

IMMOMOURY

Information réglementée

22 décembre 2017

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2017/2018
DU GERANT STATUTAIRE
(du 1^{er} avril 2017 au 30 septembre 2017)

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 2017

Rapport immobilier

Patrimoine immobilier

Chiffres clés

Répartition du portefeuille

Portefeuille immobilier

Rapport d'évaluation Cushman & Wakefield au 30 septembre 2017

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 2017, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à € 26.937 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 € 22.624 milliers au 30 septembre 2017. Les immeubles en portefeuille au 30 septembre 2017 représentent une surface de 35.220 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 € 4.313 milliers selon le cours de bourse au 30 septembre 2017.

La stratégie 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 € 23,1 millions suivant le cours de bourse de l'action Immo Moury au 19 décembre 2017.

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. Le mandat de gérant unique de Moury Management a été renouvelé lors de l'assemblée générale extraordinaire d'Immo Moury du 30 juin 2017 pour 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 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 qui pourrait générer une diminution des dividendes en résultant. La diminution du taux d'occupation des immeubles, le défaut de paiement de loyers et la baisse des dividendes perçus sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur les résultats d'Immo Moury. De plus, en cas de départ de locataire ou de renouvellement du bail, la vacance ou le renouvellement à un loyer inférieur peut affecter les revenus de la société et sa trésorerie.

Réponses pour contrôler le risque

Concernant la défaillance financière des locataires, des procédures de suivi de paiement rigoureuses sont mises en place.

Les immeubles amenant de manière récurrente des locataires avec une situation financière non solide sont identifiés et analysés en termes de rentabilité pour décider 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 des biens immobiliers avec les experts immobiliers.

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

RISQUE LIÉS AUX TITRES DÉTENUS DANS D'AUTRES SIR :

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

Afin de limiter ce risque Immo Moury a acquis des titres Cofinimmo et Befimmo 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.

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 apportées 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 apportées 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 apportées 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 apportées 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*

Certains immeubles constituant le portefeuille immobilier ont 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.

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 de deux lignes de crédit à taux flottant pour un montant maximum de € 5 millions.

Réponses pour contrôler le risque

Au 30 septembre 2017, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 13 juillet 2014 s'élève à 18,1 %. Le taux flottant permet à Immo Moury de bénéficier de taux court terme très bas actuellement. Toutefois, pour limiter le risque sur la volatilité du taux d'intérêt, Immo Moury a contracté une couverture de taux d'intérêt à un taux IRS plus marge de 2,05% pour un montant de € 1,6 millions sur une durée de 20 ans.

De plus, une analyse régulière est réalisée afin d'évaluer si il est opportun de signer d'autre contrat de couverture de taux pour le montant restant de ligne de crédit à taux flottant, c'est-à-dire € 3,4 millions.

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.

RISQUES LIÉS À LA HAUSSE DU PRECOMPTE MOBILIER SUR DIVIDENDE:

Description du risque

La Société détient des actions dans d'autres sociétés immobilières règlementées. 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. 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.

LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR

RISQUE DE PROCEDURES JUDICIAIRES

Description du risque

La Société peut être partie à des procédures judiciaires.

La Société n'a pas actuellement de procédures judiciaires de recouvrements de créances à l'encontre ses locataires.

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.

RISQUE DE DIMINUTION DU FREE FLOAT

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

Le promoteur ainsi que les personnes agissant de concert avec le promoteur ont été informées du seuil de 30% de free float à respecter. Toute acquisition de titres réalisée par ceux-ci doit immédiatement être communiquée à Immo Moury qui vérifie le respect de l'article 22 de la loi du 22 mai 2014 et l'envoi de déclaration de transparence si nécessaire. Au 30 septembre 2017, le free float s'élève à 33,86%.

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 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 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 2017	31 03 2017
Juste valeur du portefeuille	26.937	27.463
Immeubles de placement	22.624	23.214
Titres SIR	4.313	4.269
Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %) ¹	8,3%	8,3%
Taux d'occupation en %²	95,0%	95,8%

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

en milliers €	30 09 2017	30 09 2016
Résultat locatif net	1.097	1.095
Résultat immobilier	1.062	1.058
Résultat d'exploitation des immeubles	871	889
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	768	795
Résultat sur vente d'immeubles de placement	73	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placements	-20	118
Résultat d'exploitation	821	913
Résultat financier	12	-135
Impôts	-51	3
Résultat de la période	782	782
Autres éléments du résultat global		
a) <i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i>		
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	44	24
Résultat global total de la période	826	805
Résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture	754	752

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 2017 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.

ETAT RESUME DE LA SITUATION FINANCIÈRE

en milliers €	30 09 2017	31 03 2017
Total des actifs non courants	26.846	26.709
Total des actifs courants	463	1.187
Total des actifs	27.309	27.896
Total des capitaux propres	22.354	22.590
Total des passifs non courants	351	361
Total des passifs courants	4.604	4.945
Total du passif	27.309	27.896
Ratio d'endettement	18,1%	18,9%

Au 30 septembre 2017, le portefeuille immobilier global d'Immo Moury s'élève à € 26.937 milliers dont € 22.624 milliers en immeubles de placement et € 4.313 milliers en titres d'autres SIR.

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement enregistre une diminution de € 20 milliers par rapport à l'évaluation au 31 mars 2017.

La juste valeur du portefeuille de titres SIR augmente de € 44 milliers. Cette augmentation résulte de la hausse nette des cours boursiers des titres en portefeuille au 30 septembre 2017 par rapport au 31 mars 2017.

Le taux d'occupation est élevé (95,0%) pour un taux d'endettement faible (18,1%).

Le résultat locatif net (€ 1.097 milliers) au 30 septembre 2017 est stable par rapport à la même période de l'année précédente. Il est composé principalement des loyers à hauteur de € 937 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 € 171 milliers.

Le résultat d'exploitation s'élève à € 821 milliers au 30 septembre 2017. Il est en diminution de 10% suite principalement à l'impact des variations de juste valeur des immeubles de placements.

Le résultat financier net correspondant à un produit de € 12 milliers est composé principalement des charges d'intérêts (€ 34 milliers) ainsi que de la variation positive de juste valeur de l'instrument de couverture contractée en mars 2017 (€ 45 milliers).

Compte tenu de ce qui précède, le résultat net au 30 septembre 2017 s'élève à € 782 milliers, soit une stabilité par rapport à la même période de l'année précédente.

