



# 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](http://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 de la Sicafi 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 approuvée par le Conseil d'administration le 11 février 2010 et est en vigueur depuis son approbation. La charte est disponible sur notre site internet ([www.immomoury.com](http://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 GÉRANT

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.

1. Dérogation au principe 4.12 du Code 2009 (p.18)
2. Dérogation au point 5.2 du Code 2009 (p.19)
3. Dérogation au point 5.3/6 de l'Annexe D du Code 2009 (p.33)
4. Dérogation au point 5.4/5 de l'Annexe E du Code 2009 (p.34)
5. Dérogation au point 5.2 du Code 2009 (p.22)

## ÉVALUATION PAR LES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS <sup>1</sup>

En fonction de la stabilité du Conseil d'administration, de la taille limitée de la Sicafi 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).

## COMITÉ D'AUDIT <sup>2</sup>

Immo Moury répond aux trois critères d'exclusion énumérés dans l'article 526bis § 3 du Code des Sociétés et a décidé, en raison de sa taille et de l'ampleur de ses activités, de ne pas constituer un comité d'audit. Le conseil d'administration effectue, par conséquent, directement la mission du comité d'audit.

## RÉUNIONS DU COMITÉ DE NOMINATION <sup>3</sup>

En fonction de la stabilité du Conseil d'administration, le Comité de nomination ne se réunit pas formellement systématiquement deux fois par an comme stipulé par le Code, mais seulement une seule fois, sauf s'il estime que des réunions additionnelles s'avèrent nécessaires pour l'exécution de ses missions. Durant l'exercice 2013-2014, le comité de nomination s'est réuni deux fois.

## RÉUNIONS DU COMITÉ DE RÉMUNÉRATION <sup>4</sup>

En fonction du mode de rémunération des Administrateurs (jetons de présence) et du caractère stable de la structure de rémunération du gérant statutaire Moury Management SA (rémunération statutaire), le comité de rémunération ne se réunit pas formellement systématiquement deux fois par an comme stipulé par le Code, mais seulement une seule fois, sauf s'il estime que des réunions additionnelles s'avèrent nécessaires pour l'exécution de ses missions. Durant l'exercice 2013-2014, le comité de rémunération s'est réuni trois fois.

## RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS ET DIRIGEANT EFFECTIFS <sup>5</sup>

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 individuelles 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 de la Sicafi, 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.

La gestion des risques et le respect des procédures sont directement effectués par les dirigeants effectifs, assistés de la direction financière du gérant statutaire. Toute décision impliquant un risque important et significatif est prise en concertation avec le Conseil d'administration du gérant statutaire.

Le contrôle interne en matière d'information financière et comptable au sein de la Sicafi repose sur les éléments suivants :

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

## INFORMATIONS SUR LES RISQUES

Tout investissement dans des valeurs mobilières 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 tant par le management que par le Conseil d'administration du gérant statutaire, qui ont déterminé des politiques prudentes en la matière et qui continuent régulièrement à les adapter si nécessaires. Les principaux risques auxquels Immo Moury est confrontée sont les suivants :

### LE MARCHÉ LE RISQUE ÉCONOMIQUE :

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, géogra-

phique et sectorielle. La société limite ce risque en diversifiant les types d'actifs (bureaux semi-industriels, commerces-résidentiels).

### LE PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SICAFI LE RISQUE AFFÉRENT AUX REVENUS LOCATIFS :

La totalité des chiffres 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 Sicafi 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 Sicafi 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 (tel fut le cas lors de la location du hall de Milmort et de Courcelles). Ceci affecte bien évidemment les revenus de la société et sa trésorerie. Concernant la défaillance financière de ces locataires, des procédures de suivi de paiement rigoureuses ont été mises en place. Le risque de défaillance financière ne s'est pas matérialisé par des pertes ou des charges dans les comptes de la Sicafi au 31 mars 2014.

### RISQUE LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES :

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. 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. 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. Afin de limiter ce risque, Immo Moury organise également 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 SICAFI :

Ce risque concerne l'évolution de la juste valeur des titres de sicafi en portefeuille qui sont cotées sur Euronext. L'évolution de la valeur de marché des titres de sicafi en portefeuille est disponible respectivement sur les sites internet officiels de ces sicafi 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. 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 :

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.... Ces risques sont couverts par des assurances dont la valeur totale de couverture des immeubles est en concordance avec leur juste valeur. Les primes annuelles payées par Immo Moury s'élève à € 113 milliers au 31 mars 2014.

### RISQUES ENVIRONNEMENTAUX EN MATIÈRE D'AMIANTE ET DE POLLUTION DES SOLS :

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...).

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. De plus, le risque de pollution des sols et de présence d'amiante est atténué par les déclarations effectuées et, en ce qui concerne la présence d'amiante, les garanties apportées par les sociétés apportées ou leurs actionnaires dans le cadre des opérations de scissions partielles, de fusion et d'acquisitions d'immeubles :

- En matière de pollution des sols, les sociétés apportées ou leurs actionnaires ont garanti à la Sicafi qu'à leur connaissance, l'usage des terrains, sols, sous-sols et immeubles bâtis transférés à la Sicafi n'a causé aucune pollution qui serait de nature à entraîner de quelconques obligations ou responsabilités dans le chef de la Sicafi.
- En matière d'amiante, les sociétés apportées ou leurs actionnaires se sont engagées à l'égard de la Sicafi à prendre à leur charge les frais d'établissement d'un inventaire relatif à la présence d'amiante dans les

immeubles si la Sicafi ou un de ses locataires en faisait la demande, ainsi que les coûts des éventuels travaux de désamiantage qui seraient requis par la réglementation applicable.

