

SOCIETE EN COMMANDITE PAR ACTIONS

SICAF IMMOBILIERE DE DROIT BELGE

IMMO MOURY

AVENUE JULES GENICOT, 18 - 1180 AUDERGHEM

R.P.M. BRUXELLES 0891.197.002

**AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORTS EN
NATURE**

en conséquence des scissions partielles

DE LA SOCIETE ANONYME
LES ENTREPRISES GILLES MOURY

RUE DU MOULIN, 320/1 - 4020 LIEGE-BRESSOUX

R.P.M. LIEGE 0403.907.307

DE LA SOCIETE ANONYME
BETONS ET MATERIAUX

RUE DU ROND POINT, 243 - 6060 GILLY,

R.P.M. CHARLEROI 0402.375.301,

ET

DE LA SOCIETE ANONYME
REALISATIONS IMMOBILIERES EN ABREGE « SARI »

AVENUE DE LA GROTTTE, 37 - 4130 TILFF

R.P.M. LIEGE 0403.916.017

- 1. RAPPORT PREVU PAR L'ARTICLE 602**
- 2. DU CODE DES SOCIÉTÉS**

SOMMAIRE

	<u>Page</u>
1. MISSION 1	
2. HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ	2
3. IDENTIFICATION DE L'OPERATION PROJETEE	4
4. DESCRIPTION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DES APPORTS EN NATURE	7
5. EVALUATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DES APPORTS	12
6. REMUNERATION DES APPORTS EN NATURE	15
7. CONCLUSIONS	17

1. MISSION

Je soussigné, Jean-Louis SERVAIS, Réviseur d'Entreprises, dont les bureaux sont établis à 1380 Ohain (Lasne), chaussée de Louvain 428, déclare avoir été mandaté, dans le cadre de mon mandat de commissaire de la société en commandite par actions « IMMO MOURY », Société d'Investissement Immobilière à Capital Fixe de droit belge, en abrégé « SICAFI », dont le siège social est établi à 1160 Auderghem, avenue Jules Génicot, 18 afin d'établir le rapport relatif à l'augmentation de capital de la société par apports en nature, conformément aux dispositions de l'article 602 du Code des Sociétés, en conséquence des apports résultant des scissions partielles des sociétés suivantes:

- la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY,
- la société anonyme BETONS ET MATERIAUX, en abrégé BEMAT et
- la société anonyme de REALISATIONS IMMOBILIERES, en abrégé SARI.

Mes vérifications ont principalement porté sur les éléments suivants :

- la description de chaque apport en nature ;
- les modes d'évaluation adoptés ;
- la rémunération effectivement attribuée en contrepartie ;
- le fait de savoir si les estimations auxquelles conduisent les modes d'évaluation correspondent au moins au nombre et au pair comptable des actions à émettre en contrepartie.

Dans le cadre de ma mission, j'ai effectué, selon les modes usuels en conformité avec les normes de révision de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, des vérifications nécessaires concernant l'existence et la sincérité des éléments apportés en augmentation de capital de votre société.

Compte tenu de la taille de votre société, j'ai constaté que l'organisation administrative et du contrôle interne est actuellement limitée. Dans le cadre de ma mission, les administrateurs et préposés ont cependant répondu à mes questions et m'ont fourni les éléments nécessaires au bon déroulement de mes travaux.

Je puis enfin mentionner que je n'ai pas eu connaissance de modifications significatives des patrimoines apportés, intervenues entre la date d'établissement des valeurs d'apport et la date du présent rapport.

2. HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ

La société bénéficiaire des scissions partielles est la société en commandite par actions IMMO MOURY, Société d'Investissement Immobilière à Capital Fixe de droit belge, en abrégé « SICAFI », dont le siège social est établi à 1160 Auderghem, avenue Jules Génicot, 18. Elle est inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0891.197.002.

Cette société a été constituée aux termes d'un acte reçu le 18 juillet 2007 par Maître Philippe DUSART, notaire résidant à Liège, publié aux Annexes du Moniteur belge du 9 août 2007 suivant, sous le numéro 20070809-0118942. Ses statuts ont été modifiés suivant acte reçu par Maître P. Dusart, notaire résidant à Liège, le 25 février 2008 publié aux annexes du moniteur belge du 12 mars 2008, sous le numéro, 2008-03-12/0039121.

Le capital de la société s'élève à 5.000.000 € et est représenté par 100.000 actions nominatives, sans désignation de valeur nominale.

IMMO MOURY a été agréée le 21 août 2007 par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances en tant que société d'investissement immobilière à capital fixe conformément à l'article 33 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

En date du présent rapport, elle n'a pas encore fait appel public à l'épargne.

Aux termes de l'article 4 de ses statuts, son objet social est décrit comme suit :

« La société a pour objet principal le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers tels que définis à l'article 7, 5° de la Loi du vingt juillet deux mille quatre.

