

## Immo Moury SCA

**Rapport du commissaire  
sur l'état résumant la situation active  
et passive au 31 juillet 2014  
dans le cadre de la proposition de  
modification de l'objet social**

<b>Table des matières</b>		<b>Page</b>
1.	Introduction	3
2.	Contrôles effectués	3
3.	Commentaires sur l'état résumant la situation active et passive	4
4.	Evénements survenus après la clôture intermédiaire	4
5.	Conclusion	4

## 1. Introduction

Conformément à l'article 559 du Code des Sociétés et dans le cadre de la modification projetée de l'objet social d'Immo Moury SCA qui sera proposée à l'assemblée extraordinaire des actionnaires du 17 octobre 2014, nous avons procédé à un examen limité de l'état résumant la situation active et passive intermédiaire ci-joint au 31 juillet 2014, dont le total du bilan s'élève à 25.432 (000) EUR. L'état résumant la situation active et passive intermédiaire a été établie sous la responsabilité du gérant.

Le texte de l'article 559 est le suivant:

*“Si la modification aux statuts porte sur l'objet social, une justification détaillée de la modification proposée doit être exposée par le conseil d'administration dans un rapport annoncé dans l'ordre du jour. A ce rapport est joint un état résumant la situation active et passive de la société, arrêté à une date ne remontant pas à plus de trois mois. Les commissaires font rapport distinct sur cet état.*

*Un exemplaire de ces rapports peut être obtenu conformément à l'article 535.*

*L'absence des rapports entraîne la nullité de la décision de l'assemblée générale.*

*(...)”*

## 2. Contrôles effectués

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

### 3. Commentaires sur l'état résumant la situation active et passive

L'état résumant la situation active et passive intermédiaire au 31 juillet 2014 a été établie sous la responsabilité du gérant conformément à la législation comptable et aux règles d'évaluation de la société et concorde avec la comptabilité d'Immo Moury SCA. Les règles d'évaluation sont identiques à celles utilisées au cours de l'exercice précédent.

### 4. Evénements survenus après la clôture intermédiaire

A la date de ce rapport, sur base des discussions que nous avons eues avec la direction, il ne s'est produit depuis le 31 juillet 2014, date de l'état résumant la situation active et passive, aucun événement important qui aurait un impact significatif sur celle-ci.

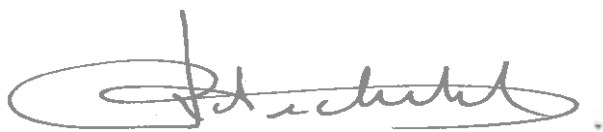
### 5. Conclusion

Notre examen n'a pas révélé de faits ou d'éléments qui auraient pour effet de modifier de manière significative l'état résumant la situation active et passive ci-joint pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2014 au 31 juillet 2014.

Le présent rapport a été préparé à l'usage exclusif des actionnaires de la société, dans le cadre du projet de modification de l'objet social comme décrit ci-dessus et ne peut être utilisé à d'autres fins.

Diegem, le 15 septembre 2014

Le commissaire



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

- Annexes:
1. Rapport du gérant statutaire
  2. Etat résumant la situation active et passive au 31 juillet 2014

## État de la situation financière

<b>ACTIF (en milliers d'EUR)</b>	<b>31 juillet 2014</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>24.488</b>
Immeubles de placement	20.954
Autres immobilisations corporelles	7
Actifs financiers non courants	3.527
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>944</b>
Actifs financiers courants	0
Créances commerciales	128
Autres créances	68
Trésorerie et équivalents de trésorerie	687
Autres actifs courants	61
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>25.432</b>

<b>PASSIF (en milliers d'EUR)</b>	<b>31 juillet 2014</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>23.411</b>
Capital	22.067
Réserves	908
Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	-558
Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'allénation hypothétique des immeubles de placement	-580
Réserves pour actions propres	-51
Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers disponibles à la vente	-52
Résultat reporté exercices antérieurs	2.149
Résultat de l'exercice	436
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>687</b>
Dettes financières non courantes	687
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>1.333</b>
Dettes financières courantes	793
Dettes commerciales	338
Autres dettes courantes	202
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>25.432</b>

