

**IMMOMOURY**

**Information réglementée**

**19 décembre 2014**

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2014/2015**  
**DU GERANT STATUTAIRE**  
**(du 1<sup>er</sup> avril 2014 au 30 septembre 2014)**

## SOMMAIRE

### **Profil Immo Moury**

### **Conseil d'administration du gérant statutaire**

### **Dirigeants effectifs et équipe opérationnelle**

### **Rapport de gestion intermédiaire du gérant statutaire**

Principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

Commentaires sur les activités d'Immo Moury sca

Événements significatifs du premier semestre

Transactions avec les parties liées

L'action Immo Moury

Structure de l'actionnariat

Perspectives

Événements significatifs postérieurs au 30 septembre 2014

### **Rapport immobilier**

Patrimoine immobilier

Chiffres clés

Répartition du portefeuille

Portefeuille immobilier

Rapport de l'expert au 30 septembre 2014

### **Etats financiers résumés**

### **Déclaration du management**

### **Rapport du commissaire**

## PROFIL IMMO MOURY

Constituée le 18 juillet 2007, Immo Moury SCA a acquis le statut de Société Immobilière Réglementée publique (« SIR » publique) depuis le 7 novembre 2014.

Au 30 septembre 2014, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à € 24.273 milliers.

Le portefeuille immobilier actuel est constitué d'immeubles et d'un terrain situés essentiellement en province de Liège mais également ailleurs en région wallonne et en région bruxelloise, dont la juste valeur s'élève à € 20.824 milliers au 30 septembre 2014. Les immeubles en portefeuille au 30 septembre 2014 représentent une surface de 36.410 m<sup>2</sup> et de 11.167 m<sup>2</sup> de terrain à développer.

Le portefeuille est également constitué de titres d'autres sociétés immobilières réglementées dont la juste valeur est de € 3.449 milliers selon le cours de bourse au 30 septembre 2014.

La politique d'investissement d'Immo Moury est orientée vers les immeubles commerciaux, de bureaux, (semi) industriels et résidentiels.

Immo Moury SCA est cotée sur le premier marché de Euronext Brussels depuis le 30 juin 2008 et la capitalisation boursière est d'environ € 22,9 millions suivant le cours de bourse de l'action Immo Moury au 15 décembre 2014.

## CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT STATUTAIRE

Moury Management SA est l'associé commandité et gérant statutaire unique d'Immo Moury s.c.a.

Moury Management a pour objet exclusif la gestion de la SIR Immo Moury et n'exerce aucun autre mandat. Moury Management SA est représentée par son Conseil d'administration qui est composé comme suit :

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

## DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

Monsieur Georges Moury, représentant permanent et administrateur-délégué, et Monsieur Gilles-Olivier Moury, administrateur-délégué, ont été désignés comme dirigeants effectifs.

Immo Moury s.c.a. dispose d'une équipe opérationnelle de quatre personnes à temps partiel placées sous la direction et la responsabilité de Moury Management SA.

## RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE

### PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SYSTEMES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

#### L'organisation du contrôle interne et de la gestion des risques

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

La gestion des risques et le respect des procédures sont directement effectués par les dirigeants exécutifs, 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 d'Immo Moury repose sur les éléments suivants :

- respect des règles et principes comptables applicables
- communication des informations financières de la SIR
- reporting semestriel 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 MARCHE

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

#### LE PATRIMOINE IMMOBILIER D'IMMO MOURY

##### LE RISQUE AFFÉRENT AUX REVENUS LOCATIFS :

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

seraient trouvés, les nouveaux baux pourraient prévoir des revenus inférieurs à ceux des baux en cours (tel fut le cas lors de re 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 s'est matérialisé par une charge dans les comptes d'Immo Moury au 30 septembre 2014 de € 9 milliers.

**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 SIR :**

Ce risque concerne l'évolution de la juste valeur des titres de SIR en portefeuille qui sont cotées sur Euronext. L'évolution de la valeur de marché des titres de SIR en portefeuille est disponible respectivement sur les sites internet officiels de ces SIR et sur des sites boursiers. La variation du portefeuille a une incidence sur le résultat global, sur les fonds propres et sur le ratio d'endettement de la Société. 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 environnemental et n'a jamais été confrontée à des problèmes similaires par le passé. De plus, le risque de pollution des sols et de présence d'amiante est atténué par les déclarations effectuées et, en ce qui concerne la présence d'amiante, les garanties apportées par les sociétés apporteurs ou leurs actionnaires dans le cadre des opérations de scissions partielles, de fusion et d'acquisitions d'immeubles :

- En matière de pollution des sols, les sociétés apporteurs ou leurs actionnaires ont garanti à Immo Moury qu'à leur connaissance, l'usage des terrains, sols, sous-sols et immeubles bâtis transférés à Immo Moury n'a causé aucune pollution qui serait de nature à entraîner de quelconques obligations ou responsabilités dans le chef d'Immo Moury.

- En matière d’amiante, les sociétés apporteurs ou leurs actionnaires se sont engagées à l’égard d’Immo Moury à prendre à leur charge les frais d’établissement d’un inventaire relatif à la présence d’amiante dans les immeubles si Immo Moury ou un de ses locataires en faisait la demande, ainsi que les coûts des éventuels travaux de désamiantage qui seraient requis par la réglementation applicable.

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

Au 30 septembre 2014, les seules informations dont dispose Immo Moury au sujet de la qualité des sols consiste en différents courriers de la Spaque qui indiquent soit que le terrain n’est pas repris sur la liste d’inventaire dressée par la Spaque (ce qui implique qu’il n’existe aucun élément connu relatif à une éventuelle pollution du sol), soit que, s’il existe un risque faible de pollution, la Spaque “ne dispose d’aucune donnée analytique permettant de se prononcer objectivement sur la qualité des sols”.

**RISQUES LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FUSION, DE SCISSION OU D’ACQUISITION :**

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.

**RISQUES FINANCIERS**

**RISQUE DE FINANCEMENT ET DE TAUX D’INTÉRÊT :**

Au 30 septembre 2014, le ratio d’endettement tel défini par l’AR du 7 décembre 2010 s’élève à 10,2%. 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 30 septembre 2014, Immo Moury a réalisé des prélèvements pour 1.010 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.