Par biens immobiliers on entend :

- i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code Civil ainsi que les droits réels exercés sur des immeubles;*
- ii. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;*
- iii. les droits d'option sur des immeubles;*
- iv. les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste prévue par la Loi du vingt juillet deux mille quatre;*
- v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location financièrement immobilière à la société ;*
- vi. ainsi que tous les autres biens, actions ou droits tel que compris dans la définition donnée aux biens immobiliers par les Arrêtés Royaux, pris en exécution de la Loi du vingt juillet deux mille quatre et applicables aux organismes de placement collectif investissant dans des biens immobiliers. Dans les limites de la politique de placement, telle que décrite à l'article 5 des statuts et conformément à la législation applicable aux Sicaf Immobilières, la société peut également :*
 - 1. s'intéresser à l'achat, la rénovation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la soumission au régime de la copropriété des immeubles tels que décrits ci-dessus.*
 - 2. s'intéresser à l'acquisition et au prêt d'autres titres conformément à l'article 51 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières;*
 - 3. prendre en location-financement des immeubles, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 46 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières; et*
 - 4. à titre accessoire, donner des immeubles en location-financement avec ou sans option d'achat conformément à l'article 47 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières.*

La société peut également conformément à la législation applicable aux Sicaf Immobilières:

 - 1. à titre accessoire ou temporaire, investir dans des valeurs autres que des biens immobiliers et maintenir des liquidités conformément à l'article 41 et 45 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières. Ces investissements et le maintien de liquidités feront l'objet d'une décision spéciale du gérant, qui justifiera leur caractère accessoire ou temporaire. La possession de valeurs mobilières doit être conciliable avec la poursuite à court ou à moyen terme de la politique de placement telle que décrite à l'article 5 des statuts. Les dites valeurs doivent être cotées dans une bourse de valeurs mobilières d'un Etat-Membre*

de l'Union Européenne ou être négociables sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union Européenne, fonctionnant de façon régulière, reconnu et accessible au public, dont la liquidité est assurée. Les liquidités peuvent être détenues dans toute monnaie sous la forme de dépôts à vue, à terme, ou moyennant tout instrument du marché monétaire dont la mobilisation peut aisément être obtenue;

2. consentir l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement de biens immobiliers conformément à l'article 53 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières;
3. consentir l'octroi de crédits et se porter garant au profit d'une filiale ou d'une filiale commune de la société, conformément à l'article 49 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières.

La société peut acquérir, louer ou donner en location, transférer ou échanger et, en général, accomplir toutes les activités commerciales ou financières relatives à tous biens mobiliers ou immobiliers, qui sont directement ou indirectement en rapport avec son objet social, ainsi qu'exploiter tous droits intellectuels qui sont relatifs à ces biens et activités.

Pour autant que cela soit conforme à la législation applicable aux Sicaf Immobilières, la société peut, au moyen d'un rapport en espèces ou en nature, d'une fusion, d'une inscription, participation, intervention financière ou de toute autre manière, acquérir des actions dans toutes sociétés ou entreprises, existantes ou à constituer en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est similaire ou complémentaire au sien.

Toute modification de l'objet social est soumise à l'approbation préalable de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances. »

3. IDENTIFICATION DE L'OPÉRATION PROJÉTÉE

Le capital de la SCA IMMO MOURY sera augmenté par apport en nature suite aux scissions partielles des sociétés suivantes :

- la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY transfèrera, sans dissolution et sans cesser d'exister, à la société en commandite par actions IMMO MOURY, une partie de son patrimoine,
- la société anonyme BETONS ET MATERIAUX, en abrégé BEMAT, transfèrera sans dissolution et sans cesser d'exister, à la société en commandite par actions IMMO MOURY, une partie de son patrimoine,
- la société anonyme SARI transfèrera, sans dissolution et sans cesser d'exister, à la société en commandite par actions IMMO MOURY, une partie de son patrimoine.

Ainsi qu'il ressort du rapport spécial du Gérant de votre société, ces opérations se justifient comme suit :

« L'apport du patrimoine scindé des sociétés BEMAT, LES ENTREPRISES GILLES MOURY et SARI par le biais d'une scission partielle rentre pleinement dans la stratégie d'investissement d'IMMO MOURY. En effet, IMMO MOURY est une SICAFI dont la stratégie d'investissement est focalisée, à titre principal, sur trois axes, à savoir des immeubles de bureaux, industriel et commerces situés en zone euro et, au départ, en région wallonne (Liège). A titre accessoire, la société envisage des investissements en immeubles logistiques et résidentiels.

Les présentes scissions partielles cadrent dans la composition du portefeuille de la sicafi et permettront à IMMO MOURY de renforcer son portefeuille immobilier à Bruxelles, à Charleroi (Gilly) et à Liège (et environs directs) en matière de bureaux et halls (semi) industriels.

Le gérant estime que les scissions partielles proposées sont, par ailleurs, le meilleur moyen pour assurer l'intégration des immeubles dans le patrimoine d'IMMO MOURY. Les scissions partielles permettent de bénéficier du régime d'opposabilité de plein droit aux tiers sans dissolution des sociétés apporteuse. »

Les apports en nature sont évalués à :

- 2.610.000€ en ce qui concerne LES ENTREPRISES GILLES MOURY,
- 650.000€ en ce qui concerne la société BEMAT et
- 9.742.402€ en ce qui concerne la société SARI.