" IMMO MOURY "  
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE PUBLIQUE DE DROIT BELGE  
SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PAR ACTIONS  
SIÈGE SOCIAL À 4000 LIÈGE, RUE SAINTE MARIE, 24  
NUMÉRO D'ENTREPRISE 0891.197.002  
RPM – LIÈGE  
(LA "SOCIÉTÉ")

**RAPPORT SPÉCIAL DU GÉRANT SUR LA MODIFICATION PROJETÉE  
DE L'OBJET SOCIAL ÉTABLI CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 559 DU CODE DES SOCIÉTÉS**

---

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de proposer à l'assemblée générale la modification de l'objet social de la Société dans le cadre de l'adoption par la Société du statut de société immobilière réglementée publique tel que mis en place par la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après, la « Loi SIR ») et son arrêté d'exécution (l'arrêté royal du 13 juillet 2014, ci-après l' « **AR SIR** »).

## **I. CONTEXTE**

La loi SIR offre la possibilité à certaines entités opérationnelles actives dans le secteur immobilier d'accéder à un statut spécifique.

Elle permet également, à certaines conditions et dans une fenêtre de temps déterminée, aux sicafi de changer de statut pour adopter celui de « société immobilière réglementée » (« **SIR** »).

La Société entend proposer à ses actionnaires de faire usage de cette faculté, aux conditions précisées dans le Document d'information qui est publié sur le site web de la Société.

Compte tenu de l'entrée en vigueur de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (ci-après, la « **loi AIFMD** »)<sup>1</sup>, la Société doit en effet faire un choix : dès lors que les sicafi vont désormais être considérées d'office comme des AIFM, elle va devoir opter soit pour le maintien du statut de sicafi et donc le nouveau statut AIFM, soit pour le nouveau statut de SIR (exclusif de celui d'AIFM).

---

<sup>1</sup> Cette loi transpose en droit belge la directive sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (en anglais, « *alternative investment funds managers* », de sorte que cette directive est dite la « **directive AIFMD** ») et que cette loi sera désignée ci-après la « **loi AIFMD** »).

La Société estime que l'adoption du statut de SIR est dans l'intérêt des actionnaires et de la Société.

## **II. MODIFICATION ENVISAGÉE**

Actuellement, l'article 4 des statuts de la Société prévoit que :

*« La société a pour objet principal le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers tels que définis à l'article 7, alinéa 1er, 5° de la Loi et à l'article 2, 20°, de l'Arrêté Royal sicafi.*

*Par biens immobiliers on entend :*

- *les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles;*
- *les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la sicafi;*
- *les droits d'option sur des biens immobiliers;*
- *les actions de sicafi publique ou de sicafi institutionnelle, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci;*
- *les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 129 de la Loi;*
- *les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 129 de la Loi, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques;*
- *les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés;*
- *les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la sicafi ou conférant d'autres droits d'usage analogues.*

*Dans les limites de la politique de placement, telle que décrite à l'article 5 des statuts et conformément à la législation applicable aux sicafi, 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. prendre en location-financement des immeubles, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 36 de l'Arrêté Royal sicafi ;*
- 3. à titre accessoire, donner des immeubles en location-financement avec ou sans option d'achat conformément à l'article 37 de l'Arrêté Royal sicafi et*
- 4. effectuer (a) des opérations de prêt d'instruments financiers pour autant que les opérations de prêt d'instruments financiers soient effectuées dans les conditions et*

selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif, conformément à l'article 52, 2° de l'Arrêté Royal sicafi et (b) des opérations sur des instruments de couverture, pour autant que ces opérations sur des instruments de couverture visent exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative, conformément à l'article 34 §3 de l'Arrêté Royal sicafi.

La société peut également conformément à la législation applicable aux sicafi :

1. à titre accessoire ou temporaire, effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers et détenir des liquidités non affectées, conformément aux articles 34 § 2 et 35 de l'Arrêté Royal sicafi. Ces investissements et la détention 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. Lesdites valeurs doivent 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 57 de l'Arrêté Royal sicafi ;
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 56 de l'Arrêté Royal sicafi.