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

Au 31 mars 2014, les seules informations dont dispose la Sicafi 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 :

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. Même si 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 exigé des garanties, il ne peut être cependant exclu que des passifs occultes aient été transférés à la Société lors de ces opérations.

### LES RISQUES FINANCIERS RISQUE D'INFLATION ET DE DÉFLATION :

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.

### RISQUE DE FINANCEMENT ET DE TAUX D'INTÉRÊT :

Au 31 mars 2014, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 7 décembre 2010 s'élève à 8,8%. L'endettement consiste en une dette de leasing financier dont les termes sont fixés jusqu'au 23 avril 2019 et à la signature en octobre 2013 d'une ligne de crédit à taux flottant pour un montant de € 1,2 millions. Le taux flottant permet à Immo Moury de bénéficier de taux court terme très bas actuellement. Au 31 mars 2014, Immo Moury a réalisé des prélèvements pour 681 milliers euros sur sa ligne de crédit.

Vu son faible taux d'endettement, et dès lors le faible risque au niveau des taux d'intérêts, Immo Moury n'a pas souscrit a des couvertures de taux.

### RISQUE DE CHANGE :

Immo Moury ne possède pas d'immeuble à l'étranger et tous les baux sont en euros. Elle n'est donc pas soumise au risque de change.

### RISQUES LIÉS AUX CONTREPARTIES BANCAIRES :

Immo Moury fait appel à différentes banques de référence pour assurer une certaine diversification et limiter le risque de défaillance d'une institution financière.

### VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS COMPTABILISÉS À LEUR JUSTE VALEUR :

Comme sus mentionné au niveau des risques du patrimoine immobilier, Immo Moury suit attentivement l'évolution du cours des titres en portefeuille. En effet, toute variation des titres entraîne une variation des fonds propres et du résultat

net (dans le cadre de la mise en paiement du dividende pour ce dernier).

### RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR RISQUE DE PROCÉDURES JUDICIAIRES

La Société est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. A ce jour, Immo Moury est impliquée dans une procédure judiciaire qui concerne la récupération des précomptes mobiliers indûment retenus par l'Etat belge. Le montant réclamé par Immo Moury s'élève à € 98 milliers dont l'administration fiscale accepte l'imputation pour € 66 milliers. Ce dernier montant a été enregistré en créances dans les comptes au 31 mars 2014.

### RISQUE RÉGLEMENTAIRE

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. La Société dispose donc d'une équipe juridique interne et externe ayant les compétences nécessaires pour veiller au respect des réglementations en vigueur.

### RISQUE LIÉ AU CHANGEMENT DE STATUT DES SICAFIS

Compte tenu de l'entrée en vigueur le 22 juillet 2014 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs (AIFM) et à leurs gestionnaires, 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 "société immobilière réglementée" (SIR).

Le statut d'AIFM entraînerait l'application d'une série de règles supplémentaires, telles que :

- l'obligation de désigner un dépositaire (en principe, un établissement de crédit ou une entreprise d'investissement, chargé notamment de veiller au suivi des flux de liquidités, d'assurer la conservation des instruments financiers et de vérifier la propriété des actifs immobiliers) ;
- l'obligation de mettre en place des mécanismes de gestion des liquidités ;
- l'obligation d'effectuer régulièrement des simulations de crise en ce qui concerne la gestion des risques et en matière de liquidités.

L'application de ces règles alourdirait sensiblement les coûts de la Société. La qualification de AIFM entraînerait par ailleurs l'application d'autres réglementations, notamment en matière d'instruments dérivés (EMIR), impliquant un accroissement de l'endettement pour couvrir les collatéraux liés aux instruments dérivés, et en matière de financement (Bâle III) et une augmentation des marges imposées par les établissements de crédit sur les lignes de crédit, ce qui mènerait à une augmentation significative des charges financières dans le chef de la Société, sans que cela se justifie au regard du modèle opérationnel qu'elle compte adopter.

Par conséquent, la Société estime que l'adoption du statut du SIR est dans l'intérêt des actionnaires et de la Société. En date du 22 mai 2014, le conseil d'administration du gérant statutaire d'Immo Moury a pris la décision de proposer aux actionnaires le changement de statut et de préparer un dossier d'agrément.

En substance, la Société pourra continuer à exercer les mêmes activités et détenir les mêmes actifs immobiliers que dans la situation actuelle; elle sera soumise aux mêmes contraintes en matière d'obligation de distribution, de ratio d'endettement et de diversification des actifs immobiliers; elle se verra appliquer les mêmes règles en matière de structure de gestion et organisation, de protection des actionnaires (contrôle de la FSMA, désignation obligatoire d'un ou plusieurs experts immobiliers indépendants et commissaires agréés par la FSMA); elle restera soumise à un régime de transparence fiscale. Les principaux changements concernent le remplacement du concept d'intérêt exclusif des actionnaires par le concept d'intérêt social, une plus grande souplesse de l'organe de gestion en ce qui concerne la stratégie de la Société et l'interdiction pour la Société de déléguer des fonctions de gestion.

Toutefois, la Loi SIR subordonne le changement de statut des sicafi publiques en statut SIR aux conditions suivantes :

- la sicafi publique doit introduire la demande d'agrément en qualité de SIR dans les quatre mois de l'entrée en vigueur de la Loi SIR (c'est-à-dire avant le 16 novembre 2014) ;
- la sicafi publique doit modifier ses statuts et en particulier son objet social dans les trois mois de la décision d'agrément par la FSMA;
- la sicafi publique doit organiser un droit de retrait au profit de ses actionnaires qui votent contre le changement de statut.

La loi SIR permet également à la sicafi publique de subordonner ce changement de statut à la condition que le pourcentage d'actions pour lequel le droit de retrait est exercé ne dépasse pas un certain pourcentage du capital qu'elle fixe.