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DU PREMIER SEMESTRE 2017-2018

VENTE D'IMMEUBLES

Immo Moury a vendu, en avril 2017, la résidence Astrid (composée de 8 appartements et 1 rez commercial) située Avenue de Nancy à Liège au prix de € 540 milliers. Cette vente a généré une plus-value de € 50 milliers sur la période puisque ce bien était valorisé au prix de € 490 milliers.

Le terrain à bâtir jouxtant la maison à Barchon a été vendu en mai 2017 à € 83 milliers alors qu'il était valorisé à € 60 milliers. Cette vente a généré une plus-value de € 23 milliers sur la période.

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 12 septembre 2017 a fixé la rémunération annuelle du Gérant pour l'exercice 2017-2018 à 75.000 €.

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 2017, la valeur nette d'inventaire¹ par action s'établit à € 48,37 contre une cotation boursière de € 51,29.

	30 09 2017	30 09 2016
Cours boursier (en €)	51,29	57,5
Nombre d'actions	463.154	463.154
Nombre d'actions propres	1.030	1.030
Valeur nette d'inventaire des actions (en €) ¹	48,37	47,74
Résultat net de la période par action de base et diluée (en €) ²	1,69	1,69
Résultat global de la période par action de base et diluée (en €) ³	1,79	1,74
Rendement brut par action de base ⁴	6,4%	6,0%

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

La structure de l'actionnariat au 30 septembre 2017 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)	57.340	12,38%
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	156.808	33,86%
TOTAL	463.154	100,00%

Il n'y a pas eu de changement important dans l'actionnariat depuis le 31 mars 2017.

DIVIDENDE

Le dividende de € 1.063 milliers approuvé lors de l'Assemblée générale ordinaire du 12 septembre 2017 a été mis en paiement le 17 octobre 2017 suivant décision du conseil d'administration.

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 (56,31€ au 30 septembre 2017 et 56,31€ au 30 septembre 2016).

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 2017.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS AU 30 SEPTEMBRE 2017

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'évènements qui seraient survenus après le 30 septembre 2017 et qui pourraient avoir une incidence sur la situation financière au 30 septembre 2017.

RAPPORT IMMOBILIER

PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 30 septembre 2017, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Immo Moury est de € 26.937 milliers. Ce portefeuille est constitué de plusieurs immeubles de placement pour une surface d'environ 46.387 m² et de titres d'autres SIR cotées sur Euronext Bruxelles. La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement s'élève à € 22.624 milliers (juste valeur selon l'expert immobilier, Cushman Wakefield, au 30 septembre 2017) et la juste valeur des titres SIR dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 4.313 milliers (juste valeur selon les cours de bourse au 30 septembre 2017).

Au cours du premier semestre, la juste valeur du portefeuille immobilier total enregistre une diminution de € 525 milliers qui s'explique essentiellement par la vente de la Résidence Astrid Avenue de Nancy à Liège (€ 490 milliers) et la vente du terrain à bâtir à Barchon (€ 60 milliers).

CHIFFRES CLES

en milliers €	30 09 2017	31 03 2017
Juste valeur du portefeuille	26.937	27.463
Immeubles de placement	22.624	23.194
Titres SIR	4.313	4.269
Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %) ¹	8,3%	8,3%
Taux d'occupation en % ²	95,0%	95,8%

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 2017 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.

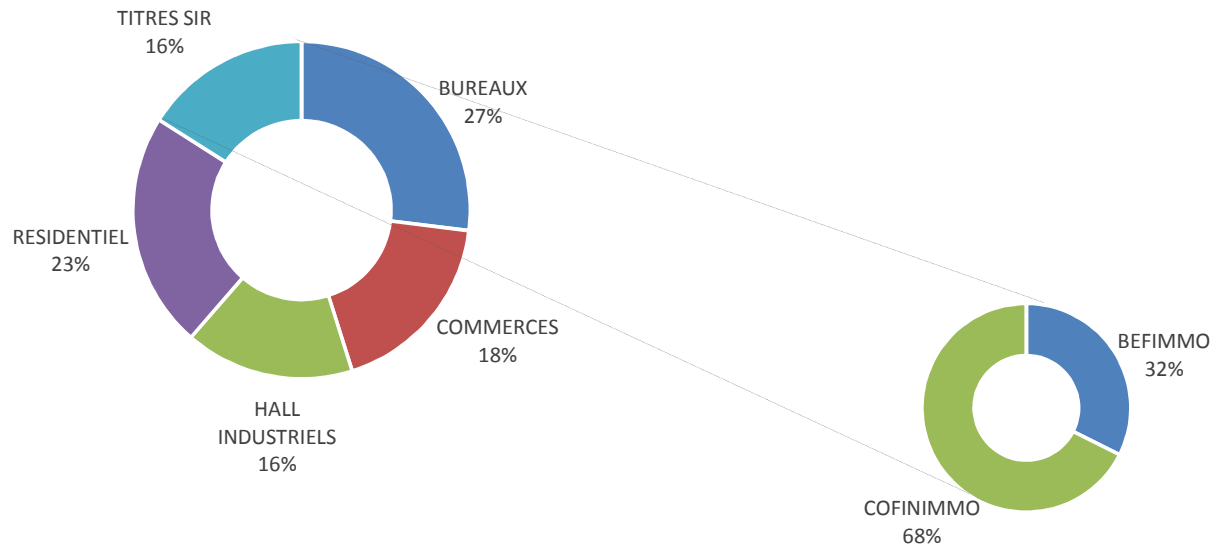
² Le taux d'occupation des immeubles est calculé comme le ratio entre les loyers effectivement perçus pour les surfaces louées au cours de l'exercice et (i) le total des loyers effectivement perçus pour les surfaces louées au cours de l'exercice plus (ii) le total des loyers de marché pour les biens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

REPARTITION DU PORTEFEUILLE

La **diversification sectorielle** du portefeuille au 30 septembre 2017 se ventile comme suit :