Les apports seront rémunérés par la création et la remise aux sociétés apporteuses de respectivement 52.200, 13.000 et 194.848 actions sans désignation de valeur nominale, participant aux résultats et donnant droit aux dividendes relatifs à l'exercice comptable commençant le 1er avril 2008 (soit au total 260.048 actions), entraînant une augmentation de capital de 13.002.402€.

Il est encore spécifié notamment que :

- les contrats relatifs aux patrimoines scindés (tels par exemple les contrats d'assurances, les baux et les contrats d'entretien) sont également transférés, toutefois de nouveaux contrats de location seront signés avec les locataires/sociétés liées ;
- aucun passif, ni litige n'est transféré.

Ainsi, LES ENTREPRISES GILLES MOURY, BEMAT et SARI supporteront chacune seule en ce qui les concerne toutes les obligations, dettes et autres engagements, actuels ou futurs, autres que les obligations directement liées aux contrats transférés relatifs à leur patrimoine scindé.

LES ENTREPRISES GILLES MOURY, BEMAT et SARI supporteront notamment chacune seule en ce qui les concerne l'ensemble des frais, impôts (en ce compris l'impôt des sociétés, le précompte mobilier et les droits d'enregistrement) liés aux présentes scissions partielles et liés à leur résultat pour l'exercice en cours.

IMMO MOURY acquerra la jouissance et la propriété des patrimoines scindés à partir du jour des scissions partielles.

RISQUES LIÉS À LA PRESENCE POTENTIELLE D'AMIANTE

D'une manière générale, il ressort des documents que j'ai examinés que « les Sociétés Apporteuses n'avaient entrepris aucune démarche visant à détecter la présence éventuelle d'amiante dans les Immeubles.

L'obligation d'établir un inventaire relatif à la présence d'amiante dans toutes les parties des bâtiments n'incombe pas au propriétaire d'un immeuble mais bien à l'employeur qui exerce son activité dans les lieux.¹

L'A.R. du 16 mars 2006 précise néanmoins que l'employeur, lorsqu'il n'est pas lui-même propriétaire de l'immeuble (employeur-locataire), peut demander toutes les informations utiles au propriétaire aux fins d'établir ledit inventaire. Le propriétaire est donc tenu de collaborer à l'établissement de l'inventaire précité.

La même obligation d'établir un inventaire s'impose à l'employeur-entrepreneur vis-à-vis de ses travailleurs qui réaliseraient des travaux de rénovation dans un immeuble.² A cette fin, l'employeur-entrepreneur pourrait exiger du propriétaire qu'il lui fournisse la liste des parties ou matériaux de l'immeuble contenant de l'amiante.

Il est donc judicieux, dans le chef du propriétaire de s'enquérir de la présence d'amiante dans son immeuble.

Si, à l'issue dudit inventaire, la présence d'amiante est avérée, l'employeur-locataire est tenu de prendre les mesures nécessaires afin de rétablir une exposition à l'amiante la plus faible possible.

Il résulte de ce qui précède que l'employeur dépend dans une certaine mesure de l'intervention du propriétaire de l'immeuble afin de pouvoir se conformer à la législation.

Il résulte de ce qui précède que l'absence d'inventaire relatif aux Immeubles présente un risque potentiel de responsabilité pour Immo Moury en sa qualité de bénéficiaire ou d'acquéreur des Immeubles. ».

GARANTIES RELATIVES A L'AMIANTE ET A LA POLLUTION

Les sociétés SARI, « Les Entreprises Gilles Moury » et BEMAT ont garanti IMMO MOURY qu'à leur connaissance, les patrimoines apportés ne sont affectés d'aucune pollution et se sont engagées à prendre à leur charge les frais d'établissement d'un inventaire relatif à la présence éventuelle d'amiante dans les immeubles faisant partie des patrimoines apportés, si IMMO MOURY ou un occupant le demande, ainsi que les coûts éventuels de travaux de désamiantage qui seraient requis par la réglementation applicable.

CONDITION SUSPENSIVE

Les scissions partielles envisagées sont soumises à la réalisation de la condition suspensive de l'approbation par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances du projet de statuts modifiés d'IMMO MOURY, conformément à l'article 9 de l'arrêté royal du 10 avril 1995.

Cette condition suspensive devra être remplie au plus tard avant la tenue de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires et des associés de chacune des sociétés appelées à se prononcer sur les scissions partielles.

¹ Article 5 § 1er de l'arrêté royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à une exposition à l'amiante (l'"A.R. du 16 mars 2006").

² Article 11 de l'arrêté royal du 16 mars 2006.

4. DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DES APPORTS EN NATURE

Les éléments de patrimoine qui seront apportés en augmentation de capital de la SCA IMMO MOURY sont les suivants :

1. « **LES ENTREPRISES GILLES MOURY** » qui se scinde partiellement est une société anonyme de droit belge, dont le siège social est établi à 4020 Liège-Bressoux, rue du Moulin, 320/1. Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises (registre des personnes morales de Liège) sous le numéro 0403.907.307.

Cette société a été constituée le 25 janvier 1964 suivant acte reçu par Maître de Seny, notaire résidant à Liège, publié aux Annexes du Moniteur belge du 15 février 1964, sous le numéro 3521.