Si une des conditions ci-dessus n'étaient pas remplies, la Société conserverait son statut de sicafi publique et devrait demander son agrément comme AIFM dans les quatre mois de l'entrée en vigueur de la Loi SIR, c'est-à-dire avant le 16 novembre 2014.

**RISQUE DE GESTION**  
**RISQUE AFFÉRENT À LA GESTION**  
**DE LA SICAFI :**

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.

**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'actionnariat 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)	56.865	12,28%
Moury Management SA (contrôlée par Mr Moury Georges)	1.000	0,21%
Moury Construct SA <sup>1</sup>	820	0,18%
Immo Moury (actions propres pour liquidité du titre)	1.030	0,22%
Public	157.283	33,96%
<b>TOTAL</b>	<b>463.154</b>	<b>100,00%</b>

Madame Anne-Christelle Horion et Monsieur Geoffroy Horion sont les héritiers de Madame Jacqueline Moury, qui était actionnaire majoritaire.

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

**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 2014, 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 2014.

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

## 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'actionnariat 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](http://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 l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 - 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 8 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 millions. Cette autorisation est renouvelable. Cette(ces) augmentation(s) de capital peu(ven) t être effectuée(s) par apport(s) en numéraire ou en nature.
  - La sicafi 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 de la Sicafi 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 sicafi 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 2014, la Sicafi détient 1.030 actions propres.
  - Il n'y a pas d'accord important auquel Immo Moury SCA est partie et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent 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 Sicafi 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 Sicafi. Il peut conférer à tout mandataire 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 loi du 3 août 2012 ainsi que l'AR du 7 décembre 2010, relatif au Sicaf immobilières. Il fixe également la rémunération des Administrateurs qui est imputée sur les frais de fonctionnement de la société de gérance. Il peut les révoquer en tout temps.

Le gérant rédige les documents contenant de l'information réglementée (rapports financiers annuels et semestriels, déclarations intermédiaires, communiqué de presse, etc.).

Le gérant désigne les experts conformément à l'article 6 de l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux Sicafi.

### REPRÉSENTANT PERMANENT

Conformément à la loi, Moury Management s.a. a désigné un représentant permanent auprès de la Sicafi, 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 administrateurs 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.

La Sicafi a entamé les premières réflexions afin de répondre aux nouvelles exigences de l'art.518 bis 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 et ce avant le 31 mars 2018. A ce jour, aucune candidature n'a été soumise au Comité de nomination. 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 2014 :

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 <sup>1</sup>	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice
Mr Gilles-Olivier Moury <sup>2</sup>	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 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 de la Sicafi. Il est le représentant permanent de Moury Management auprès de la Sicafi. 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 de la Sicafi. 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 Winterthur 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 quatre fois.

ADMINISTRATEURS PRÉSENCE/NOMBRE DE SÉANCES	
WL Consulting SPRL	4/4
Monsieur Georges Moury	4/4
Monsieur Gilles-Olivier Moury	4/4
Monsieur William Ancion	4/4
C Desseille SCA	4/4

## 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

Le rôle des différents comités repris ci-dessous constitués par la Conseil d'administration est purement consultatif, la prise de décision finale demeurant de la compétence du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration rédige un Règlement d'Ordre Intérieur pour chaque Comité, qui en détaille le rôle, la composition et le fonctionnement.

Le Conseil d'administration prête une attention particulière à la composition de chacun de ces Comités. Il veille à ce que les membres de chaque Comité disposent des connaissances et qualités spécifiques nécessaires pour son fonctionnement optimal.

## COMITÉ DE NOMINATION

### COMPOSITION

Les membres du Comité de nomination sont nommés par le Conseil d'administration et peuvent être révoqués à tout moment par lui.

Le Comité de nomination est composé de trois administrateurs au minimum et, en tout cas, du Président du Conseil d'administration. La majorité des membres du Comité de nomination sont des administrateurs indépendants non exécutifs. Les membres sont la SPRL WL Consulting, représentée de façon permanente par Monsieur Willy Legros, Monsieur William Ancion et la SCA C. Desseille représentée par Monsieur Claude Desseille. La durée du mandat d'un membre du Comité de nomination ne peut pas excéder la durée de son mandat d'administrateur.

### FONCTIONNEMENT

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

Le comité de nomination s'est réuni formellement deux fois au cours de l'exercice.

MEMBRES DU COMITÉ PRÉSENCE/NOMBRE DE SÉANCES	
WL Consulting SPRL	2/2
C Desseille SCA	2/2
Monsieur William Ancion	2/2

Le Comité de nomination est responsable de la sélection des candidats administrateurs et formule des recommandations au Conseil d'administration en ce qui concerne leur nomination. Il

est également tenu d'informer le Conseil d'administration clairement et régulièrement des évolutions importantes relatives à l'exercice de ses propres tâches et responsabilités qui sont décrites de façon détaillée dans notre charte de Corporate gouvernance. Les membres du Comité de nomination ne sont pas rémunérés pour cette fonction.

## COMITÉ DE RÉMUNERATION

### COMPOSITION

Les membres du Comité de rémunération sont nommés par le Conseil d'administration et peuvent être révoqués à tout moment par lui.

