



RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016



IMMOMOURY

CHIFFRES-CLÉS¹

| (en milliers d'EUR) | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 ² |
|--|---------------|---------------------------|
| PATRIMOINE | | |
| Juste valeur du portefeuille immobilier | 23.214 | 20.969 |
| Juste valeur du portefeuille titres SIR | 4.225 | 3.970 |
| Total portefeuille | 27.439 | 24.939 |
| Taux d'occupation des immeubles³ | 92,9% | 98,2% |
| Ratio d'endettement⁴ | 19,5% | 7,8% |
| ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL | | |
| Résultat locatif net | 1.997 | 1.973 |
| Résultat immobilier | 1.932 | 1.882 |
| Résultat d'exploitation des immeubles | 1.508 | 1.528 |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 1.312 | 1.329 |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement | 0 | 44 |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement | -182 | -350 |
| Résultat d'exploitation | 1.130 | 1.023 |
| Résultat financier | -155 | -61 |
| Impôts | -53 | -54 |
| Résultat net de l'exercice | 922 | 907 |
| Autres éléments du résultat global | -664 | 746 |
| Résultat global de l'exercice | 258 | 1.653 |
| Résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture | 1.199 | 1.257 |
| ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE | | |
| Total des actifs non courants | 26.459 | 24.455 |
| Total des actifs courants | 1.433 | 929 |
| Total des actifs | 27.892 | 25.384 |
| Total des capitaux propres | 22.320 | 23.125 |
| Total des passifs non courants | 474 | 576 |
| Total des passifs courants | 5.098 | 1.683 |
| Total du passif | 27.892 | 25.384 |
| L'ACTION IMMO MOURY | | |
| Nombre d'actions souscrites (en nombre d'actions) | 463.154 | 463.154 |
| Valeur nette d'inventaire (en €)⁵ | 48,30 | 50,04 |
| Dividende brut par action (en €) | 2,3000 | 2,3000 |
| Dividende net par action (en €)⁶ | 1,6790 | 1,7250 |
| Cours de bourse au 31 mars (en €) | 54,78 | 55,02 |
| Cours de bourse moyen au cours de l'exercice (en €)⁷ | 53,75 | 50,43 |
| Rendement dividendaire brut (en %)⁸ | 4,28% | 4,56% |
| Rendement dividendaire net (en %) | 3,12% | 3,42% |

- Il s'agit de chiffres clés établis sur base statutaire. Immo Moury prépare en effet uniquement des comptes statutaires. Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis.
- Les chiffres comparatifs au 31 mars 2015 ont été modifiés suite à l'application d'IFRIC 21 (Droits et taxes). Pour plus d'informations, nous vous renvoyons aux notes 7 et 8 du rapport sur les états financiers.
- Le taux d'occupation des immeubles est calculé comme le ratio entre la juste valeur des biens loués à la date de clôture et le total du portefeuille immobilier déduction faite des terrains, des immeubles en construction et des immeubles détenus en vue de la vente. Le taux d'occupation des immeubles s'élève à 92,9 % car les appartements de la Résidence Vitra n'étaient pas encore tous loués au 31 mars 2016. A la date du présent rapport, ils sont tous loués ce qui permet d'atteindre à nouveau un taux d'occupation de plus de 98 %.
- Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 §1^{er}, alinéa 2,3 et 4 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et le total du passif. Le détail du calcul est repris en note 31 du rapport sur les états financiers.
- Valeur obtenue en divisant l'actif net d'Immo Moury par le nombre d'actions émises sous déduction des actions propres détenues par la société à la date de clôture.
- A partir du 1^{er} janvier 2016, le précompte mobilier sur les dividendes est passé de 25% à 27%.
- Le cours de bourse moyen est calculé comme la moyenne des cours de clôture de l'action Immo Moury au cours de l'exercice.
- Valeur obtenue en divisant le dividende brut par le cours de bourse moyen de l'exercice.



SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| CHIFFRES CLÉS | 00 |
| QUI SOMMES-NOUS ? | 02 |
| MESSAGE DU PRÉSIDENT | 03 |
| CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT STATUTAIRE | 04 |
| DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE | 04 |
| FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE | 05 |
| STRATÉGIE ET POLITIQUE D'IMMO MOURY | 06 |
| INFORMATIONS BOURSIÈRES | 07 |
| RAPPORT DE GESTION DU GÉRANT STATUTAIRE | 09 |
| RAPPORT IMMOBILIER | 31 |
| RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS | 41 |
| ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS | 46 |
| RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS | 77 |
| RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX | 79 |
| FICHE INFORMATIVE ET CALENDRIER FINANCIER | 80 |

QUI SOMMES-NOUS ?

Immo Moury SCA a été constituée le 18 juillet 2007 et a été agréée en qualité de Sicafi belge le 21 août 2007. Depuis le 7 novembre 2014, Immo Moury SCA a acquis le statut de société immobilière réglementée publique.

Au 31 mars 2016, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à € 27.439 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 € 23.214 milliers au 31 mars 2016. Les immeubles en portefeuille au 31 mars 2016 représentent une surface de 37.639 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 € 4.225 milliers selon le cours de bourse au 31 mars 2016.

Immo Moury SCA est cotée sur le premier marché de Euronext Brussels depuis le 30 juin 2008 et la capitalisation boursière est d'environ € 26,2 millions suivant le cours de bourse de l'action Immo Moury au 5 juillet 2016.

MESSAGE DU PRÉSIDENT

- Résultat net de l'exercice de € 922 milliers
- Proposition à l'assemblée générale ordinaire d'un dividende brut de 2,3000 euros par action, soit un dividende net de 1,6790 euros
- Rendement dividendaire brut de 4,28 % et net de 3,12 %¹ par rapport au cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice

Mesdames, Messieurs,
Chers actionnaires,

L'exercice 2015/2016 a été marqué par la finalisation des travaux de la Résidence Vitra et sa mise en location. Ce bien composé de 13 appartements est situé à côté de la gare des Guillemins de Liège, gare de Calatrava et de la nouvelle tour des Finances.

Au 31 mars 2016, le portefeuille d'Immo Moury s'élève à 27,4 millions (y compris 4,2 millions d'euros de titres d'autres SIR). Le portefeuille est en augmentation de 10% par rapport à l'exercice précédent grâce à l'intégration de la Résidence Vitra.

Le résultat net s'élève à 0,9 millions d'euros et le résultat net hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture s'élève à de 1,2 millions d'euros.

Le ratio d'endettement de Immo Moury au 31 mars 2016 se situe à 19,5%, ce qui laisse une marge d'endettement importante pour effectuer des investissements immobiliers significatifs dans le futur.

Le gérant statutaire a décidé de proposer à l'assemblée générale des actionnaires du 13 septembre 2016 le paiement d'un dividende brut par action de 2,3000 euros (soit 1,6790 euros net par action), ce qui correspond à un rendement dividendaire brut de 4,28% sur base du cours moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice.

Le payout s'établit à 86,8% du résultat net corrigé des éléments non monétaires (comme détaillé au chapitre 3 de l'Annexe C de la loi du 13 juillet 2014), le seuil minimum de distribution étant 80% de ce même résultat.

À court terme, Immo Moury continuera sa politique de rénovation du patrimoine existant et envisage des investissements dans les secteurs du commerce et du résidentiel.

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

WL Consulting SPRL,
représentée par M. Willy Legros,
président du Conseil d'administration de
Moury Management SA, gérant statutaire.

1. Le taux du précompte mobilier sur dividende s'élève à 27% depuis le 1^{er} janvier 2016.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT STATUTAIRE

Moury Management SA est l'associé commandité et gérant statutaire unique d'Immo Moury SCA. Moury Management a pour objet exclusif la gestion de la société immobilière réglementée Immo Moury et n'exerce aucun autre mandat. Moury Management SA est représentée par son Conseil d'administration qui est composé comme suit :

| Nom de l'administrateur | Fonction de l'administrateur | Critère d'indépendance | Période de fonction pendant l'exercice | Début de mandat | Fin de mandat | Nombre de renouvellement des administrateurs indépendants |
|--|--|------------------------|--|-----------------|---------------|---|
| WL Consulting s.p.r.l. représentée par Mr Willy Legros | Administrateur non exécutif (Président du Conseil) | Indépendant | Tout l'exercice | 03/09/2013 | 10/09/2019 | 2 |
| Mr Georges Moury ¹ | Administrateur exécutif | Non indépendant | Tout l'exercice | 03/09/2013 | 10/09/2019 | - |
| Mr Gilles-Olivier Moury ² | Administrateur exécutif | Non indépendant | Tout l'exercice | 03/09/2013 | 10/09/2019 | - |
| Mr William Ancion | Administrateur non exécutif | Indépendant | Tout l'exercice | 03/09/2013 | 10/09/2019 | 2 |
| C Desseille s.c.a. représentée par Mr Claude Desseille | Administrateur non exécutif | Indépendant | Tout l'exercice | 03/09/2013 | 10/09/2019 | 2 |

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.

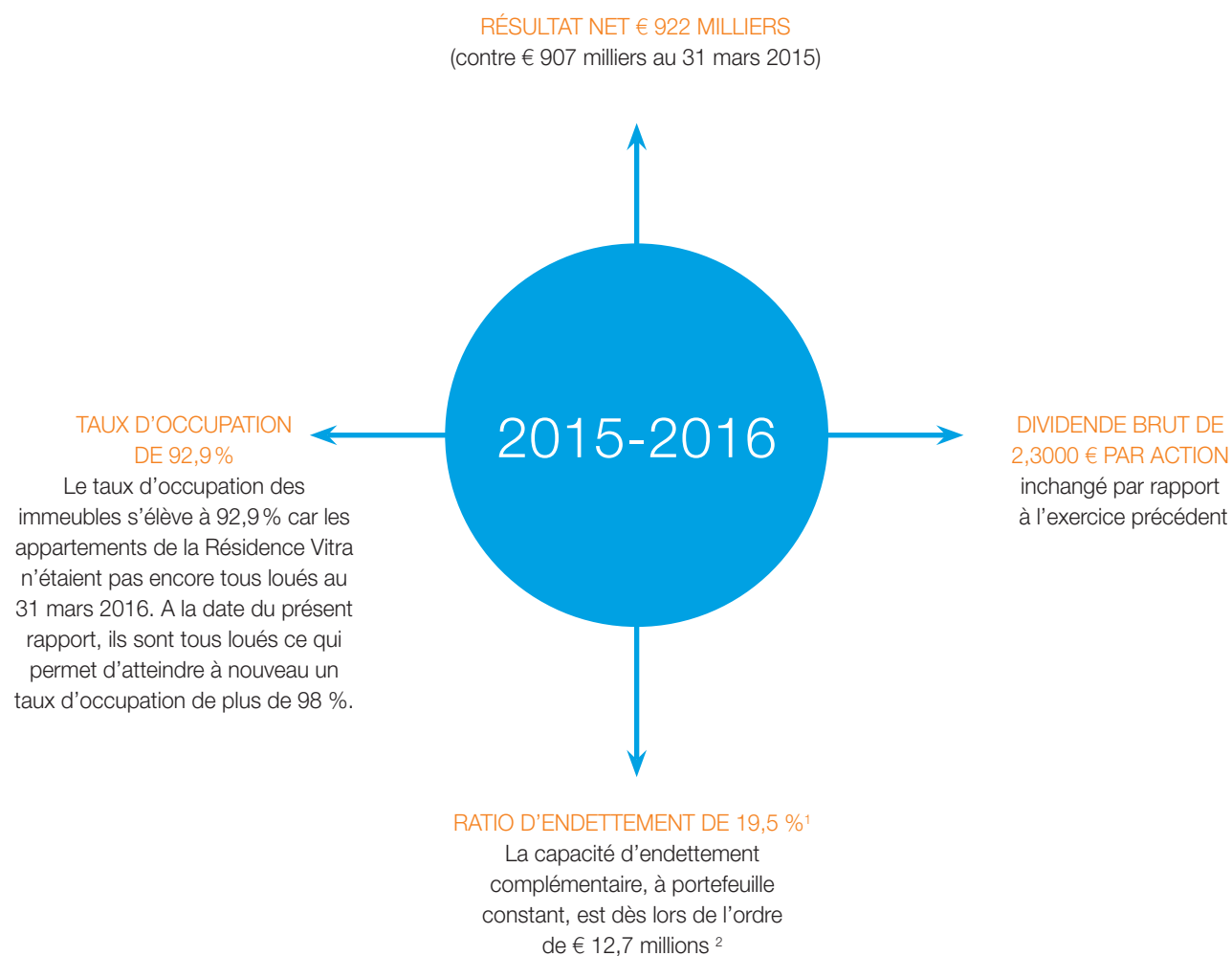
Immo Moury SCA dispose d'une équipe opérationnelle de cinq personnes placées sous la direction et la responsabilité de Moury Management SA.

Les contrats de travail ont été transférés de Moury Management à Immo Moury au 1^{er} avril 2015.

1. *Dirigeant effectif*

2. *Dirigeant effectif*

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE



1. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 § 1^{er}, alinea 2, 3 et 4 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières règlementées (€ 5.449 milliers) et le total du passif (€ 27.892 milliers). Le détail du calcul est repris en note 31.

2. Calculé comme l'endettement complémentaire disponible avant d'atteindre le plafond d'endettement de 65% repris dans l'article 23 de l'AR du 13 juillet 2014, relatif aux SIR (soit € 27.892 milliers x 65% = 5.449 milliers).

STRATÉGIE ET POLITIQUE D'IMMO MOURY

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

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

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

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

La Société exécute cette stratégie en concluant des accords :

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

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

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

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

Toutefois, depuis son agrément, la Société a déjà investi € 14 millions dans son patrimoine immobilier, ce qui représente une croissance de 77% de sa valeur initiale en 8 ans.

La Société ne bénéficie d'ailleurs aujourd'hui plus de dérogation à la règle suivant laquelle plus de 20% des actifs ne peuvent être placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier.

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

Le management est à l'étude de projets d'investissement et reste attentif à toute forme d'opportunités qui pourraient se présenter et qui entrent dans la stratégie prudente du management.

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

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

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

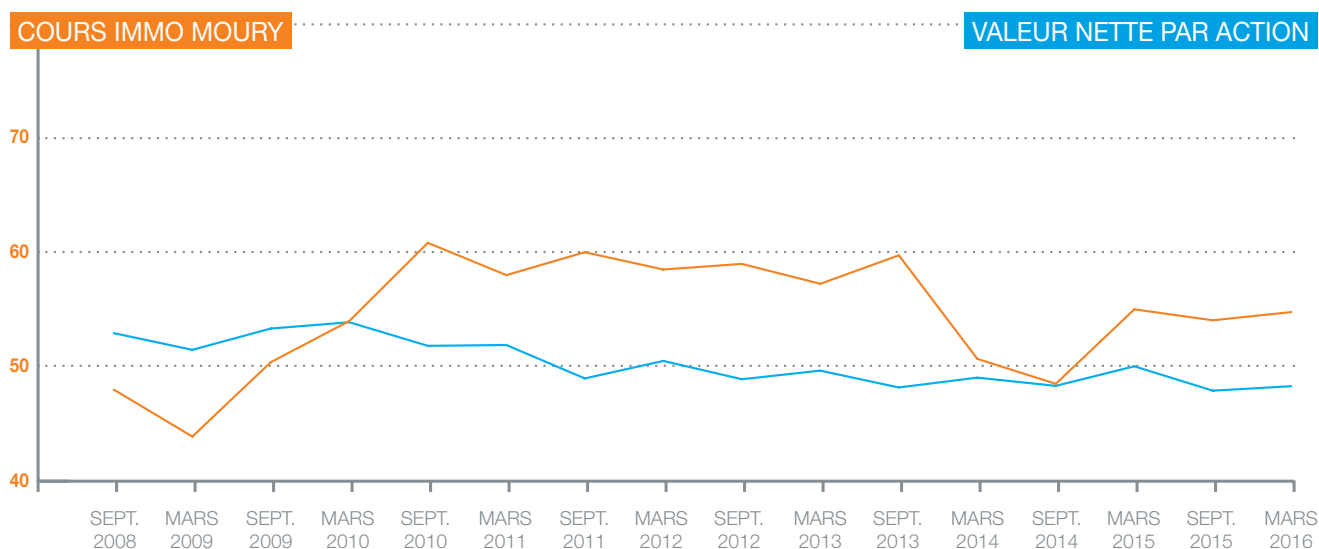
INFORMATIONS BOURSINIÈRES

Au 31 mars 2016, la valeur nette d'inventaire est égale à € 48,30 contre un cours de bourse de € 54,78.

Au 31 mars 2015, la valeur nette d'inventaire est égale à € 50,04 contre un cours de bourse de € 55,02.

IMMOU
LISTED
NYSE
EURONEXT

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





RAPPORT DE GESTION DU GÉRANT STATUTAIRE

1. DÉCLARATION DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

ADHÉSION AU CODE BELGE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Immo Moury s.c.a. applique le Code belge de Gouvernance d'entreprise publié le 12 mars 2009 (ci-après, le «Code 2009»), qui constitue son code de référence au sens de l'article 96, §2, 1° du Code des Sociétés et qui peut être consulté notamment sur le site www.corporategovernancecommittee.be. Le Conseil d'administration déclare qu'à sa connaissance, la gouvernance d'entreprise pratiquée par Immo Moury est conforme aux règles du Code 2009.

La charte de gouvernance d'entreprise d'Immo Moury a été rédigée par le gérant statutaire sur base des recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009. Cette Charte a été mise à jour pour la dernière fois le 28 août 2014. La charte est disponible sur notre site internet (www.immomoury.com).

DISPOSITIONS DU CODE AUXQUELLES LA SOCIÉTÉ NE S'EST PAS CONFORMÉE AU COURS DE L'EXERCICE QUI FAIT L'OBJET DU PRÉSENT RAPPORT

DURÉE DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS DU GÉRANT¹

Les administrateurs sont nommés pour six ans conformément à l'article 12 des statuts du gérant, ce qui déroge au principe 4 point 4.6 (p.16) du Code 2009, et sont rééligibles. L'activité de la société demande en effet la présence d'administrateurs expérimentés et la taille et l'organisation de la société requièrent une grande stabilité au sein du conseil d'administration.

ÉVALUATION PAR LES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS²

En fonction de la stabilité du Conseil d'administration, de la taille limitée d'Immo Moury et de son caractère familial, le Conseil d'administration n'a pas instauré, comme le stipule le Code, de processus d'évaluation annuel par les administrateurs non exécutifs de leur interaction avec le management exécutif. Cette évaluation, effectuée sans la présence du CEO et des autres administrateurs exécutifs, est effectuée au même rythme que l'évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration dans son ensemble (tous les trois ans).

COMITÉS D'AUDIT, DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION³

Immo Moury répond aux trois critères d'exclusion énumérés dans l'article 526bis §3 et 526quater §4 du Code des Sociétés et a décidé, en raison de sa moindre taille et de l'ampleur de ses activités, de n'instituer ni un comité d'audit, ni un comité de rémunération. En conséquence, le conseil d'administration du Gérant cumule ses compétences et les missions du comité de rémunération et du comité d'audit.

De plus, pour les mêmes raisons que celles énoncées ci-dessus, le conseil d'administration du Gérant a décidé également de ne pas instituer de comité de nomination.