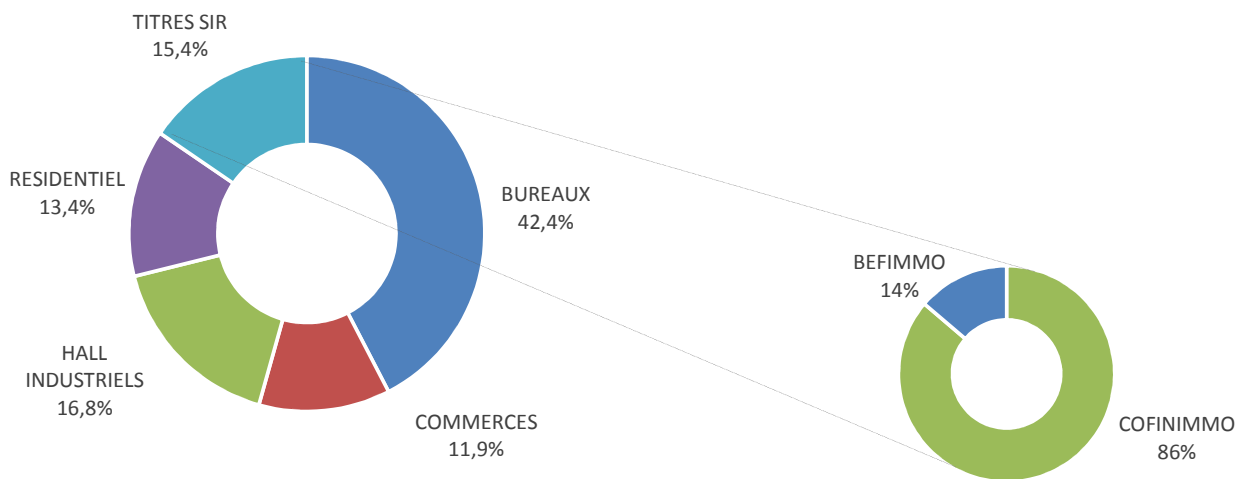
Sur base de la juste valeur du portefeuille

Détail de la juste valeur des titres d'autres SIR



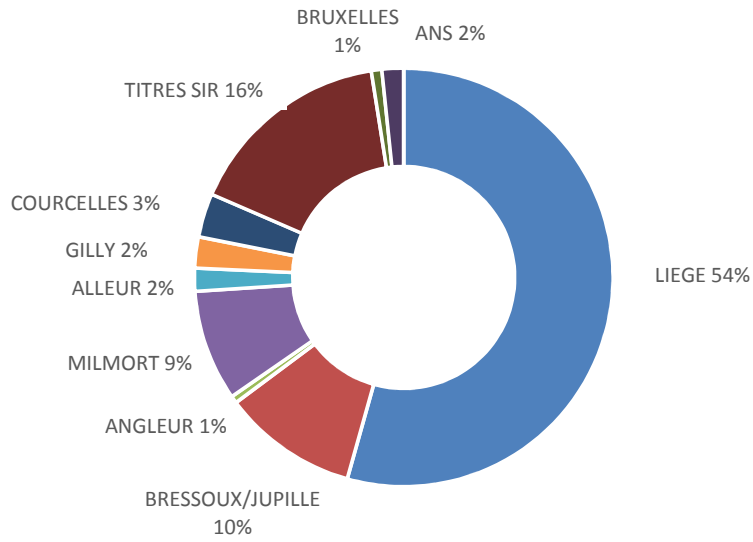
Sur base de la source des revenus locatifs perçus

Détail de revenus des titres d'autres SIR

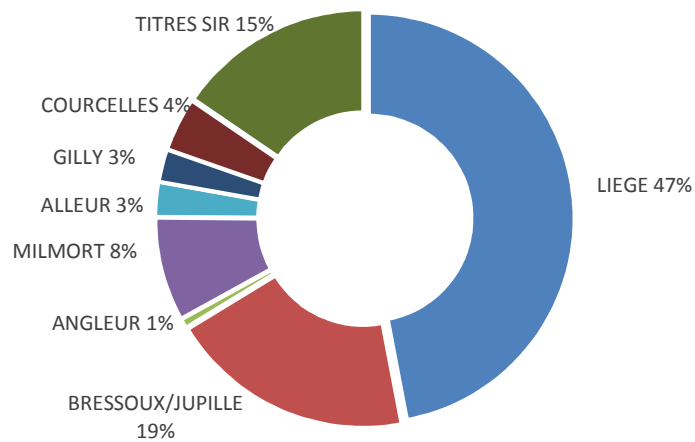


La **diversification géographique** du portefeuille d'immeubles de placement au 30 septembre 2017 se ventile comme suit :

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%)
Trois commerces et trois appartements rue du Pot d'Or à Liège	1940 et 1976	769	95%	15,8%
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2016	1.259	93%	11,4%
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	1961	3.530	100%	8,7%
Hall semi-industriel à Milmort	2004	3.003	100%	8,6%
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1907	1.424	100%	7,3%
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège	1968 et 1973	6.965	100%	5,4%
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Liège	1930	1.672	87%	5,0%
Hall semi-industriel à Courcelles	2004	2.313	100%	3,4%
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille	1965	7.999	58%	2,5%
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly	Antérieur à 1952	1.030	100%	2,4%
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	1975	446	100%	1,9%
Trois halls semi-industriels à Alleur	1993	1.188	100%	1,8%
Terrain rue des Anglais à Ans	NA	11.167	NA	1,7%
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	1959	1.600	100%	1,5%
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège	1981	558	100%	1,4%
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège	1955	166	100%	0,8%
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	1953	153	100%	0,8%
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	2014	79	NA	0,8%
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	1961	180	100%	0,7%
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	2008	101	100%	0,6%
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège	NA	359	NA	0,4%
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille	1966	157	15%	0,3%
Maison Rue du Moulin 363 à Liège	1955	138	100%	0,4%
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	1983	81	100%	0,3%
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège	1956	50	100%	0,0%
Total des immeubles de placement		46.387	95,0%	84,0%
Total titres d'autres SIR				16,0%
Total portefeuille global				100%

NA – Non applicable car ces biens sont disponibles à la vente.

PRIX D'ACQUISITION ET VALEURS ASSURÉES

Immeubles de placement	Prix d'acquisition de l'immeuble ³ (en milliers d'EUR)	Juste valeur des immeubles au 30 sept. 2017	Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR)	Primes d'assurances au 30 sept. 2017 (en milliers EUR)
Trois commerces et trois appartements rue du Pot d'Or à Liège	2.790	4.260	3.463	3
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2.900	3.080	3.062	1
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	3.260	2.350	2.537	2
Hall semi-industriel à Milmort	1.570	2.310	2.384	3
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1.845	1.970	1.993	1
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Liège ²	2.610	1.450	2.607	3
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Liège ¹	800	1.350	1.278	2
Hall semi-industriel à Courcelles	1.400	910	956	1
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille	720	680	2.800	0
Bureaux et entrepôts rue du Rond-Point à Gilly ²	460	650	423	1
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège ¹	570	500	1.000	0
Trois halls semi-industriels à Alleur	470	480	473	1
Terrain rue des Anglais à Ans	446	450	NA	0
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	430	400	400	1
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège ¹	420	390	310	0
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège ¹	179	210	155	0
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège ¹	235	220	340	0
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles ¹	80	220	168	0
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège ¹	279	200	346	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	140	150	142	0
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège	100	110	100	0
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille	140	90	173	0
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	0
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège ¹	4	4	0	0
Total des immeubles de placement	22.722	22.624	26.043	20