## REGLEMENTATION 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 est enregistré en créances dans les comptes au 30 septembre 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 DE GESTION RISQUE AFFÉRENT À LA GESTION DE LA SIR :

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.



## COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITES D' IMMO MOURY SCA

## CHIFFRES CLES

## PATRIMOINE IMMOBILIER

en milliers €	30 09 2014	31 03 2014
<b>Juste valeur du portefeuille</b>	<b>24.273</b>	<b>23.836</b>
Immeubles de placement	20.824	20.634
Titres SIR	3.449	3.202
Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %) <sup>1</sup>	8,5%	7,4%
<b>Taux d'occupation en %<sup>2</sup></b>	<b>93,9%</b>	<b>99,3%</b>

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

en milliers €	30 09 2014	30 09 2013
Résultat locatif net	1.034	970
Résultat immobilier	991	933
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>819</b>	<b>712</b>
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	693	647
Résultat sur vente d'immeubles de placement	44	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placements	-199	-129
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>538</b>	<b>518</b>
Résultat financier	-31	-28
Impôts	-39	-62
<b>Résultat de la période</b>	<b>468</b>	<b>428</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>		
a) <i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i>		
- Variation de la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	15	-18
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	247	-25
<b>Résultat global total de la période</b>	<b>730</b>	<b>385</b>

<sup>1</sup> Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus annualisés au cours de la période et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période. Le rendement brut des titres SIR (qui devrait être calculé comme le rapport entre les dividendes concernant la période considérée et la juste valeur des titres SIR en portefeuille à la date de clôture de cette période) n'est pas présenté car d'une part la totalité des dividendes de la période des titres SIR en portefeuille n'a pas encore été perçue au 30 septembre 2014 et, d'autre part, les dividendes perçus ne concernent pas les périodes présentées ci-dessus mais des périodes différentes. Les informations concernant les rendements dividendaires des titres de SIR en portefeuille sont disponibles sur les sites internet des SIR que nous avons en portefeuille.

<sup>2</sup> 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.

## ETAT RESUME DE LA SITUATION FINANCIERE

en milliers €	30 09 2014	31 03 2014
Total des actifs non courants	24.297	23.860
Total des actifs courants	609	1.033
<b>Total des actifs</b>	<b>24.906</b>	<b>24.893</b>
Total des capitaux propres	22.335	22.668
Total des passifs non courants	686	687
Total des passifs courants	1.885	1.538
<b>Total du passif</b>	<b>24.906</b>	<b>24.893</b>
Ratio d'endettement	10,2%	8,8%

Au 30 septembre 2014, le portefeuille immobilier global d'Immo Moury s'élève à € 24.273 milliers dont € 20.824 milliers en immeubles de placement et € 3.449 milliers en titres d'autres SIR.

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement enregistre une baisse de € 199 milliers par rapport à l'évaluation au 31 mars 2014. Cette baisse est essentiellement liée à l'approche de la fin de bail d'immeubles loués actuellement à un loyer supérieur au loyer de marché (€ 340 milliers) compensée par la hausse de la juste valeur de biens suite à une amélioration de leur rendement (€ 120 milliers).

La juste valeur du portefeuille de titres SIR augmente de € 247 milliers suite à la hausse des cours boursiers des titres en portefeuille et s'élève à € 3.449 milliers au 30 septembre 2014 contre € 3.202 milliers au 31 mars 2014.

Le taux d'occupation reste élevé (93,9%) et le taux d'endettement reste faible (10,2%).

Le résultat locatif net (€ 1.034 milliers) au 30 septembre 2014 est composé des revenus locatifs à hauteur de € 888 milliers et de dividendes des titres de SIR (Cofinimmo et Befimmo) en portefeuille qui ont été perçus au cours de la période à hauteur de € 157 milliers, sous déduction des charges locatives du siège social d'Immo Moury à hauteur de € 11 milliers. La hausse du résultat locatif est essentiellement liée à l'augmentation des loyers perçus sur deux biens : (i) le bien situé à Courcelles était vide durant le premier semestre de l'année passée et est loué depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2013 (+€ 45 milliers sur la période) et (ii) les loyers du bien situé à Milmort ont été augmentés suite aux travaux réalisés en 2013-2014 pour le locataire G-Tec (+ € 33 milliers sur la période).

Le résultat d'exploitation s'élevant à € 538 milliers est stable par rapport à l'année passée. La hausse des revenus locatifs est contrebalancée par des frais techniques en baisse et des frais généraux en hausse. L'augmentation des frais généraux se justifie principalement par les coûts importants supportés pour le changement de statut de la société de Sicafi à SIR (€ 70 milliers sur la période).

Le résultat financier correspondant à une charge de € 31 milliers est composé principalement des intérêts sur le leasing financier du bâtiment à Courcelles et des intérêts sur la ligne de crédit.

Compte tenu de ce qui précède, le résultat net au 30 septembre 2014 s'élève à € 468 milliers contre € 428 milliers au 30 septembre 2013.

## ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DU PREMIER SEMESTRE

### EXTENSION ET RENOVATION DES BUREAUX À GILLY

Au cours de la période, Immo Moury a réalisé, à la demande de son locataire, l'extension et la rénovation des bureaux à Gilly. Les travaux se sont clôturés au 30 juin 2014 pour un montant de € 240 milliers. Un nouveau bail a été signé avec le même locataire pour une durée ferme de 9 ans et avec un loyer annuel augmenté de € 50 milliers avant travaux à € 54 milliers après travaux.

### TRANSFORMATION DES BUREAUX AVENUE GENICOT À BRUXELLES EN 2 APPARTEMENTS

Suite au départ du locataire des bureaux à Bruxelles, Immo Moury a décidé de transformer la surface bureaux en deux appartements. Les travaux réalisés se sont élevés à € 125 milliers et ont été clôturés en septembre 2014.

## TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Les transactions avec les parties liées telles que définies par la norme IAS 24 ainsi que les opérations visées par l'article 18 de l'AR du 7 décembre 2010 sont commentées ci-dessous.