Le Comité de rémunération est composé de trois membres non exécutif du Conseil d'administration, dont une majorité d'indépendants, qui possède l'expertise nécessaire en matière de politique de rémunération. La durée du mandat d'un membre du Comité de rémunération ne peut pas excéder la durée de son mandat d'administrateur. Sans préjudice des missions légales du Conseil d'administration, le comité de rémunération est au moins chargé des missions suivantes :

- ➔ Formuler des propositions au Conseil d'administration sur la politique de rémunération des administrateurs, des autres dirigeants et des délégués à la gestion journalière et, s'il y a lieu, sur les propositions qui en découlent et qui doivent être soumises par le conseil d'administration aux actionnaires ;
- ➔ Formuler des propositions au Conseil d'administration sur la rémunération individuelle des administrateurs, des autres dirigeants et des délégués à la gestion journalière, y compris la rémunération variable et les primes de prestations à long terme, liées ou non à des actions, octroyées sous forme d'options sur actions ou autres instruments financiers, et les indem-

nités de départ, et, s'il y a lieu, sur les propositions qui en découlent et qui doivent être soumises par le Conseil l'administration aux actionnaires ;

- ➔ préparer le rapport de rémunération qui est inséré par le Conseil d'administration dans la déclaration de gouvernance d'entreprise ;
- ➔ commenter le rapport de rémunération lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires.

Les membres du Comité de rémunération ne sont pas rémunérés pour cette fonction. Le Comité de rémunération s'est réuni formellement trois fois au cours de l'exercice.

MEMBRES DU COMITÉ	
PRÉSENCE/NOMBRE DE SÉANCES	

WL Consulting SPRL	3/3
Monsieur William Ancion	3/3
C Desseille SCA	3/3

### COMITÉ D'AUDIT

En fonction de la taille de la société (Immo Moury répond à la définition de PME de la loi du 17 décembre 2008) et de son mode de gestion, le Conseil d'administration de Moury Management SA n'a pas constitué de Comité d'audit comme le permet la réglementation en vigueur pour les organismes de placement collectif. Le Conseil d'administration effectue directement le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société.

### EFFICIENCE DU FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE SES COMITÉS

Le Conseil d'administration, le Comité de nomination et le Comité de rémunération répondent d'une évaluation périodique (tous les 3 ans) de leur propre efficacité en vue d'une amélioration continue de l'administration de la Société. La dernière évaluation du Conseil a été réalisée en février 2013.

Les administrateurs apportent leur entière collaboration au Comité de nomination 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 Conseil d'administration évalue tous les trois ans le fonctionnement des Comités. Pour cette évaluation, il se base également sur les résultats de l'évaluation individuelle des administrateurs.

Le Comité de nomination présentera, le cas échéant, et éventuellement en accord avec des experts externes, un rapport concernant les points forts et les points faibles au Conseil d'administration et fera éventuellement une proposition de nomination de nouveaux administrateurs ou de non prorogation d'un mandat d'administrateur.

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 et dans les comités. 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 Neckbroeck, 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 2014, le commissaire a perçu d'autres honoraires que ses émoluments de commissaire pour un montant de € 4 milliers dans le cadre d'assistance fiscale.

#### EXPERT IMMOBILIER

Conformément à l'article 6 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, l'expert évalue à la fin de chaque exercice comptable l'ensemble des immeubles de la Sicaif immobilière et de ses filiales. L'éva-

luation 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<sup>er</sup> janvier 2012, la société Cushman & Wakefield VOF, dont les bureaux sont établis à 1000 Bruxelles, avenue des Arts 58 B7, représentée par Mr Koen Nevens et Jérôme Lits, a été désignée en qualité d'expert immobilier agréé par la FSMA pour procéder à l'évaluation des Immeubles.

Sa rémunération a été calculée comme suit au cours de l'exercice clôturé le 31 mars 2014 :

€ 0,35 HTVA par mètre carré de la surface totale (hors parking) pour la première évaluation, à négocier au cas par cas suivant le type d'immeuble, sa situation locative, sa valeur, sa localisation, avec un minimum de € 1 500 HTVA par immeuble. Un terrain comprenant plusieurs immeubles sera considéré comme un tout. (Comme pour le bien à la rue du Moulin par exemple).

Pour les réévaluations trimestrielles et annuelles obligatoires du patrimoine de la SICAFI, les honoraires sont calculés comme suit : € 0,35 HTVA par mètre carré de la surface totale (hors parking), par réévaluation, avec un minimum de € 200 HTVA par réévaluation, par immeuble

Chaque immeuble à acquérir ou à céder par la Sicaf immobilière (ou par une société dont elle a le contrôle) est évalué par l'expert avant que l'opération n'ait lieu. En vertu de l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux Sicafi, l'opération doit être effectuée à la valeur déterminée par l'expert lorsque la contrepartie est un promoteur de la Sicaf immobilière ou toute société

avec laquelle la Sicaf immobilière 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 2014 est de € 26 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

Le service financier est assuré par le gérant, Moury Management, et est sous la direction de Madame Sonia Laschet. Immo Moury SCA rémunère ce service via la rémunération du gérant détaillée dans le rapport de rémunération.

## RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

### POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

#### GÉRANT STATUTAIRE

Le Gérant a droit à une rémunération statutaire fixée dans le respect de l'article 16 de l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi et sera remboursé des frais directement liés à sa mission.

Le mode de rémunération du Gérant est indiqué à l'article 17 des statuts de la Sicafi. Au 31 mars 2014, la rémunération du Gérant consistait en une partie fixe payable en douze mensualités, fixée à 110.000 EUR/an indexé et une partie variable égale à deux centièmes (2/100<sup>èmes</sup>) d'un bénéfice de référence correspondant si un bénéfice a été réalisé, à cent nonante-huitième (100/98) du bénéfice de l'exercice avant impôts et après imputation de cette rémunération de l'exercice comptable concerné, en manière telle qu'après imputation de la rému-

nération dans les charges de la Sicafi, la partie variable de la rémunération afférente à l'exercice représente deux virgule zéro quatre pour cent (2,04 %) du montant du bénéfice de l'exercice avant impôts, tel qu'il est défini dans les comptes approuvés par l'assemblée générale de la Sicafi. La rémunération variable est due au 31 mars de l'exercice concerné, mais n'est payable qu'après l'approbation des comptes de l'exercice par l'assemblée générale. Le calcul de la rémunération du gérant est soumis au contrôle du commissaire.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2014, l'article 17 des statuts a été modifié et, à partir de l'exercice du 1<sup>er</sup> avril 2014, la rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale ordinaire de la Société. C'est donc l'assemblée générale de septembre 2014 qui fixera la rémunération annuelle du Gérant pour l'exercice 2014-2015.