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-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 2017 :

Immeubles de placement	Locataires
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Liège	Les Entreprises G. Moury – Mosabois - Asbl Edit et Micro-bus
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 –American Vintage – Zaff Optical – Centre esthétique
Résidence Vitra rue du Paradis à Liège	13 locataires différents en personnes physiques
Résidence Confort - place Théodore Gobert 7 à Liège	12 locataires différents en personnes physiques

CONSÉQUENCE EN CAS DE VIDE LOCATIF :

Au 30 septembre 2017, le taux d'occupation est de 95,0%. La période du 1^{er} avril au 30 septembre 2017 n'a pas été impactée par des vides locatifs importants.

SYNTHÈSE DES REVENUS LOCATIFS 30 SEPTEMBRE 2017

Immeubles de placement	Montant des loyers perçus annualisés en milliers EUR	Garantie bancaire en milliers EUR	Caution bancaire en milliers EUR	Loyers de marché annuels ¹ en milliers EUR
Trois commerces et trois appartements rue du Pot d'Or à Liège	230	91	13	242
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	120	0	23	122
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	392	0	0	237
Hall semi-industriel à Milmort	180	26	0	179
Bureau rue des Urbanistes à Liège	138	125	0	139
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège	325	146	0	209
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Liège	78	4	12	93
Hall semi-industriel à Courcelles	93	45	0	91
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille	43	9	2	83
Bureaux et entrepôts rue du rond point à Gilly	56	27	0	54
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	25	1	2	34
Trois halls semi-industriels à Alleur	59	9	0	43
Terrain rue des Anglais à Ans	0	0	0	-
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	43	18	0	30
Quatre bureaux - Rue Féronstrée 23 à Liège	29	0	0	29
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège ²	0	0	0	-
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois à Liège	7	0	0	7
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	11	1	0	11
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles ²	0	0	0	-
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	14	2	0	14
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	15	8	0	13
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège	0	0	0	-
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille	8	0	0	9
Maison Rue du Moulin 363 à Liège	2	0	0	-
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	6	1	0	7
Résidence Boitsfort - (garage) Place du Parc à Liège	0	0	0	-
Total des immeubles de placement	1.874	513	52	1.646
Titres Cofinimmo	148			
Titres Befimmo	90			
Total titres d'autres SIR	238			
Total portefeuille global	2.112			

1 - Selon l'expert indépendant Cushman&Wakefield au 30 septembre 2017. Comme les loyers de marché ne sont pas disponibles pour les biens résidentiels, les valeurs indiquées représentent les loyers passants.

2 - Ce bien est disponible à la vente.

RAPPORT D'ÉVALUATION CUSHMAN & WAKEFIELD AU 30 SEPTEMBRE 2017



Ardalan Azari

Associate

+32.2.510.08.29

ardalan.azari@cushwake.com

Immo Moury S.c.a

M. Moury

Rue Sainte Marie 24

4000 Liège

Bruxelles, le 30 septembre 2017

Cher Monsieur,

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

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport concernant l'estimation à la date du 30 septembre 2017 du portefeuille Immo Moury S.c.a.

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

Valeur de marché hors frais (IAS/IFRS): 22.624.000 EUR

Nous restons à votre disposition pour vous fournir tout élément d'information qui pourrait vous sembler utile sur le présent rapport et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



Ardalan AZARI

Associate

Valuation & Advisory



Koen NEVENS

Managing Partner

Belgium & Luxemburg

Pour le Compte de:
Cushman & Wakefield VOF
Avenue des Arts 56
1000 Bruxelles
Tel. : +32 (0)2 546 08 66
Fax : +32 (0) 2 512 04 42
www.cushmanwakefield.be

RAPPORT D'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMO MOURY : CADRE DE NOTRE INTERVENTION

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

1.1 DESCRIPTION DE LA MISSION

- Évaluation trimestrielle de la valeur réelle du portefeuille de la SIR conformément à l'AR 24 § 1 du 12 mai 2014 concernant les SIR.
- La date effective de cette évaluation est le 30 septembre 2017.
- 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.

1.2 STATUT D'EXPERT ET CONFLITS D'INTÉRÊTS

- Nous confirmons avoir évalué le bien en tant qu'expert indépendant qualifié.
Nous confirmons également ne pas avoir identifié de conflits d'intérêts concernant la mission que vous nous avez confiée.

1.3 BASE DE L'ÉVALUATION

- 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.»

1.4 DÉFINITIONS DES VALEURS

- Le loyer de marché ou valeur locative estimée est 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.
- La valeur de marché ou valeur vénale: voir définition ci-dessus, paragraphe 1.3. La valeur exclue les frais d'acquisition (droits d'enregistrement, honoraires notariaux ou T.V.A. pour les immeubles neufs).
- La valeur de marché acte en mains ou valeur d'investissement est la valeur de marché majorée des frais d'acquisition.
- La valeur de marché hors frais: la valeur exclue les droits d'enregistrement (ou la TVA si applicable) et frais de notaire.

1.5 TITRE DE PROPRIÉTÉ ET ÉTAT LOCATIF

- 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.
- Notre mission ne comporte ni l'examen de l'authenticité des titres de propriété, ni le contrôle de la conformité des bâtiments existants avec la législation sur le permis de bâtir.
- Nos conclusions supposent donc les biens en situation régulière en regard des lois et règlements en vigueur.

1.6 URBANISME

- Nous réalisons nos évaluations sur base des informations urbanistiques reprises dans les documents communiqués par notre requérant. Lorsque ces informations ne nous sont pas fournies et que celles-ci nous semblent nécessaires, nous procédons à des demandes de données d'urbanisme auprès de l'autorité compétente concernant le(s) bien(s) à expertiser. Ces relevés de données d'urbanisme ne constituent en aucune façon une certification des données d'urbanisme et, lorsque ces informations ont une incidence forte sur la valeur des biens, nous conseillons à nos clients de les faire valider par un professionnel (avocat, architecte, notaire, etc.).
- Nous sommes partis du principe que toutes les obligations réglementaires ont été respectées, en matière par exemple de règlement de construction, de normes incendie et d'affectation actuelle du bâtiment.
- Sauf mention contraire, nous sommes partis du principe qu'un permis de bâtir en bonne et due forme et exécutable a été délivré pour les biens existants ou en projet.