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS ET DIRIGEANT EFFECTIFS⁴

En raison de l'ampleur de l'activité de la société et de la structure de son actionariat, la rémunération des administrateurs exécutifs et des dirigeants effectifs n'est ni liée à leurs performances indi-

viduelles ni à celles de la société, mais constitue uniquement en l'octroi de jetons de présence.

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

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

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

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

- Respect des règles et principes comptables applicables
- Communication des informations financières de la société
- Reporting semestriel et budget régulièrement mis à jour

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

- par la direction effective, qui veille à la pertinence et à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société et assure le suivi de l'audit interne et du contrôle externe effectué par le commissaire, formule tous avis et recommandations au conseil d'administration 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 ;

1. Dérogation à la disposition 4.6 du Code 2009 (p. 16)

2. Dérogation à la disposition 4.12 du Code 2009 (p. 18)

3. Dérogation au principe 5 du Code 2009 (p. 19)

4. Dérogation à la disposition 7.11 du Code 2009 (p. 22)

- par l'auditeur interne qui est chargé d'examiner et d'évaluer le bon fonctionnement, l'efficacité et l'efficience du contrôle interne ainsi que des fonctions de compliance et de gestion des risques ;
- par le commissaire dans le cadre de sa revue des comptes semestriels et annuels qui formule des recommandations concernant le contrôle interne et la tenue des états financiers.

INFORMATIONS SUR LES RISQUES

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

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

LE MARCHÉ

Risque économique :

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

- des types d'actifs (bureaux, semi-industriels, commerces, résidentiels, titres de SIR) ;
- du type de locataire (public, privé) ;
- de la localisation géographique des biens.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER D'IMMO MOURY

Risque afférent aux revenus locatifs :

Description du risque

La totalité du chiffre d'affaires d'Immo Moury est constitué des loyers générés par la location d'une part et par la perception des dividendes des titres détenus dans d'autres SIR d'autre part. La société est dès lors exposée au risque de la perte de revenus locatifs liée au départ de locataires, au risque de défaillance financière des locataires ainsi qu'au risque lié à l'évolution des autres SIR dans lesquelles Immo Moury détient des titres quant au montant et moment des dividendes octroyés. La diminution du taux d'occupation des immeubles, le défaut de paiement de loyers et la baisse des dividendes perçus sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur les résultats d'Immo Moury. De plus, suite à la conjoncture actuelle, en cas de départ de locataire suite à une échéance de bail, dans le cas où de nouveaux locataires seraient trouvés, les nouveaux baux pourraient prévoir des revenus inférieurs à ceux des baux en cours. Ceci affecte bien évidemment les revenus de la société et sa trésorerie.

Réponses pour contrôler le risque

Concernant la défaillance financière des locataires, des procédures de suivi de paiement rigoureuses sont mises en place. Les immeubles amenant de manière récurrente des locataires avec une situation financière non solide sont identifiés et analysés en termes de rentabilité pour décider si il est opportun de les maintenir en portefeuille ou si il est préférable de les mettre en vente afin d'investir dans des biens immobiliers plus rentables.

Risque lié à la juste valeur des immeubles :

Description du risque

La Société est exposée au risque de variation négative de la juste valeur de son portefeuille immobilier telle qu'elle

résulte des expertises indépendantes. La variation négative de la juste valeur du portefeuille a une incidence sur le résultat net, sur les fonds propres et sur le ratio d'endettement de la Société.

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

Réponses pour contrôler le risque

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

Afin de limiter le risque de surévaluation ou de sous-évaluation des immeubles par les experts immobiliers indépendants, Immo Moury organise des réunions et visites de chantier avec les experts immobiliers.

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

Risque liés aux titres détenus dans d'autres SIR :

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

Risque de sinistre et de dégradation :

Description du risque

La Société est exposée au risque de devoir supporter les conséquences financières liées à la survenance d'un sinistre majeur, au risque de dépréciation de ses immeubles à la suite de l'usure résultant de leur utilisation par ses locataires, etc.

Réponses pour contrôler le risque

Ces risques sont couverts par des assurances dont la valeur totale de couverture des immeubles est en concordance avec leur juste valeur. Le détail des montants assurés par immeuble ainsi que les primes payées sont repris dans le rapport immobilier du présent rapport.

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 appor-

teuses ou leurs actionnaires dans le cadre des opérations de scissions partielles, de fusion et d'acquisitions d'immeubles :

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

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

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

Risques liés aux opérations de fusion, de scission ou d'acquisition :

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

LES RISQUES FINANCIERS

Risque d'inflation et de déflation :

Description du risque

Les baux d'Immo Moury prévoient des clauses d'indexation des loyers liées à l'évolution de l'indice santé. De ce fait, la Société est exposée à un risque de déflation sur ses revenus. Par ailleurs, Immo Moury est également exposée au risque que les coûts auxquels elle doit faire face soient indexés sur une base qui évolue plus rapidement que l'indice-santé.

Réponses pour contrôler le risque

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

Risque de financement et de taux d'intérêt :

Description du risque

L'endettement de la Société consiste en une dette de leasing financier dont les termes sont fixés jusqu'au 23 avril 2019 et à la signature de deux lignes de crédit à taux flottant pour un montant maximum de € 5 millions.

Réponses pour contrôler le risque

Au 31 mars 2016, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 13 juillet 2014 s'élève à 19,5%. 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 précompte mobilier sur dividende:*Description du risque*

La Société détient des actions dans d'autres sociétés immobilières réglementées. Comme le statut fiscal d'Immo Moury ne lui permet pas de récupérer le précompte mobilier retenu à la source sur le dividende payé, une hausse de taux du précompte mobilier diminue le rendement net obtenu sur les actions.

Réponses pour contrôler le risque

La société limite ce risque en veillant à maintenir une diversification suffisante de ses actifs : entre les immeubles et titres de SIR. 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 RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR**Risque de procédures judiciaires***Description du risque*

La Société est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. À ce jour, Immo Moury a obtenu gain de cause dans la procédure judiciaire qui concernait la récupération des précomptes mobiliers indûment retenus par l'État belge. Le montant réclamé par Immo Moury (€ 112 milliers) va être payé par l'administration fiscale au cours de l'exercice 2016-2017.

La Société a également lancé des procédures judiciaires de recouvrements de créances envers deux de 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 juin 2016, le free float s'élève à 33,86%.

LES RISQUES OPÉRATIONNELS**Risque de défaillance du système 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'intérêts :

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

Risque de gestion afférent à 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.

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

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

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

| Actionnaires | Nombre d'actions | Pourcentage |
|--|------------------|-----------------|
| Geoffroy Horion | 123.062 | 26,57 % |
| Anne-Christelle Horion | 123.093 | 26,58 % |
| Georges Moury | 1 | 0,00 % |
| SARI Finance SA (contrôlée par Mr Moury Georges) | 57.340 | 12,38 % |
| Moury Management SA (contrôlée par Mr Moury Georges) | 1.000 | 0,21 % |
| Moury Construct SA 1 | 820 | 0,18 % |
| Immo Moury (actions propres pour liquidité du titre) | 1.030 | 0,22 % |
| Public | 156.808 | 33,86 % |
| TOTAL | 463.154 | 100,00 % |

Comme indiqué dans les statuts, les 463 154 actions représentant le capital de la s.c.a. Immo Moury sont toutes égales entre elles.

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

ACTIONS PROPRES

Pour mémoire, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2014, il a été décidé de renouveler l'autorisation pour la SA Moury Management d'acheter et/ou vendre des titres propres de la SCA Immo Moury.

Au 31 mars 2016, le portefeuille d'actions propres s'élève à 1.030 actions pour un total de € 51 milliers. Il n'y a eu aucune opération au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2016.

INFORMATIONS DANS LE CADRE DE L'ARTICLE 34 DE L'AR DU 14 NOVEMBRE 2007 RELATIF AUX OBLIGATIONS DES ÉMETTEURS D'INSTRUMENTS FINANCIERS ADMIS À LA NÉGOCIATION SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

Les informations reprises ci-après constituent les explications sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition sur les actions d'Immo Moury SCA, tels que visés dans l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007.

Le capital social s'élève à € 22.073.220,00 et est représenté par 463.154 actions, entièrement souscrites et libérées, sans désignation de valeur nominale. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions.

- Il n'y a pas de restrictions légales ou statutaires quant au transfert des titres.
- Il n'y a pas de détenteurs de titres disposant des droits de contrôle spéciaux.
- Il n'y a pas de système d'actionariat du personnel.
- Il n'y a pas de restriction légale ou

statutaire à l'exercice du droit de vote.

- Comme indiqué lors du communiqué de presse relatif à la réglementation en matière de transparence du 21 octobre 2013 (disponible sur notre internet www.immomoury.com > déclaration de transparence), Madame Anne-Christelle et Monsieur Geoffroy Horion sont les contrôleurs ultimes d'Immo Moury SCA et y exercent un contrôle conjoint. En date du 15 octobre 2013, Madame Anne-Christelle Horion et Monsieur Geoffroy Horion ont conféré chacun à Monsieur Georges Moury une option d'achat ainsi qu'un droit de préemption relatif respectivement à 123.063 actions et 123.062 actions d'Immo Moury SCA.
- Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration du gérant et à la modification des statuts de Immo Moury SCA sont celles reprises dans la législation applicable — en particulier le Code des sociétés et la loi du 12 mai 2014 — ainsi que dans les statuts de Immo Moury SCA. Ces statuts ne s'écartent pas des dispositions légales précitées.
- Conformément au point 2 de l'article 7 des statuts, le gérant est autorisé, pour une période de 5 ans à dater du 3 avril 2014 (date de publication au Moniteur Belge du PV de l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2014), à augmenter en une ou plusieurs fois le capital à concurrence de maximum € 22.073.220. Cette autorisation est renouvelable. Cette(ces) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par apport(s) en numéraire ou en nature. A la date du présent rapport, le gérant n'a pas encore eu recours à cette possibilité.

- La société peut acquérir ses propres actions en vertu d'une décision de l'assemblée générale prise en tenant compte des quorums de présence et de vote déterminés à l'article 559 du Code des Sociétés, moyennant communication de l'opération à la FSMA et conformément aux dispositions des articles 620 et suivants du Code des Sociétés. Le 27 mars 2014, l'assemblée générale extraordinaire a décidé d'autoriser le Gérant d'Immo Moury de procéder pendant une période de 5 ans à dater du 3 avril 2014 (date de publication au Moniteur Belge du PV de l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2014), à l'acquisition d'un maximum de vingt pourcent (20%) des actions, soit 92.630 actions de la société à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 80% et supérieur à 120% du cours de clôture du jour précédant la date de l'opération. Cette autorisation est renouvelable.
- Au 31 mars 2016, Immo Moury détient 1.030 actions propres.
- Il n'y a pas d'accord important auquel Immo Moury SCA est partie et qui prend effet, est modifié ou prend fin en cas de changement de contrôle dans le cadre d'une offre publique d'achat.
- Il n'y a pas d'accord entre Immo Moury SCA et les membres de son Conseil d'administration de son Gérant ou de son personnel prévoyant le paiement d'indemnités en cas de démission ou de cessation d'activités à la suite d'une offre publique d'acquisition.

**DESCRIPTION
DE LA COMPOSITION ET
DU MODE DE FONCTIONNEMENT
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
ET DE SES COMITÉS**

GÉRANT STATUTAIRE

Moury Management SA est l'associé commandité et gérant statutaire unique d'Immo Moury SCA.

Moury Management a pour objet exclusif la gestion de la SIR Immo Moury et n'exerce aucun autre mandat.

Le gérant a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la SIR Immo Moury, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale et de représenter la SIR Immo Moury dans tous actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public et en justice, dans le respect des règles statutaires de celle-ci et de la réglementation relative aux sociétés immobilières réglementées. Il peut conférer à tout mandataire d'Immo Moury tous pouvoirs spéciaux, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés à l'exclusion de la gestion journalière et des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des sociétés et la réglementation SIR. Il fixe également la rémunération de ces mandataires qui est imputée sur les frais de fonctionnement

de la société de gérance et peut les révoquer en tout temps.

Le gérant établit au nom de la SIR Immo Moury le rapport semestriel et le rapport annuel dans le respect des dispositions applicables et, en particulier, de la réglementation SIR, ainsi que tout projet de prospectus, prospectus ou document d'offre publique des titres de la SIR Immo Moury.

Le gérant désigne les experts immobiliers conformément à la réglementation SIR.

REPRÉSENTANT PERMANENT

Conformément à la loi, Moury Management s.a. a désigné un représentant permanent auprès d'Immo Moury, chargé au nom et pour compte de Moury Management SA de mettre en œuvre les décisions prises par les organes compétents de Moury Management SA, c'est-à-dire par le Conseil d'administration. Le représentant permanent est Monsieur Georges Moury, administrateur délégué à la gestion journalière.

**CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU GÉRANT MOURY
MANAGEMENT SA**

**COMPOSITION DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION**

Le Conseil d'administration doit être composé d'au moins trois administra-

teurs indépendants. Il doit en outre être composé d'une majorité d'administrateurs non exécutifs. Enfin, la moitié du Conseil d'administration doit être composée d'administrateurs non liés aux promoteurs.

Immo Moury a entamé les premières réflexions afin de répondre aux nouvelles exigences de l'art.518bis du Code des sociétés à savoir qu'au moins un tiers des membres du Conseil d'administration soient de sexe différent de celui des autres membres. Cet article du Code des Sociétés est applicable à Immo Moury à partir du 1^{er} avril 2019, c'est-à-dire à partir du huitième exercice social qui commence après la publication de la loi du 28 juillet 2011 au Moniteur Belge. Ce délai se justifie par le fait qu'Immo Moury a un flottant inférieur à 50% et répond à tous les critères suivants : nombre de salariés inférieur à 250, total bilantaire inférieur à € 43 millions et chiffre d'affaires inférieur à € 50 millions.

Les administrateurs sont nommés pour six ans au plus conformément à l'article 12 des statuts du gérant et sont rééligibles.

Moury Management SA, gérant statutaire unique d'Immo Moury SCA, est représentée par son Conseil d'administration composé comme suit au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2016 :

| Nom de l'administrateur | Fonction de l'administrateur | Critère d'indépendance | Période de fonction pendant l'exercice |
|---|---|------------------------|--|
| WL Consulting s.p.r.l. représentée par Mr Willy Legros | Administrateur non exécutif (Président du Conseil) | Indépendant | Tout l'exercice |
| Mr Georges Moury ¹ | Administrateur exécutif | Non indépendant | Tout l'exercice |
| Mr Gilles-Olivier Moury ² | Administrateur exécutif | Non indépendant | Tout l'exercice |
| Mr William Ancion | Administrateur non exécutif | Indépendant | Tout l'exercice |
| C Desseille s.c.a. représentée par Mr Claude Desseille | Administrateur non exécutif | Indépendant | Tout l'exercice |

1. Monsieur Georges Moury est également le représentant permanent du gérant statutaire Moury Management s.a. et dirigeant effectif. Monsieur Georges Moury ne perçoit aucune rémunération au titre de ces fonctions. En effet, les jetons de présence sont l'unique rémunération perçue par Monsieur Georges Moury au cours de l'exercice.

2. Monsieur Gilles-Olivier Moury est également dirigeant effectif et n'a perçu aucune rémunération au titre de cette fonction. Les jetons de présence sont également l'unique rémunération perçue par Monsieur Gilles-Olivier Moury au cours de l'exercice.

> La société WL Consulting SPRL, représentée par M. Willy Legros (gérant), administrateur non exécutif indépendant et président du Conseil d'administration.

Monsieur Willy Legros est Docteur en Sciences Appliquées de l'Université de Liège et professeur ordinaire à la Faculté des Sciences Appliquées. Il est l'ancien Recteur de l'Université de Liège. Son mandat a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2013 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019.

> 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 Georges Moury a été diplômé en Administration des affaires de l'Université de Liège en 1971. Son mandat a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2013 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019.

> Monsieur Gilles-Olivier Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury.

Monsieur Gilles-Olivier Moury a été diplômé en sciences de gestion de l'Université de Liège en 1998. Il a également participé à un 3e cycle en immobilier d'entreprise de l'École de Commerce Solvay et est titulaire d'un certificat universitaire en Normes IAS/IFRS. Son mandat a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2013 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019.

> Monsieur William Ancion, administrateur non exécutif indépendant depuis le 31 mars 2009.

Monsieur Ancion est docteur en droit de l'Université de Liège et licencié en sciences économiques de l'Université catholique de Louvain. Monsieur Ancion est également ancien député wallon, ancien ministre de la communauté française et de la région wallonne, et ancien premier échevin de la ville de Liège en charge des finances et de l'urbanisme. Son mandat a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2013 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019.

> La société C. Desseille SCA représentée par Monsieur Claude Desseille, administrateur non exécutif indépendant depuis le 26 novembre 2009.

Monsieur Desseille est licencié en sciences actuarielles de l'Université Libre de Bruxelles et licencié en sciences mathématiques de l'Université de Liège. La SCA C. Desseille, dont le représentant permanent est Monsieur Desseille, est également Administrateur et Président du Comité d'audit et des risques du groupe Ethias. Monsieur Desseille a également été administrateur indépendant de la SN Brussels Airlines, Président du Conseil d'administration de Wintertur Europe SA, Président de l'Union des Entreprises de Bruxelles (BECI), et Vice-Président du Conseil d'administration de Unibra SA. Son mandat a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2013 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019.

FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration détermine les orientations et les valeurs, la stratégie et les politiques clés de la société. Il examine et approuve, préalablement à leur mise en œuvre, les opérations significatives de la société, et notamment ses orientations stratégiques, les acquisitions et cessions de participations financières et d'actifs significatives, susceptibles de modifier la structure de l'état de la situation financière. Il décide du niveau de risque que la société accepte de prendre.

Le Conseil d'administration vise le succès à long terme de la société en assurant le leadership entrepreneurial et en permettant l'évaluation et la gestion des risques.

Le Conseil d'administration se réunit chaque fois que l'intérêt de la société l'exige, notamment, au moment de l'établissement des comptes sociaux, tant annuels que semestriels, de la préparation des communiqués de presse ainsi qu'au moment des décisions stratégiques.

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

| ADMINISTRATEURS PRÉSENCE/NOMBRE DE SÉANCES | |
|---|-----|
| WL Consulting SPRL | 2/2 |
| Monsieur Georges Moury | 2/2 |
| Monsieur Gilles-Olivier Moury | 2/2 |
| Monsieur William Ancion | 2/2 |
| C Desseille SCA | 2/2 |

MODE DE PRISE DE DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

Après chaque réunion, les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le président du Conseil d'administration et par la majorité des membres qui ont pris part à la délibération.

Les procès-verbaux résumant les discussions, précisent les décisions prises et indiquent, le cas échéant, les réserves émises par les administrateurs.

COMITÉS

Immo Moury remplit les trois critères d'exclusion énumérés par les articles 526bis, § 3, et 526 quater, § 4, du Code des sociétés et a donc décidé, en raison de sa moindre taille et de l'ampleur de ses activités, de n'instituer ni un comité de rémunération ni un comité d'audit.

