0	72	69	146	157	-11	-11	1.025	1.034
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>80%</i>	<i>79%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>7%</i>	<i>7%</i>	<i>14%</i>	<i>15%</i>	<i>-1%</i>	<i>-1%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Variation de la juste valeur des immeubles	-100	-244	-15	45	0	0	0	0	0	0	-115	-199
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44
Autres produits et charges d'exploitation									-258	-341	-258	-269
Résultat d'exploitation											652	610
Résultat financier									-30	-31	-30	-31
Impôts									-37	-39	-37	-39
Résultat de la période											586	539

Rapport financier semestriel au 30 septembre 2015



En milliers €	Liège		Bruxelles		Hainaut		SIR		Non affecté		TOTAL	
	30 09 15	31 03 15	30 09 15	31 03 15	30 09 15	31 03 15	30 09 15	31 03 15	30 09 15	31 03 15	30 09 15	31 03 15
Immeubles de placement	18.454	18.854	0	0	1.610	1.610	0	0	0	0	20.064	20.464
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>92%</i>	<i>92%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>8%</i>	<i>8%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	100%
Créances commerciales	89	143	0	0	6	8	0	0	11	3	106	154
Actifs financiers non courants	17	18	0	0	0	0	3.826	3.970	0	0	3.843	3.987
Actifs détenus en vue de la vente	300	0	490	505	0	0	0	0	0	0	790	505
Actif sectoriels	18.860	19.015	490	505	1.616	1.618	3.826	3.970	11	3	24.804	25.110
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>76%</i>	<i>76%</i>	<i>2%</i>	<i>2%</i>	<i>7%</i>	<i>6%</i>	<i>15%</i>	<i>16%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	100%
Autres actifs non repris ci-dessus									406	274	406	274
ACTIF											25.210	25.384
Acquisition en immeubles de placement	0	256	0	0	0	0	0	0	0	0	0	256
Travaux activés en immeubles de placement	0	75	0	125	0	269	0	0	0	0	0	469
Investissements en immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	5	2	5	2
Amortissements des immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	3	4	3	4

3. Revenus locatifs

En milliers €	30 09 2015	30 09 2014
Revenus locatifs	1.036	1.045
Loyers perçus	903	897
Réduction de valeur sur créances commerciales	-14	-9
Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers	147	157

Il n'y a pas eu de variation significative des loyers perçus au cours de la période en comparaison avec la même période de l'année précédente.

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

4. (Récupération de) Charges locatives et de taxes et charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués

En milliers €	30 09 2015	30 09 2014
Récupération de charges locatives et de taxes et charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués	75	61
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	75	61
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	0	0
charges locatives et de taxes et charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués	-37	-33
charges locatives exposées par le propriétaire	-37	-33
Précomptes et taxes sur immeubles loués	0	0

L'application de l'interprétation IFRIC 21 impose de reconnaître dès le 1er janvier les taxes immobilières pour toute l'année. Par conséquent, les chiffres comparatifs ont été retraités afin que le précompte immobilier 2015 et sa refacturation aux locataires soient comptabilisés en intégralité au 1^{er} janvier 2014 ou 2015, c'est-à-dire durant l'exercice 2014-2015. Durant les périodes du 1^{er} avril au 30 septembre 2014 et 2015, aucune charge de précompte ni aucune refacturation n'est prise en compte.

5. Frais de gestion immobilière

En milliers €	30 09 2015	30 09 2014
Frais de gestion immobilière	39	73
Honoraires versés au gérant	30	73
Charges internes de gestion d'immeubles	9	0

Pour l'exercice se clôturant au 31 mars 2016, les honoraires versés au gérant ont été fixés par l'assemblée générale du 8 septembre 2015 de la société selon l'article 16 des statuts d'Immo Moury SCA. La diminution importante de la rémunération du gérant s'explique par le transfert de l'équipe opérationnelle de Moury Management à Immo Moury.

6. Frais généraux

En milliers €	30 09 2015	30 09 2014
Frais généraux	114	126
Frais de fonctionnement	23	16
Frais liés au statut de SIR	33	110
Frais relatif au personnel juridique et administratif	58	0

L'importance des frais liés au statut de SIR au 30 septembre 2014 s'explique par le coût de l'assistance pour l'élaboration du dossier d'agrément pour l'obtention du statut SIR.