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois suivant acte reçu par Maître Michel Duchateau, notaire résidant à Liège, le 25 avril 2003, publié aux Annexes du Moniteur belge du 16 mai 2003, sous le numéro 20030216-055038. Le capital de la société s'élève à 2.000.000 € et est représenté par 25.200 actions, sans désignation de valeur nominale.

Dans le cadre de sa scission partielle, la société transférera un immeuble industriel comprenant un ensemble de bureaux, avec toutes dépendances, ateliers, cour et jardin sis à 4020 Liège, rue du moulin, 320, cadastré section A n° 298/E/8 et section A n° 299 G 5.

2. « **BEMAT** » qui se scinde partiellement est une société anonyme de droit belge, dont le siège social est établi à 6060 Gilly, rue du Rond Point, 243. Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises (registre des personnes morales de Charleroi) sous le numéro 0402.375.301.

Cette société a été constituée le 24 février 1923 suivant acte reçu par Maître Eugène Moreau, notaire résidant à Liège, publié aux Annexes du Moniteur belge du 17 mars suivant, sous le numéro 2314.

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois suivant acte reçu par Maître Michel Duchateau, notaire résidant à Liège, le 25 avril 2003, publié aux Annexes du Moniteur belge du 22 mai 2003, sous le numéro 20030522-0057278.

Le capital de la société s'élève à 1.000.000 € et est représenté par 40.482 actions, sans désignation de valeur nominale.

Dans le cadre de sa scission partielle, la société transférera les immeubles suivants :

- un bâtiment à usage de bureaux situé à 6060 Gilly, rue du Rond Point, 243 (ex Gilly - 2^{ème} division - article 12339 - cadastré section A, n° 123/H/31) et
- dans un immeuble à propriétés privatives multiples situé à l'angle du Boulevard du Souverain 348 et de l'Avenue Génicot 18 (Commune d'Auderghem - 2^{ème} division - article 10331) au deuxième étage : les appartements type G et H dénommés G2 et H2, avec les caves soixante-cinq et soixante-huit, ainsi que l'emplacement parking pour voiture numéroté vingt-huit ; biens actuellement cadastrés section B, n° 491/P7 # BU2/G.H/C65.68-E28).

Suite à une plainte déposée par l'un des copropriétaires, il existe un litige relatif au placement d'un conditionnement d'air qui oppose la SA BEMAT à la Copropriété de l'immeuble "Le Domaine". Conformément aux conditions des scissions partielles, BEMAT supportera toutes les obligations, dettes et autres engagements, actuels ou futurs, découlant éventuellement de ce litige.

3. **SARI** qui se scinde partiellement est une société anonyme de droit belge, dont le siège social est établi à 4130 Tilff, avenue de la Grotte, 37. Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises (registre des personnes morales de Liège) sous le numéro 0403.916.017.

Cette société a été constituée le 26 septembre 1959 suivant acte reçu par Maître Arnold Godin, notaire résidant à Liège, publié aux Annexes du Moniteur belge du 10 octobre suivant, sous le numéro 26791.

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois suivant acte reçu par Maître Yves Guillaume, notaire résidant à Liège, le 22 décembre 2005, publié aux Annexes du Moniteur belge du 5 janvier 2006, sous le numéro 20060105-0003974.
Le capital de la société s'élève à 1.250.000 € et est représenté par 6.500 actions, sans désignation de valeur nominale, dont 4.000 actions ordinaires de type A et 2.500 actions privilégiées de type B.

Dans le cadre de sa scission partielle, la société transférera les immeubles suivants :

- une parcelle de terrain (cadastrée ou l'ayant été section A n° 266/C et partie des n° 220/p et 220/r, actuellement 220/v et 220/a2) avec entrepôt (cadastré section A n°209/04) sis à 4041 Milmort, rue des Alouettes, 80

Le bien est grevé d'une servitude d'affectation économique (industrielle, artisanale, commerciale ou de service) qui devra être considérée comme une condition essentielle de la cession consentie par la Société Provinciale d'Industrialisation, de sorte que l'acquéreur ne peut céder le bien, en faire apport, le donner en location ou en transférer de toute autre manière la propriété, l'usage ou la jouissance qu'avec l'accord préalable de la Société Provinciale d'Industrialisation et moyennant l'insertion dans le contrat de cession de cette destination économique.

Par ailleurs, la société à responsabilité limitée "Services Promotions Initiatives en Province de Liège" se réserve le droit de contrôler si l'activité nouvelle prévue par le cessionnaire ou le locataire ne porte pas atteinte à la salubrité du parc industriel.

En outre, la Société Provinciale d'Industrialisation pourra racheter le terrain dans l'hypothèse où SARI cesserait l'activité économique, à savoir une entreprise ayant pour objet la fabrication et la finition de meubles.

- à 4432 Ans, rue de l'Expansion (commune quatrième division ex-Allieur) une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section B numéro 294/K2 sur lequel sont bâtis, trois entrepôts n°3A, n°4B et n°5A (l'ensemble du bien est cadastré section B n°294/N5). Une servitude de passage grève toutes les voiries de l'ensemble immobilier.