En conséquence, le conseil d'administration du Gérant cumule ses compétences et les missions du comité de rémunération et du comité d'audit, à savoir :

> EN MATIÈRE DE RÉMUNÉRATION :

- a) formuler des propositions à l'assemblée générale du Gérant sur la politique de rémunération des administrateurs, des autres dirigeants visés à l'article 96, § 3, dernier alinéa du Code des sociétés, et des délégués à la gestion journalière et, s'il y a lieu, sur les propositions qui en découlent ;
- b) formuler des propositions à l'assemblée générale du Gérant sur la rémunération individuelle des administrateurs, des autres dirigeants visés à l'article 96, § 3, dernier alinéa du Code des sociétés, et des délégués à la gestion journalière, y compris la rémunération variable et les primes de prestation à long terme, liées ou non à des actions, octroyées sous forme d'options sur actions ou autres instruments financiers, et les indemnités de départ, et, s'il y a lieu, sur les propositions qui en découlent ;
- c) préparer le rapport de rémunération qui est inséré par le conseil d'administration du Gérant dans la déclaration visée à l'article 96, § 2 du Code des sociétés ;
- d) commenter le rapport de rémunération lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires.

> EN MATIÈRE D'AUDIT :

- a) suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- b) suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et des fonctions de contrôle indépendantes de la Société ;
- c) suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par

le commissaire et le cas échéant par le réviseur d'entreprises chargé du contrôle des comptes consolidés ;

- d) examen et suivi de l'indépendance du commissaire et le cas échéant du réviseur d'entreprises chargé du contrôle des comptes consolidés, en particulier pour ce qui concerne la fourniture de services complémentaires à la société.

Par ailleurs, en raison de la moindre taille de la Société et de l'ampleur de ses activités, le conseil d'administration du Gérant a décidé de ne pas instituer de comité de nomination.

EFFICIENCE DU FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration répond d'une évaluation périodique (tous les 3 ans) de sa propre efficacité en vue d'une amélioration continue de l'administration de la Société. Le fonctionnement du Conseil est en cours d'évaluation. Les résultats de cette évaluation seront présentés et discutés lors du prochain Conseil d'Administration en septembre 2016.

Les administrateurs apportent leur entière collaboration au Conseil d'administration et éventuellement à d'autres personnes faisant partie de la Société ou non, chargées de l'évaluation des administrateurs afin de permettre une évaluation individuelle périodique.

Le Président du Conseil d'administration, et l'exercice de sa fonction au sein du Conseil d'administration, font également l'objet d'une évaluation.

Le cas échéant, le Président du Conseil d'administration veille à ce que les nouveaux administrateurs reçoivent une formation initiale adéquate leur

permettant de contribuer dans les meilleurs délais aux travaux du Conseil d'administration.

Les administrateurs mettent à jour leurs compétences et développent leur connaissance de la société en vue de remplir leur rôle dans le Conseil d'administration. Les ressources nécessaires au développement et à la mise à jour de ces connaissances et compétences sont mises à disposition par la société.

S'il échet, les administrateurs ont accès à des conseils professionnels indépendants aux frais de la Société concernant des sujets relevant de leurs compétences, après que le Président du Conseil d'administration ait donné son accord sur le budget.

AUTRES INTERVENANTS

COMMISSAIRE

Le commissaire est chargé de la certification des comptes annuels d'Immo Moury SCA. Il est désigné, pour une période renouvelable de trois ans par l'assemblée générale parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises et doit être agréé par la FSMA. Sa rémunération est fixée par l'assemblée générale au moment de sa désignation.

Le 3 septembre 2013, l'assemblée générale ordinaire a nommé comme commissaire la société Deloitte, Réviseurs d'entreprises, représentée par Rik Neckebroeck, pour un mandat de 3 ans. Les émoluments annuels du commissaire sont fixés à € 14.900 hors TVA.

Lors de l'exercice clôturé au 31 mars 2016, le commissaire n'a pas perçu d'autres honoraires que ses émoluments de commissaire.

EXPERT IMMOBILIER

Conformément à l'article 24 de la loi du 12 mai 2014, l'expert évalue à la fin de chaque exercice comptable l'ensemble des immeubles de la SIR et de ses filiales. L'évaluation constitue la valeur comptable des immeubles reprise dans l'état de la situation financière. En outre, à la fin de chacun des trois premiers trimestres, l'expert actualise l'évaluation globale effectuée à la fin de l'année précédente, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des biens concernés.

Au 1^{er} janvier 2015, le contrat d'expertise immobilière a été renouvelé avec la société Cushman & Wakefield VOF, dont les bureaux sont établis à 1000 Bruxelles, avenue des Arts 58 B7. Après chaque période de 3 ans, le bureau d'expertise effectue une rotation/changement de l'évaluateur responsable du dossier.

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

- ➔ Les honoraires annuels de l'expert pour le portefeuille sont calculés comme suit : € 0,15 HTVA par mètre carré de la surface totale (hors parking) avec un minimum de € 825 HTVA par bien.
- ➔ Les honoraires d'évaluation lors d'acquisitions seront calculés comme suit : € 0,15 HTVA par mètre carré de la surface totale (hors parking) avec un minimum de € 1.500 HTVA par bien.

Des évaluations ponctuelles de biens hors portefeuille peuvent faire l'objet d'un rapport signé. Elles seront facturées € 825 HTVA, montant qui sera déductible des € 1.500 HTVA si le bien entre en portefeuille.

Chaque immeuble à acquérir ou à céder par Immo Moury (ou par une société dont elle a le contrôle) est évalué par l'expert

avant que l'opération n'ait lieu. En vertu de la loi du 12 mai 2014, l'opération doit être effectuée à la valeur déterminée par l'expert lorsque la contrepartie est un promoteur de la SIR ou toute société avec laquelle la SIR ou le promoteur sont liés ou ont un lien de participation, ou lorsqu'une des personnes susdites obtient un quelconque avantage à l'occasion de l'opération.

La rémunération totale de l'expert immobilier pour l'exercice clôturé au 31 mars 2016 est de € 28 milliers TVAC.

LIQUIDITY PROVIDER

Un contrat de liquidité a été signé avec KBC Securities afin d'assurer la liquidité du titre Immo Moury.

SERVICE FINANCIER

À partir du 1^{er} avril 2015, le personnel a été transféré de Moury Management SA à Immo Moury SCA. Le service financier est sous la direction de Madame Sonia Laschet.

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

GÉRANT STATUTAIRE

Le Gérant a droit à une rémunération statutaire fixée dans le respect de l'article 35 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR et est remboursé des frais directement liés à sa mission.

Le mode de rémunération du Gérant est indiqué à l'article 16 des statuts d'Immo Moury. Il y est prévu que la rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale d'Immo Moury en conformité avec la réglementation SIR. Durant l'exercice 2015-2016, la rémunération du gérant statutaire s'est élevée à € 60 milliers.

ADMINISTRATEURS DU GÉRANT STATUTAIRE

[Déclaration sur la politique de rémunération du ceo et des dirigeants effectifs du gérant statutaire moury management s.A.](#)

Conformément à la réglementation relative aux SIR (notamment l'article 14 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées), Monsieur Georges Moury, représentant permanent, et Monsieur Gilles-Olivier Moury, administrateur, ont été désignés comme dirigeants effectifs.

La rémunération des dirigeants effectifs consiste uniquement en des jetons de présence tel que détaillé ci-contre.

[Déclaration sur la politique de rémunération des administrateurs exécutifs et non exécutifs du gérant statutaire moury management s.A.](#)

Les administrateurs ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances,

telles que bonus ou formules d'intéressement à long terme, ni d'avantages en nature ou d'avantages liés à des plans de pension.

Les seules rémunérations perçues par les administrateurs exécutifs et non exécutifs consistent en des jetons de présence et en frais de déplacements à

0,3461€/km. Les jetons de présences par conseil s'élève à :

- € 825 pour les membres du conseil d'administration
- € 1.650 pour le président du conseil d'administration

Les rémunérations dues aux administrateurs pour l'exercice écoulé sont détaillées comme suit :

| Nom de l'administrateur | Fonction de l'administrateur | Jetons de présence dûs |
|--|--|------------------------|
| WL Consulting SPRL représentée par Mr Willy Legros | Administrateur non exécutif (Président du Conseil) | € 3.300 |
| Mr Georges Moury ¹ | Administrateur exécutif | € 1.650 |
| Mr Gilles Olivier Moury ² | Administrateur exécutif | € 1.650 |
| Mr William Ancion | Administrateur non exécutif | € 1.650 |
| C Desseille s.c.a. représentée par Mr Claude Desseille | Administrateur non exécutif | € 1.650 |

1. Monsieur Georges Moury est également le représentant permanent du gérant statutaire Moury Management s.a. et dirigeant effectif.

2. Monsieur Gilles-Olivier Moury est également dirigeant effectif.

Informations sur les actions et les options sur actions

Il n'existe aucun type de paiement fondé sur des actions.

Informations sur les indemnités de départ

Il n'existe aucune disposition contractuelle relative aux indemnités de départ.

Informations sur les droits de recouvrement de la rémunération variable

Il n'existe aucun droit octroyé quant au recouvrement de la rémunération variable attribuée sur base d'informations financières erronées.

2. COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS D'IMMO MOURY SCA

CHIFFRES-CLÉS STATUTAIRES D'IMMO MOURY SCA

| (en milliers d'EUR) | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 ¹ |
|--|---------------|---------------------------|
| PATRIMOINE | | |
| Juste valeur du portefeuille immobilier | 23.214 | 20.969 |
| Juste valeur du portefeuille titres SIR | 4.225 | 3.970 |
| Total portefeuille | 27.439 | 24.939 |
| Taux d'occupation des immeubles ² | 92,9% | 98,2% |
| Ratio d'endettement ³ | 19,5% | 7,8% |

| (en milliers d'EUR) | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 ¹ |
|--|--------------|---------------------------|
| ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL | | |
| Résultat locatif net | 1.997 | 1.973 |
| Résultat immobilier | 1.932 | 1.882 |
| Résultat d'exploitation des immeubles | 1.508 | 1.528 |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 1.312 | 1.329 |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement | 0 | 44 |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement | -182 | -350 |
| Résultat d'exploitation | 1.130 | 1.023 |
| Résultat financier | -155 | -61 |
| Impôts | -53 | -54 |
| Résultat net de l'exercice | 922 | 907 |
| Autres éléments du résultat global après impôts sur le résultat | | |
| Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net | -664 | 746 |
| - Variation de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | -555 | -21 |
| - Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente | -109 | 767 |
| Résultat global total, part du groupe, de l'exercice | 258 | 1.653 |

1. Les chiffres comparatifs au 31 mars 2015 ont été modifiés suite à l'application d'IFRIC 21 (Droits et taxes). Pour plus d'informations, nous vous renvoyons aux notes 7 et 8 du rapport sur les états financiers.

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

3. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 §1er, alinéa 2,3 et 4 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et le total du passif. Le détail du calcul est repris en note 31 du rapport sur les états financiers.

| (en milliers d'EUR) | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 ¹ |
|--|---------------|---------------------------|
| ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE | | |
| Total des actifs non courants | 26.459 | 24.455 |
| Total des actifs courants | 1.433 | 929 |
| Total des actifs | 27.892 | 25.384 |
| Total des capitaux propres | 22.320 | 23.125 |
| Total des passifs non courants | 474 | 576 |
| Total des passifs courants | 5.098 | 1.683 |
| Total du passif | 27.892 | 25.384 |

COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS D'IMMO MOURY

PATRIMOINE

Au 31 mars 2016, le portefeuille global d'Immo Moury SCA s'élève à € 27.439 milliers. La juste valeur du portefeuille en immeubles de placement² s'élève à € 23.214 milliers et la juste valeur des titres de SIR en portefeuille s'élève, selon les cours de bourse au 31 mars 2016, à € 4.225 milliers.

En février 2016, la construction de la Résidence Vitra située rue Paradis à Liège a été achevée et réceptionnée. Au 31 mars 2016, ce bien est valorisé à € 2.900 milliers.

Au cours de l'exercice, Immo Moury a vendu un appartement situé à Bruxelles, Avenue Génicot, au prix de € 265 milliers. Cette vente n'a pas généré de plus-value en cours de l'exercice 2015-2016.

Le taux d'occupation des immeubles s'élève à 92,9% au 31 mars 2016 car les appartements de la Résidence Vitra n'étaient pas encore tous loués à cette date. A la date du présent rapport, ils sont tous loués ce qui permet d'atteindre à nouveau un taux d'occupation de plus de 98 %.

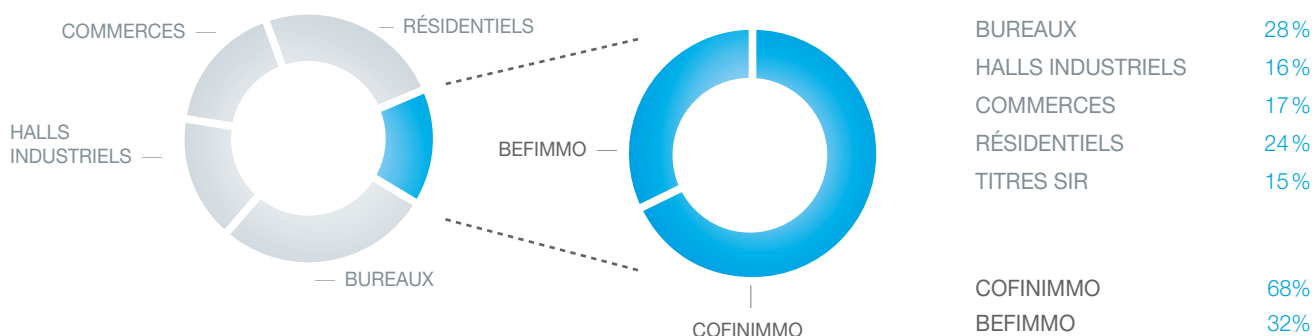
Le ratio d'endettement a augmenté de 7,8% au 31 mars 2015 à 19,5% au 31 mars 2016. Cette augmentation s'explique par le financement de l'acquisition de la Résidence Vitra.

1. Les chiffres comparatifs au 31 mars 2015 ont été modifiés suite à l'application d'IFRIC 21 (Droits et taxes). Pour plus d'informations, nous vous renvoyons aux notes 7 et 8 du rapport sur les états financiers.

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

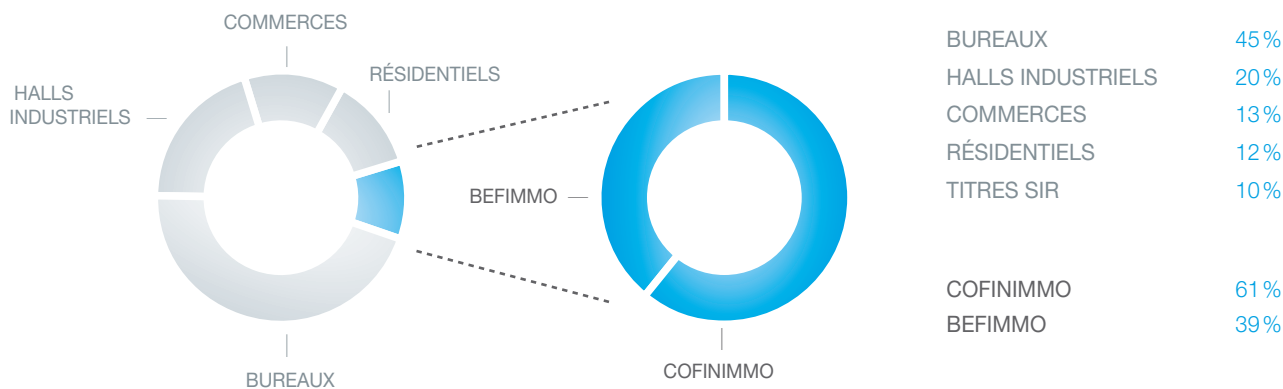
LA DIVERSIFICATION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2016 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



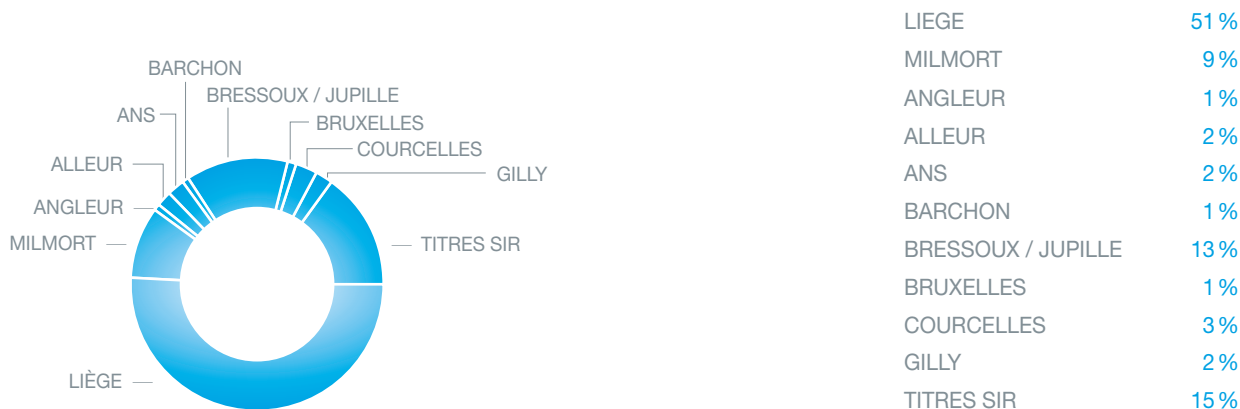
Il s'agit, ici, de la diversification sectorielle du portefeuille total d'Immo Moury (soit immeubles de placement et titres SIR). Dans les états financiers, les titres SIR sont repris dans le poste « Actifs financiers non courants ».

SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS

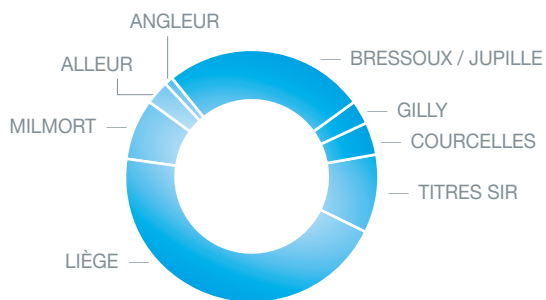


LA DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2016 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



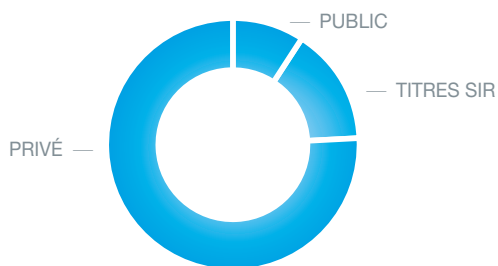
SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS



| | |
|--------------------|------|
| LIEGE | 45 % |
| MILMORT | 8 % |
| ALLEUR | 3 % |
| ANGLEUR | 1 % |
| BRESSOUX / JUPILLE | 26 % |
| GILLY | 3 % |
| COURCELLES | 4 % |
| TITRES SIR | 10 % |

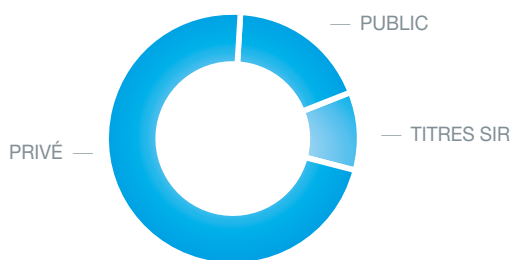
LA DIVERSIFICATION COMMERCIALE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2016 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



| | |
|------------|------|
| PRIVÉ | 76 % |
| PUBLIC | 9 % |
| TITRES SIR | 15 % |

SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS



| | |
|------------|------|
| PRIVÉ | 72 % |
| PUBLIC | 18 % |
| TITRES SIR | 10 % |

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL ET SITUATION PATRIMONIALE

Au 31 mars 2016, la juste valeur du portefeuille d'Immo Moury s'élève à € 27.439 milliers contre € 24.939 milliers l'an dernier, ce qui correspond à une augmentation de 10 %.