### Constitution du portefeuille immobilier

Le gérant statutaire d'Immo Moury, la SA Moury Management, est contrôlée par la famille Moury. Différents immeubles sont entrés dans le portefeuille immobilier de la société via des fusions, des scissions partielles et des acquisitions conclues avec des sociétés sur lesquelles le groupe Moury Construct, contrôlé par la famille Moury, a le contrôle. Toutes ces opérations ont été effectuées sur base des rapports d'évaluation d'experts immobiliers indépendants et, le cas échéant, sur base des rapports spéciaux du commissaire d'Immo Moury.

### Rémunération du gérant statutaire (Moury Management SA)

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2014, l'article 17 des statuts a été modifié.

A partir de l'exercice du 1er avril 2014, la rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

L'assemblée générale du 9 septembre 2014 a fixé la rémunération annuelle du Gérant pour l'exercice 2014-2015 à 145.000 €.

### Location des bureaux du siège social d'Immo Moury

Les bureaux du siège social d'Immo Moury sont pris en location auprès de la SA Sari, actionnaire d'Immo Moury. L'intérêt de l'opération réside d'une part dans le fait que la SA Sari possède des bureaux adaptés aux activités de la société et, d'autre part, permet d'éviter le risque de conclure un bail commercial avec un tiers. Le contrat de bail, conclu aux conditions du marché, a été conclu pour une durée de 9 ans et court à partir du 1<sup>er</sup> mai 2008. Ce contrat de bail prévoit un loyer mensuel de € 1 700 charges comprises.

Toutes les transactions avec des parties liées dont question ci-dessus ont été et sont réalisées à des conditions ne s'éloignant pas de manière significative des conditions du marché.

### Location de bureaux aux sociétés du Groupe Moury Construct

Immo Moury loue des immeubles de son portefeuille immobilier à certaines sociétés du Groupe Moury Construct.

## L'ACTION IMMO MOURY

Au 30 septembre 2014, la valeur nette d'inventaire<sup>1</sup> par action s'établit à € 48,33 contre une cotation boursière de € 48,51.

	30 09 2014	30 09 2013
Cours boursier (en €)	48,51	59,74
Nombre d'actions	463.154	463.154
Nombre d'actions propres	1.030	1.030
Valeur nette d'inventaire des actions (en €) <sup>1</sup>	48,33	48,19
Résultat net de la période par action de base et diluée (en €) <sup>2</sup>	1,01	0,93
Résultat global de la période par action de base et diluée (en €) <sup>3</sup>	1,58	0,83
Rendement brut par action de base <sup>4</sup>	4,1%	3,2%

## STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

La structure de l'actionnariat au 30 septembre 2014 se présente comme suit :

Actionnaires	Nombre actions	Pourcentage
Anne-Christelle Horion	123.093	26,58%
Geoffroy Horion	123.062	26,57%
Georges Moury	1	0,00%
SARI Finance SA (contrôlée par Georges Moury)	56.865	12,28%
Moury Management (contrôlée par Georges Moury)	1.000	0,22%
<b>Total famille MOURY</b>	<b>304.021</b>	<b>65,64%</b>
Action propres	1.030	0,22%
Moury Construct	820	0,18%
Public	157.283	33,96%
<b>TOTAL</b>	<b>463.154</b>	<b>100,00%</b>

En date du 23 juin 2014, Immo Moury s.c.a. a reçu une notification conformément à l'article 14 de la loi du 2 mai 2007 et de l'article 23 de l'arrêté royal du 14 février 2008 en matière de transparence. La notification mentionnait que, le 20 juin 2014, SARI SA avait vendu ses 56.865 actions à Sari Finance SA. Sari SA et Sari Finance SA sont deux sociétés contrôlées par Monsieur Georges Moury.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter le communiqué de presse disponible sur notre site internet sous l'onglet Investisseur – Communiqué de presse occasionnel.

<sup>1</sup> La valeur d'inventaire des actions est calculée comme le rapport entre l'actif net de la société et le nombre total d'actions sous déduction des actions propres détenues par la société.

<sup>2</sup> Calculé comme étant le rapport entre le résultat de l'exercice et le nombre d'actions ayant droit au dividende.

<sup>3</sup> Calculé comme étant le rapport entre le résultat global total de la période et le nombre d'actions ayant droit au dividende.

<sup>4</sup> Calculé comme le rapport entre le résultat net de la période, part du groupe, par action (annualisé) et le cours de bourse moyen de la période (49,78€ au 30 septembre 2014 et 58,54€ au 30 septembre 2013).

## DIVIDENDE

Le dividende de € 1.063 milliers approuvé lors de l'Assemblée générale ordinaire du 9 septembre 2014 a été mis en paiement le 17 septembre 2014.

## PERSPECTIVES

A court terme, Immo Moury continue le développement et la rénovation de son patrimoine. En fonction des opportunités, Immo Moury envisage des investissements dans les secteurs du commerce et du résidentiel.

Il est à noter qu'Immo Moury dispose d'une capacité d'endettement très importante suite à son faible taux d'endettement au 30 septembre 2014.

## EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS AU 30 SEPTEMBRE 2014

Le 17 octobre 2014, l'assemblée générale extraordinaire d'Immo Moury a approuvé à une majorité de 99,86% les modifications des statuts en vue du changement de statut de sicafi publique en faveur de celui de SIR publique conformément à la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées.

Un actionnaire a exercé son droit de retrait, fixé au prix de 49,00 € par action, à concurrence de 475 actions ordinaires, soit 0,1% du nombre total d'actions de la Société.

Immo Moury bénéficie du statut de SIR publique depuis que Monsieur Georges Moury a réalisé le paiement pour acquérir ces actions, c'est-à-dire depuis le 7 novembre 2014.

## RAPPORT IMMOBILIER

### PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 30 septembre 2014, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Immo Moury est de € 24.273 milliers. Ce portefeuille est constitué de plusieurs immeubles de placement pour une surface d'environ 36.410 m<sup>2</sup> et de titres d'autres SIR cotées sur Euronext Bruxelles. La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement s'élève à € 20.824 milliers (juste valeur selon l'expert immobilier, Cushman Wakefield, au 30 septembre 2014) et la juste valeur des titres SIR dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 3.449 milliers (juste valeur selon les cours de bourse au 30 septembre 2014).

Au cours du premier semestre, la juste valeur du portefeuille immobilier total enregistre une baisse de € 199 milliers.