Par ailleurs, le bien est grevé d'une servitude d'affectation économique (industrielle, artisanale, commerciale ou de service) qui suppose préalablement au transfert de la propriété du bien, une autorisation écrite de la part de la Société Provinciale d'Industrialisation (la « S.P.I. »). Cette autorisation, obtenue par lettre du 6 novembre 1989, stipule que la S.P.I. pourra racheter le bien s'il s'avère que les conditions d'utilisation stipulées dans le titre de propriété ne sont pas respectées.

Cette servitude doit être considérée comme une condition essentielle de la cession consentie par la S.P.I., de sorte que l'acquéreur ne peut céder le bien, en faire apport, le donner en location ou en transférer de toute autre manière la propriété, l'usage ou la jouissance qu'avec l'accord préalable de la S.P.I. et moyennant l'insertion dans le contrat de cession de cette destination économique.

Il conviendra dès lors d'obtenir le consentement de la SPI concernant l'apport de l'immeuble à Immo Moury par voie de scission.

En outre, l'Artisanat-Alimex SC se réserve le droit de contrôler si l'activité nouvelle prévue par le cessionnaire ou le locataire ne porte pas atteinte à la salubrité du parc industriel.

Enfin, la S.P.I. pourra racheter le terrain, dans l'hypothèse où SARI cesserait son activité économique, à savoir la fabrication et la finition de meubles.

- Un complexe immobilier sis à 4020 Liège, rue du Gay Village, 12,
Selon les documents que j'ai consultés, "Le terrain situé rue du Gay Village à 4020 Jupille-Sur-Meuse, cadastré Liège 20ème division, section A, parcelle 417/9 n'est pas repris dans l'inventaire de SPA QuE. Cependant, il est contigu au site "Aciéries et Tôleries Liégeoises. Il n'est donc pas exclu, qu'anciennement, le terrain dont vous êtes

propriétaire, ait été inclus dans le périmètre d'extension des anciennes activités des "Aciéries et Tôleries Liégeoises". Seules des recherches historiques permettront de valider cette hypothèse. Sur base des anciennes activités connues (en l'occurrence, aciérie et tôlerie), le site "Aciéries et Tôleries Liégeoises" présente un risque élevé de contamination (catégorie A). Cependant, il est important de préciser qu'au stade d'inventaire, la connaissance d'un site est très limitée. Ainsi, aucun site n'a fait l'objet d'un bilan historique des activités et la société SPA QuE ne dispose d'aucune donnée analytique permettant de se prononcer objectivement sur la qualité des sols."

- Partie du tréfonds du complexe immobilier dénommé « Centre commercial et résidentiel Longdoz », phase 1, tranche 1, ayant façades rue Grétry, Libotte et d'Harscamps à 4020 Liège (dix-septième division- anciennement Liège (articles 4254 et 15202) cadastrés ou l'ayant été section B numéro 482 F 3 (anciennement partie des numéros 482 P et 482 Z 2) et plus spécifiquement relatif aux surfaces commerciales situées au rez-de-chaussée n° 1, 2, 3, 4, 5 et 6 ainsi qu'au box pour voiture situé au premier étage (n°17).

Une convention d'emphytéose a été constituée par SARI en faveur de la société Immgest en date du 10 novembre 2006 pour une durée de 27 ans, par laquelle SARI concède ce droit en contrepartie d'une redevance annuelle fixe s'élevant 67.692,91 EUR indexée annuellement.

L'acte d'emphytéose prévoit une option d'achat (call) en faveur de l'emphytéote, ne pouvant être exercée qu'à partir du 15 septembre 2008 jusqu'au 31 mars 2009. Si cette option ne venait pas à être levée, la redevance en vigueur au 30 juin 2009 serait majorée de 25% à partir de l'échéance annuelle suivante. L'acte prévoit en outre une option de vente (put) en faveur de SARI exerçable du 1 avril 2009 au 30 juin 2009.

- L'ensemble immobilier situé rue du Pot d'Or ville de Liège (3^{ème} division ex-Liège article 10550) et plus particulièrement
 - 1) un immeuble sis rue du POT D'OR, numéro 9/A, étant une maison de commerce, cadastrée section A n°1255/Q,
 - 2) un immeuble sis rue du POT D'OR numéro 9B, étant une maison de commerce, cadastrée section A n°1255/R,
 - 3) un immeuble sis rue du POT D'OR numéro 11/A, cadastré section A n°1255/S,
 - 4) un immeuble sis rue du POT D'OR, numéro 11/B, étant une maison d'habitation, cadastrée section A n°1255/T,
 - 5) un immeuble sis rue du POT D'OR, numéro 11/C, étant une maison de commerce, cadastrée section A numéro 1255/U.

- la résidence « LES ACACIAS », sise avenue des Tilleuls, 62 à Liège (ville de Liège 14^{ème} division ex-Liège) construite sur une partie de terrain cadastrée section C numéro 132K8, anciennement 132/Y7 et 132/F6 comprenant conformément à la situation réelle et actuelle, en propriété privative et exclusive: un rez-de-chaussée à usage de bureaux, six niveaux à usage de bureaux, - une aire de parking et huit garages.