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement est de € 23.214 milliers selon l'expert immobilier Cushman & Wakefield pour un taux d'occupation de 92,9 %.

La juste valeur des titres d'autres SIR dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 4.225 milliers (selon le cours de bourse au 31 mars 2016).

L'exercice 2015/2016 a été marqué par la participation à l'augmentation de capital de Cofinimmo en mai 2015, par la vente d'un appartement avenue Genicot à Bruxelles en décembre 2015 et par l'achèvement de la construction de la Résidence Vitra à Liège en février 2016 et sa mise en location.

Le résultat immobilier est passé de € 1.882 milliers au 31 mars 2015 à € 1.932 milliers au 31 mars 2016, soit une augmentation de 2,7 %. Cette hausse résulte principalement du démarrage de la location de la Résidence Vitra.

Suite à l'approche de l'échéance de certains baux et d'une certaine vétusté à considérer, la variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à € - 182 milliers au 31 mars 2016.

Le résultat financier correspond à une charge de € 156 milliers et est principalement constitué des intérêts sur le financement bancaire (€ - 50 milliers) ainsi

que de la valorisation à la juste valeur de l'instrument de couverture IRS contracté au 16 mars 2016 (€ - 95 milliers) afin de couvrir un montant de € 1.600 milliers à un taux fixe de 2,05 %.

En fonction de ce qui précède, Immo Moury SCA réalise un résultat net de € 922 milliers au 31 mars 2016 (contre € 907 milliers au 31 mars 2015).

Les autres éléments du résultat global (€ - 664 milliers) au 31 mars 2016 proviennent d'une part de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement acquis au cours de l'exercice (à hauteur de € - 555 milliers) et, d'autre part, de la variation négative de la juste valeur des titres d'autres SIR au cours de la période (à hauteur de € - 109 milliers).

Le résultat global au 31 mars 2016, s'élève à € 258 milliers contre € 1.653 milliers l'an dernier.

Au 31 mars 2016, le taux d'endettement s'élève à 19,5 %.

Le gérant statutaire propose de verser un dividende de € 2,3000 brut par action (1,6790 euros net), soit un dividende brut inchangé par rapport à l'exercice précédent. Ceci correspond à un rendement dividendaire net de 3,12 % sur base du cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice de € 53,75. Le payout s'établit à 86,8 % du résultat corrigé selon le schéma de calcul visé à l'article 13 § 1^{er} de l'arrêté royal du 13 juillet 2014.

3. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

ACHÈVEMENT DE LA CONSTRUCTION DE LA RÉSIDENCE VITRA ET FINANCEMENT DE L'OPERATION

Le 15 février 2016, Immo Moury a réceptionné les travaux de construction de la Résidence Vitra. Ce bien composé de 13 appartements est situé à côté de la gare des Guillemins de Liège, gare de Calatrava et de la nouvelle tour des Finances.

A la date du présent rapport le bien est entièrement loué.

Pour financer la construction de la Résidence Vitra, Immo Moury a contracté, mi-mars 2016, une ligne de crédit de € 3.200 milliers auprès de BNP Paribas Fortis à taux variable. Toutefois, pour limiter le risque sur la volatilité du taux d'intérêt, Immo Moury a également contracté une couverture de taux d'intérêt à un taux fixe de 2,05% pour un montant de € 1.600 milliers (correspondant à 50% du financement) sur une durée de 20 ans.

VENTE D'UN APPARTEMENT AVENUE GENICOT À BRUXELLES

Immo Moury a vendu en décembre 2016 un appartement à Bruxelles au prix de € 265 milliers. Aucune plus-value n'a été générée sur la vente puisque la juste valeur du bien correspondait à son prix de vente.

PARTICIPATION À L'AUGMENTATION DE CAPITAL DE COFINIMMO EN MAI 2015

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

TRANSFERT DU PERSONNEL DE MOURY MANAGEMENT À IMMO MOURY

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

4. PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Aucune opération ou décision visée par les articles 523 et 524 du Code des Sociétés et par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 n'a eu lieu au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2016.

5. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Aucune circonstance spécifique susceptible d'avoir une influence notable sur le développement de la société n'est connue à ce jour. Toutefois, nous nous référons à la section 1 du rapport de gestion qui détaille les risques auxquels le groupe doit faire face.

6. ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Sans objet.

7. INDICATION RELATIVE À L'EXISTENCE DE SUCCURSALES

Immo Moury sca ne détient pas de succursale.

8. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le Conseil d'administration du gérant statutaire d'Immo Moury SCA proposera à l'Assemblée générale d'approuver les comptes annuels au 31 mars 2016, d'af-

fecter le résultat tel que présenté dans le tableau ci-dessous et de distribuer un dividende de € 2,3000 brut, soit € 1,6790 net par action.

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

| (en milliers d'EUR) | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|--|--------------|--------------|
| A. Résultat net | 922 | 908 |
| B. Transfert aux/des réserves (-/+) | 141 | 155 |
| 1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+) | | |
| - exercice comptable | 182 | 350 |
| 5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-) | | |
| - exercice comptable | 95 | 0 |
| 11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+) | -136 | -195 |
| C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1^{er}, al. 1^{er} | -979 | -780 |
| D. Rémunération du capital - autre que C | -84 | -282 |

Le dividende net par action de € 1,6790 sera payable le 17 décembre 2016, sous réserve de la décision de l'Assemblée générale ordinaire du 13 septembre 2016.

PRÉCOMPTE MOBILIER

Le taux du précompte mobilier applicable aux dividendes attribués à partir du 1^{er} janvier 2016 s'élève à 27 %.

Les actionnaires pouvant prétendre à une exonération du précompte mobilier bénéficieront d'un dividende de € 2,2366 par action car la part du dividende provenant de dividendes belges qu'Immo Moury a elle-même perçus (10,2 %) est non exonérable.

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

| Résultat corrigé (A) | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|---|---------------------|---------------------|
| Résultat net | 922 | 907 |
| + Amortissements | 4 | 4 |
| + Réductions de valeur | 21 | 0 |
| - Reprises de réductions de valeur | 0 | 0 |
| - Reprises de loyers cédés et escomptés | 0 | 0 |
| +/- Autres éléments non monétaires | 95 | 0 |
| +/- Résultat sur vente de biens immobiliers | 0 | -44 |
| +/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers | 182 | 350 |
| = Résultat corrigé (A) | 1.224 | 1.217 |
| Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B) | | |
| +/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice | 0 | 44 |
| - Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans | 0 | -44 |
| + Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans | 0 | 0 |
| = Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B) | 0 | 0 |
| (I) 80 % du résultat corrigé = | | 979 |
| (II) - la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 13 | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
| Passif | 5.572 | 2.015 |
| - I. Passifs non courants - A Provisions | 0 | 0 |
| - I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture | -95 | 0 |
| - I. Passifs non courants - F. Passifs d'impôts différés | 0 | 0 |
| - II. Passifs courants - A. Provisions | 0 | 0 |
| - II. Passifs courants - C. Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture | 0 | 0 |
| - II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation | -28 | -47 |
| <i>(II) Endettement</i> | <i>5.449</i> | <i>1.967</i> |
| (II) Diminution nette de l'endettement = | | 0 |
| La différence positive entre les montants (I) - (II) | | 979 |
| | | 753 |

10. SCHÉMA DU CALCUL VISÉ À L'ART. 13 §1^{ER} ALINÉA 6 DE L'AR DU 13 JUILLET 2014 ET ART. 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS

| (en milliers d'EUR) | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 ¹ |
|--|---------------|---------------------------|
| Actif net | 22.320 | 23.125 |
| Distribution de dividendes ² | 1.063 | 1.063 |
| Actif net après distribution | 21.257 | 22.204 |
| Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+) | 22.073 | 22.073 |
| Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+) | 0 | 0 |
| Réserve du solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (+) | 0 | 0 |
| Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-) | -1.157 | -601 |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-) | 0 | 0 |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-) | 0 | 0 |
| Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires | 0 | 0 |
| Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger | 0 | 0 |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-) | 299 | 408 |
| Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+) | 0 | 0 |
| Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+) | 0 | 0 |
| Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+) | 0 | 0 |
| Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+) | 0 | 0 |
| Réserve légale (+) | 0 | 0 |
| Fonds propres non distribuables (art. 617 code des sociétés) | 21.216 | 21.880 |
| Marge de distribution | 41 | 182 |

11. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'événements qui seraient survenus après le 31 mars 2016 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2016.

12. PERSPECTIVES

À court terme, Immo Moury continuera le développement et la rénovation du patrimoine existant. En fonction des opportunités, Immo Moury envisage également 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 31 mars 2016.

1. Les chiffres comparatifs au 31 mars 2015 ont été modifiés suite à l'application d'IFRIC 21 (Droits et taxes). Pour plus d'informations, nous vous renvoyons aux notes 7 et 8 du rapport sur les états financiers.

2. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 13 septembre 2016.



RAPPORT IMMOBILIER

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES

| Immeubles de placement | Date de construction ou de rénovation | Surfaces locatives (en m ²) | Taux d'occupation (en %) | Quote part du portefeuille (en %) |
|--|---------------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Liège ¹ | 1968 et 1973 | 6.965 | 100 % | 6,5 % |
| Bureaux et entrepôts rue du rond-point 243 à Gilly ¹ | Antérieur à 1952 | 1.030 | 100 % | 2,3 % |
| Un appartement avenue J Génicot 18 à Bruxelles | 2014 | 79 | NA | 0,8 % |
| Bureaux av. des Tilleuls 62 à Liège | 1961 | 3.530 | 100 % | 8,9 % |
| Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège | 1907 | 1.424 | 100 % | 6,9 % |
| Quatre appartements rue Féronstrée 23 à Liège | 1981 | 558 | 100 % | 1,4 % |
| Trois commerces rue du Gay Village 8-10-12 à Jupille | 1966 | 157 | 100 % | 0,5 % |
| Commerce rue PJ Carpay 26 à Liège | 1959 | 1.600 | 100 % | 1,5 % |
| Trois appartements et trois commerces rue du Pot d'Or 9-11 à Liège | 1940 et 1976 | 769 | 100 % | 14,0 % |
| Commerce rue du Sart Tilman 345 à Angleur | 2008 | 101 | 100 % | 0,6 % |
| Deux halls semi-industriels rue du Gay Village 8-10-12 à Jupille | 1965 | 7.999 | 100 % | 2,6 % |
| Trois halls semi-industriels avenue de l'Expansion 4 à Alleur | 1993 | 1.188 | 100 % | 1,8 % |
| Hall semi-industriel – rue des Alouettes 60 à Milmort | 2004 | 3.003 | 100 % | 8,5 % |
| Hall semi-industriel – avenue de Wallonie 60 à Courcelles | 2004 | 2.313 | 100 % | 3,2 % |
| Trois appartements et 1 emplacement de parkings rue Forgeur 6 à Liège | 1975 | 446 | 100 % | 1,8 % |
| Maison rue Justin Sauvenier 22 à Barchon | 1973 | 1.719 | NA | 1,1 % |
| Résidence Albert - 1 appartement - place de la résistance 11 à Liège | 1983 | 81 | 100 % | 0,3 % |
| Résidence Astrid - 8 appartements et 1 rez commercial avenue de Nancy 31 à Liège | 1959 | 700 | NA | 1,8 % |
| Résidence Boitsfort - 1 garage - place du Parc 85 à Liège | 1956 | 50 | 0 % | 0,0 % |
| Résidence Confort - 14 appartements - place Théodore Gobert 7 à Liège | 1930 | 1.672 | 72 % | 4,8 % |
| Résidence la Goelette - 1 appartement - rue Rivageois 1 à Liège | 1955 | 166 | 100 % | 0,8 % |
| Résidence Mahiels - 2 appartements - avenue Mahiels 9 à Liège | 1961 | 180 | 100 % | 0,7 % |
| Résidence Orban - 1 appartement - boulevard Frère Orban 50/7 à Liège | 1953 | 153 | 100 % | 0,8 % |
| Maison rue du Moulin 363 à Liège | 1955 | 138 | 100 % | 0,4 % |
| Immeuble rue de la Wache 7-9 à Liège | 1975 | 359 | NA | 0,4 % |
| Terrain rue des Anglais à Ans | - | 11.167 | NA | 1,6 % |
| Résidence Vitra rue Paradis à Liège | 2016 | 1.259 | 59 % | 10,6 % |
| Total des immeubles de placement | - | 48.806 | 92,9 % | 84,6 % |
| Titres SIR | | | | 15,4 % |
| Total du portefeuille global | | | | 100,0 % |

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

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

Conséquence en cas de vide locatif : Au 31 mars 2016, le taux d'occupation s'élève à 92,7 % car les appartements de la Résidence Vitra n'étaient pas encore tous loués à cette date. A la date du présent rapport, ils sont tous loués ce qui permet d'atteindre à nouveau un taux d'occupation de plus de 98 %. L'exercice 2015-2016 n'a pas été impacté par des vides locatifs importants.

PRIX D'ACQUISITION ET VALEURS ASSURÉES

| Immeubles de placement | Prix d'acquisition de l'immeuble hors frais (en milliers d'EUR) ¹ | Juste valeur des immeubles au 31 mars 2016 | Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR) ⁴ | Primes d'assurances au 31 mars 2016 (en milliers EUR) |
|--|--|--|---|---|
| Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège ³ | 2.610 | 1.770 | 2.607 | 3 |
| Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly ³ | 460 | 640 | 423 | 1 |
| Un appartement avenue J Génicot à Bruxelles ² | 80 | 220 | 168 | - |
| Bureaux avenue des Tilleuls à Liège | 3.260 | 2.430 | 2.537 | 2 |
| Bureau rue des Urbanistes à Liège | 1.845 | 1.890 | 1.993 | 1 |
| Quatre appartements rue Féronstrée 23 à Liège ² | 420 | 390 | 310 | - |
| Résidence la Goelette - 1 appartement - rue Rivageois 1 à Liège ² | 179 | 210 | 155 | - |
| Trois commerces rue du Gay Village à Jupille ² | 140 | 130 | 173 | - |
| Trois appartements et trois commerces rue du Pot d'Or à Liège | 2.790 | 3.850 | 3.463 | 3 |
| Commerce rue PJ Carpay à Liège | 390 | 400 | 400 | 1 |
| Commerce rue du Sart Tilman à Angleur ² | 140 | 150 | 142 | - |
| Résidence Orban - un appartement - boulevard Frère Orban à Liège ² | 235 | 220 | 340 | - |
| Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille ² | 720 | 720 | 2.800 | - |
| Trois halls semi-industriels à Alleur | 470 | 490 | 473 | 1 |
| Hall semi-industriel à Milmort | 1.570 | 2.350 | 2.384 | 3 |
| Hall semi-industriel à Courcelles | 1.400 | 890 | 956 | 1 |
| Résidence Mahiels - 2 appartements - avenue Mahiels 9 à Liège ² | 279 | 200 | 346 | - |
| Maison rue du Moulin 363 à Liège | 99 | 110 | 110 | 0 |
| Trois appartements et un emplacement de parking rue Forgeur 6 à Liège ² | 570 | 500 | 1.000 | - |
| Maison rue Justin Sauvenier 22 à Barchon | 270 | 300 | 302 | 0 |
| Résidence Albert - 1 appartement - place de la résistance à Liège ² | 100 | 80 | 109 | - |
| Résidence Astrid - 8 appartements et 1 rez commercial - avenue de Nancy à Liège | 405 | 490 | 412 | 1 |
| Résidence Boitsfort - 1 garage - place du Parc à Liège ² | 4 | 4 | 0 | - |
| Résidence Confort - 14 appartements - place Théodore Gobert 7 à Liège | 800 | 1.320 | 1.278 | 2 |
| Immeuble rue de la Wache 7-9 à Liège | 100 | 110 | 100 | 0 |
| Terrain Ans | 446 | 450 | NA | - |
| Résidence Vitra rue Paradis à Liège | 2.900 | 2.900 | 3.062 | 1 |
| Total des immeubles de placement | 22.682 | 23.214 | 26.043 | 20 |

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

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

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

4. Les valeurs mentionnées correspondent aux valeurs assurées au 31 mars 2016.

CI-DESSOUS SONT REPRIS LES LOCATAIRES DES BIENS IMMOBILIERS QUI REPRÉSENTENT PLUS DE 5 % DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31 MARS 2016 :

| Immeubles de placement | Locataires |
|--|---|
| Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Liège | Les Entreprises G. Moury – Mosabois - Asbl Edit et Microbus |
| Bureaux avenue des Tilleuls 62 à Liège | SPW Wallonie |
| Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège | Deutsche Bank |
| Appartements et commerces rue du Pot d'Or 9-11 à Liège | IKKS – Petit Bateau – Zaff Optical – Centre esthétique |
| Hall rue des Alouettes à Milmort | G-Tec |
| Résidence Vitra rue du Paradis à Liège | 7 locataires différents en personnes physiques |

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET RÉNOVATIONS PLANIFIÉS POUR LE PROCHAIN EXERCICE

Comme pour l'exercice précédent, Immo Moury continuera à réaliser diverses rénovations et mises en conformité dans certains de ses immeubles.

Pour information, en avril 2014, Immo Moury a obtenu le permis d'urbanisme en vue de la transformation de l'immeuble inoccupé rue de la Wache à Liège en logements multiples. En avril 2016, le permis a été prolongé pour une durée d'un an. Les travaux de démolition pourraient démarrer lors de l'exercice 2016-2017.

SYNTHÈSE DES REVENUS LOCATIFS ¹

| Immeubles de placement | Montant des loyers annuels perçus en milliers EUR | Garantie bancaire en milliers EUR | Cautions bancaires en milliers EUR | Loyers de marché annuels ² en milliers EUR |
|---|---|-----------------------------------|------------------------------------|---|
| Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège | 320 | 146 | 0 | 209 |
| Bureaux et entrepôts rue du rond point à Gilly | 54 | 27 | 0 | 54 |
| Un appartement avenue J. Génicot à Bruxelles | 0 | 0 | 0 | - |
| Bureaux avenue des Tilleuls à Liège | 373 | 0 | 0 | 237 |
| Bureau rue des Urbanistes à Liège | 132 | 125 | 0 | 134 |
| Quatre bureaux - rue Féronstrée 23 à Liège | 28 | 0 | 0 | 28 |
| Trois commerces rue du Gay Village à Jupille | 22 | 0 | 4 | 9 |
| Commerce rue PJ Carpay à Liège | 42 | 20 | 0 | 30 |
| Trois appartements et trois commerces rue du Pot d'Or à Liège | 220 | 70 | 13 | 231 |
| Commerce rue du Sart Tilman à Angleur | 15 | 7 | 0 | 13 |
| Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille | 85 | 9 | 0 | 83 |
| Trois halls semi-industriels à Alleur | 59 | 21 | 0 | 43 |
| Hall semi-industriel à Milmort | 173 | 26 | 0 | 179 |
| Hall semi-industriel à Courcelles | 91 | 45 | 0 | 91 |
| Trois appartements et un emplacement de parking rue Forgeur 6 à Liège | 32 | 2 | 2 | 32 |
| Maison rue Justin Sauvenier 22 à Barchon | 2 | 0 | 0 | - |
| Résidence Albert - 1 appartement - place de la résistance à Liège | 6 | 0 | 0 | 6 |
| Résidence Astrid - 8 appartements et 1 rez commercial - avenue de Nancy à Liège | 41 | 0 | 4 | 42 |
| Résidence Boitsfort - 1 garage - place du Parc à Liège | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Résidence Confort - 14 appartements - place Théodore Gobert 7 à Liège | 73 | 4 | 9 | 73 |
| Résidence la Goelette - 1 appartement - rue Rivageois 1 à Liège | 7 | 0 | 0 | 7 |
| Résidence Mahiels - 2 appartements - avenue Mahiels 9 à Liège | 13 | 1 | 0 | 13 |
| Résidence Orban - 1 appartement - boulevard Frère Orban à Liège | 11 | 0 | 0 | 11 |
| Maison rue du Moulin 363 à Liège | 6 | 0 | 2 | 6 |
| Immeuble rue de la Wache 7-9 à Liège (à rénover) | 0 | 0 | 0 | - |
| Terrain à bâtir - Ans | 0 | 0 | 0 | - |
| Résidence Vitra Rue Paradis à Liège | 24 | 0 | 16 | 71 |
| Total des immeubles de placement | 1.829 | 502 | 50 | 1.602 |
| Titres Cofinimmo | 127 | 0 | 0 | 0 |
| Titres Befimmo | 81 | 0 | 0 | 0 |
| Total titres d'autres SIR | 208 | 0 | 0 | 0 |
| Total portefeuille global | 2.037 | 502 | 50 | 1.602 |

1. Des informations sur les durées résiduelles des baux sont reprises au point 6 du rapport sur les états financiers.

2. Selon l'expert indépendant Cushman&Wakefield au 31 mars 2016.

Comme les loyers de marché ne sont pas disponibles pour les biens résidentiels, les valeurs indiquées représentent les loyers passants.