#### ADMINISTRATEURS DU GÉRANT STATUTAIRE

#### DÉCLARATION SUR LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU CEO ET DES DIRI- GEANTS EFFECTIFS DU GÉRANT STA- TUTAIRE MOURY MANAGEMENT S.A.

Conformément à l'AR du 7 décembre 2010, 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-dessous.

#### 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)	€ 6.600
Mr Georges Moury <sup>1</sup>	Administrateur exécutif	€ 4.050
Mr Gilles Olivier Moury <sup>2</sup>	Administrateur exécutif	€ 4.050
Mr William Ancion	Administrateur non exécutif	€ 4.050
C. Desseille SCA. représentée par Monsieur Claude Desseille	Administrateur non exécutif	€ 4.050

#### 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 DEPART

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.

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.

## 2. COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS DE LA SICAFI IMMO MOURY SCA

### CHIFFRES-CLÉS STATUTAIRES D'IMMO MOURY SCA

(en milliers d'EUR)	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>PATRIMOINE</b>		
Juste valeur du portefeuille immobilier	20.634	19.731
Juste valeur du portefeuille titres SICAFI	3.202	3.224
Total portefeuille	23.836	22.955
Taux d'occupation des immeubles <sup>1</sup>	99,3%	99,0%
Ratio d'endettement <sup>2</sup>	8,8%	7,3%

(en milliers d'EUR)	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL</b>		
Résultat locatif net	1.895	2.117
Résultat immobilier	1.783	2.007
Résultat d'exploitation des immeubles	1.423	1.499
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.286	1.367
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	13	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-407	-286
Résultat d'exploitation	892	1.081
Résultat financier	-53	-16
Impôts (-)	-13	0
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>825</b>	<b>1.065</b>
<b>Autres éléments du résultat global après impôts sur le résultat</b>	<b>-40</b>	<b>-127</b>
Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net	-40	-127
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-18	-56
- 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	-22	-71
<b>Résultat global total, part du groupe, de l'exercice</b>	<b>785</b>	<b>938</b>

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

2. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 27 de l'AR du 7 décembre 2010 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et comptes consolidés des sicaf immobilières (€ 1 814 milliers) et le total du passif (€ 24 773 milliers).

(en milliers d'EUR)	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE</b>		
Total des actifs non courants	23.860	22.978
Total des actifs courants	1.033	1.795
Total des actifs	24.893	24.773
Total des capitaux propres	22.668	22.947
Total des passifs non courants	687	793
Total des passifs courants	1.538	1.032
Total du passif	24.893	24.773

## COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS DE LA SICAFI IMMO MOURY

### PATRIMOINE

Au 31 mars 2014, le portefeuille global de la Sicafi Immo Moury SCA s'élève à € 23.836 milliers. La juste valeur du portefeuille en immeubles de placement <sup>1</sup> s'élève à € 20.634 milliers et la juste valeur des titres de Sicafi en portefeuille s'élève, selon les cours de bourse au 31 mars 2014, à € 3.202 milliers.

Au cours de l'exercice, la Sicafi a vendu un parking sis rue Forgeur sur lequel elle a réalisé une plus-value sur vente de € 13 milliers.

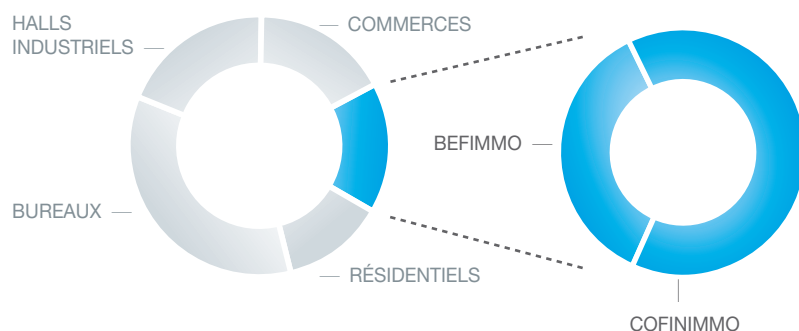
Le taux d'occupation des immeubles reste élevé (99,3%) et le ratio d'endettement reste à un niveau faible de 8,8%.

Au 31 mars 2014, les vides locatifs consistent en quatre appartements qui représentent une valeur locative annuelle non significative.

1. 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 SUIT AU 31 MARS 2014 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

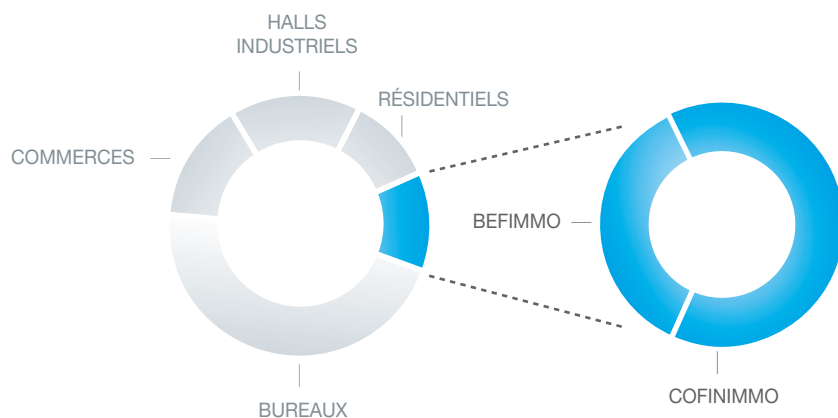


BUREAUX	35%
HALLS INDUSTRIELS	19%
COMMERCES	17%
RÉSIDENTIELS	16%
TITRES SICAFI	13%
COFINIMMO	62%
BEFIMMO	38%

Il s'agit, ici, de la diversification sectorielle du portefeuille total de la sicafi (soit immeubles de placement et titres sicafi).