1.7 STRUCTURE

- 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.
- 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.
- 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.

1.8 AUDIT TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- 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.
- 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.

1.9 EQUIPEMENTS DE BASE ET TECHNIQUES

- 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.
- Nous n'effectuons aucun test de fonctionnement, d'usure ou de conformité aux normes des installations immeuble par destination, ni aucun test concernant les équipements électriques, électroniques, de chauffage ou autre, ni les canalisations.
- Les équipements spécifiques à l'activité exercée dans les locaux ne sont pas pris en compte dans notre évaluation.

1.10 PRINCIPES GÉNÉRAUX

- 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.
- Il n'a pas été tenu compte de tous frais ou obligations fiscales qui pourraient découler d'une vente ou extension de l'immeuble.
- 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.
- 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.

1.11 CONFIDENTIALITÉ

- Ce rapport d'évaluation 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.

2 ETATS FINANCIERS RÉSUMÉS¹

ÉTAT RESUME DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'€	Notes	30 09 2017	30 09 2016
Revenus locatifs	3	1.108	1.123
Charges relatives à la location		-12	-28
RESULTAT LOCATIF NET		1.096	1.095
Récupération de charges immobilières		0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	76	64
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	-114	-101
Autres recettes et dépenses relatives à la location		4	1
RESULTAT IMMOBILIER		1.062	1.058
Frais techniques		-55	-46
Frais commerciaux		-28	-1
Charges et taxes sur immeubles non loués		-4	-1
Frais de gestion immobilière	5	-90	-98
Autres charges immobilières		-14	-24
Charges immobilières		-191	-170
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		871	889
Frais généraux de la Société	6	-103	-94
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		795	768
Résultat sur vente d'immeubles de placement		73	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	9	-20	118
RESULTAT D'EXPLOITATION		821	913
Revenus financiers		2	0
Charges d'intérêts nettes		-34	-44
Autres charges financières		-4	-3
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	13	48	-88
RESULTAT FINANCIER	7	12	-135
RESULTAT AVANT IMPOTS		833	778
Impôts (-)	8	-51	3
RESULTAT NET DE LA PERIODE		782	782

Autres éléments du résultat global, après impôt sur le résultat				
a) Eléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net :				
-	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		0	0
-	Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	10	44	24
RESULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PERIODE			826	805
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		12	1,79	1,74

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

ETAT RESUME DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en milliers d'EUR)	Notes	30 sept. 2017	31 mars 2017
ACTIFS NON COURANTS		26.846	26.709
Immeubles de placement	9	22.404	22.424
Autres immobilisations corporelles		31	8
Actifs financiers non courants	10	4.411	4.276
ACTIFS COURANTS		463	1.187
Actifs détenus en vue de la vente	9	220	770
Créances commerciales		50	134
Créances fiscales et autres actifs courants		5	4
Trésorerie et équivalents de trésorerie		169	253
Comptes de régularisation		19	26
TOTAL ACTIF		27.309	27.896

PASSIF (en milliers d'EUR)	Notes	30 sept. 2017	31 mars 2017
CAPITAUX PROPRES		22.354	22.590
Capital		22.067	22.067
Réserves		-495	-897
Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers		-1.540	-1.498
Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-1.157	-1.157
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		-11	-95
Réserve pour actions propres		-51	-51
Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		257	213
Résultat reporté exercices antérieurs		2.007	1.691
Résultat net de l'exercice		782	1.420
PASSIFS NON COURANTS		351	361
Dettes financières non courantes	11	351	349
Autres passifs financiers non courants	13	0	12
PASSIFS COURANTS		4.604	4.945
Dettes financières courantes	11	3.264	4.557
Dettes commerciales et autres dettes courantes		1.310	356
Comptes de régularisation		30	32
TOTAL PASSIF		27.309	27.896

ETAT RESUME DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers €	NOTES	30 09 2017	30 09 2016
Résultat de l'exercice		782	782
Impôts	8	51	-3
Résultat financier	7	-12	135
Amortissements		6	2
Réductions de valeur		0	18
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	9	20	-118
Résultat sur vente d'immeubles de placement		-73	0
Variation du fond de roulement		-82	3
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		692	818
Impôts payés	8	-51	-43
Dégrèvement d'impôts obtenu	8	0	112
Flux de trésorerie opérationnels nets		641	887
Acquisition d'immeubles de placement		0	0
Investissements sur immeubles de placement (travaux)	9	0	-212
Investissement net dans des titres de SIR	10	0	-130
Acquisition d'immobilisations corporelles		-19	0
Cession d'immeubles de placement		623	0
Flux de trésorerie d'investissement		604	-342
Dividende payé		0	0
Utilisation des lignes de crédit bancaires	11	-1.230	-390
Diminution des dettes de leasing	11	-63	-59
Intérêts reçus		2	0
Intérêts payés	7	-34	-44
Autres charges financières	7	-4	-3
Flux de trésorerie de financement		-1.329	-496
Variation de trésorerie			
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		253	169
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		169	218
Flux de trésorerie totaux de la période		-84	49



ETAT RESUME DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	Réserves liées aux frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Actions propres	Réserves liées à la réévaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	Résultats reportés des exercices antérieurs	Résultat net	Total
31-mars-16	22.073	-5	-1.315	-1.157	0	-51	298	1.554	922	22.319
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-182					182		0
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					-95			95		0
Affectation du résultat de l'exercice antérieur								922	-922	0
Résultat de la période									782	782
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente							24			24
- 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-16	22.073	-5	-1.497	-1.157	-95	-51	322	1.690	782	22.061
Résultat de la période									638	638
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente							-110			-110
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement										
31-mars-17	22.073	-5	-1.497	-1.157	-95	-51	212	1.690	1.420	22.590

Rapport financier semestriel au 30 septembre 2017



	Capital	Frais d'augmentation de capital	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	Réserves liées aux frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Actions propres	Réserves liées à la réévaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	Résultats reportés des exercices antérieurs	Résultat net	Total
31-mars-17	22.073	-5	-1.497	-1.157	-95	-51	212	1.690	1.420	22.590
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-42					42		0
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					83			-83		0
Affectation du résultat de l'exercice antérieur								1.420	-1.420	0
Résultat de la période									782	782
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente							44			44
- 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-17	22.073	-5	-1.540	-1.157	-11	-51	256	2.006	782	22.353

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 2017 au 30 septembre 2017 ont été arrêtés par le gérant statutaire, Moury Management SA, lors du Conseil d'Administration du 12 décembre 2017.