5. EVALUATION DES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DES APPORTS

Les éléments constitutifs des apports ont été évalués sur base de la « juste valeur » des immeubles apportés, déterminée conformément au référentiel de Normes internationales d'information financière tel qu'adopté dans l'Union européenne après correction de 2,5% pour les immeubles d'une valeur supérieure à 2.500.000€ et 10% ou 12,5% pour les immeubles d'une valeur inférieure à 2.500.000€ (suivant la réglementation régionale applicable).

Ainsi, les immeubles faisant partie des patrimoines apportés ont été évalués le 31 mars 2008 par l'expert Monsieur François-Philippe Van Goethem, agissant pour le compte de la société Cushman & Wakefield afin d'en déterminer la juste valeur conformément à l'article 59, par. 1er de l'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

Dans le cadre de la méthode de d'évaluation retenue, à savoir la capitalisation des loyers du marché avec corrections pour tenir compte de tout élément pouvant venir influencer la valeur du bien tels que frais de chômage locatif, etc., il est clair que la détermination des taux de capitalisation et des éléments correctifs jouent un rôle important dans le calcul de la juste valeur. En ce qui concerne le taux de capitalisation, l'expert immobilier l'a fixé comme suit « le rendement auquel un investisseur serait prêt à acheter les biens évalués. En remarque générale, les taux de capitalisation sont basés sur le taux OLO 10 ans en y ajoutant les points de base qui représentent le risque selon la qualité de l'immeuble, la qualité des locataires, la durée des baux et donc les risques quant à l'échéance des baux, le risques liés à la localisation du bien et les risques quant au tissu micro et macro économique du marché. Ces taux sont définis en interne après échanges entre nos experts... Ces rendements sont fondés sur l'expérience de l'expert et sur sa connaissance du marché ».

A ces égards, l'expert immobilier a certifié « qu'après avoir pris toutes mesures raisonnables à cet effet, l'évaluation au 31 mars 2008, est conforme à la réalité, suivant les informations reçues, et ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée. »

Sur ces bases, les valeurs d'apport des patrimoines scindés, retenues par le Gérant, sont les suivantes :

En ce qui concerne LES ENTREPRISES GILLES MOURY :

- 2.610.000€ pour l'immeuble sis à 4020 Liège-Bressoux, rue du moulin, 320.

En ce qui concerne BEMAT :

- 460.000€ pour l'immeuble sis à 6060 Gilly, rue du Pond Point, 243 et
- 190.000€ pour les appartements sis à 1160 Bruxelles, avenue Jules Génicot, 18.

Soit au total : 650.000,00€.

En ce qui concerne SARI :

- 1.570.000 € pour l'immeuble sis à 4041 Milmort, rue des Alouettes,
- 470.000€ pour l'immeuble sis à 4432 Ans, avenue de l'Expansion,
- 720.000 € pour l'immeuble sis à 4020 Liège, rue du Gay Village, 12,
- 936.000 € pour la partie du tréfonds « Longdoz » sis à 4020 Liège, rue Grétry,
- 2.790.000 € pour les immeubles sis à 4000 Liège, rue du Pot d'Or, 9-11-13 et
- 3.260.000 € pour l'immeuble sis à 4000 Liège, avenue des Tilleuls, 62.

Toutefois, la valeur d'apport du tréfonds Longdoz a été ramenée à 932.402€ « afin de tenir compte des circonstances particulières liées à ce bien ainsi qu'à l'exercice probable de l'option d'achat consentie à l'emphytéote sur le centre commercial de Longdoz ». Comme ajouté par le commissaire de la société apporteuse, « la différence avec l'évaluation de l'expert est toutefois peu significative »

De la sorte, la valeur totale de l'apport effectué par la société SARI s'élève à 9.742.402,00€.

CONCLUSION DU COMMISSAIRE

Même s'il est généralement d'usage de se référer à des critères diversifiés pour aboutir à l'évaluation d'apports, les parties peuvent légitimement décider d'appliquer une seule méthode d'évaluation, considérant que sa pertinence enlève toute importance relative à d'autres méthodes alternatives.

La valeur des patrimoines scindés a été calculée sur base des « justes valeurs » des immeubles apportés à la date du 31 mars 2008. Le choix de cette méthode unique est justifié par les circonstances de fait ; elle est en effet particulièrement adaptée au cas des sicafs immobilières puisque conformément aux règles comptables applicables, la valorisation des actifs détenus se fait à la « valeur de marché ». Il n'existe donc pas à la date considérée de moins-values ou de plus-values latentes non exprimées.

Le mode d'évaluation retenu par les parties peut donc être considéré comme approprié en l'espèce dans la mesure où il est conforme aux règles habituelles en matière d'évaluation des sicafs immobilières.

Pour contrôler la valeur des patrimoines scindés apportés, je me suis basé sur les rapports de mes confrères, commissaires et réviseurs d'entreprises des sociétés apporteuses. En effet, dans le cadre des opérations de scissions partielles envisagées, les situations comptables au 31 décembre 2007 et les valeurs d'apport au 31 mars 2008: des sociétés LES ENTREPRISES GILLES MOURY et BEMAT ont été vérifiées par les commissaires Saintenoy, Comhaire & Co SPRL représentée par Monsieur Paul Comhaire, dont les bureaux sont situés rue Julien d'Andrimont 13/072 à 4000 Liège et par Madame Dominique Jacquet-Hermans, dont les bureaux sont situés rue Wérihet 23 à 4670 Housse (Blégny) et : de la société SARI par le commissaire Saintenoy, Comhaire & Co SPRL représentée par Monsieur Paul Comhaire .