Dans les états financiers, les titres sicafi sont repris dans le poste "Actifs financiers non courants".

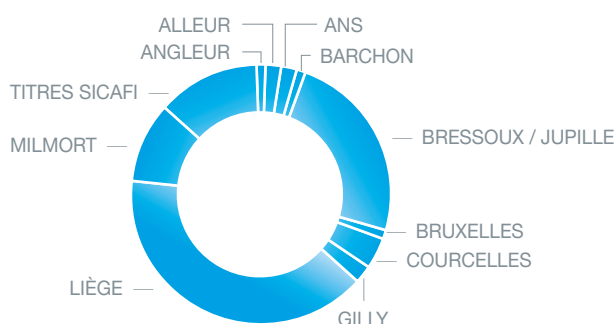
SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS



BUREAUX	46%
HALLS INDUSTRIELS	16%
COMMERCES	15%
RÉSIDENTIELS	11%
TITRES SICAFI	12%
COFINIMMO	64%
BEFIMMO	36%

LA DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIT AU 31 MARS 2014 :

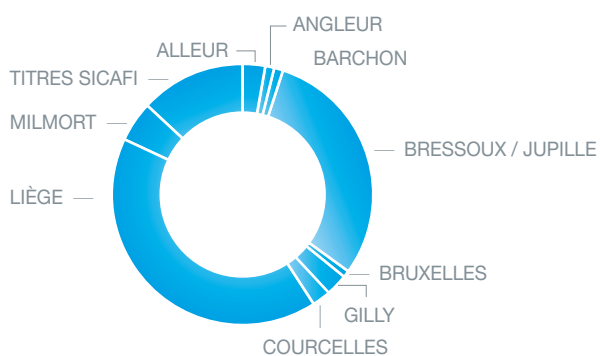
SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



LIÈGE	40%
MILMORT	10%
ANGLEUR	1%
ALLEUR	2%
ANS	2%
BARCHON	1%
BRESSOUX / JUPILLE	24%
BRUXELLES	1%
COURCELLES	4%
GILLY	2%
TITRES SICAFI	13%



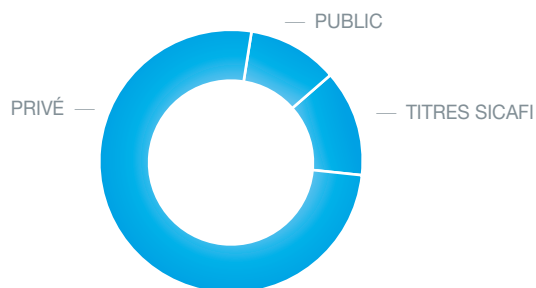
**SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS**



LIÈGE	41%
MILMORT	6%
ALLEUR	3%
ANGLEUR	1%
BARCHON	1%
BRESSOUX / JUPILLE	30%
BRUXELLES	1%
GILLY	3%
COURCELLES	2%
TITRES SICAFI	12%

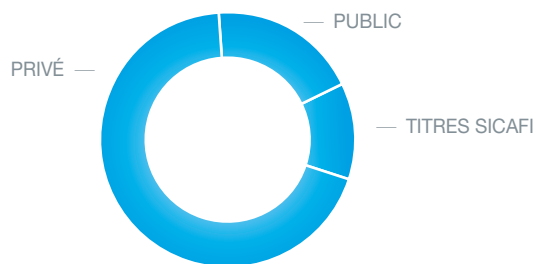
LA DIVERSIFICATION COMMERCIALE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2014 :

**SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE**



PRIVÉ	76%
PUBLIC	11%
TITRES SICAFI	13%

**SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS**



PRIVÉ	69%
PUBLIC	19%
TITRES SICAFI	12%

## ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL ET SITUATION PATRIMONIALE

Au 31 mars 2014, la juste valeur du portefeuille d'Immo Moury s'élève à € 23.836 milliers contre € 22.955 milliers l'an dernier, ce qui correspond à une augmentation de 3,8%.

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement est de € 20.634 milliers selon l'expert immobilier Cushman & Wakefield pour un taux d'occupation de 99,3%.

La juste valeur des titres d'autres Sicafi dans lesquels Immo Moury s.c.a. a investi s'élève à € 3.202 milliers (selon le cours de bourse au 31 mars 2014).

L'exercice 2013/2014 a été marqué par des travaux de rénovation réalisés dans plusieurs biens immobiliers pour un montant total de € 1.320 milliers. Ces travaux d'investissement consistent en la rénovation complète de 5 appartements et la construction d'une extension de bureau.

Les revenus locatifs nets sont passés de € 2.117 milliers au 31 mars 2013 à € 1.895 milliers au 31 mars 2014, soit une diminution de 10,5%. Cette baisse résulte principalement de l'échéance des baux avec le locataire Taxipost pour les halls de Milmort et de Courcelles qui représentaient ensemble des revenus locatifs annuels pour € 406 milliers au 31 mars 2013.