DÉCLARATION DE CONFORMITÉ ET MÉTHODES COMPTABLES SUR LES ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS

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.

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 2017 à l'exception de la règle 3.6 « Immeubles de placement » qui a été adaptée au 1^{er} avril 2017 en vue (i) de simplifier la méthode comptable de reconnaissance des droits de mutation et (ii) de s'aligner sur les pratiques d'autres SIR en Belgique ou d'autres sociétés comparables (Real Estate Investment Trusts) à l'étranger.

Jusqu'au 31 mars 2017, lors d'une acquisition, les droits de mutation étaient directement comptabilisés dans les capitaux propres en « Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique ». Toute variation de juste valeur des immeubles en cours d'exercice était reconnue en compte de résultats.

Depuis le 1^{er} avril 2017, les droits de mutation lors d'une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice, sont reconnus directement en compte de résultats.

Par conséquent les règles d'évaluation sont adaptées comme ceci au point 3.6 « Immeubles de placement » :

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 l'état du résultat global en « Variation de la juste valeur des immeubles de placement ».

Ce changement de méthode de comptabilisation n'a pas d'impact sur le résultat net ou les capitaux propres de l'exercice comparatif 2016-2017 ni du premier semestre 2017-2018 car il n'y a pas eu d'acquisition d'immeubles pendant ces périodes et que les cessions concernent des immeubles acquis sans droit de mutation car incorporés par fusion dans Immo Moury.

Immo Moury SCA n'a pas appliqué les nouvelles normes suivantes qui ont été publiées mais qui ne sont pas encore entrées en vigueur :

IFRS 9 – Instruments financiers (entrée en vigueur au 1er janvier 2018)

La norme IFRS 9 a été finalisée et publiée par l'IASB en juillet 2014 et adoptée par l'UE en novembre 2016. IFRS 9 contient les dispositions relatives à la classification et à l'évaluation des actifs et passifs financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture générale. IFRS 9 remplacera la majeure partie de la norme IAS 39 – Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation.

Sur base d'une analyse de la situation de Immo Moury SCA au 30 septembre 2017, la norme IFRS 9 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers consolidés. En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduira à la comptabilisation plus tôt des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues actuellement appliqué selon IAS 39. Compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales combinés au faible risque de crédit associé, Immo Moury SCA n'anticipe cependant pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés.

IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (entrée en vigueur au 1er janvier 2018)

La norme IFRS 15 établit un modèle unique complet quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients. Lors de son entrée en vigueur, la nouvelle norme remplacera la norme IAS 18 qui couvre les produits provenant des ventes de biens et des prestations de services, la norme IAS 11 qui traite des contrats de construction et les interprétations associées.

La norme IFRS 15 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers consolidés de Immo Moury SCA car les contrats de location sont exclus du champ d'application de la norme et représentent la principale source de produits pour Immo Moury SCA. Les principes de la norme IFRS 15 sont néanmoins applicables aux composantes non locatives qui peuvent être comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés, telles que les services de maintenance chargés au preneur. Compte tenu du fait que ces composantes non locatives sont relativement limitées et représentent principalement des services comptabilisés progressivement tant selon la norme IFRS 15 que la norme IAS 18, Immo Moury SCA n'anticipe toutefois pas d'impact matériel à cet égard.

IFRS 16 – Contrats de location (entrée en vigueur au 1er janvier 2019)

La norme IFRS 16 fournit un modèle complet pour l'identification des accords de location et leur traitement dans les états financiers du preneur et du bailleur. Elle remplacera la norme IAS 17 – Contrats de location ainsi que les interprétations associées lors de son entrée en vigueur. IFRS 16 n'a pas encore été adoptée par l'UE. Des changements significatifs sont introduits par IFRS 16 en ce qui concerne la comptabilisation par le preneur avec la suppression de la distinction entre location simple et location-financement et la comptabilisation d'actifs et de passifs pour tous les contrats de location (sauf exceptions limitées aux locations à court-terme et aux locations d'actifs de faible valeur). Contrairement à la comptabilisation par le preneur, la norme IFRS 16 maintient en substance les dispositions de la norme IAS 17 quant à la comptabilisation par le

bailleur et conserve l'obligation pour le bailleur de classer une location comme location simple ou location-financement.

Comme Immo Moury SCA agit presque exclusivement comme bailleur, la norme IFRS 16 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur ses états financiers consolidés. Dans les cas limités où Immo Moury SCA est le preneur dans des contrats classés en location simple selon IAS 17 et non sujets aux exemptions de la norme IFRS 16 (p.ex. les bureaux utilisés par la société), un actif au titre du droit d'utilisation et un passif associé seront comptabilisés dans le bilan consolidé.



NOTES

1. Information par secteur d'activité ¹

En milliers €	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres SIR		Non affecté		TOTAL	
	30 09 17	30 09 16	30 09 17	30 09 16	30 09 17	30 09 16	30 09 17	30 09 16	30 09 17	30 09 16	30 09 17	30 09 16	30 09 17	30 09 16
Revenus locatifs nets	132	125	149	158	470	455	186	207	171	160	-12	-10	1.096	1.095
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>12%</i>	<i>11%</i>	<i>14%</i>	<i>14%</i>	<i>43%</i>	<i>42%</i>	<i>17%</i>	<i>19%</i>	<i>16%</i>	<i>15%</i>	<i>-1%</i>	<i>-1%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Variation de la juste valeur des immeubles	80	300	0	-2	-90	-140	-10	-40	0	0	0	0	-20	118
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	0	73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73	0
Autres produits et charges d'exploitation													-328	-300
Résultat d'exploitation													821	913
Résultat financier											12	-135	12	-135
Impôts											-51	3	-51	3
Résultat de la période													782	782

¹ Etablie conformément à la norme IFRS 8.