Au terme de leurs travaux, lesdits commissaires n'ont pas émis de réserves sur la détermination des valeurs d'apport ni sur les situations comptables.

6. RÉMUNÉRATION DES APPORTS EN NATURE

La rémunération des scissions partielles réalisées en augmentation du capital de la SCA IMMO MOURY s'effectue sur la base du pair comptable de la société bénéficiaire lors de sa constitution.

La valeur d'une action IMMO MOURY a ainsi été fixée à 50,00 €, soit le pair comptable d'une ACTION IMMO MOURY lors de sa constitution le 18 juillet 2007, après division du titre par 20 (modification des statuts du 25 février 2008).

Dans son rapport spécial, le Gérant justifie comme suit l'utilisation de cette méthode :
« Cette méthode de valorisation est la plus appropriée eu égard à l'objet social d'IMMO MOURY.
En effet, IMMO MOURY est toujours en phase de démarrage et de constitution de son patrimoine immobilier, et ne détient à ce jour, que des liquidités. Il n'y a dès lors pas lieu de procéder à une évaluation conformément à l'article 58 de l'AR du 120 avril relatif aux sicaf immobilières.

Par ailleurs, aucun élément extérieur n'a eu un impact négatif ou positif significatif sur la valeur des actions émises depuis la constitution d'IMMO MOURY.

Les autres méthodes d'évaluation sont soit inapplicables, soit non pertinentes.

IMMO MOURY n'étant pas encore cotée, il ne peut être fait référence à un cours de bourse.

Par ailleurs, une évaluation sur la base des bénéfices ou cash flows générés par IMMO MOURY est également peu pertinente étant donné que la société ne génère pas encore de revenus. »

Mes vérifications ont porté sur la situation comptable active et passive arrêtée au 31 mars 2008 de la SCA IMMO MOURY que l'on trouvera annexée au présent rapport. On constate ainsi que l'actif net de la société au 31 mars 2008 s'élève à 5.000.334 € ou 50,003 € par action (100.000 actions existantes).

Le pair comptable retenu par le Gérant ne s'écarte donc pas de la valeur intrinsèque de l'action au 31 mars 2008 ; il me paraît dès lors économiquement justifié de retenir le pair comptable d'une action lors de sa constitution comme valeur de rémunération.

Sur cette base, l'augmentation de capital de la SCA IMMO MOURY s'élèvera à 13.002.402,00€ et sera représentée par 260.048 actions sans désignation de valeur nominale (soit 13.002.402,00€/50,00€).

Les 260.048 actions nouvelles seront attribuées en contrepartie des scissions partielles comme suit :

- 52.200 nouvelles actions IMMO MOURY seront attribuées aux actionnaires de la société LES ENTREPRISES GILLES MOURY (soit 2.610.000,00€/50,00€). Chaque actionnaire de la société LES ENTREPRISES GILLES MOURY se verra attribuer 2,0714 actions IMMO MOURY pour 1 action de la société LES ENTREPRISES GILLES MOURY, le nombre final étant arrondi à l'unité.
- 13.000 nouvelles actions IMMO MOURY seront attribuées aux actionnaires de BEMAT (soit 650.000,00€/50,00€). Chaque actionnaire de BEMAT se verra

attribuer 1 action IMMO MOURY pour 0,32113 action de BEMAT, le nombre final étant arrondi à l'unité.

- 194.848 nouvelles actions IMMO MOURY seront attribuées aux actionnaires de SARI (soit 9.742.402,00€/50,00€). Chaque actionnaire de SARI se verra attribuer 29,9766 actions IMMO MOURY pour 1 action de SARI, le nombre final étant arrondi à l'unité.

7. CONCLUSIONS

Les apports en nature projetés en augmentation du capital de la SCA IMMO MOURY, Société d'Investissement Immobilière à Capital Fixe de droit belge, en abrégé « SICAFI », dont le siège social est établi à 1160 Auderghem, avenue Jules Génicot, 18 résultent des scissions partielles telles que décrites dans le présent rapport à concurrence d'un montant de 13.002.402,00€.

Ces apports seront rémunérés par la remise aux sociétés apporteuses, à savoir : la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY (52.200 actions), la société anonyme BETONS ET MATERIAUX, en abrégé BEMAT (13.000 actions) et la société anonyme SOCIETE ANONYME DE REALISATIONS IMMOBILIERES, en abrégé SARI (194.848 actions), d'un total de 260.048 actions sans désignation de valeur nominale de la SCA IMMO MOURY entraînant une augmentation de capital de 13.002.402,00€.