MÉTHODES D'ÉVALUATION

Extrait du rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield VOF au niveau de la méthode d'évaluation suivie au 31 mars 2016 :

MÉTHODE DE CAPITALISATION :

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

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

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

CORRECTIONS POUR LES BUREAUX ET BIENS INDUSTRIELS

Nous calculons la différence entre le loyer payé et le LM. Nous actualisons cette différence sur la période commençant à la date d'évaluation du bien et finissant à la prochaine date de possibilité de révision du loyer. Ces corrections sont

négatives lorsque le locataire paie moins que le LM et positives lorsqu'il paie plus.

CORRECTIONS POUR LES PROPRIÉTÉS COMMERCIALES

Si le loyer perçu est supérieur au loyer de marché, nous capitalisons le LM tout en tenant compte des cash flow excédentaires jusqu'à la prochaine date de rupture possible du bail.

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

MÉTHODOLOGIE POUR LES PROPRIÉTÉS RÉSIDENIELLES

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

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

2. CONCLUSIONS

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

Agissant en tant qu'évaluateur externe à la requête de :

Immo Moury sca
Monsieur Moury
Rue Sainte Marie 24
4000 LIÈGE

Extrait du rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield VOF au niveau de la conclusion de leur mission au 31 mars 2016 :

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport concernant l'estimation à la date du 31 mars 2016 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): | 23.214.000 EUR |
|--|-----------------------|



Ardalan AZARI
Surveyor
Valuation & Advisory



Koen NEVENS
Managing Partner
Belgium & Luxembourg

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

3. COMMENTAIRES DE NOTRE EXPERT IMMOBILIER CUSHMAN & WAKEFIELD SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ACTUEL

MARCHÉ DU COMMERCE À LIÈGE

CONTEXTE GÉNÉRAL

L'ensemble des indicateurs macroéconomiques ont connu une évolution positive tout au long de l'année 2015. La croissance du PIB se confirme, tandis que le taux de chômage tend à légèrement diminuer. Les perspectives 2016 – 2019 confirment cette embellie économique.

Au vu de ces résultats, l'indice de confiance des consommateurs s'est nettement amélioré en 2015 pour atteindre son plus haut niveau depuis début 2011. Les consommateurs sont davantage confiants dans leurs capacités financières et leurs perspectives d'épargne.

Les taux d'intérêts sont restés à des niveaux historiquement bas tout au long

de l'année 2015, rendant l'endettement plus attractif. Les banques ont également desserré légèrement les contraintes nécessaires pour l'accession au crédit, même si l'effort propre demandé aux candidats acquéreurs demeure important. Ces taux bas ont favorisé une activité de crédits hypothécaires importante tout au long de l'année, en augmentation de 15% par rapport à 2014, tant pour les nouvelles acquisitions que pour les refinancements de crédits existants.

MARCHÉ DU COMMERCE A LIÈGE

Le marché commercial locatif du centre-ville de Liège reste un marché solide, autour des axes principaux que sont le

Vinave d'Ile, le Pont d'Ile, le Pot d'or ainsi que la rue de la cathédrale. Toutefois, depuis un an, le flux piéton est en diminution et l'offre locative a tendance à surpasser largement la demande d'emplacements. Sur le Vinave d'Ile, aucun vide apparent n'est encore à signaler mais plusieurs commerces comptent mettre clé sur porte sans qu'il y ait encore de repreneur. Même situation au Pont d'Ile, tandis que la rue de la cathédrale affiche un vide locatif non négligeable. La situation du Pot d'or, petit axe spécialisé dans le haut-de-gamme, est stable. Plusieurs transactions locatives ont tout de même été recensées depuis la mi-2015 dans le centre-ville de Liège, qui reste un pôle commercial attractif :

| Période | Adresse | Locataire | Surface (m²) |
|---------|-------------------------------------|----------------------|--------------|
| 2016/Q1 | Passage Lemonnier 39, 4000 Liège | Imagin Jewels | 40 |
| 2016/Q1 | Rue du Pot d'Or 10b, 4000 Liège | Devernois | 55 |
| 2016/Q1 | Rue de la Cathédrale 97, 4000 Liège | Damart | 400 |
| 2016/Q1 | Pont d'Ile 36, 4000 Liège | Hairdis | 112 |
| 2015/Q4 | Pont d'Ile 7, 4000 Liège | Pomelo | 235 |
| 2015/Q4 | Vinave d'Ile 1, 4000 Liège | Swarovski | 40 |
| 2015/Q4 | Rue des Dominicains 38, 4000 Liège | Australian Home Made | 40 |
| 2015/Q3 | Pont d'Ile 37, 4000 Liège | Perfumarte | 45 |
| 2015/Q3 | Rue du Pot d'Or 26, 4000 LIEGE 1 | Hilfiger Denim | 92 |
| 2015/Q3 | Rue du Pont d'Ile 22, 4000 LIEGE 1 | Productore | 75 |
| 2015/Q3 | Rue du Pot d'Or 18, 4000 LIEGE 1 | Sud Express | 100 |

Source : Cushman & Wakefield

En termes d'investissements commerciaux à Liège, la fin de l'année 2015 a vu se réaliser deux grandes transactions : d'une part la revente des Galeries Saint-Lambert à AG Real Estate pour environ

134 millions d'euros, et d'autre part la vente de l'Espace Saint-Michel à Benson Elliott, un fonds britannique, pour environ 55 millions d'euros. D'autres transactions sur des commerces situés rue du

Pont d'Ile et rue de la cathédrale ont également été réalisés en 2015. Liège reste un marché attractif du point de vue des investissements commerciaux, surtout pour ses produits qualitatifs.

MARCHÉ SEMI-INDUSTRIEL À LIÈGE

Liège a toujours été un endroit stratégique pour le marché semi industriel. À la croisée des routes joignant Paris, Bruxelles, Cologne, Maastricht ou encore le Luxembourg, la ville de Liège s'est équipée d'un pôle semi industriel important. La disponibilité des terrains pour de nouveaux développements y est importante et ils sont donc relativement bon marché en comparaison avec d'autres régions en Belgique.

Le take-up semi industriel dans le district de Liège a atteint 108.000 m² en 2015, un niveau record supporté par le nombre important de transactions enregistrées (Figure 1). Ce volume important fut également soutenu par une poignée de transactions de taille conséquente, dont :

- achat pour occupation propre de 27.000 m² par Lock'o à Awans au premier trimestre ;
- achat pour occupation propre de 15.000 m² par Techniques Spéciales de Nettoyage à Flémalle au quatrième trimestre ;

- location de 10.000 m² par Ateliers JD'C à Herstal au quatrième trimestre.

Le take-up au premier trimestre de 2016 s'élevait à 11.000 m², un volume relativement faible par rapport à la moyenne trimestrielle de 19.000 m² enregistrée depuis 2012. Ce volume est caractérisé par des transactions de taille modeste (voir détail ci-dessous).

| Période | Adresse | Transaction | Surface (m ²) | Occupant |
|---------|---|-------------|---------------------------|-----------------------|
| 2016/Q1 | Place de Coronmeuse 7, 4040 Herstal | Achat | 1.850 | Bruno Jacobs |
| 2016/Q1 | 1 ^{ère} Avenue 2, 4040 Herstal | Location | 420 | Niederau |
| 2016/Q1 | 4 ^{ème} Rue 73, 4040 Herstal | Location | 1.400 | Travaux & Rénovation |
| 2016/Q1 | Rue de la Commune 139, 4101 Jemeppe | Achat | 1.300 | Vinivins |
| 2016/Q1 | Rue des Grand Prés 228, 4032 Chénée | Location | 3.200 | Industrial Coating LG |
| 2016/Q1 | Cour Lemaire 4, 4651 Battice | Achat | 1.020 | Barbarich |
| 2016/Q1 | Rue du Fourneau 41, 4030 Grivegnée | Location | 1.404 | Gohali |

Source : Cushman & Wakefield

Le niveau de loyer prime pour le district de Liège s'élève à EUR 45/m²/an, tandis que les loyers moyens se situent dans une fourchette de EUR 35 – 40/m²/an. Aucune transaction d'investissement notable impliquant des sites semi indus-

triels a été enregistrée depuis l'achat pour occupation propre par Lock'o mentionné ci-dessus. Celui-ci concernait la reprise du site MCB à Awans (27.000 m² d'entrepôts) pour un montant d'EUR 8,5 millions.

MARCHÉ RÉSIDENTIEL (APPARTEMENTS) À LIÈGE

L'amélioration du contexte économique, et surtout la faiblesse des taux d'intérêt, a contribué à doper l'activité durant toute l'année 2015. On enregistre en effet une augmentation du nombre de transactions de 6,5% par rapport à 2014 à l'échelle belge.

Contrairement à 2014, les trois régions du pays enregistrent une croissance de leur activité :

- La Flandre observe une augmentation de l'ordre de 4,7% par rapport à 2014,
- La Wallonie enregistre la croissance la plus importante, avec une activité soutenue tout au long de l'année et une augmentation de plus de 10% par rapport à l'année dernière,
- L'activité à Bruxelles augmente de près de 5% comparé à 2014. Ainsi, la forte décroissance de l'activité observée durant 2014 (-7,8%) n'a été que temporaire et principalement liée au retard pris au niveau de la passation des actes suite à de nouvelles dispositions réglementaires.

L'ensemble des indices immobiliers confirment cette forte activité recensée en Belgique. Le baromètre des notaires, l'Indice des Prix Immobiliers d'Eurostat ou encore l'indice TREVI sont à leur plus haut niveau depuis plusieurs mois voire plusieurs années.

Cette tendance se confirme également sur le marché de la province liégeoise : d'après le baromètre des notaires, le prix moyen des appartements entre fin 2014 et fin 2015 a évolué de 6,9%, et se situe aujourd'hui à 151.794 euros fin 2015. Le prix des maisons est lui resté beaucoup plus stable et se situe aujourd'hui à 164.354 euros, ce qui représente une progression d'1% sur la même période. L'activité immobilière locale, basée sur le nombre de transactions, a elle augmenté de 3,5%. Liège ville, et principalement certains quartiers tels que Laveu ou le Boulevard d'Avroy, restent très prisés.

Il convient de rester prudent sur l'évolution positive des prix observés sur le marché résidentiels, celle-ci résultant principalement des taux d'intérêt historiquement bas proposés par les

banques. Les appartements offrent une bonne diversification de portefeuilles, relativement liquides et généralement facilement louables. L'appartement neuf reste le plus attractif grâce à ses performances énergétiques et au risque de travaux limités pour la copropriété. Toutefois, une remontée des taux n'est pas à exclure à moyen-terme, ce qui pourrait provoquer l'effet inverse sur le marché immobilier.

Des projets et des défis d'envergure doivent encore être réalisés à Liège afin de redynamiser la ville et la rendre plus attractive. On pense entre autres à la reconversion de l'ancien campus du Val Benoit, la requalification du quartier de Droixhe, la reconstruction de l'îlot Tivoli, l'aménagement du quai de Wallonie (Coronmeuse) ou encore la réhabilitation du site de l'ancien hôpital de Bavière.



RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS¹

1. Il s'agit des états financiers statutaires. Immo Moury prépare en effet uniquement des comptes statutaires car la Société ne détient pas de filiale.
Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis.

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

| (en milliers d'EUR) | Annexe | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 ¹ |
|---|---|--------------|---------------------------|
| I Revenus locatifs | 5 et 6 | 2.037 | 1.994 |
| III Charges relatives à la location | | -40 | -22 |
| RÉSULTAT LOCATIF NET | | 1.997 | 1.973 |
| V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 7 | 259 | 226 |
| VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 8 | -341 | -322 |
| VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location | | 17 | 5 |
| RÉSULTAT IMMOBILIER | | 1.932 | 1.882 |
| IX Frais techniques | 9 | -118 | -120 |
| X Frais commerciaux | | -5 | 0 |
| XI Charges et taxes sur immeubles non loués | | -16 | 0 |
| XII Frais de gestion immobilière | 10 | -171 | -145 |
| XIII Autres charges immobilières | 11 | -114 | -88 |
| Charges immobilières | | -424 | -354 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | | 1.508 | 1.528 |
| XIV Frais généraux de la Société | 12 | -195 | -199 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE | | 1.313 | 1.329 |
| XVI Résultat sur vente d'immeuble de placement | 13 | 0 | 44 |
| XVIII Variation de la juste valeur des immeubles de placement | 14,18 | -182 | -350 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | | 1.131 | 1.023 |
| XX Revenus financiers | | 0 | 0 |
| XXI Charges d'intérêts nettes | | -50 | -52 |
| XXII Autres charges financières | | -11 | -9 |
| XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | | -95 | 0 |
| Résultat financier | 15 | -156 | -61 |
| RÉSULTAT AVANT IMPÔTS | | 975 | 962 |
| XXIV Impôts | 16 | -53 | -54 |
| Quote-part et mise en équivalence | | 0 | 0 |
| I RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE² | | 922 | 907 |
| II AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL, APRÈS IMPÔT SUR LE RÉSULTAT | | | |
| Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net : | | -664 | 746 |
| A | Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | -555 | -21 |
| C | Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente | -109 | 767 |
| RÉSULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PÉRIODE² | | 258 | 1.653 |
| Nombre d'actions de bases et diluée ² | | 463.154 | 463.154 |
| RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE, PART DU GROUPE, PAR ACTION DE BASE ET DILUÉE^{3,4} | | 0,56 | 3,58 |

1. Les chiffres comparatifs au 31 mars 2015 ont été modifiés suite à l'application d'IFRIC 21 (Droits et taxes). Pour plus d'informations, nous vous renvoyons aux notes 7 et 8.

2. « Part du groupe » car il n'y a pas d'intérêts minoritaires.

3. Au 31 mars 2015 et au 31 mars 2016, il n'y a aucun effet diluant.

4. Calculé sur base de la différence entre le nombre d'actions souscrites ayant droit au dividende (463.154) et le nombre d'actions propres (1.030), soit 462.124 au 31 mars 2015 et 2016.

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

| ACTIF (en milliers d'EUR) | | Annexe | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 ¹ |
|---------------------------|---|--------|---------------|---------------------------|
| I | ACTIFS NON COURANTS | | 26.459 | 24.455 |
| C | Immeubles de placement | 18 | 22.204 | 20.464 |
| D | Autres immobilisations corporelles | 19 | 13 | 4 |
| E | Actifs financiers non courants | 20 | 4.242 | 3.987 |
| II | ACTIFS COURANTS | | 1.433 | 929 |
| A | Actifs détenues en vue de la vente | 21 | 1.010 | 505 |
| D | Créances commerciales | 22 | 158 | 154 |
| E | Créances fiscales et autres actifs courants | 23 | 69 | 75 |
| F | Trésorerie et équivalents de trésorerie | 24 | 169 | 156 |
| G | Comptes de régularisation | 25 | 27 | 39 |
| | TOTAL ACTIF | | 27.892 | 25.384 |

| PASSIF (en milliers d'EUR) | | Annexe | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 ¹ |
|----------------------------|---|--------|---------------|---------------------------|
| | CAPITAUX PROPRES | | 22.319 | 23.125 |
| A | Capital | 26 | 22.067 | 22.067 |
| C | Réserves | | -670 | 151 |
| b | Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers ² | | -1.315 | -965 |
| c | Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | | -1.157 | -601 |
| h | Réserve pour actions propres (-) | | 51 | 51 |
| i | Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente | 20 | 298 | 408 |
| n | Résultat reporté exercices antérieurs | | 1.555 | 1.360 |
| D | Résultat net de l'exercice | | 922 | 907 |
| I | PASSIFS NON COURANTS | | 569 | 576 |
| B | Dettes financières non courantes | 27 | 474 | 576 |
| C | Autres passifs financiers non courants | 30 | 95 | 0 |
| II | PASSIFS COURANTS | | 5.004 | 1.683 |
| B | Dettes financières courantes | 27 | 4.570 | 1.204 |
| D | Dettes commerciales et autres dettes courantes | 28 | 405 | 432 |
| F | Comptes de régularisation | 29 | 29 | 47 |
| | TOTAL PASSIF | | 27.892 | 25.384 |

1. Les chiffres comparatifs au 31 mars 2015 ont été modifiés suite à l'application d'IFRIC 21 (Droits et taxes). Pour plus d'informations, nous vous renvoyons aux notes 7 et 8.

2. Il s'agit des capitaux propres avant affectation. La variation de juste valeur des immeubles de placement de l'exercice 2015-2016 sera affectée aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2016-2017.

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

| (en milliers d'EUR) | Annexe | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 ¹ |
|---|--------|---------------|---------------------------|
| Résultat net | | 922 | 907 |
| Amortissements | 19 | 5 | 4 |
| Réduction de valeur (reprise -) | | 21 | 0 |
| Résultat sur vente immeuble placement | | 0 | -44 |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-) | 18 | 182 | 350 |
| Résultat financier à exclure du flux opérationnel | | 155 | 61 |
| Marge brute d'autofinancement | | 1.285 | 1.278 |
| Variation du fonds de roulement | | 12 | -495 |
| Flux de trésorerie opérationnels nets | | 1.297 | 782 |
| Acquisition d'immeubles de placement | 18 | -2.644 | -256 |
| Frais de mutations | | -555 | -37 |
| Investissements sur immeubles de placement (travaux) | 18 | -48 | -469 |
| Investissements nets dans des titres de SIR | 20 | -364 | 0 |
| Acquisitions d'immobilisations corporelles | 19 | -13 | -2 |
| Cessions d'immeubles de placement | 18 | 265 | 92 |
| Cessions d'actifs financiers | 20 | 0 | 0 |
| Flux de trésorerie d'investissement | | -3.359 | -671 |
| Dividende payé | 33 | -1.110 | -1.016 |
| Utilisation des lignes de crédit bancaires | | 3.360 | 409 |
| Remboursement des dettes de leasing | 27 | -114 | -107 |
| Intérêts reçus et autres produits financiers | 15 | 0 | 1 |
| Intérêts payés | 15 | -50 | -52 |
| Autres frais financiers | | -11 | -9 |
| Flux de trésorerie de financement | | 2.075 | -775 |
| FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE | | 13 | -665 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice | | 156 | 821 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice | | 169 | 156 |
| FLUX DE TRÉSORERIE - TOTAUX DE LA PÉRIODE | | 13 | -665 |

1. Les chiffres comparatifs au 31 mars 2015 ont été modifiés suite à l'application d'IFRIC 21 (Droits et taxes). Pour plus d'informations, nous vous renvoyons aux notes 7 et 8.