Rapport financier semestriel au 30 septembre 2017



En milliers €	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		SIR		Non affecté		TOTAL	
	30 09 17	31 03 17	30 09 17	31 03 17	30 09 17	31 03 17	30 09 17	31 03 17	30 09 17	31 03 17	30 09 17	31 03 17	30 09 17	31 03 17
Immeubles de placement	4.900	4.820	5.864	5.864	7.260	7.350	4.380	4.390	0	0	0	0	22.404	22.424
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>22%</i>	<i>21%</i>	<i>26%</i>	<i>26%</i>	<i>32%</i>	<i>33%</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Créances commerciales	0	0	2	12	6	5	42	3	0	0	0	0	50	20
Actifs financiers non courants	5	0	48	7	0	0	0	0	4.313	4.269	8	0	4.374	4.276
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	220	770	0	0	0	0	0	0	0	0	220	770
Actif sectoriels	4.905	4.820	6.134	6.653	7.266	7.355	4.422	4.393	4.313	4.269	8	0	27.048	27.490
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>18%</i>	<i>18%</i>	<i>23%</i>	<i>24%</i>	<i>27%</i>	<i>27%</i>	<i>16%</i>	<i>16%</i>	<i>16%</i>	<i>16%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Autres actifs non repris ci-dessus											261	406	261	406
ACTIF													27.309	27.896
Acquisition en immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux activés en immeubles de placement	0	0	0	212	0	60	0	0	0	0	0	0	0	272
Investissements en immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19	0	19	0
Amortissements des immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	5	6	5



2. Information par secteur géographique²

En milliers €	Liège		Bruxelles		Hainaut		SIR		Non affecté		Total	
	30 09 17	30 09 16	30 09 17	30 09 16	30 09 17	30 09 16	30 09 17	30 09 16	30 09 17	30 09 16	30 09 17	30 09 16
Revenus locatifs nets	862	872	0	0	75	73	171	160	-12	-10	1.096	1.095
<i>Pourcentage par secteur</i>	79%	80%	0%	0%	7%	7%	16%	15%	-1%	-1%	100%	100%
Variation de la juste valeur des immeubles	-30	108	0	0	10	10	0	0	0	0	-20	118
Résultat sur vente d'immeuble de placement	73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73	0
Autres produits et charges d'exploitation									-328	-300	-328	-300
Résultat d'exploitation											821	913
Résultat financier									12	-135	12	-135
Impôts									-51	3	-51	3
Résultat de la période											782	782

Rapport financier semestriel au 30 septembre 2017



En milliers €	Liège		Bruxelles		Hainaut		SIR		Non affecté		TOTAL	
	30 09 17	31 03 17	30 09 17	31 03 17	30 09 17	31 03 17	30 09 17	31 03 17	30 09 17	31 03 17	30 09 17	31 03 17
Immeubles de placement	20.844	20.674	0	0	1.560	1.530	0	0	0	0	22.404	22.424
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>93%</i>	<i>92%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>7%</i>	<i>7%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Créances commerciales	32	39	0	0	18	2	0	0	0	0	50	20
Actifs financiers non courants	53	18	0	0	0	0	4.313	4.225	8	0	4.374	4.276
Actifs détenus en vue de la vente	0	790	220	220	0	0	0	0	0	0	220	770
Actif sectoriels	20.929	21.521	220	220	1.578	1.532	4.313	4.225	8	0	27.048	27.490
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>77%</i>	<i>78%</i>	<i>1%</i>	<i>1%</i>	<i>6%</i>	<i>6%</i>	<i>16%</i>	<i>15%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Autres actifs non repris ci-dessus									264	406	264	406
ACTIF											27.309	27.896
Acquisition en immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux activés en immeubles de placement	0	272	0	0	0	0	0	0	0	0	0	272
Investissements en immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	19	0	19	0
Amortissements des immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	6	5	6	5

3. Revenus locatifs

En milliers €	30 09 2017	30 09 2016
Revenus locatifs	1.108	1.123
Loyers perçus	937	972
Gratuités locatives	0	-9
Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers	171	160

Les loyers perçus au cours de la période ont diminué de 3,5% 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 2017	30 09 2016
Récupération de charges locatives et de taxes et charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués	76	64
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	78	62
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	-2	2
Charges locatives et de taxes et charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués	-115	-101
Charges locatives exposées par le propriétaire	-114	-90
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1	11

Pour rappel, l'application de l'interprétation IFRIC 21 impose de reconnaître dès le 1er janvier les taxes immobilières pour toute l'année. Durant la période du 1^{er} avril au 30 septembre, aucune charge de précompte et aucune refacturation n'est donc prise en compte excepté les éventuelles différences entre les montants estimés à la clôture précédente et les produits et charges réelles.

5. Frais de gestion immobilière

En milliers €	30 09 2017	30 09 2016
Frais de gestion immobilière	90	98
Honoraires versés au gérant	38	38
Charges internes de gestion d'immeubles	52	60

Pour l'exercice se clôturant au 31 mars 2018, les honoraires versés au gérant ont été fixés à € 75 milliers par l'assemblée générale du 12 septembre 2017 de la société selon l'article 16 des statuts d'Immo Moury SCA.

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

6. Frais généraux

En milliers €	30 09 2017	30 09 2016
Frais généraux	103	94
Frais de fonctionnement	32	29
Frais liés au statut de SIR	48	42
Frais relatif au personnel administratif	23	23

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.

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

7. Résultat financier

En milliers d'€	30 09 2017	30 09 2016
Résultat financier	12	-135
Revenus financiers	2	0
Intérêts et dividendes perçus	2	0
Charges d'intérêts nettes (-)	33	44
Intérêts sur emprunts	11	32
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	12	12
Autres charges financières (-)	4	3
Frais bancaires et autres commissions	7	3
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	48	-88

Les charges d'intérêts concernent les intérêts sur la dette de location-financement relatif à l'immeuble de Courcelles ainsi que les intérêts sur les lignes de crédits court terme.

La variation de juste valeur positive sur le passif financier est due à la valorisation de la couverture bancaire contractée le 16 mars 2016 pour fixer le taux d'intérêt à un taux fixe de 2,05% sur un montant de € 1.600 milliers jusqu'en mars 2036.

8. Impôts

En milliers d'€	30 09 2017	30 09 2016
Impôt	51	3
Impôts des sociétés	0	0
Impôts et précomptes dus ou versés	-51	-43
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	0	46
Exit tax	0	0

Au 30 septembre 2017, la charge d'impôts de € 51 milliers concerne le précompte mobilier sur les dividendes perçus des autres SIR.

Au 30 septembre 2016, l'impôt était également composé d'un produit d'impôt non récurrent de € 46 milliers correspondant au dégrèvement obtenu suite au précompte mobilier indûment retenu par l'Administration fiscale sur les exercices d'imposition 2009 à 2012.

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

en milliers €	30 09 2017		31 03 2017	
	Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente
Valeur comptable au début de la période	22.424	770	22.204	1.010
Acquisition	0	0	0	0
Autres investissements (travaux activables)	0	0	272	0
Cession	0	-550	0	-250
Transfert aux actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0
Variation de la juste valeur	-20	0	-52	+10
Valeur comptable en fin de période	22.404	220	22.424	770
Valorisation de l'expert immobilier		22.624		23.194

La juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente découle des rapports d'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield. Elle s'élève à € 22.624 milliers au 30 septembre 2017.