Au 31 mars 2014, les deux halls sont re loués et les loyers perçus y relatifs pour l'exercice sous revue s'élèvent à € 151 milliers.

En fonction de ce qui précède, la Sicafi Immo Moury SCA réalise un résultat net de € 825 milliers au 31 mars 2013 (contre € 1.065 milliers au 31 mars 2013).

Les autres éléments du résultat global (€ - 40 milliers) au 31 mars 2014 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 € 18 milliers) et, d'autre part, de la variation négative de la juste valeur des titres d'autres sicafi au cours de la période (à hauteur de € 22 milliers).

Le résultat global au 31 mars 2014, s'élève à € 785 milliers contre € 938 milliers l'an dernier.

Suite aux travaux réalisés, le taux d'endettement a légèrement augmenté au 31 mars 2014 mais reste à un niveau très faible de 8,8%.

Le gérant statutaire propose de verser un dividende de € 2,3000 brut par action (1,7250 euros net), soit un dividende inchangé par rapport à l'exercice précédent. Ceci correspond à un rendement dividendaire net de 3,09% sur base du cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice de € 55,76. Le payout s'établit à 86,5 % du résultat net hors variation de la juste valeur du portefeuille.

## 3. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

### RENOUVELLEMENT DE BAUX ET NOUVEAUX LOCATAIRES

- Le 1<sup>er</sup> mai 2013, un bail de neuf ans ferme avec la s.a. G-TEC a pris effet concernant le hall situé à Millmort et qui était anciennement loué à Taxi-post.
- Le 27 juin 2013, un nouveau contrat de bail été signé pour une durée de 3 ans pour l'un des appartements sis rue du Pot d'or à Liège.
- Un premier renouvellement de bail avec l'enseigne Petit Bateau a été signé pour nouvelle période de 9 ans à partir du 15 août 2013.
- Le 29 août 2013, un nouveau bail a été conclu pour une durée de trois ans pour l'appartement sis boulevard Frère Orban à 4000 LIEGE.
- Le 26 septembre 2013, la Sicafi a conclu un nouveau bail pour une durée de 9 ans avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2013 pour le hall semi-industriel de Courcelles, anciennement loué à Taxipost.
- En septembre 2013, un nouveau contrat de bail été signé pour une durée de 3-6-9 ans pour l'un des appartements sis rue du Place Théodore Gobert.

### PARKING RUE FORGEUR

En février 2014, un emplacement de parking de la rue Forgeur a été vendu et a généré une plus-value de € 13 milliers sur base de sa juste valeur.

### TRAVAUX ET RÉNOVATION LOURDES DE PLUSIEURS BIENS

Au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2014, Immo Moury a entrepris la rénovation complète de 5 appartements et la construction d'un étage de bureau d'une surface de 690 m<sup>2</sup> pour le hall de Millmort. Le montant global de ces travaux s'élève au 31 mars 2014 à € 1.320 milliers.

### RENOUVELLEMENT DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT STATUTAIRE DE LA SICAFI

Le 3 septembre 2013, l'assemblée générale ordinaire de Moury Management SA, gérant statutaire de Immo Moury s.c.a., a renouvelé le mandat de ses administrateurs pour une période de 6 ans soit jusqu'à l'assemblée générale de septembre 2019. Le 24 septembre 2013, la FSMA a accepté le renouvellement des mandats des administrateurs du Conseil d'administration du gérant statutaire de la sicafi, Moury Mangement SA.

### NOMINATION DU COMMISSAIRE

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

### DÉCLARATIONS DE TRANSPARENCE

Suite au décès de Jacqueline Moury, Anne-Christelle Horion et Geoffroy Horion, ses enfants, ont hérité respectivement de 123.063 et de 123.062 actions d'Immo Moury SCA en date du 31 juillet 2013. Actuellement, ils détiennent ensemble 53,15% des parts. 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 relative respectivement à 123.063 actions et 123.062 actions d'Immo Moury SCA pour .

Pour de plus amples informations, veuillez-vous référer au communiqué du 21 octobre 2013 disponible sur notre site internet [www.immomoury.com](http://www.immomoury.com) sous l'onglet Investisseurs > Déclaration de transparence.

## 4. PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

L'exercice a été marqué par l'existence d'un conflit d'intérêts.

Conformément à l'article 523 du code des sociétés, le procès-verbal du Conseil d'administration du 13 juin 2013 repris ci-dessous décrit la nature de la décision, justifie la décision qui a été prise et décrit les conséquences patrimoniales pour la société :

### a) Exposé de l'opération envisagée

Madame Laschet résume l'opération envisagée dans le cadre du projet d'extension du hall de Milmort. Le projet consiste en la construction de bureau à l'étage du bâtiment existant et ce, à la demande du locataire G-Tec SA. L'objectif étant d'étendre la capacité de bureaux nécessaires au nouveau locataire (depuis le 1<sup>er</sup> mai 2013).

### b) Conflit d'intérêts dans le chef de Messieurs Georges et Gilles-Olivier Moury et application de l'art. 523 du Code des sociétés

Messieurs Georges et Gilles-Olivier Moury souhaitent préalablement préciser qu'ils pourraient avoir, directement ou indirectement, un intérêt opposé à ce projet au sens de l'article 523 du Code des sociétés et l'article 18 §1<sup>er</sup> de l'AR Sicafi compte tenu du fait que Messieurs Georges et Gilles-Olivier Moury sont administrateurs de la SA Les Entreprises Gilles Moury.

### c) Délibération sur le projet

Conformément à l'article 523 Code des sociétés, Messieurs Moury Georges et Gilles-Olivier se retirent du conseil avant la délibération sur ce point.

Madame Laschet soumet le dossier au Conseil d'administration de la Sicafi pour analyse :

- le cahier des charges
- les trois offres reçues pour les travaux à réaliser.