7. Résultat financier

En milliers d'€	30 09 2015	30 09 2014
Résultat financier	-30	-31
Revenus financiers	0	0
Intérêts et dividendes perçus	0	0
Charges d'intérêts (-)	25	26
Intérêts sur emprunts	25	26
Autres charges financières (-)	5	5
Frais bancaires et autres commissions	5	5

8. Impôts

Au 30 septembre 2015, la charge d'impôts de € 37 milliers concerne le précompte mobilier sur les dividendes perçus des autres SIR.

9. Immeubles de placement

en milliers €	30 09 2015	31 03 2015
Valeur comptable au début de la période	20.464	20.634
Acquisition	0	256
Autres investissements (travaux activables)	0	469
Cession	0	-40
Transfert aux actifs détenus en vue de la vente	-285	-505
Variation de la juste valeur	-115	-350
Valeur comptable en fin de période	20.064	20.464

La juste valeur des immeubles de placement découle des rapports d'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield. Elle s'élève à € 20.854 milliers et y inclut les biens détenus en vue de leur vente (c'est-à-dire les deux appartements à Bruxelles ainsi que la maison à Barchon).

10. Actifs financiers non courants – Actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente consistent uniquement en des titres d'autres SIR. Les variations de juste valeur sont directement enregistrées dans les fonds propres dans la rubrique «Variation de juste valeur des actifs et passifs financiers».

La juste valeur des titres SIR est déterminée sur base des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs (niveau 1 selon IFRS 7).

En milliers d'€	30 09 2015	30 09 2014
Balance d'ouverture	408	-359
Variation de la juste valeur de la période	-508	247
Solde de la variation de la Juste valeur des titres SIR	-100	-113

Les mutations de la période concernant les titres SIR en portefeuille sont les suivantes:

En quantité	Cofinimmo	Befimmo	Total
Au 31 mars 2014	23.000	23.572	46.572
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 30 septembre 2014	23.000	23.572	46.572
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 31 mars 2015	23.000	23.572	46.572
Acquisitions	3.833		3.833
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 30 septembre 2015	26.833	23.572	50.405

En valeur d'acquisition	Cofinimmo	Befimmo	Total
Au 31 mars 2014	2.209	1.352	3.561
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 30 septembre 2014	2.209	1.352	3.561
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 31 mars 2015	2.209	1.352	3.561
Acquisitions	364		364
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 30 septembre 2015	2.573	1.352	3.925

En juste valeur	Cofinimmo	Befimmo	Total
Au 31 mars 2014	1.989	1.213	3.202
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Variation de la juste valeur	74	173	247
Au 30 septembre 2014	2.063	1.386	3.449
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Variation de la juste valeur	417	104	521
Au 31 mars 2015	2.480	1.490	3.970
Acquisitions	364		364
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Variation de la juste valeur	-312	-196	-508
Au 30 septembre 2015	2.532	1.294	3.826

11. Dettes financières non courantes et courantes

En milliers d'€	30 09 2014	31 03 2015
Dettes financières non courantes	578	576
Dettes de location financement	544	544
Garanties locatives reçues	34	32
Dettes financières courantes	1.078	1.204
Straight loan KBC	1.020	1.090
Dettes de location financement	58	114

En milliers d'€	30 09 2015	30 09 2014
Etat du résultat global	25	26
Charges d'intérêts sur la dette location financement	18	21
Charges d'intérêts sur straight loan	7	5

La juste valeur des dettes de location de financement s'élève à € 599 milliers et est déterminée sur base du taux d'intérêt du marché (niveau 2 selon IFRS 13).

La juste valeur des dettes financières relative au straight loan est estimée identique à sa valeur comptable vu que le taux d'intérêt est variable (niveau 2 selon IFRS13).

Les loyers futurs à payer (capital et intérêts) pour le contrat de location de financement se décomposent comme suit :

En milliers d'€	30 09 2015
Loyers à payer	602
A moins d'un an	58
Entre 1 et 5 ans	544
Plus de 5 ans	0

12. Résultat par action

(En nombre d'actions)	30 09 2015	30 09 2014 ¹
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 ⁽¹⁾	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions de base en circulation ⁽²⁾	462.124	462.124
Nombre d'actions diluées ayant droit au dividende ⁽³⁾	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions diluées en circulation ⁽³⁾	462.124	462.124
Résultat de la période (en milliers d'€)	468	539
Résultat global de la période (en milliers d'€)	730	801
Résultat de la période par action de base et diluée en €	1,27	1,17
Résultat global de la période par action de base et diluée en €	0,17	1,73

(1) Actions propres déduites

(2) Ce nombre moyen est calculé conformément à l'IAS 33

(3) Il s'agit du nombre d'actions théoriquement sur le marché si, en plus des actions actuellement en circulation, les stock-options, les bons de souscription d'actions, etc. étaient exercés. Au 30 septembre 2014 et 30 septembre 2015, il n'y a aucun effet diluant.