La baisse de la juste valeur des immeubles de placement est essentiellement liée à l'approche de la fin de bail d'immeubles loués actuellement à un loyer supérieur au loyer de marché (€ 340 milliers) compensée par la hausse de la juste valeur de biens suite à une amélioration de leur rendement (€ 120 milliers).

### CHIFFRES CLES

en milliers €	30 09 2014	31 03 2014
<b>Juste valeur du portefeuille</b>	<b>24.273</b>	<b>23.836</b>
Immeubles de placement	20.824	20.634
Titres SIR	3.449	3.202
Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %) <sup>1</sup>	8,5%	7,4%
Taux d'occupation en % <sup>2</sup>	93,9%	99,3%

<sup>1</sup> Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus annualisés au cours de la période et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période. Le rendement brut des titres SIR (qui devrait être calculé comme le rapport entre les dividendes concernant la période considérée et la juste valeur des titres SIR en portefeuille à la date de clôture de cette période) n'est pas présenté car d'une part la totalité des dividendes de la période des titres SIR en portefeuille n'a pas encore été perçue au 30 septembre 2014 et, d'autre part, les dividendes perçus ne concernent pas les périodes présentées ci-dessus mais des périodes différentes. Les informations concernant les rendements dividendaires des titres de SIR en portefeuille sont disponibles sur les sites internet des SIR que nous avons en portefeuille.

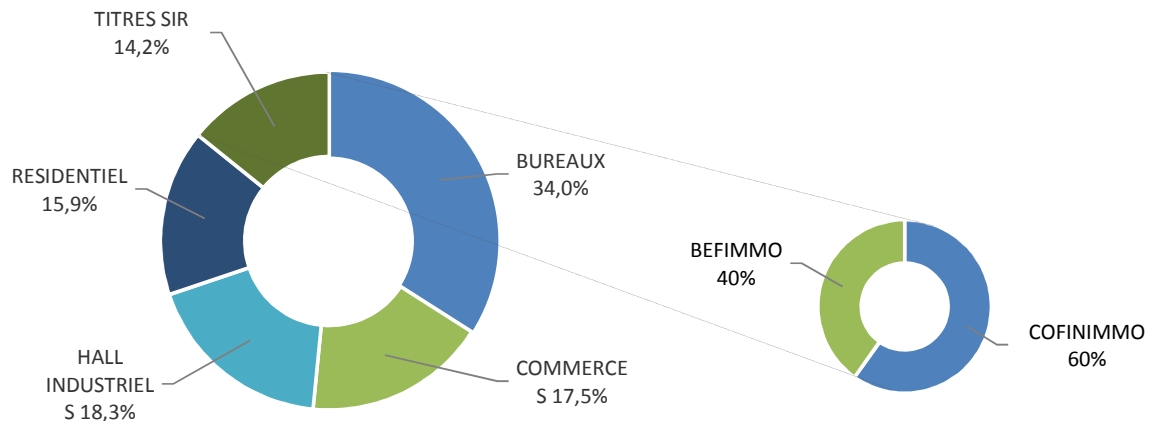
<sup>2</sup> Le taux d'occupation des immeubles est calculé comme le ratio entre les loyers effectivement perçus pour les surfaces louées au cours de l'exercice et (i) le total des loyers effectivement perçus pour les surfaces louées au cours de l'exercice plus (ii) le total des loyers de marché pour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

## REPARTITION DU PORTEFEUILLE

La **diversification sectorielle** du portefeuille au 30 septembre 2014 se ventile comme suit :

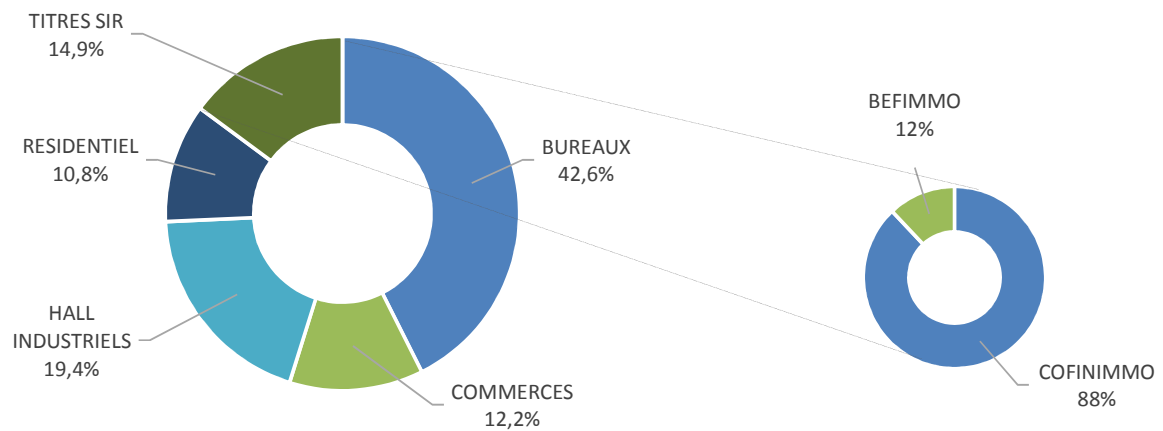
*Sur base de la juste valeur du portefeuille*

*Détail de la juste valeur des titres d'autres SIR*



*Sur base de la source des revenus locatifs perçus*

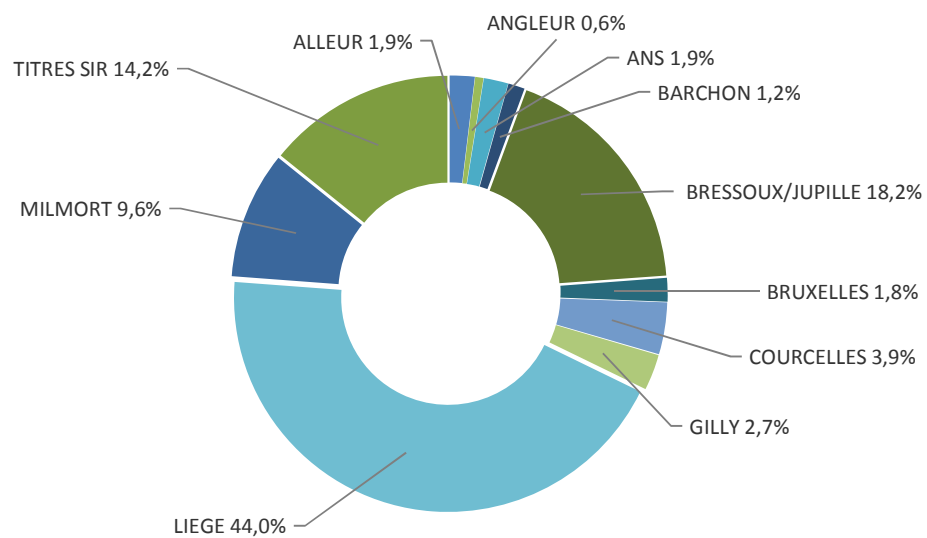
*Détail de la juste valeur des titres d'autres SIR*