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 sicafi, la société peut, au moyen d'un apport 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 des statuts de la société sera soumise à l'approbation préalable de la Financial Services and Markets Authority (FSMA). En outre, l'objet social de la société ne peut être adapté que dans les limites légale et réglementaire applicables aux sicafi. »

Le gérant propose de remplacer comme suit cette disposition:

**« Article 4 - Objet**

1. La société a pour objet exclusif de :





(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et ;

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;

ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la société ;

iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;

iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celles-ci par la société ;

v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;

vi. les actions de sicafi publiques ;

vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;

viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;

ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certains types d'entités dont l'objet social est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;

x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006.

2. Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

3. *A titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.*  
*Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.*
4. *La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).*
5. *La société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social.»*

Le gérant propose également de supprimer l'article 5 des statuts relatif à la politique de placement.

### **III. ETAT RÉSUMANT LA SITUATION ACTIVE ET PASSIVE DE LA SOCIÉTÉ**

Le gérant joint au présent rapport, en Annexe, un état résumant la situation active et passive de la Société, arrêté le 31 juillet 2014. Le commissaire de la Société a également établi le rapport requis par l'article 559 du Code des sociétés.

### **IV. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL**

La Société a actuellement le statut de société d'investissement à capital fixe immobilière (sicafi) et a comme objet social (article 4 des statuts actuels) le placement de ses moyens financiers en biens immobiliers conformément à la réglementation relative aux sicafi (à savoir la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi).

Pour les raisons énoncées dans le Document d'information, la Société envisage d'adopter le statut de société immobilière réglementée publique.

A cet égard, l'article 77 de la Loi SIR prévoit expressément que l'adoption du statut de société immobilière réglementée (ci-après dénommée « SIR ») suppose la modification de l'objet social de la sicafi pour le mettre en conformité avec la réglementation SIR.

L'article 4 de la Loi SIR dispose que :

*« La société immobilière réglementée publique exerce de manière exclusive une activité consistant à  
a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, des immeubles à la disposition d'utilisateurs; et b), le cas échéant et dans les limites de l'article 7,  
b), détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x.  
Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société immobilière réglementée publique peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles. »*

Les biens immobiliers sont définis à l'article 2, 5°, de la loi SIR.

Les sociétés immobilières réglementées publiques et leurs filiales peuvent également :

- détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x et des droits d'option sur de tels actifs, pour autant que la juste valeur de ceux-ci ne dépasse pas 20 % de l'actif consolidé de la société immobilière réglementée publique (art. 7, b) ;
- conclure des contrats de location-financement dans les conditions déterminées par l'arrêté royal SIR (art. 5) ;
- à titre accessoire ou temporaire et dans les limites et conditions fixées par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (arrêté royal d'exécution de la Loi SIR), effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers et détenir des liquidités non affectées (art. 7, a) ;
- souscrire des instruments de couverture autorisés, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative, si leurs statuts les y autorisent (art. 8).

Pour être agréée comme SIR et conserver cet agrément, la Société doit exercer de manière exclusive une activité consistant à, directement ou indirectement, mettre des immeubles à la disposition d'utilisateurs, à l'inverse d'une activité consistant, comme c'est le cas actuellement, à placer ses moyens financiers dans des biens immobiliers (les SIR étant des sociétés commerciales ordinaires et non pas, comme les sicafi, des sociétés d'investissement). Elle peut également exercer les activités annexes décrites ci-avant aux conditions indiquées. Par ailleurs, à l'inverse des sicafi, les SIR n'ont pas de politique d'investissement qu'elles devraient décrire dans leurs

*Handwritten signature and date: 28/08/14*



statuts mais une stratégie qu'elles doivent décrire dans leurs rapports annuels et semestriels.

Dès lors, il est nécessaire de modifier l'objet social de la Société pour se conformer à la réglementation SIR et lui permettre d'exercer les activités que peut exercer une société immobilière réglementée. Il convient également de supprimer la disposition relative à la politique d'investissement.

La modification de l'objet social proposée ressortit donc de l'intérêt de la Société et le gérant propose aux actionnaires de voter en faveur de cette modification.

Liège 28/08/2014  
Fait à Liège le 28/08/2014

Annexe : Etat résumant la situation active et passive de la Société au 31 juillet 2014.

  
Irene DEBEVERE  
  
WL CONSULTING  