Au 30 septembre 2017, le poste « Immeubles détenus en vue leur vente » est uniquement composé d'un appartement situé Avenue Genicot à Bruxelles. Les deux autres biens immobiliers (le terrain à bâtir à Barchon et l'immeuble à appartements Avenue de Nancy à Bressoux) ont été vendus au cours de la période générant une plus-value sur vente de € 73 milliers.

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 13).

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

En quantité	Cofinimmo	Befimmo	Total
Au 31 mars 2016	26.833	23.572	50.405
Acquisitions		2.619	2.619
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 30 septembre 2016	26.833	26.191	53.024
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 31 mars 2017	26.833	26.191	53.024
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 30 septembre 2017	26.833	26.191	53.024

En valeur d'acquisition	Cofinimmo	Befimmo	Total
Au 31 mars 2016	2.573	1.352	3.925
Acquisitions		130	130
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 30 septembre 2016	2.573	1.482	4.055
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 31 mars 2017	2.573	1.482	4.055
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Au 30 septembre 2017	2.573	1.482	4.055

En juste valeur	Cofinimmo	Befimmo	Total
Au 31 mars 2016	2.894	1.331	4.225
Acquisitions		130	130
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Variation de la juste valeur	76	-53	23
Au 30 septembre 2016	2.970	1.408	4.378
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Variation de la juste valeur	-96	-13	-109
Au 31 mars 2017	2.874	1.395	4.269
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Variation de la juste valeur	41	3	44
Au 30 septembre 2017	2.915	1.398	4.313
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 30 septembre 2016	397	-74	323
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2017	300	-87	213
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 30 septembre 2017	341	-84	257

11. Dettes financières non courantes et courantes

En milliers d'€	30 09 2017	31 03 2017
Dettes financières non courantes	350	349
Dettes de location financement	297	297
Garanties locatives reçues	53	52

Dettes financières courantes	3.264	4.557
Straight loan CBC	0	1.230
Straight loan BNP	3.200	3.200
Dettes de location financement	64	127

En milliers d'€	30 09 2017	30 09 2016
Etat du résultat global	34	32
Charges d'intérêts sur la dette location financement	11	16
Charges d'intérêts sur straight loans	23	16

La juste valeur des dettes de location de financement s'éleve à € 361 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 IFRS 13).

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

En milliers d'€	30 09 2017
Loyers à payer	361
A moins d'un an	64
Entre 1 et 5 ans	297
Plus de 5 ans	0

Le ratio d'endettement d'Immo Moury est passé de 18,9% au 31 mars 2017 à 18,1% au 30 septembre 2017. Le calcul du ratio d'endettement se détaille comme suit :

En milliers d'EUR	30 09 2017
Passif	4.955
I.Passifs non courants	
A.Provisions	0
C.Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	0
F. Passifs d'impôts différés	0
II.Passifs courants	
A.Provisions	0
C.Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	0
F. Comptes de régularisation	-30
Total du passif pris en compte pour le calcul du ratio (numérateur) :	4.925
Total des rubriques de l'Actif du bilan	27.309
Instruments de couverture autorisés comptabilisés à l'Actif du bilan	-36
Total de l'actif du bilan pris en compte pour le calcul du ratio (dénominateur) :	27.272
Taux d'endettement au 30 septembre 2017	18,1%

12. Résultat par action

(En nombre d'actions)	30 09 2017	30 09 2016
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'€)	782	782
Résultat global de la période (en milliers d'€)	826	805
Résultat de la période par action de base et diluée en €	1,69	1,69
Résultat global de la période par action de base et diluée en €	1,79	1,74

(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 2016 et 30 septembre 2017, il n'y a aucun effet diluant.

13. Instruments 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 sera détaillé dans le rapport au 31 mars 2018.

La sensibilité au risque d'intérêt ne concerne que les deux lignes de crédit.

Une augmentation du taux d'intérêt Euribor de 0,5 % génèrerait une augmentation de la charge d'intérêts annuelle de € 8 milliers dans l'hypothèse où les lignes de crédit CBC et BNP seraient utilisées à concurrence de € 3.200 milliers de manière ininterrompue pendant un an (correspondant au niveau d'utilisation au 30 septembre 2017).

Concernant la ligne octroyée par la banque BNP Paribas Fortis de € 3.200 milliers qui est utilisée dans son entièreté au 30 septembre 2017, cinquante pourcents de cette ligne, c'est-à-dire € 1.600 milliers, ont fait l'objet d'une couverture d'intérêt à un taux IRS plus marge de 2,05% pour une durée de 20 ans. Par conséquent, seulement 50% de la ligne de crédit est sensible aux variations du taux d'intérêt.

La dette de location-financement est à taux d'intérêt fixe. Elle n'est par conséquent pas sensible aux variations du taux d'intérêt.

Concernant la couverture à taux fixe mentionnée ci-dessus, 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 30 septembre 2017, sa juste valeur comptabilisée en « Actifs financiers non courants » s'élève à un actif de € 36 milliers.

Au 30 septembre 2017, le résultat financier comprend un produit de € 48 milliers, représentant la variation de la juste valeur de l'instrument financier pour lequel la comptabilité de couverture (au sens de l'IAS 39) n'est pas appliquée. Cet élément du résultat n'affecte pas le cash-flow de la Société. 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 contrepassées en résultats.

Une simulation a été réalisée sur l'instrument financier et indique qu'une baisse supplémentaire de 25 points de base des taux d'intérêts long terme (20 ans) se traduirait par une charge (non monétaire) de € 69 milliers.

La sensibilité au risque crédit est faible puisqu'Immo Moury n'a aucune créance significative échue qui reste impayée par ses locataires.

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 2017, les garanties bancaires s'élèvent à € 513 milliers (contre € 522 milliers au 31 mars 2017).

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. Cette option pourra être levée le 23 avril 2019.

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 2017, 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 2017

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 2017, 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 à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans l'état résumé de la situation financière résumée s'élève à 27.309 (000) EUR et le bénéfice de la période s'élève à 782 (000) EUR.

Le gérant est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire conformément à la norme internationale 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 à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Zaventem, le 21 décembre 2017

Le commissaire

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

CALENDRIER FINANCIER

Publication du rapport financier annuel au 31 mars 2018	courant juillet 2018
Assemblée générale ordinaire	11 septembre 2018
Paiement du dividende	17 octobre 2018

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