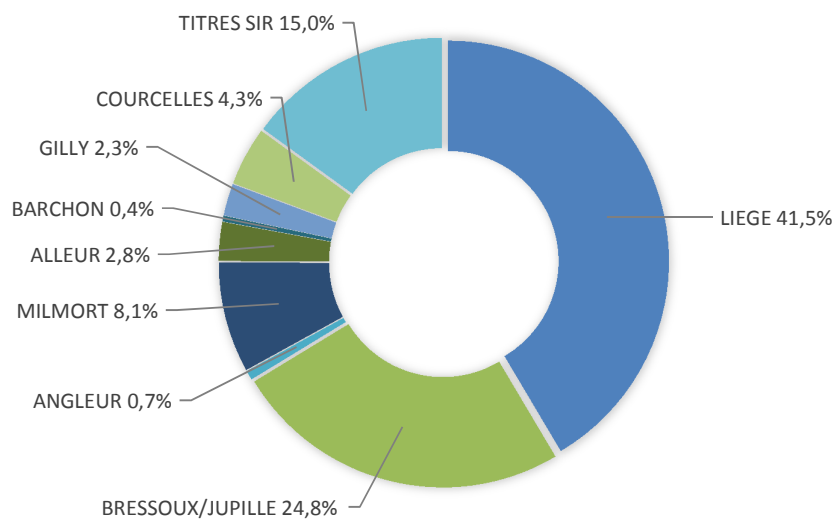


La **diversification géographique** du portefeuille d'immeubles de placement au 30 septembre 2014 se ventile comme suit :

*Sur base de la juste valeur du portefeuille*



*Sur base de la source des revenus locatifs perçus*



## PORTEFEUILLE IMMOBILIER

## SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES

Portefeuille immobilier	Date de construction ou de rénovation	Surfaces locatives (en m²)	Taux d'occupation (en%)	Quote part du portefeuille (en%)
2 appartements Av. J Génicot à Bruxelles	2014	160	0%	1,8%
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège	1968 et 1973	6.965	100%	9,9%
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	1961	3.530	100%	8,2%
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1907	1.424	100%	1,6%
Quatre appartements Rue Féronstrée 23 à Liège	1981	558	100%	0,9%
Trois appartements et 3 commerces rue du Pot d'Or à Liège	1940 et 1976	769	100%	14,7%
Trois appartements rue Forgeur à Liège	1975	443	100%	0,9%
Parking - rue Forgeur à Liège	1975	50	100%	0,8%
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège	1956	50	100%	5,4%
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Liège	1930	1.672	87%	0,4%
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège	1955	166	100%	2,0%
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	1961	180	50%	0,0%
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard 1 <sup>er</sup> Frère Orban à Liège	1953	153	100%	1,6%
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège	NA	359	0%	0,0%
Commerce rue PJ Carpay à Liège	1959	1.600	100%	3,5%
Trois commerces rue du Gay Village à Liège	1966	157	100%	9,8%
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Liège	1965	7.999	100%	0,5%
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	1983	81	100%	0,3%
Résidence Astrid -8 appartements et 1 rez commercial - Avenue de Nancy à Liège	1959	700	100%	1,7%
Maison Rue du Moulin 363 à Liège	1955	160	100%	0,0%
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	2008	101	100%	0,6%
Hall semi-industriel à Milmort	2004	2.313	100%	9,6%
Terrain Ans	NA	11.280	0%	1,9%
Trois halls semi-industriels à Alleur	1993	1.188	100%	1,9%
Maison rue Justin Sauvenier 22 à Barchon	1973	1.780	100%	1,2%
Bureaux et entrepôts rue du rond point à Gilly	Antérieur à 1952	922	100%	2,7%
Hall semi-industriel à Courcelles	2004	2.313	100%	3,9%
<b>Total des immeubles de placement</b>		<b>47.073</b>	<b>93,9%</b>	<b>85,8%</b>
<b>Total titres d'autres SIR</b>				<b>14,2%</b>
<b>Total portefeuille global</b>				<b>100%</b>

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

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

## PRIX D'ACQUISITION ET VALEURS ASSURÉES

Immeubles de placement	Prix d'acquisition de l'immeuble (en milliers d'EUR)	Juste valeur des immeubles au 30 sept. 2014	Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR)	Primes d'assurances au 30 sept. 2014 (en milliers EUR)
Deux appartements Av. J Génicot à Bruxelles <sup>1</sup>	190	430	310	0
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	3.260	2.400	2.520	0
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1845	1.990	1.980	1
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège <sup>1</sup>	420	390	310	2
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège <sup>1</sup>	179	210	155	1
Trois appartements et 3 commerces rue du Pot d'Or à Liège	2.790	3.560	3.440	1
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège <sup>1</sup>	235	220	340	0
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège <sup>1</sup>	279	200	346	1
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Liège <sup>1</sup>	800	1.300	1.270	1
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège	100	100	991	0
Trois appartements et parkings rue Forgeur à Liège <sup>1</sup>	550	490	1.000	2
Commerce rue PJ Carpay à Liège	300	390	400	0
Trois commerces rue du Gay Village à Liège	140	0	173	0
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Liège	720	860	2.800	2
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Liège <sup>2</sup>	2.610	2.370	2.590	1
Maison Rue du Moulin 363 à Liège	99	110	110	0
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège <sup>1</sup>	100	80	109	2
Résidence Astrid -8 appartements et 1 rez commercial - Avenue de Nancy à Liège	405	410	410	1
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège <sup>1</sup>	3	4	0	0
Commerce rue du Sart Tilman à Liège	140	150	142	1
Hall semi-industriel à Milmort	1.570	2.330	2.368	1
Terrain Ans	451	450	0	0
Trois halls semi-industriels à Alleur	470	460	470	0
Maison rue Justin Sauvenier 22 à Barchon	270	300	300	0
Bureaux et entrepôts rue du Rond Point à Gilly <sup>2</sup>	460	660	423	0
Hall semi-industriel à Courcelles	1.400	950	950	0
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>19.906</b>	<b>20.824</b>	<b>49.155</b>	<b>19</b>

1-La valeur assurée correspond à la valeur assurée pour l'ensemble de l'immeuble multipliée par la quotité du bien dont Immo Moury est propriétaire.