ÉTAT DE VARIATION DES 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 pour actions propres | Réserves liées à la réévaluation de la juste valeur des actifs financiers | Résultats reportés des exercices antérieurs | Résultat net | Total |
|--|---------------|---------------------------------|--|---|------------------------------|---|---|--------------|---------------|
| 31 mars 2014 | 22.073 | -5 | -558 | -580 | -51 | -359 | 1.191 | 825 | 22.536 |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement | | | -407 | | | | 407 | | 0 |
| Affectation du résultat de l'exercice précédent | | | | | | | 825 | -825 | 0 |
| Résultat de la période | | | | | | | | 907 | 907 |
| <i>Autres éléments du résultat global</i> | | | | | | | | | |
| Variation de la juste valeur des titres SIR | | | | | | 767 | | | 767 |
| Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | | | | -22 | | | | | -22 |
| Dividendes distribués | | | | | | | -1.063 | | -1.063 |
| 31 mars 2015 | 22.073 | -5 | -965 | -602 | -51 | 407 | 1.360 | 907 | 23.124 |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement | | | -350 | | | | 350 | | 0 |
| Affectation du résultat de l'exercice précédent | | | | | | | 907 | -907 | 0 |
| Résultat de la période | | | | | | | | 922 | 922 |
| <i>Autres éléments du résultat global</i> | | | | | | | | | |
| Variation de la juste valeur des titres SIR | | | | | | -109 | | | -109 |
| Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | | | | -555 | | | | | -555 |
| Dividendes distribués | | | | | | | -1.063 | | -1.063 |
| 31 mars 2016 | 22.073 | -5 | -1.315 | -1.157 | -51 | 298 | 1.554 | 922 | 22.319 |

La variation de juste valeur des immeubles de placement de l'exercice 2014-2015 a été affectée aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée

générale du 8 septembre 2015, c'est-à-dire au cours de l'exercice sous revue. La variation de juste valeur des immeubles de placement de l'exercice

2015-2016 sera affectée aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale du 13 septembre 2016, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2016-2017.

ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|----|
| 1. Identification de l'entreprise | 46 |
| 2. Déclaration de conformité | 46 |
| 3. Résumé des règles d'évaluation applicables aux comptes statutaires | 47 |
| 4. Informations sectorielles | 53 |
| 5. Revenus locatifs | 56 |
| 6. Contrats de location simple | 56 |
| 7. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 57 |
| 8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 58 |
| 9. Frais techniques | 58 |
| 10. Frais de gestion immobilière | 58 |
| 11. Autres charges immobilières | 59 |
| 12. Frais généraux de la société | 59 |
| 13. Résultat sur vente d'immeubles de placement | 59 |
| 14. Variation de la juste valeur des immeubles de placement | 60 |
| 15. Résultat financier | 60 |
| 16. Impôts | 60 |
| 17. Résultat par action | 61 |
| 18. Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente | 61 |
| 19. Autres immobilisations corporelles | 64 |
| 20. Actifs financiers non courants | 64 |
| 21. Actifs détenus en vue de la vente | 66 |
| 22. Créances commerciales | 66 |
| 23. Autres créances fiscales et autres actifs courants | 67 |
| 24. Trésorerie et équivalents de trésorerie | 67 |
| 25. Comptes de régularisation | 67 |
| 26. État du capital | 68 |
| 27. Dettes financières non courantes et courantes | 70 |
| 28. Dettes commerciales et autres dettes courantes | 71 |
| 29. Comptes de régularisation | 71 |
| 30. Instruments financiers | 72 |
| 31. Ratio d'endettement | 72 |
| 32. Événements post clôture | 73 |
| 33. Dividendes payés et proposés | 73 |
| 34. Actifs et passifs éventuels, droits et engagements | 74 |
| 35. Transactions avec les parties liées | 75 |
| 36. Déclaration de management | 76 |
| 37. Commissaire | 76 |

1. IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Immo Moury SCA est une société de droit belge créée le 18 juillet 2007 dont le siège social est situé à 4000 Liège, rue Sainte-Marie, 24, boîte 71, sous le numéro d'entreprise 0891 197 002.

Moury Management SA est l'associé commandité et gérant statutaire unique d'Immo Moury SCA.

Les états financiers au 31 mars 2016 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du gérant statutaire, la SA Moury Management, du 16 juin 2016.

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires est statutairement prévue le 13 septembre 2016.

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

2. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les états financiers consolidés ont été établis conformément aux normes internationales d'informations financières internationales (IFRS – International Financial Reporting Standards) telles qu'approuvées par l'Union européenne.

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

3.1. PRINCIPES DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

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

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

3.2. RÉSUMÉ DES CHANGEMENTS DANS LES PRINCIPES COMPTABLES

Les principes comptables retenus au 31 mars 2016 sont les mêmes que ceux utilisés dans la préparation des états financiers pour l'exercice clos le 31 mars 2015, à l'exception de l'adoption des Normes et Interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} avril 2015 :

- Améliorations aux IFRS (2010-2012) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} février 2015)
- Améliorations aux IFRS (2011-2013) (applicable pour les périodes an-

nuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2015)

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

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

- IFRS 9 Instruments financiers et les amendements liés (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 14 – Comptes de report réglementaires (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 16 – Contrats de location (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2019, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Améliorations aux IFRS (2012-2014) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016)
- Amendements à IFRS 2 Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions

(applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)

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

mise en équivalence (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016)

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces normes et interprétations sur les comptes de la société est en cours. Toutefois, ils devraient être peu significatifs.

3.3. RECOURS À DES ESTIMATIONS ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS

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

3.4. PRINCIPES DE CONSOLIDATION – FILIALES

Toutes les entités dans lesquelles la société détient de façon directe ou indirecte plus de la moitié des droits de votes ou a le pouvoir de contrôler l'exploitation, sont considérées comme filiales et entrent dans le périmètre de consolidation. Les filiales sont consolidées dès l'acquisition du pouvoir de contrôle et sortent du périmètre de consolidation le jour où le contrôle cesse d'exister.

Toutes les transactions, les soldes de

comptes, y compris les résultats non réalisés entre sociétés du groupe, sont éliminés. Au 31 mars 2015 et au 31 mars 2016, Immo Moury n'a le contrôle d'aucune filiale et il n'y a dès lors pas lieu de préparer de comptes consolidés.

3.5. GOODWILL

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

3.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Comptabilisation initiale

VALEUR D'ACQUISITION

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

Les frais de notaire sont toutefois portés en déduction des fonds propres lorsque

la transaction génère une augmentation de capital.

Les coûts d'audit et de consultation sont portés dans l'état du résultat global.

COMPTABILISATION DES TRAVAUX (DÉPENSES ULTÉRIEURES)

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

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

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

Évaluations postérieures

JUSTE VALEUR

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

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

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

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

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

TRAITEMENT DES DIFFÉRENCES LORS DE L'ENTRÉE EN PORTEFEUILLE

Si l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement déterminée par l'expert conduit à une valeur différente de la valeur d'acquisition telle que définie ci-dessus, la différence provenant des droits de mutation payés est comptabilisée directement en fonds propres («Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement») et la différence provenant de la variation de la juste valeur des immeubles est comptabilisée dans l'état du résultat global «Variation de la juste valeur des immeubles de placement».

ÉVALUATIONS PÉRIODIQUES

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

COMPTABILISATION DES MUTATIONS DE JUSTE VALEUR

Les mutations de juste valeur des biens immeubles, telles que fixées par l'expert, sont exprimées chaque fois que l'inventaire est établi. Elles sont comptabilisées dans le résultat sur portefeuille de l'exercice.

IMMEUBLES DE PLACEMENT OCCUPÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE

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

ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE VENTE

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

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

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

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

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

3.7. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

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

| | Taux | Valeurs résiduelles |
|------------------------------------|------|---------------------|
| Mobilier et matériel roulant | 25% | 0% |
| Matériel informatique | 33% | 0% |
| Autres immobilisations corporelles | 20% | 0% |

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

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

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

3.8. CONTRATS DE LOCATION

Un contrat de location-financement est un contrat de location avec transfert au locataire de la quasi totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété. Tous les autres contrats de location sont définis comme des contrats de location simple.

L'existence d'un contrat de location au sein d'un accord est mise en évidence sur base de la substance de l'accord.

Locations financières dans le chef du preneur

Les actifs détenus en location-financement sont comptabilisés en tant qu'actifs de la société au plus bas de la valeur actualisée des paiements futurs minima et de leur juste valeur à la date d'acquisition. La dette envers le bailleur relative à cet actif est reprise dans l'état de la situation financière en tant qu'emprunt de location-financement. Les charges financières qui représentent la différence entre l'entièreté des obligations de location et la valeur des actifs loués lors de leur comptabilisation initiale, sont portées dans l'état du résultat global sur la durée du contrat de location. Ces charges sont réparties sur les différentes périodes couvertes par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif au titre de chaque période comptable.

Locations financières dans le chef du bailleur

Les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement sont comptabilisés dans l'état de la situation financière et sont présentés comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location.

Les loyers reçus sont comptabilisés en remboursement de la créance de location-financement à l'égard du preneur et en produits financiers. La comptabilisation de produits financiers s'effectue sur la base d'un taux de rentabilité périodique constant sur l'encours d'investissement net dans le contrat de location-financement.

Locations simples dans le chef du preneur

Les paiements relatifs à des contrats de location simple sont comptabilisés en charges dans l'état du résultat global sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location.

Locations simples dans le chef du bailleur

Les actifs faisant l'objet de contrats de location simple sont présentés dans l'état de la situation financière selon la nature de l'actif.

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location à moins qu'une autre base systématique ne soit plus représentative de l'échelonnement dans le temps de la diminution de l'avantage retiré de l'utilisation de l'actif loué.

3.9. ACTIFS FINANCIERS

a. Instruments financiers dérivés

Quand un instrument financier dérivé répond aux critères de la comptabilité de couverture et couvre l'exposition aux variations des flux de trésorerie qui est attribuable à un risque particulier lié à un actif ou un passif comptabilisé, un engagement ferme ou une transaction prévue hautement probable, la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est défini comme étant une couverture efficace est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global et dans une réserve spécifique des capitaux. La portion inefficace du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture est comptabilisée immédiatement dans le compte de résultats. Les instruments financiers de couverture qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture sont comptabilisés à leur juste valeur; les changements de juste valeur sont enregistrés en résultat quand ils surviennent.

b. Actifs financiers

Les actifs financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur (valeur de marché ou, si cela est impossible, valeur d'acquisition). Les mutations de juste valeur sont comptabilisées dans les autres

éléments du résultat global et dans une réserve spécifique des capitaux (Rubrique «Variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers»), sauf si la réduction de valeur est jugée durable, auquel cas elle est comptabilisée en compte de résultats.

Le traitement du dividende obtenu des actifs financiers disponibles à la vente est détaillé dans le point 3.14. Résultat sur portefeuille.

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

c. Passifs financiers

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

Coût amorti -

Méthode du taux d'intérêt effectif :

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

3.10. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

3.11. COMPTES DE RÉGULARISATION

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

3.12. ACTIONS PROPRES

Les sommes payées ou obtenues lors de l'acquisition ou la vente d'actions propres de la société sont reconnues directement dans les fonds propres de la société. Aucun profit ou charge n'est enregistré dans l'état du résultat global lors de l'achat, la vente, l'émission ou l'annulation d'actions propres. Les actions propres sont classées dans la rubrique «Actions propres» et présentées en déduction du total des capitaux propres.

3.13. PROVISIONS

Une provision est enregistrée dans l'état de la situation financière quand le groupe a une obligation juridique ou implicite résultant d'un événement passé, et qu'il est probable que des ressources devront être affectées à l'extinction de cette obligation. La provision est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus à un taux de marché et, le cas échéant, reflétant le risque spécifique du passif.

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

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

3.14. RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE

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

Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu. Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages et est présenté dans la rubrique « résultat sur vente d'immeubles de placement ».

Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

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

Dividendes perçus des titres SIR en portefeuille

Conformément à l'IAS 39 paragraphe 9, les titres SIR sont des actifs financiers disponibles à la vente. Toutefois, au sens de l'article 2,5°, iv de la loi du 12 mai 2014 relatives aux sociétés immobilières réglementées, les titres d'autres SIR correspondent à des biens immobiliers et font partie intégrante du portefeuille immobilier d'Immo Moury.

Les dividendes perçus des titres SIR en portefeuille sont dès lors portés dans la rubrique « Revenus locatifs ». Les titres des SIR détenus sont en effet considérés comme stratégiques pour Immo Moury s.c.a. puisque leur détention a essentiellement pour but d'améliorer la diversification du risque des investissements de la société.

3.15. GRATUITÉS LOCATIVES ET LES INCENTIVES ACCORDÉS

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

3.16. IMPÔT COURANT

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

3.17. DIVIDENDES

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

3.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

4. INFORMATIONS SECTORIELLES

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

| INFORMATION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------|------|--------------------|------|----------------|------|------------------------|------|----------------------------------|------|--------------------|------|--------------|--------------|-------------|
| En milliers d'EUR | Commerces | | Résidentiel | | Bureaux | | Semi Industriel | | Titres de SIR¹ | | Non affecté | | TOTAL | | |
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | |
| RÉSULTAT LOCATIF NET | 263 | 281 | 230 | 191 | 908 | 901 | 408 | 404 | 208 | 218 | -20 | -22 | 1.997 | 1.973 | |
| <i>Pourcentage par secteur</i> | 13% | 14% | 12% | 10% | 45% | 46% | 20% | 20% | 10% | 11% | -1% | -1% | 100% | 100% | |
| Variation de juste valeur des immeubles | 60 | 350 | 46 | 89 | -278 | -789 | -10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -182 | -350 | |
| Résultat sur vente d'immeuble de placement | 0 | 0 | 0 | 44 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 44 | |
| Autres produits et charges d'exploitation | | | | | | | | | | | | -684 | -644 | -684 | -644 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | | | | | | | | | | | | | 1.131 | 1.023 | |
| Résultat financier | | | | | | | | | | | | -156 | -61 | -156 | -61 |
| Impôts | | | | | | | | | | | | -53 | -54 | -53 | -54 |
| RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE | | | | | | | | | | | | | 922 | 907 | |

1. Les dividendes perçus des titres SIR en portefeuille sont classés dans les «revenus locatifs».

| En milliers d'EUR | Commerces | | Résidentiel | | Bureaux | | Semi Industriel | | Titres de SIR | | Non affecté | | TOTAL | |
|--|-----------|-------|-------------|-------|---------|-------|-----------------|-------|---------------|-------|-------------|------|--------|--------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Immeubles de placement | 4.530 | 4.490 | 6.664 | 4.209 | 7.570 | 7.830 | 4.450 | 4.440 | 0 | 0 | 0 | 0 | 23.214 | 20.969 |
| <i>Pourcentage par secteur</i> | 20% | 21% | 29% | 20% | 33% | 37% | 19% | 21% | 0% | 0% | 0% | 0% | 100% | 100% |
| Créances commerciales hors IFRIC 21 | 8 | 6 | 28 | 35 | 1 | 2 | 3 | 5 | 0 | 0 | 0 | 3 | 40 | 51 |
| Actifs financiers non courants | 8 | 8 | 10 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.225 | 3.970 | 0 | 0 | 4.243 | 3.987 |
| ACTIFS SECTORIELS | 4.546 | 4.504 | 6.702 | 4.254 | 7.571 | 7.832 | 4.453 | 4.445 | 4.225 | 3.970 | 0 | 3 | 27.497 | 25.007 |
| <i>Pourcentage par secteur</i> | 17% | 18% | 24% | 17% | 28% | 31% | 16% | 18% | 15% | 16% | 0% | 0% | 100% | 100% |
| Autres actifs non repris ci-dessus | | | | | | | | | | | 395 | 377 | 395 | 377 |
| ACTIF | | | | | | | | | | | | | 27.892 | 25.384 |
| Acquisitions en Immeubles de placement | 0 | 0 | 2.644 | 256 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.644 | 256 |
| Travaux activables en immeubles de placement | 0 | 0 | 30 | 201 | 18 | 268 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 48 | 469 |
| Investissements en immobilisations corporelles | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 | 2 | 13 | 2 |
| Amortissements des immobilisations corporelles | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 2 | 5 | 2 |

| INFORMATION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------|-------|-----------|------|---------|------|----------------------------|------|-------------|------|-------|-------|--|
| En milliers d'EUR | Liège | | Bruxelles | | Hainaut | | Titres de SIR ¹ | | Non affecté | | TOTAL | | |
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | |
| RESULTAT LOCATIF NET | 1.664 | 1.636 | 0 | 0 | 145 | 141 | 208 | 218 | -20 | -22 | 1.997 | 1.973 | |
| <i>Pourcentage par secteur</i> | 83% | 83% | 0% | 0% | 7% | 7% | 10% | 11% | -1% | -1% | 100% | 100% | |
| Variation de juste valeur des immeubles | -82 | -441 | -20 | 120 | -80 | -29 | 0 | 0 | 0 | 0 | -182 | -350 | |
| Résultat sur vente d'immeuble de placement | 44 | 44 | 13 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 44 | |
| Autres produits et charges d'exploitation | | | | | | | | | -684 | -644 | -684 | -644 | |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | | | | | | | | | | | 1.131 | 1.023 | |
| Résultat financier | | | | | | | | | -156 | -61 | -156 | -61 | |
| Impôts | | | | | | | | | -53 | -54 | -53 | -54 | |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | | | | | | | | | | | 922 | 907 | |

1. Les dividendes perçus des titres SIR en portefeuille sont classés dans les « revenus locatifs ».

| En milliers d'EUR | Liège | | Bruxelles | | Hainaut | | Titres de SIR | | Non affecté | | TOTAL | |
|--|--------|--------|-----------|------|---------|-------|---------------|-------|-------------|------|--------|--------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Immeubles de placement | 21.464 | 18.854 | 220 | 505 | 1.530 | 1.610 | 0 | 0 | 0 | 0 | 23.214 | 20.969 |
| <i>Pourcentage par secteur</i> | 92% | 90% | 1% | 2% | 7% | 8% | 0% | 0% | 0% | 0% | 100% | 100% |
| Créances commerciales hors IFRIC 21 | 39 | 46 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 3 | 40 | 51 |
| Actifs financiers non courants | 18 | 18 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.225 | 3.970 | 0 | 0 | 4.243 | 3.987 |
| ACTIFS SECTORIELS | 21.521 | 18.918 | 220 | 505 | 1.531 | 1.612 | 4.225 | 3.970 | 0 | 3 | 27.497 | 25.007 |
| <i>Pourcentage par secteur</i> | 78% | 76% | 1% | 2% | 6% | 6% | 15% | 16% | 0% | 0% | 100% | 100% |
| Autres actifs non repris ci-dessus | | | | | | | | | 395 | 274 | 395 | 377 |
| ACTIF | | | | | | | | | | | 27.892 | 25.384 |
| Acquisitions en Immeubles de placement | 2.644 | 256 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.644 | 256 |
| Travaux activables en immeubles de placement | 48 | 75 | 0 | 125 | 0 | 269 | 0 | 0 | 0 | 0 | 48 | 469 |
| Investissements en immobilisations corporelles | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 | 2 | 13 | 2 |
| Amortissements des immobilisations corporelles | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 4 | 5 | 4 |

AUTRES INFORMATIONS SECTORIELLES

Deux locataires représentent plus de 10% du total des revenus locatifs :

| Locataires représentant plus de 10% des revenus locatifs en 2015-2016 | Pourcentage des revenus locatifs |
|---|----------------------------------|
| SPW Wallonie | 18% |
| Les Entreprises Gilles Moury SA | 10% |

5. REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs peuvent être détaillés comme suit :

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|--|--------------|--------------|
| Revenus locatifs | 2.037 | 1.994 |
| Loyers perçus | 1.829 | 1.776 |
| Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers | 208 | 218 |

L'augmentation des loyers perçus de 3% est liée principalement à la mise en location de la Résidence Vitra (€ + 24 milliers).