Au terme de mes travaux de contrôle, conformément aux dispositions de l'article 602 du Code des Sociétés, je suis d'avis que,

1. L'apport fait par la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY :

- l'opération a été contrôlée conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises en matière d'apports en nature et que l'évaluation des patrimoines apportés ainsi que la détermination du nombre d'actions à émettre en contrepartie des apports relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion ;
- la description des apports en nature répond à des conditions normales de clarté et de précision ;
- l'apport en nature consiste en la scission partielle de la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY ;
- toutes les opérations effectuées dans le cadre de la scission partielle prendront effet à la date de l'assemblée générale extraordinaire d'IMMO MOURY approuvant la scission partielle, sans effet rétroactif. Le patrimoine scindé sera donc transféré à IMMO MOURY à la date de la scission partielle;
- le mode d'évaluation de l'apport en nature en nature arrêté par les parties est, compte tenu des particularités des sociétés et nonobstant son unicité, justifié par le principe d'économie d'entreprise et conduit à des valeurs d'apport qui correspondent au moins au nombre et au pair comptable des actions à émettre en contrepartie, de sorte que l'apport en nature n'est pas surévalué.

La rémunération de l'apport en nature, d'une valeur de 2.610.000,00€ consiste en 52.200 actions nouvelles, sans désignation de valeur nominale, de la SCA IMMO MOURY représentant le capital à due concurrence. Ces 52.200 actions constituent la rémunération effectivement attribuée en contrepartie à la société LES ENTREPRISES GILLES MOURY.

Je crois utile de rappeler que ma mission ne consiste pas à me prononcer sur le caractère légitime de l'opération (« no fairness opinion »)

Certaines informations nécessaires à mes contrôles ne m'ayant été communiquées que tardivement, il ne m'a pas été possible de respecter le délai d'un mois de mise à disposition de mon rapport, prévu par le Code des Sociétés.

2. L'apport fait par la société anonyme BETONS ET MATERIAUX, en abrégé BEMAT

- l'opération a été contrôlée conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises en matière d'apports en nature et que l'évaluation des patrimoines apportés ainsi que la détermination du nombre d'actions à émettre en contrepartie des apports relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion ;
- la description des apports en nature répond à des conditions normales de clarté et de précision ;
- l'apport en nature consiste en la scission partielle de la société anonyme BETONS ET MATERIAUX ;
- toutes les opérations effectuées dans le cadre de la scission partielle prendront effet à la date de l'assemblée générale extraordinaire d'IMMO MOURY approuvant la

scission partielle, sans effet rétroactif. Le patrimoine scindé sera donc transféré à IMMO MOURY à la date de la scission partielle;

- le mode d'évaluation de l'apport en nature en nature arrêté par les parties est, compte tenu des particularités des sociétés et nonobstant son unicité, justifié par le principe d'économie d'entreprise et conduit à des valeurs d'apport qui correspondent au moins au nombre et au pair comptable des actions à émettre en contrepartie, de sorte que l'apport en nature n'est pas surévalué.

La rémunération de l'apport en nature, d'une valeur de 650.000,00€, consiste en 13.000 actions nouvelles, sans désignation de valeur nominale, de la SCA IMMO MOURY représentant le capital à due concurrence. Ces 13.000 actions constituent la rémunération effectivement attribuée en contrepartie à la société BEMAT.

Je crois utile de rappeler que ma mission ne consiste pas à me prononcer sur le caractère légitime de l'opération (« no fairness opinion »)

Certaines informations nécessaires à mes contrôles ne m'ayant été communiquées que tardivement, il ne m'a pas été possible de respecter le délai d'un mois de mise à disposition de mon rapport, prévu par le Code des Sociétés.

3. L'apport fait par la SOCIETE ANONYME DE REALISATIONS IMMOBILIERES, en abrégé SARI ;

- l'opération a été contrôlée conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises en matière d'apports en nature et que l'évaluation des patrimoines apportés ainsi que la détermination du nombre d'actions à émettre en contrepartie des apports relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion ;
- la description des apports en nature répond à des conditions normales de clarté et de précision ;
- l'apport en nature consiste en la scission partielle de la SOCIETE ANONYME DE REALISATIONS IMMOBILIERES, en abrégé SARI ;
- toutes les opérations effectuées dans le cadre de la scission partielle prendront effet à la date de l'assemblée générale extraordinaire d'IMMO MOURY approuvant la scission partielle, sans effet rétroactif. Le patrimoine scindé sera donc transféré à IMMO MOURY à la date de la scission partielle;
- le mode d'évaluation de l'apport en nature arrêté par les parties est, compte tenu des particularités des sociétés et nonobstant son unicité, justifié par le principe d'économie d'entreprise et conduit à des valeurs d'apport qui correspondent au moins au nombre et au pair comptable des actions à émettre en contrepartie, de sorte que l'apport en nature n'est pas surévalué.

La rémunération de l'apport en nature, d'une valeur de 9.742.402,00€ consiste en 194.848 actions nouvelles, sans désignation de valeur nominale, de la SCA IMMO MOURY représentant le capital à due concurrence. Ces 194.848 actions constituent la rémunération effectivement attribuée en contrepartie à la société SARI.

Je crois utile de rappeler que ma mission ne consiste pas à me prononcer sur le caractère légitime de l'opération (« no fairness opinion »)

Certaines informations nécessaires à mes contrôles ne m'ayant été communiquées que tardivement, il ne m'a pas été possible de respecter le délai d'un mois de mise à disposition de mon rapport, prévu par le Code des Sociétés.

Fait à Ohain, le 18 avril 2008

Jean-Louis SERVAIS
Commissaire