Le conseil étudie les offres reçues, les opportunités et compare le produit locatif après rénovation avec le coût de construction estimé.

Après un large échange de vue et compte tenu du point précédent relatif à la procédure à suivre en cas de conflit d'intérêts, les Administrateurs indépendants informent qu'ils ont correctement été informés des étapes déjà réalisées jusqu'à ce jour par les dirigeants effectifs à savoir :

- Sélection du bureau d'architecture
- Conception et planification
- Introduction du dossier pour le permis
- Sélection des entreprises de construction

### d) Décision

Le Conseil constate que les procédures visées par l'art.523 du Code des Sociétés et l'art.18§1<sup>er</sup> de l'AR Sicafi ont été respectées et délibèrent.

A l'unanimité des membres habilités à délibérer et à voter et compte tenu des offres reçues, les Administrateurs indépendants décident de collaborer avec la société Les Entreprises G Moury sa pour la réalisation des travaux sous la condition suspensive de recevoir le contrat d'entreprise de la sa G Moury qui devra intégrer les conditions habituelles au point de vue délai d'exécution, amendes de retard, garanties, conditions de paiement... (conforme aux normes du secteur).

Le Conseil mandate Madame Laschet de prévenir le Commissaire de la situation évoquée.

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

Suite aux changements dans la législation, Immo Moury prépare sa demande d'agrément en tant que "société immobilière réglementée". Nous nous référons à la section "1. Déclaration de gouver-

nement d'entreprise" et plus particulièrement au "risque lié au changement de statut des sicafis" pour de plus amples informations.

## 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 de la Sicafi Immo Moury SCA proposera à l’Assemblée générale d’approuver les comptes annuels au 31 mars 2014, d’affecter le résultat tel que pré-

senté dans le tableau ci-dessous et de distribuer un dividende de € 2,3000 brut, soit € 1,7250 net par action.

La proposition d’affectation des résultats établie selon l’AR du 7 décembre 2010 est la suivante :

(en milliers d’EUR)	31 mars 2014	31 mars 2013
<b>A. Résultat net</b>	<b>825</b>	<b>1 065</b>
<b>B. Transfert aux/des réserves (-/+)</b>	<b>2.289</b>	<b>1 595</b>
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	965	558
- exercice comptable	407	286
- exercices antérieurs	558	272
- réalisation de biens immobiliers	0	0
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l’aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	0	0
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	0	0
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	1.324	1 037
<b>C. Rémunération du capital prévue à l’article 27, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup></b>	<b>978</b>	<b>972</b>
<b>D. Rémunération du capital - autre que C</b>	<b>85</b>	<b>91</b>

Le dividende net par action de € 1,7250 sera payable à partir du 16 septembre 2014 aux guichets de la Banque Degroof, sous réserve de la décision de l’Assemblée générale ordinaire du 9 septembre 2014.

### PRÉCOMPTE MOBILIER

Le taux du précompte mobilier applicable aux dividendes attribués à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 s’élève à 25%.

Les actionnaires pouvant prétendre à une exonération du précompte mobilier bénéficieront du dividende brut de € 2,3000 par action.

## 9. SCHÉMA DU CALCUL VISÉ À L'ART. 27§1<sup>ER</sup> DE L'AR DU 7 DÉCEMBRE 2010

<b>Résultat corrigé (A)</b>	<b>31 mars 2014</b>	<b>31 mars 2013</b>
Résultat net	825	1.065
+ Amortissements	4	5
+ Réductions de valeur	0	0
- Reprises de réductions de valeur	0	-4
- Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
+/- Autres éléments non monétaires	0	-14
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-13	0
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	407	286
<b>= Résultat corrigé (A)</b>	<b>1.223</b>	<b>1.337</b>
<b>Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>		
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice	13	0
- 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	-13	0
+ 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
<b>= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>(I) 80% du résultat corrigé =</b>		
	<b>978</b>	<b>1.070</b>
<b>(II) - la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 27</b>		
	<b>31 mars 2014</b>	<b>31 mars 2013</b>
Passif	2.225	1.826
- I. Passifs non courants - A Provisions	0	0
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture	0	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	-37	-12
<i>(II) Endettement</i>	<i>2.188</i>	<i>1.814</i>
<b>( II ) Diminution nette de l'endettement =</b>	<b>-</b>	<b>-98</b>
<b>La différence positive entre les montants (I) - (II)</b>		
	<b>978</b>	<b>972</b>

## 10. SCHÉMA DU CALCUL VISÉ A L'ART. 27§1<sup>ER</sup> ALINÉA 6 DE L'AR DU 7 DÉCEMBRE 2010 ET ART. 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS

(en milliers d'EUR)	31 mars 2014	31 mars 2013
Actif net	22.668	22.947
Distribution de dividendes <sup>1</sup>	1.063	1.063
<b>Actif net après distribution</b>	<b>21.605</b>	<b>21.884</b>
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 immeubles de placement (+)	0	0
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-580	-562
Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	-359	-338
Réserve légale (+)	0	0
<b>Fonds propres non distribuables (art.617 code des sociétés)</b>	<b>21.134</b>	<b>21.174</b>
<b>Marge de distribution</b>	<b>471</b>	<b>710</b>

## 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 2014 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2014.

Par contre, comme mentionné plus haut, les changements dans la législation ont amené le Conseil d'administration d'Immo Moury à lancer le processus de changement de statut pour obtenir le statut de "société immobilière réglementée".

## 12. PERSPECTIVES

A court terme, la Sicafi 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 que la Sicafi dispose d'une capacité d'endettement très importante suite à son faible taux d'endettement au 31 mars 2014.

1. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 9 septembre 2014