2-Dont les locataires principaux font partie du Groupe Moury.

CI-DESSOUS SONT REPRIS LES LOCATAIRES DES BIENS IMMOBILIERS QUI REPRÉSENTENT PLUS DE 5% DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2014 :

Immeubles de placement	Locataires
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Liège	Les Entreprises G. Moury – Mosaboïs - Asbl Edit et Microbus
Bureaux av. des Tilleuls 62 à Liège	SPW Wallonie
Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège	Deutsche Bank
Hall semi industriel à Milmort	G-Tec
Appartements et commerces rue du Pot d'Or 9-11 à Liège	IKKS –Petit Bateau – Zaff Optical – Centre esthétique

**CONSÉQUENCE EN CAS DE VIDE LOCATIF :**

Au cours de la période, l'impact des vides locatifs a pesé sur les résultats de la Société mais le taux d'occupation reste tout de même élevé à 93,9%.

## SYNTHÈSE DES REVENUS LOCATIFS 30 SEPTEMBRE 2014

Immeubles de placement	Montant des loyers perçus annualisés en milliers EUR	Garantie bancaire en milliers EUR	Cautions bancaires en milliers EUR	Loyers de marché annuels <sup>1</sup> en milliers EUR
Deux appartements Av. J Génicot à Bruxelles	0	0	0	-
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	375	0	0	248
Bureau rue des Urbanistes à Liège	132	125	0	136
Quatre bureaux - Rue Féronstrée 23 à Liège	26	0	0	-
Trois appartements et 3 commerces rue du Pot d'Or à Liège	210	72	11	220
Trois appartements et parkings rue Forgeur à Liège	32	0	0	-
Résidence Boitsfort - (garage) Place du Parc à Liège	0	0	0	-
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Liège	86	0	8	-
Résidence la Goelette - appartement - Rue Rivageois à Liège	6	0	0	-
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	6	0	0	-
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard <sup>1</sup> Frère Orban à Liège	13	0	0	-
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège	0	0	0	-
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège	315	161	0	252
Trois commerces rue du Gay Village à Liège	22	4	4	49
Commerce rue PJ Carpay à Liège	43	12	0	30
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Liège	85	9	0	43
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	6	0	0	-
Résidence Astrid -8 appartements et 1 rez commercial - Avenue de Nancy à Liège	42	1	3	-
Maison Rue du Moulin 363 à Liège	6	0	2	-
Commerce rue du Sart Tilman à Liège	14	7	0	13
Hall semi-industriel à Milmort	169	26	0	179
Terrain Ans	0	0	0	-
Trois halls semi-industriels à Alleur	59	25	0	49
Maison rue Justin Sauvenier 22 à Barchon	9	0	0	-
Bureaux et entrepôts rue du rond point à Gilly	49	27	0	54
Hall semi-industriel à Courcelles	90	0	0	98
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>1.795</b>	<b>469</b>	<b>28</b>	
Titres Cofinimmo	138			
Titres Befimmo	19			
<b>Total titres d'autres SIR</b>	<b>157</b>			
<b>Total portefeuille global</b>	<b>1.952</b>			

1 - Selon l'expert indépendant Cushman&amp;Wakefield au 30 septembre 2014.

## RAPPORT DE L'EXPERT AU 30 SEPTEMBRE 2014

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

### 1. DESCRIPTION DE LA MISSION

- 1.1 Evaluation trimestrielle de la valeur réelle du portefeuille de la SIR conformément à l'AR 24 § 1 du 12 mai 2014 concernant les SIR.
- 1.2 La date effective de cette évaluation est le 30 septembre 2014
- 1.3 L'évaluation a été effectuée selon les Practice Statements contenus dans le RICS Appraisal and Valuation Standards, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (le Red Book) en mars 2012.

### 2. BASE DE L'ÉVALUATION

- 2.1 L'évaluation a été effectuée sur base de la Valeur de Marché telle que définie par l'Appraisal and Valuation Standards, publié par le Royal Institution of Chartered Surveyors (le « Red Book »). La valeur de marché est définie comme suit : «La valeur estimée à laquelle un bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur motivés dans une transaction de gré à gré où les parties agissent en connaissance de cause, prudemment et sans contrainte, après une période de commercialisation suffisante.»

### 3. DÉFINITIONS DES VALEURS

- 3.1 Le Loyer de Marché: la valeur estimée à laquelle un bien., ou espace dans un bien, devrait se louer à la date de l'évaluation entre un locataire et un bailleur motivés selon des termes appropriés de contrat de bail dans une transaction de gré à gré où les parties agissent en connaissance de cause, prudemment et sans contrainte après une période de commercialisation suffisante.
- 3.2 La valeur de marché acte en mains: la valeur inclue les droits d'enregistrement (ou la TVA si applicable) et frais de notaire.
- 3.3 La valeur de marché hors frais: la valeur exclue les droits d'enregistrement (ou la TVA si applicable) et frais de notaire.

### 4. TITRE DE PROPRIETE ET ETAT LOCATIF

- 4.1 Notre évaluation a été effectuée sur la base des informations qui nous ont été fournies par Immo Moury s.c.a en ce qui concerne la structure juridique, l'état locatif, ainsi que toutes clauses susceptibles d'affecter la valeur de l'immeuble. Les informations sont considérées comme exactes.
- 4.2 Hormis stipulation contraire, expresse et enregistrée dans notre service, nous avons considéré que les titres de propriété ne comprenaient aucune restriction onéreuse ni condition ou servitude qui affecterait notre évaluation.