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

6. CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

IMMO MOURY EN TANT QUE BAILLEUR

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

Les loyers futurs qui seront perçus de manière certaine par Immo Moury sont présentés ci-dessous. Il s'agit des loyers

à recevoir en vertu des contrats de bail en cours et qui seront perçus avant la prochaine échéance intermédiaire prévue dans les contrats de bail.

Les loyers présentés ci-après sont les loyers certains et ne tiennent donc pas

compte ni des avenants ou ruptures anticipées de bail inconnus à ce jour ni des indexations futures.

La durée résiduelle moyenne des baux (pondérée par les loyers) au 31 mars 2016 s'élève à 2 ans et 7 mois.

| Immo Moury en tant que bailleur | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|--|--------------|--------------|
| En milliers d'EUR | | |
| Revenus locatifs | | |
| À moins d'un an | 1.609 | 1.686 |
| Entre 1 et 3 ans | 1.918 | 1.445 |
| Entre 4 et 5 ans | 765 | 732 |
| Plus de 5 ans | 567 | 916 |
| Total | 4.859 | 4.779 |

IMMO MOURY EN TANT QUE LOCATAIRE

La société est locataire des bureaux de son siège social via un contrat de location simple d'une durée de 9 ans (résiliable à chaque triennat) a conclu avec la SA Sari le 1^{er} mai 2008. Au cours de l'exercice 2015-2016, la charge locative annuelle s'élève à € 20 milliers.

Les loyers futurs qui seront payés de manière certaine par Immo Moury sont présentés ci-contre. Il s'agit des loyers futurs qui seront payés de manière certaine par Immo Moury, en vertu des contrats de bail en cours, concernant les contrats de location conclus par Immo

Moury en tant que preneur. Les loyers présentés ci-après ne tiennent donc pas compte des indexations futures.

| Immo Moury en tant que locataire | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|---|---------------------|---------------------|
| En milliers d'EUR | | |
| Loyers futurs certains | | |
| À moins d'un an | 22 | 22 |
| Entre 1 et 5 ans | 0 | 22 |
| Plus de 5 ans | 0 | 0 |
| Total | 22 | 44 |

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

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|--|---------------------|---------------------|
| Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 260 | 226 |
| Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire | 127 | 123 |
| Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués | 133 | 103 |

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

Par conséquent, les chiffres comparatifs 2014-2015 ont été retraités afin que le précompte immobilier 2015 et sa refac-

turation aux locataires soient comptabilisés en intégralité au 1^{er} janvier 2015, c'est-à-dire durant l'exercice 2014-2015 alors que le précompte immobilier 2016 et sa refacturation aux locataires sont comptabilisés en intégralité au 1^{er} janvier 2016, c'est-à-dire durant l'exercice 2015-2016.

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

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|---|--------------|--------------|
| Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 341 | 322 |
| Charges locatives exposées par le propriétaire | 84 | 78 |
| Précomptes et taxes sur immeubles loués | 257 | 244 |

La remarque de la note 7 s'applique à la présente note également.

9. FRAIS TECHNIQUES

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Frais techniques | 118 | 120 |
| Frais techniques récurrents | 93 | 76 |
| Réparations | 73 | 53 |
| Primes d'assurance | 20 | 23 |
| Frais techniques non récurrents | 25 | 44 |
| Grosses réparations | 8 | 44 |
| Sinistres | 17 | 0 |

Le coût de € 17 milliers lié à un sinistre incendie dans un immeuble a été entièrement indemnisé par l'assurance.

10. FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|---|--------------|--------------|
| Frais de gestion immobilière | 171 | 145 |
| Honoraires versés au gérant | 60 | 145 |
| Charges internes de gestion d'immeubles | 111 | 0 |

Pour l'exercice se clôturant au 31 mars 2016, les honoraires versés au gérant ont été fixés par l'assemblée générale du 8 septembre 2015 de la société selon l'article 16 des statuts d'Immo Moury SCA.

Les charges internes correspondent aux frais de personnel relatifs aux fonctions technique, commerciale et juridique qui sont, depuis le 1^{er} avril 2015, exercées au sein d'Immo Moury.

11. AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Autres charges immobilières | 113 | 88 |
| Honoraires expert immobilier | 28 | 26 |
| Charges copropriété - syndic | 83 | 59 |
| Divers | 2 | 4 |

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

12. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Frais généraux | 195 | 199 |
| Frais de fonctionnement | 105 | 37 |
| Amortissement | 5 | 4 |
| Honoraires | 6 | 2 |
| Frais liés au statut de SIR | 79 | 156 |

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 reprennent toutes les charges requises par la cotation sur un marché public (Euronext, taxe OPC, quote-part dans les frais de fonctionnement de la FSMA, frais lié à l'audit interne, etc).

L'augmentation des frais de fonctionnement est liée au transfert du personnel de Moury Management à Immo Moury au 1^{er} avril 2015.

La diminution des frais liés au statut SIR s'explique par les frais non récurrents supportés l'an passé pour l'obtention du nouvel agrément en tant « société immobilière réglementée ».

13. RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au cours de l'exercice 2015-2016, Immo Moury a vendu un appartement à Bruxelles au prix de € 265 milliers.

Aucune plus-value n'a été générée sur la vente puisque la juste valeur du bien correspondait à son prix de vente.

14. VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

La variation de la juste valeur des immeubles de placement se ventile de la façon suivante :

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|--|--------------|--------------|
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement | -182 | -350 |
| Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement | 520 | 516 |
| Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement | -702 | -866 |

15. RÉSULTAT FINANCIER

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|--|--------------|--------------|
| Résultat financier | -155 | -61 |
| Revenus financiers | 0 | 0 |
| Charges d'intérêts | -50 | -52 |
| Autres charges financières | -10 | -9 |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-) | -95 | 0 |

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 négative sur le passif financier est due à la première 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.

16. IMPÔTS

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|--|--------------|--------------|
| Impôt | 53 | 54 |
| Impôt sur les DNA | 1 | 0 |
| Précomptes mobiliers des titres SIR non récupérables | 52 | 54 |

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

Toutefois, les sociétés qui fusionnent avec une SIR sont soumises à un impôt de 16,995% sur les plus-values latentes et sur les réserves immunisées (16,5% majorés de 3% de cotisation complémentaire de crise).

L'impôt est uniquement composé des précomptes mobiliers retenus sur les dividendes perçus qui ne sont plus restituables aux SIR depuis de l'exercice d'imposition 2014.

17. RÉSULTAT PAR ACTION

| (En nombre d'actions) | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|--|--------------|--------------|
| Nombre d'actions souscrites | 463.154 | 463.154 |
| Nombre d'actions propres | 1.030 | 1.030 |
| Nombre d'actions de base ayant droit au dividende | 462.124 | 462.124 |
| Nombre d'actions diluées ayant droit au dividende | 462.124 | 462.124 |
| Nombre moyen d'actions de base en circulation ¹ | 462.124 | 462.124 |
| Nombre moyen d'actions diluées en circulation | 462.124 | 462.124 |
| Résultat net de l'exercice (en milliers d'euros) | 922 | 907 |
| Résultat global de l'exercice (en milliers d'euros) | 257 | 1.653 |
| Résultat net de l'exercice par action de base et diluée (en euro) | 1,99 | 1,96 |
| Résultat global de l'exercice par action de base et diluée (en euro) | 0,56 | 3,58 |

1. Il s'agit du nombre d'actions théoriquement sur le marché si, en plus des actions actuellement en circulation, les stock-options, les bons de souscription d'actions, etc. étaient exercés. Au 31 mars 2015 et 2016, il n'y a aucun effet diluant.

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

| En milliers d'EUR | 2015-2016 | | 2014-2015 | |
|---|------------------------|--------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| | Immeubles de placement | Immeubles détenus en vue de la vente | Immeubles de placement | Immeubles détenus en vue de la vente |
| Valeur comptable au 1^{er} avril | 20.464 | 505 | 20.634 | 0 |
| Acquisitions | 2.644 | 0 | 256 | 0 |
| Autres investissements (travaux activables) | 48 | 0 | 469 | 0 |
| Cessions | 0 | -265 | -40 | 0 |
| Transfert aux actifs détenus en vue de la vente | -790 | +790 | -505 | +505 |
| Variation de la juste valeur | -162 | -20 | -350 | 0 |
| Valeur comptable au 31 mars | 22.204 | 1.010 | 20.464 | 505 |
| Valorisation de l'expert immobilier au 31 mars | | 23.214 | | 20.969 |

La juste valeur des immeubles de placement découle des rapports d'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield. Elle s'élève à € 23.214 milliers et y inclut les biens détenus en vue de leur vente.

Immo Moury a réceptionné les constructions de la Résidence Vitra au prix de € 2.644 milliers hors frais le 15 février

2016. Ce montant a été payé courant du mois de mars 2016. Au 31 mars 2016, le bien dans son entièreté (avec le terrain acquis à la Spi en février 2015) est valorisé à € 2.900 milliers.

Immo Moury n'a pas d'engagement d'acquisition d'immeubles de placement.

La cession en cours d'exercice concerne un appartement Avenue Génicot à Bruxelles pour une valeur de € 265 milliers.

Au 31 mars 2016, les immeubles détenus en vue leur vente sont la maison à Barchon, l'immeuble à appartements Avenue de Nancy à Bressoux ainsi que le dernier appartement Avenue Génicot à Bruxelles.

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

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

Dans le cadre d'Immo Moury, le taux de 2,5 % est uniquement appliqué pour le bien situé rue du Pot d'or qui est valorisé à une juste valeur de € 3.850 milliers.

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION POUR LE NIVEAU 3

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

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

- Niveau 1 : la société dispose de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- Niveau 2 : la société dispose des données autres que des prix cotés inclus

dans le niveau 1 qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement (c'est-à-dire le prix) ou indirectement (c'est-à-dire un dérivé du prix) ;

- Niveau 3 : la société dispose de données pour l'actif et le passif qui ne sont pas basées sur des données de marché observables.

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

A. DÉFINITION

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

B. MÉTHODE DE CAPITALISATION

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

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

du moment, et ne tiennent donc pas compte d'une éventuelle augmentation des valeurs locatives à l'avenir.

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

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

Corrections additionnelles

pour les bureaux et biens industriels :

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

Corrections additionnelles

pour les propriétés commerciales :

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

C. MÉTHODE DE PRIX UNITAIRE : POUR LES BIENS RÉSIDENTIELS ET LE TERRAIN À ANS

Dans ce cas nous évaluons le prix au m² ainsi que le prix pour les emplacements de parking. Pour déterminer ces prix, nous nous basons sur nos données internes, les transactions en cours à

l'heure actuelle dans le marché, tout en tenant compte des caractéristiques de la localisation, du site et du bâtiment. Nous prenons des corrections pour grosses réparations lorsque celles-ci sont nécessaires et budgétisées par le client à moyen terme. Ces corrections nous sont communiquées par le client en

détail et nous les comparons avec nos estimations pour ce type de travaux. Après avoir appliqué ces corrections, nous obtenons la valeur « acte en mains » après corrections, de laquelle nous déduisons les droits d'enregistrement et les frais de notaire pour obtenir la valeur « hors frais ».

INTRANTS NON OBSERVABLES DANS LA DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

| Niveau IFRS | Répartition géographique | Juste Valeur 31 mars 2016 | Méthode d'évaluation | Intrants 31 mars 2016 | Intervalles | Moyenne pondérée |
|-------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---|------------------|------------------|
| 3 | Liège | 21.464.000 | Capitalisation de revenus | Loyer annuel (eur/m ²) | 13 - 292 | 130 |
| | | | | Valeur locative estimée (eur/m ²) | 11 - 300 | 123 |
| | | | | Taux de capitalisation (%) | 5,99 % - 11,82 % | 8,24 % |
| | | | Méthode unitaire | Prix unitaire (eur/m ²) | 40 - 6.502 | 3.043 |
| | | | | Loyer annuel (eur/m ²) ¹ | 0 - 78 | 55 |
| 3 | Charleroi | 1.530.000 | Capitalisation de revenus | Loyer annuel (eur/m ²) | 40 - 53 | 45 |
| | | | | Valeur locative estimée (eur/m ²) | 40 - 53 | 45 |
| | | | | Taux de capitalisation (%) | 8,45 % - 10,36 % | 9,51 % |
| 3 | Bruxelles | 220.000 | Méthode unitaire | Prix unitaire (eur/m ²) | 2.785 | 2.785 |
| | | | | Loyer annuel (eur/m ²) ¹ | 0 | - |

1. Les intervalles de loyers annuels sont susceptibles de commencer à zéro dans la mesure où certains biens du portefeuille ne sont pas loués ou ne sont pas susceptibles de générer des loyers à l'heure actuelle.

SENSIBILITÉ DES ÉVALUATIONS

Une variation de + ou - 5% des valeurs locatives estimées des immeubles du portefeuille aurait pour effet de modifier la juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de +€ 785 milliers et -€ 785 milliers.

Une variation de + ou - 25 points de base sur le taux de capitalisation générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de -€ 456 milliers et +€ 484 milliers.

Une variation de + ou - 5% du prix unitaire générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de -€ 375 milliers et +€ 375 milliers.

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

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

PROCESSUS DE VALORISATION

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

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

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

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

19. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations corporelles consistent en du mobilier et matériel de bureau ainsi que du matériel informatique.

Immo Moury n'a pas d'engagement d'acquisition d'immobilisation corporelle.

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|---|--------------|--------------|
| Immobilisations corporelles | | |
| Valeur d'acquisition | | |
| Valeur comptable brute au 1 ^{er} avril | 78 | 76 |
| Acquisitions | 13 | 2 |
| Cessions | 0 | 0 |
| Valeur comptable brute au 31 mars | 91 | 78 |
| Amortissements | | |
| Amortissements au 1 ^{er} avril | -73 | -69 |
| Dotations | -5 | -4 |
| Reprises | 0 | 0 |
| Amortissements au 31 mars | -78 | -73 |
| Valeur comptable nette au 31 mars | 13 | 4 |

20. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

Les actifs financiers non courants consistent en des actifs financiers disponibles à la vente et des garanties locatives reçues.

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|--|--------------|--------------|
| Actifs financiers non courants | 4.242 | 3.987 |
| Actifs financiers disponibles à la vente | 4.225 | 3.970 |
| Autres | 17 | 17 |

Le poste « Autres » consistent en garanties locatives obtenues.

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 « Réserve du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente ».

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

| | Cofinimmo | Befimmo | Total |
|--|---------------|---------------|---------------|
| EN QUANTITÉ | | | |
| Au 31 mars 2014 | 23.000 | 23.572 | 46.572 |
| Acquisitions | 0 | 0 | 0 |
| Souscriptions | 0 | 0 | 0 |
| Cessions | 0 | 0 | 0 |
| Au 31 mars 2015 | 23.000 | 23.572 | 46.572 |
| Acquisitions | 3.833 | 0 | 3.833 |
| Souscriptions | 0 | 0 | 0 |
| Cessions | 0 | 0 | 0 |
| Au 31 mars 2016 | 26.833 | 23.572 | 50.405 |
| EN VALEUR D'ACQUISITION | | | |
| Au 31 mars 2014 | 2.209 | 1.352 | 3.561 |
| Acquisitions | 0 | 0 | 0 |
| Souscriptions | 0 | 0 | 0 |
| Cessions | 0 | 0 | 0 |
| Au 31 mars 2015 | 2.209 | 1.352 | 3.561 |
| Acquisitions | 364 | 0 | 364 |
| Souscriptions | 0 | 0 | 0 |
| Cessions | 0 | 0 | 0 |
| Au 31 mars 2016 | 2.573 | 1.352 | 3.925 |
| EN JUSTE VALEUR | | | |
| Au 31 mars 2014 | 1.989 | 1.213 | 3.202 |
| Acquisitions | 0 | 0 | 0 |
| Souscriptions | 0 | 0 | 0 |
| Cessions | 0 | 0 | 0 |
| Variation de la juste valeur | 491 | 277 | 768 |
| Au 31 mars 2015 | 2.480 | 1.490 | 3.970 |
| Acquisitions | 364 | 0 | 364 |
| Souscriptions | 0 | 0 | 0 |
| Cessions | 0 | 0 | 0 |
| Variation de la juste valeur | 50 | -159 | -109 |
| Au 31 mars 2016 | 2.894 | 1.331 | 4.225 |
| Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2015 | 270 | 137 | 407 |
| Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2016 | 320 | -22 | 298 |

21. ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Au 31 mars 2016, les immeubles détenus en vue leur vente sont la maison à Barchon, l'immeuble à appartements Avenue de Nancy à Bressoux ainsi que le dernier appartement Avenue Genicot à Bruxelles.

Les variations de ce poste sont détaillées dans la note 18.

22. CRÉANCES COMMERCIALES

Au 31 mars 2016, aucun risque significatif d'insolvabilité d'un locataire n'a été identifié. La juste valeur des créances commerciales est estimée égale à leur valeur comptable vu leur échéance à court terme (niveau 2 selon IFRS 13).

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|---|--------------|--------------|
| Créances commerciales | 158 | 154 |
| Créances commerciales hors IFRIC 21 | 40 | 51 |
| Factures à établir pour la refacturation du précompte immobilier de l'année 2016 ¹ | 118 | 103 |

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

Vu le faible niveau des créances commerciales ouvertes, il n'y a aucun risque de concentration sur ce poste. Les créances commerciales sont détaillées ci-dessous sur base de leur date d'échéance :

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 | pourcentage |
|--|--------------|-------------|
| Créances commerciales hors IFRIC 21 | 40 | 100% |
| Échues à moins de 30 jours | 13 | 33 % |
| Échues entre 31 jours et 60 jours | 5 | 12 % |
| Échues à plus de 60 jours | 22 | 55 % |

Au 31 mars 2016, Immo Moury a enregistré une provision pour créances douteuses de € 13 milliers sur le montant de créances € 22 milliers échues à plus de 60 jours.

Les loyers versés anticipativement par les locataires s'élèvent à € 25 milliers au 31 mars 2016 et sont classés en « autres dettes courantes ».