13. Risques financiers

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

La sensibilité au risque de liquidité est présentée en note 11.

La sensibilité au risque d'intérêt ne concerne que la ligne de crédit de € 1.800 milliers octroyées par la KBC et qui est utilisée à hauteur de € 1.020 milliers au 30 septembre 2015. Une augmentation du taux d'intérêt Euribor de 0,5% génèrerait une augmentation de la charge d'intérêts annuelle de € 9 milliers dans l'hypothèse où la ligne de crédit serait utilisée à concurrence de € 1.800 milliers de manière ininterrompue pendant un an. La dette de location-financement est à taux d'intérêt fixe. Elle n'est par conséquent pas sensible aux variations du taux d'intérêt.

La sensibilité au risque crédit est faible puisque les créances ouvertes au 30 septembre 2015 s'élèvent à € 110 milliers et que la seule créance ouverte dépassant 10% de ce montant a été payé fin octobre 2015.

¹ Les chiffres comparatifs au 30 septembre 2014 ont été modifiés suite à l'application d'IFRIC 21 (Droits et taxes). Pour plus d'informations, nous vous renvoyons à la note 4.

14. Eléments 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 30 septembre 2015, les garanties bancaires s'élèvent à € 469 milliers.

Ligne de crédit – straight loan

En date du 22 octobre 2013, Immo Moury sca a signé auprès de la KBC Bank une avance à terme fixe pour un montant de 1.200.000 EUR. En mai 2015, la ligne de crédit a été augmentée à 1.800.000 EUR. Le taux pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,10%.

Option d'achat

Le contrat de location financement en cours concernant l'immeuble de placement de Courcelles comporte une option d'achat à terme équivalente à 10 % de la valeur initiale de l'immeuble pris en location financement, soit € 129 milliers.

Garantie de pollution des sols et amiante

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

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

Toutefois, en dépit des garanties précitées, il ne peut être exclu que, dans l'hypothèse où les engagements des sociétés apporteurs ne paraîtraient pas suffisants, un recours soit fait contre Immo Moury qui pourrait, s'il se présentait, avoir des conséquences financières importantes mais actuellement impossible à déterminer pour Immo Moury.

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

Au 30 septembre 2015, 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 ».

DÉCLARATION DU MANAGEMENT

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

- La société WL Consulting SPRL, représentée par M. Willy Legros (gérant), administrateur non exécutif indépendant et président du Conseil d'administration ;
- Monsieur Georges 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, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury ;
- Monsieur William Ancion, administrateur non exécutif indépendant
- La société C Desseille SCA représentée par M. Claude Desseille, administrateur non exécutif indépendant ;

atteste que, à sa connaissance :

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

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

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Immo Moury SCA

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 30 septembre 2015

Au gérant

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire. Cette information financière intermédiaire comprend la situation financière résumée clôturée le 30 septembre 2015, l'état résumé du résultat global, l'état résumé des flux de trésorerie et l'état résumé des variations des capitaux propres pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 14.

Rapport sur l'information financière intermédiaire

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire de Immo Moury SCA (la «société»), préparée conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 – *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans la situation financière résumée s'élève à 25.210 (000) EUR et le bénéfice de la période s'élève à 586 (000) EUR.

Le gérant est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 – *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 – *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité*. Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire de Immo Moury SCA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 – *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Diegem, le 18 décembre 2015

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Rik Neckebroeck

CALENDRIER FINANCIER

Publication du rapport financier annuel au 31 mars 2016	courant juillet 2016
Assemblée générale ordinaire	6 septembre 2016
Paiement du dividende	17 octobre 2016

POUR TOUTES INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

Gilles-Olivier Moury

Administrateur

Tél : 04/221.03.10

gomoury@immomoury.com

Sonia Laschet

Directrice financière

Tél : 04/221.03.10

slaschet@immomoury.com