### 5. URBANISME

- 5.1 En l'absence d'informations contraires, notre évaluation part du principe que les biens ne sont pas affectés par des projets d'élargissement de routes ou par des expropriations.
- 5.2 Notre évaluation est basée sur l'hypothèse que chaque bien a été construit soit avant l'instauration de contrôles d'urbanisme, soit après obtention d'un permis de construire en bonne et due forme et qu'il est occupé et utilisé sans infraction à ce permis.

## 6. STRUCTURE

- 6.1 Nous n'avons ni étudié la structure des locaux, ni testé les équipements de base et mécaniques. Nous ne sommes par conséquent pas en mesure d'émettre un avis sur l'état de ces éléments. Cependant, notre évaluation tient compte des informations qui nous ont été fournies et toute défection rencontrée lors de notre inspection. En l'absence de telles informations ou remarques, notre évaluation se base sur le principe qu'il n'existe pas de vices cachés, ni de nécessité de réparation ou autre facteur susceptible d'affecter la valeur des locaux.
- 6.2 Les parties des locaux inaccessibles ou non visibles n'ont pas fait l'objet d'une inspection et notre évaluation est donc sur la base que ces éléments sont en bon état et bien entretenus.
- 6.3 La présence ou l'absence de ciment fondu, de structure contenant du chlorure de calcium, d'amiante ou de tout autre matériau nuisible n'a pas été déterminée. En l'absence d'informations contraires de votre part, notre évaluation est fondée sur l'hypothèse qu'aucun matériau ou technique susceptible de présenter un danger n'a été utilisé pour la construction des biens. Cependant, il est possible que vous souhaitiez faire effectuer une expertise technique pour vérifier cela.

## 7. TERRAIN ET CONTAMINATION

- 7.1 Nous n'avons pas effectué de recherches sur l'état et la stabilité du terrain et en l'absence d'informations contraires, notre évaluation est basée sur l'hypothèse que tous les immeubles ont été construits en tenant compte de l'état du terrain.
- 7.2 Nous n'avons pas effectué de recherches ou de tests, ni reçu d'informations de vous-même ou d'un expert en la matière, permettant de déterminer la présence ou non de pollution ou de substances susceptibles de contaminer le site (y compris la nappe phréatique) où se trouvent les locaux. En conséquence, notre évaluation a été effectuée en considérant qu'il n'existe aucun facteur de ce type qui pourrait affecter notre évaluation. Si une telle base ne vous convenait pas, ou si vous souhaitiez vérifier qu'elle est exacte, il serait alors nécessaire d'effectuer les recherches appropriées et de nous communiquer les résultats afin que nous puissions réviser notre évaluation.

## 8. EQUIPEMENTS DE BASE ET TECHNIQUES

- 8.1 Les équipements habituellement installés par le propriétaire, tels que les ascenseurs, les escaliers mécaniques et le chauffage central sont considérés comme partie intégrante de l'immeuble et sont donc inclus dans notre évaluation.
- 8.2 Les équipements spécifiques à l'activité exercée dans les locaux ne sont pas pris en compte dans notre évaluation.

## 9. INSPECTIONS

- 9.1 Les propriétés ont été inspectées extérieurement et intérieurement. Nous avons inspecté les immeubles mais nous n'avons pris aucune mesure des étages. Nous nous sommes basés sur les informations reçues et nous avons déterminé la valeur sur base des surfaces des étages qui ont été calculées selon les règles de base en concordance avec le Code de Mesure établi par l'association belge/luxembourgeoise des Chartered Surveyors, i.e. la surface brute pour les surfaces de bureaux.

## 10. PRINCIPES GÉNÉRAUX

- 10.1 Notre évaluation est basée sur les informations que vous nous avez fournies ou que nous nous sommes procurées après démarches spécifiques. Nous avons considéré que ces informations sont correctes et complètes, et qu'aucun facteur susceptible d'affecter notre évaluation ne nous a été dissimulé. L'information reçue nous a été communiquée par écrit, par voie électronique ou oralement.
- 10.2 Il n'a pas été tenu compte de tous frais ou obligations fiscales qui pourraient découler d'une vente ou extension de l'immeuble.
- 10.3 L'existence possible d'hypothèques ou toute autre clause restrictive concernant les locaux ou susceptible d'affecter leur valeur n'ont pas été pris en compte.

- 10.4 Notre opinion de valeur est basée sur une analyse des transactions effectuées récemment sur le marché et également sur notre connaissance du marché acquise par notre expérience d'agence. Notre évaluation est basée sur ces pratiques de marché. Le climat incertain connu sur le marché des emprunts résultant de ce qui est communément appelé le "credit crunch" a mené à une importante réduction dans le volume de transactions opérées au cours des dernières années. Il y a dès lors un certain degré d'incertitude sur le marché immobilier quant aux évolutions de valeurs dans un futur proche. Nous assistons à une réduction du nombre d'acteurs pouvant soumettre une offre sur une propriété mise en vente sur le marché et les offres en général n'atteignent pas le prix demandé et sont même parfois retirées de la vente. Lorsque l'incertitude peut avoir un effet sur l'évaluation, le livre rouge du RICS (RICS Red Book) rappelle à l'évaluateur de préciser ceci, demandant d'indiquer la cause de l'incertitude et son degré d'importance dans l'évaluation.
- 10.5 Cette évaluation est un instantané reflétant l'état du marché à la date d'évaluation. Les marchés sont volatils, c'est pourquoi la valeur de l'immeuble devrait être constamment analysée.

## 11. INCERTITUDE DU MARCHÉ

Depuis l'éclatement de la crise financière en 2008, l'incertitude et la forte volatilité des prix est devenue monnaie courante pour les investisseurs à travers le monde.

L'impact de la crise bancaire mondiale suivie de la crise des dettes souveraines en Europe s'est fait profondément ressentir tant sur les produits financiers que sur les prix de l'immobilier. Cela implique des conséquences à deux niveaux.