23. AUTRES CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

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

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|--|--------------|--------------|
| Créances fiscales et autres actifs courants | 69 | 75 |
| Impôts | 69 | 69 |
| Autres | 0 | 5 |

Suite au jugement prononcé par le tribunal en faveur d'Immo Moury, l'impôt (correspondant à du précompte mobilier à récupérer pour les exercices d'imposition 2009 à 2012) sera récupéré lors de l'exercice 2016-2017.

24. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Au 31 mars 2016, le montant de trésorerie de €169 milliers consiste uniquement en des dépôts bancaires sur des comptes à vue.

25. COMPTES DE RÉGULARISATION

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Comptes de régularisation | 26 | 39 |
| Autres | 26 | 39 |

Le poste « Autres » concerne des charges relatives à l'année civile 2016 alors qu'uniquement le premier trimestre est imputable à l'exercice 2015-2016 d'Immo Moury.

26. ÉTAT DU CAPITAL

CAPITAL ÉMIS

Au 31 mars 2016, le capital social s'élève à € 22.073.220,00 et est représenté par 463.154 actions, entièrement souscrites et libérées, sans désignation de valeur nominale.

CAPITAL AUTORISÉ

Le Gérant est autorisé, depuis l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2014, pour une période de 5 ans à dater de la publication au Moniteur (soit le 3 avril 2014), à augmenter en une ou

plusieurs fois le capital à concurrence de maximum € 22.073.220,00.

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

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

| | Montant en € | Nombre d'actions |
|--|-------------------|------------------|
| | 5.000.000 | 100.000 |
| Scission partielle « Société Anonyme de Réalisations Immobilières SA » (en abrégé SARL) | 9.742.402 | 194.848 |
| Scission partielle « Béton & matériaux SA » (en abrégé BEMAT) | 650.000 | 13.000 |
| Scission partielle « Entreprises G. Moury SA » (en abrégé MOURY) | 2.610.000 | 52.200 |
| Fusion « Compagnie Internationale de Développement et de Promotion SA » (en abrégé CIDP) | 1.000.000 | 46.239 |
| Au 31 mars 2009 | 19.002.402 | 406.287 |
| - | 0 | 0 |
| Au 31 mars 2010 | 19.002.402 | 406.287 |
| - | 0 | 0 |
| Au 31 mars 2011 | 19.002.402 | 406.287 |
| Fusion « L'Écureuil SCRL » | 3.070.818 | 56.867 |
| Au 31 mars 2012 | 22.073.220 | 463.154 |
| - | 0 | 0 |
| Au 31 mars 2013 | 22.073.220 | 463.154 |
| - | 0 | 0 |
| Au 31 mars 2014 | 22.073.220 | 463.154 |
| - | 0 | 0 |
| Au 31 mars 2015 | 22.073.220 | 463.154 |
| - | 0 | 0 |
| Au 31 mars 2016 | 22.073.220 | 463.154 |

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

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

ACTIONS PROPRES

Immo Moury peut acquérir ses propres actions en vertu de la décision prise lors de l'assemblée générale du 27 mars 2014, en tenant compte des quorums de présence et de vote déterminés à l'article 559 du Code des Sociétés, moyennant communication de l'opération à la FSMA et conformément aux dispositions des articles 620 et suivants du Code des sociétés.

L'assemblée générale extraordinaire a décidé, dans le cadre de l'article 620 du Code des sociétés, d'autoriser le Gérant d'Immo Moury à dater du jour de la date de publication au Moniteur Belge (soit le 3 avril 2014) :

→ pour une période de trois ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur Belge de l'autorisation à accorder par l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2014, à acquérir pour compte de Immo Moury SCA des actions propres de la société sans décision préalable de l'assemblée générale, lorsque l'acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent,

conformément à l'article 620, § 1^{er}, alinéa 3, du Code des sociétés ;

→ pour une période de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur Belge de l'autorisation à accorder par l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2014, à acquérir pour compte de Immo Moury SCA des actions propres de la société sans décision préalable de l'assemblée générale, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 80% et supérieur à 120% du cours de clôture du jour précédant la date de l'opération, sans que Immo Moury SCA ne puisse à aucun moment détenir plus de 20% du total des actions émises soit nonante deux mille six cent trente (92.630) actions, conformément à l'article 620, § 1^{er}, alinéa 1, du Code des sociétés.

→ d'aliéner les actions propres de la société dans les cas suivants : i) lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'article 4 du Code des sociétés ; ii) lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou

à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la société un dommage grave et imminent, cette autorisation étant valable pour une durée de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée du 27 mars 2014 et étant prorogeable pour des termes identiques; iii) dans tous les autres cas admis par le Code des sociétés.

Au 31 mars 2016, le portefeuille d'actions propres s'élève à 1.030 actions pour un total de € 51 milliers et est inchangé par rapport au 31 mars 2015.

ACTIONNARIAT AU 30 JUIN 2016

| 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 s.a.(contrôlée par Georges Moury) | 1.000 | 0,21 % |
| Moury Construct ¹ | 820 | 0,18 % |
| Actions propres | 1.030 | 0,22 % |
| Public | 156.808 | 33,86 % |
| Total | 463.154 | 100,00 % |

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

27. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|--|---------------------|---------------------|
| Dettes financières non courantes | 474 | 576 |
| Dettes de location financement | 424 | 544 |
| Garanties locatives reçues | 50 | 32 |
| Dettes financières courantes | 4.570 | 1.204 |
| Straight loan KBC | 1.250 | 1.090 |
| Straight loan BNP | 3.200 | 0 |
| Dettes de location financement | 120 | 114 |
| Autres dettes | 0 | 0 |
| Compte de résultats | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
| Charges d'intérêts sur la dette de location de financement | 34 | 40 |
| Charges d'intérêts sur le straight loan | 16 | 12 |

En date du 22 octobre 2013, Immo Moury sca a signé auprès de la KBC Bank une avance à terme fixe pour un montant de 1.200.000€. Le taux pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,10%. Au 31 mars 2016, la ligne de crédit a été utilisée pour un montant de € 1.250 milliers.

En date du 16 mars 2016, Immo Moury sca a signé auprès de la banque BNP Paribas Fortis une avance à terme fixe pour un montant de 3.200.000€. Le taux pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR

majoré d'une marge de 0,75%. Au 31 mars 2016, la ligne de crédit est utilisée totalement.

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

Les paiements minimum futurs à effectuer au titre du contrat de location-financement sont détaillés ci-dessous. Il s'agit des redevances futures non actualisées qui seront payées de manière certaine par Immo Moury, en vertu du seul contrat

de location financement en cours. Ce contrat de location financement porte sur une durée de 15 ans et est assorti d'une option d'achat à terme équivalente à 10% de la valeur initiale de l'immeuble pris en location financement. Ce contrat concerne le hall semi industriel sis avenue de Wallonie 60 à Courcelles.

La juste valeur dettes financières courantes et non courantes relatives à la dette location financement estimée sur base d'une actualisation des décaissements futurs à un taux de marché (niveau 2 selon IFRS 13) s'élève à € 570 milliers.

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

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Loyers à payer | 544 | 658 |
| À moins d'un an | 120 | 114 |
| Entre 1 et 5 ans | 424 | 544 |
| Plus de 5 ans | 0 | 0 |

28. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|--|--------------|--------------|
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | 405 | 432 |
| Fournisseurs | 86 | 22 |
| Factures à recevoir | 27 | 16 |
| Dividende de l'exercice précédent | 0 | 47 |
| Locataires | 25 | 103 |
| Impôts, rémunérations et charges sociales ¹ | 267 | 244 |

La juste valeur des dettes commerciales et autres dettes courantes est estimée identique à leur valeur comptable vu leur échéance à court terme (niveau 2 selon IFRS13).

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

29. COMPTES DE RÉGULARISATION

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|---|--------------|--------------|
| Comptes de régularisation | 29 | 47 |
| Loyers perçus anticipativement | 26 | 25 |
| Intérêts et autres charges courus non échus | 0 | 5 |
| Autres | 3 | 17 |

30. 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 est présentée en note 27.

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

- La ligne octroyée par la banque KBC de € 1.800 milliers qui est utilisée à hauteur de € 1.250 milliers au 31 mars 2016. Une augmentation du taux d'intérêt Euribor de 0,5% génèrerait une augmentation de la charge d'intérêts annuelle de € 9 milliers dans l'hypothèse où la ligne de crédit serait utilisée à concurrence de € 1.800 milliers de manière ininterrompue pendant un an.
- La ligne octroyée par la banque BNP Paribas Fortis de € 3.200 milliers qui est utilisée dans son entièreté au 31 mars 2016. Cinquante pourcents de cette ligne, c'est-à-dire € 1.600 mil-

liers, ont fait l'objet d'une couverture d'intérêt à un taux IRS plus marge de 2,05%. Par conséquent, seulement 50% de la ligne de crédit est sensible aux variations de taux d'intérêts.

Une augmentation du taux d'intérêt Euribor de 0,5% sur les 50% de la ligne de crédit de la charge d'intérêts annuelle de € 8 milliers dans l'hypothèse où la ligne de crédit serait utilisée à concurrence de € 3.200 milliers de manière ininterrompue pendant un an.

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

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 31 mars 2016, sa juste

valeur comptabilisée en « Autres passifs financiers non courants » s'élève à un passif de € 95 milliers.

Au 31 mars 2016, le résultat financier comprend une charge de € 95 milliers, représentant la première valorisation à 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 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 € 78 milliers.

La sensibilité au risque crédit est présentée en note 22.

31. RATIO D'ENDETTEMENT

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 |
|--|---------------|
| Passif | 5.572 |
| I. Passifs non courants | |
| A. Provisions | 0 |
| C. Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés | -95 |
| 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 | -28 |
| Total du passif pris en compte pour le calcul du ratio (numérateur) | 5.449 |
| Total de l'actif du bilan pris en compte pour le calcul du ratio (dénominateur) | 27.892 |
| Taux d'endettement au 31 mars 2016 | 19,5% |

Le ratio d'endettement d'Immo Moury est passé de 7,8% au 31 mars 2015 à 19,5% au 31 mars 2016.

L'augmentation importante du ratio d'endettement est due à l'acquisition de la Résidence Vitra pour laquelle une ligne de crédit de € 3.200 milliers a été contractée.

32. ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'événements qui seraient survenus après le 31 mars 2016 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2016.

33. DIVIDENDES PAYÉS ET PROPOSÉS

| En milliers d'EUR | 31 mars 2016 | 31 mars 2015 |
|---|--------------|--------------|
| DIVIDENDES DÉCLARÉS ET PAYÉS LORS DE L'EXERCICE | | |
| Dividende relatif à l'exercice 2013-2014 (€ 2,30 brut par action hors actions propres) | | 1.063 |
| Dividende relatif à l'exercice 2014-2015 (€ 2,30 brut par action hors actions propres) | 1.063 | |
| DIVIDENDES PROPOSÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE POUR APPROBATION | | |
| Dividende relatif à l'exercice 2014-2015 (€ 2,30 brut par action hors actions propres) | | 1.063 |
| Dividende relatif à l'exercice 2015-2016 (€ 2,30 brut par action hors actions propres) | 1.063 | |

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

34. ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS, DROITS ET ENGAGEMENTS

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

GARANTIES BANCAIRES

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

Au 31 mars 2016, les garanties bancaires en faveur d'Immo Moury s'élèvent à € 502 milliers.

OPTION D'ACHAT

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

GARANTIE DE POLLUTION DES SOLS ET AMIANTE

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

- En matière de pollution des sols, les sociétés apportées 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 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.

Toutefois, en dépit des 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 impossible à déterminer pour Immo Moury.

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

Au 31 mars 2016, les seules informations dont dispose Immo Moury au sujet de la qualité des sols consiste en différents courriers de la Spaque qui indiquent soit que le terrain n'est pas repris sur la liste d'inventaire dressée par la Spaque (ce qui implique qu'il n'existe aucun élément connu relatif à une éventuelle pollution du sol), soit que, s'il existe un risque faible de pollution, la Spaque « ne dispose d'aucune donnée analytique permettant de se prononcer objectivement sur la qualité des sols ».

35. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

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

LA FAMILLE MOURY EST L'ACTIONNAIRE DE CONTRÔLE D'IMMO MOURY S.C.A.

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

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

RÉMUNÉRATION DU GÉRANT STATUTAIRE (MOURY MANAGEMENT SA)

La rémunération du gérant statutaire est indiquée à l'article 16 des statuts d'Immo Moury. L'article 16 est le suivant: Le gérant exercera son mandat avec rémunération. La rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale de la société en conformité avec la réglementation SIR. Le gérant a droit par ailleurs au remboursement des frais qui sont directement liés à son mandat.

Au 31 mars 2016, la rémunération du gérant s'élève à € 60 milliers contre € 145 milliers l'exercice précédent.

LOCATION DES BUREAUX DU SIÈGE SOCIAL

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 d'Immo Moury 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 indexé de € 1.700 charges comprises soit un montant de € 20 milliers au 31 mars 2016 contre € 22 milliers l'exercice précédent.

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.

ACQUISITION DE LA RÉSIDENCE VITRA

Le 6 février 2015, Immo Moury a acquis la Résidence Vitra au prix de € 2.900 milliers hors frais d'acquisition. Comme mentionné dans le communiqué de presse du 9 février 2015, cet immeuble était en cours de construction par les Entreprise Gilles Moury sa. Dans l'acte notarié, il était prévu que le paiement du prix d'acquisition des constructions (€ 2.644 milliers) aurait lieu au plus tard dans les trois mois de la réception pro-

visoire de l'immeuble et au plus tôt, au fur et à mesure, proportionnellement à la location des appartements vendus.

Suite à la réception provisoire des constructions du 15 février 2015, le paiement des constructions a été réalisé le 22 mars 2016.

GARANTIES

Les garanties données par les sociétés Bemat SA, Entreprises G Moury SA, Sari SA, et Sari Finance SA lors des fusions, acquisitions et scissions partielles sont détaillées en note 34.

36. DÉCLARATIONS 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.

37. COMMISSAIRE

Le 3 septembre 2013, l'assemblée générale ordinaire a nommé comme commissaire la société Deloitte, Reviseurs d'entreprises, représentée par Rik Neckebroeck, pour un mandat de 3 ans. Les émoluments annuels du commissaire sont fixés à € 14.900 hors TVA.

Lors de l'exercice clôturé au 31 mars 2016, le commissaire n'a pas perçu d'autres honoraires que ses émoluments de commissaire.

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SUR LES ÉTATS FINANCIERS CLÔTURÉS LE 31 MARS 2016

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre rapport sur les états financiers, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Les états financiers comprennent l'état de la situation financière clôturé le 31 mars 2016, l'état du résultat global, le tableau de flux de trésorerie, l'état de variation des capitaux propres ainsi que le résumé des règles d'évaluation et les autres notes explicatives.

RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS - OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle des états financiers de Immo Moury SCA (la « société »), établis en utilisant des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS tel qu'exécutés par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 27.892 (000) EUR et dont le compte de résultat se solde par un bénéfice de l'exercice de 922 (000) EUR.

RESPONSABILITÉ DU GÉRANT RELATIVE À L'ÉTABLISSEMENT DES ÉTATS FINANCIERS

Le gérant est responsable de l'établissement de états financiers donnant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il juge nécessaire pour permettre l'établissement de états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle selon les normes internationales d'audit (Internation Standards on Auditing – ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants repris et les informations fournies dans les états financiers. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement des états financiers donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le gérant, et la présentation d'ensemble des états financiers. Nous avons obtenu des préposés de la société et du gérant les explications et informations requises pour notre contrôle.

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

OPINION SANS RÉSERVE

À notre avis, les états financiers de la société Immo Moury SCA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 mars 2016, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clôturé à cette date, conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Le gérant est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des Sociétés et des statuts de la société.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les états financiers :

- Le rapport de gestion sur les états financiers traite des informations requises par la loi, concorde dans tous ses aspects significatifs avec les états financiers et ne comprend pas d'informations manifestement incohérentes par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés.

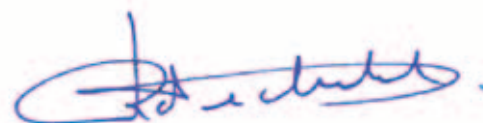
Diegem, le 13 juillet 2016

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck



RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

| | |
|--|--|
| Dénomination | Immo Moury SCA, Société immobilière réglementée publique de droit belge. |
| Siège social | Le siège social est établi à 4000 Liège, Rue Sainte-Marie, 24. |
| Constitution et forme juridique | Immo Moury a été constituée sous la forme d'une société en commandite par actions suivant les termes d'un acte dressé par le Notaire Philippe Dusart, à Liège, le 18 juillet 2007, publié à l'Annexe du Moniteur belge du 9 août suivant, sous le numéro 07118942. Le 21 août 2007, Immo Moury est agréée comme société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge, en abrégé Sicaif immobilière publique de droit belge, inscrite auprès de la FSMA. À partir du 7 novembre 2014, Immo Moury a acquis le statut de société immobilière réglementée publique. |
| Durée | La société est constituée pour une durée illimitée. |
| Registre des Personnes Morales | La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Liège sous le n° 891 197 002. Son numéro de TVA est le BE 0891 197 002. |
| Exercice social | L'exercice social commence le 1 ^{er} avril et se clôture le 31 mars de chaque année. |
| Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés | <p>Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Liège ainsi que sur le site www.immomoury.com.</p> <p>Les comptes statutaires d'Immo Moury sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière.</p> <p>Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans le quotidien financier L'ECHO, ainsi que sur le site www.immomoury.com.</p> <p>Le rapport financier annuel peut être obtenu au siège social ou sur le site www.immomoury.com.</p> <p>Tous les communiqués de presse et autres informations financières sont transmis à la presse financière, à Euronext et sont disponibles sur le site www.immomoury.com.</p> |

FICHE INFORMATIVE

| | |
|------------------------------------|--|
| Nom | IMMO MOURY SCA |
| Forme | Société en commandite par actions |
| Statut | Société immobilière réglementée publique de droit belge |
| Adresse | Rue Sainte-Marie 24 4000 Liège - Belgique Tél.: +32 (0) 4 221 03 10 Fax: +32 (0) 4 221 53 10 Web : www.immomoury.com E-mail : formulaire@immomoury.com |
| R.P.M./R.P.R | Liège |
| N° d'entreprise | 0891 197 002 |
| Banque | Banque Degroof - CBC Banque |
| Date de constitution | 18 juillet 2007 |
| Date d'agrégation SICAFI | 21 août 2007 |
| Date de conversion en SIR | 7 novembre 2014 |
| Durée | Illimitée |
| Commissaire | DELOITTE Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL - Représentée par Rik Neckebroeck |
| Management | MOURY MANAGEMENT SA |
| Date de clôture des comptes | 31 mars |
| Nombre d'actions | 463.154 |
| Expert Immobilier | Cushman & Wakefield VOF |
| Secteurs | Bureaux, commerces et semi-industriel et résidentiel. |
| Personnes de contact | Sonia LASCHET, Directrice financière d'Immo Moury SCA |

CALENDRIER FINANCIER

| | |
|--------------------------|---|
| 13 septembre 2016 | Assemblée générale ordinaire des actionnaires |
| 17 décembre 2016 | Mise en paiement du dividende |
| 23 décembre 2016 | Rapport financier semestriel exercice 2016-2017 |

IMMOMOURY

RUE SAINTE-MARIE, 24 - BTE 71
4000 LIÈGE

REGISTRE DU COMMERCE N°0891 197 002