D'un côté, les taux d'intérêt particulièrement faibles induits par les politiques monétaires très souples des banques centrales ont eu un effet de contraction sur les prix des produits d'investissements sûrs. Les bons d'Etat et les obligations d'entreprise cotées Triple-A ont connu des hausses de prix et une réduction de leur taux de manière soutenue depuis quatre ans. Étant donné que les investisseurs courent désespérément derrière des taux réels positifs tout en gardant la même réticence envers le risque, les actifs perçus comme sûrs continueront probablement d'être payés au prix fort.

D'un autre côté, la méfiance générale envers les actifs risqués, combinée au poids croissant des régulations sur les institutions financières, a épuisé l'offre de ces produits sur le marché. Cela engendre également une plus grande illiquidité des investissements considérés à risque.

L'immobilier ne constitue d'aucune manière une exception à cette réalité de marché. Certains biens peuvent en conséquence s'avérer difficiles à évaluer avec précision, car très peu de transactions avec le même profil de risque sont recensées sur le marché. Il est établi que les évaluateurs peuvent dûment conclure d'une fourchette de valeurs. Cette fourchette a tendance à être plus large dans un marché peu liquide où existe une incertitude inhérente et où un plus grand degré de jugement doit dès lors être appliqué.



## 12. VALEURS ESTIMÉES

En conséquence de ce qui précède et sur la base des valeurs au 30 septembre 2014, nous sommes d'avis que la **valeur de marché hors frais ou juste valeur au sens des normes IAS/IFRS en l'état** s'élève à :

20 824 000 EUR

Vingt millions huit cent vingt-quatre mille euros

Ce Certificat d'Expertise est confidentiel pour les parties auxquelles il est adressé, pour leur seul usage et ne doit être utilisé qu'aux fins auxquelles il était à l'origine destiné. En conséquence, et conformément à la pratique en vigueur, nous n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis d'un tiers quant à la diffusion de tout ou partie de son contenu. Aucun élément de ce Certificat d'Expertise ne peut être reproduit ou mentionné dans un document, ni faire l'objet d'une discussion verbale, sans avoir au préalable obtenu notre accord écrit sur la forme et le contexte dans lesquels ils pourraient apparaître. La reproduction ou mention de ces éléments ne sera pas autorisée sans y inclure également les hypothèses spécifiques auxquelles il est fait référence ici. Dans le doute, notre accord doit être demandé, qu'il s'agisse de citer le nom de Cushman & Wakefield ou non, et que notre certificat et rapport d'expertise soit regroupé avec d'autres rapports ou non.

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

**Jérôme LITS**

Associate

Valuation & Advisory

Pour le compte de

Cushman & Wakefield

**Koen NEVENS**

Managing Partner

Belgium & Luxembourg

Pour le compte de

Cushman & Wakefield

ETATS FINANCIERS RÉSUMÉS<sup>3</sup>

## ETAT RESUME DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'€	Notes	30 09 2014	30 09 2013
Revenus locatifs	3	1.045	980
Charges relatives à la location		-11	-10
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>		<b>1.034</b>	<b>970</b>
Récupération de charges immobilières		0	13
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		153	140
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-198	-191
Autres recettes et dépenses relatives à la location		2	1
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>		<b>991</b>	<b>933</b>
Frais techniques		-55	-100
Frais commerciaux		0	-4
Frais de gestion et taxes sur immeubles non loués		0	-4
Frais de gestion immobilière		-72	-73
Autres charges immobilières		-45	-40
<b>Charges immobilières</b>		<b>-172</b>	<b>-221</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>819</b>	<b>712</b>
Frais généraux de la Société		-126	-65
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>693</b>	<b>647</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-199	-129
Résultat sur vente d'immeubles de placement		44	0
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>538</b>	<b>518</b>
Revenus financiers		0	7
Charges d'intérêts		-21	-24
Autres charges financières		-10	-11
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	4	<b>-31</b>	<b>-28</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>		<b>507</b>	<b>491</b>
Impôts (-)	5	-39	-62
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	9	<b>468</b>	<b>428</b>

Autres éléments du résultat global, après impôt sur le résultat			
<b>a) Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net :</b>			
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		247	-25
- 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		15	-18
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PERIODE</b>	9	<b>730</b>	<b>385</b>
Nombre d'actions de bases		463.154	463.154
Nombre d'actions diluées		463.154	463.154
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE, PART DU GROUPE, PAR ACTION DE BASE ET DILUEE</b>		<b>1,58</b>	<b>0,83</b>

<sup>3</sup> Il s'agit des états financiers statutaires. Immo Moury prépare en effet uniquement des comptes statutaires. Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis.

## ETAT RESUME DE LA SITUATION FINANCIÈRE

<b>ACTIF</b> (en milliers d'EUR)	<b>Notes</b>	<b>30 sept. 2014</b>	<b>31 mars 2014</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>24.297</b>	<b>23.860</b>
Immeubles de placement	6	20.824	20.634
Autres immobilisations corporelles		6	7
Actifs financiers non courants	7	3.466	3.220
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>609</b>	<b>1.033</b>
Créances commerciales		141	117
Autres créances		76	69
Trésorerie et équivalents de trésorerie		291	821
Autres actifs courants		102	27
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>24.906</b>	<b>24.893</b>

<b>PASSIF</b> (en milliers d'EUR)	<b>Notes</b>	<b>30 sept. 2014</b>	<b>31 mars 2014</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>22.335</b>	<b>22.668</b>
Capital		22.016	22.016
Réserves		-149	-173
Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers		-965	-558
Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-565	-580
Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers disponibles à la vente		-113	-359
Résultat reporté exercices antérieurs		1.494	1.324
Résultat net de l'exercice		468	825
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>686</b>	<b>687</b>
Dettes financières non courantes	8	686	687
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>1.885</b>	<b>1.538</b>
Dettes financières courantes	8	1.064	788
Dettes commerciales		409	710
Autres dettes courantes		411	39
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>24.906</b>	<b>24.893</b>

## ETAT RESUME DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers €	NOTES	30 09 2014	30 09 2013
Résultat de l'exercice		468	428
Impôts	5	39	62
Résultat financier	4	31	28
Amortissements		2	2
Réductions de valeur		9	-1
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	6	199	129
Résultat sur vente d'immeubles de placement		-44	0
Variation du fond de roulement		-402	-557
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>		<b>302</b>	<b>92</b>
Impôts payés		-39	-12
<b>Flux de trésorerie opérationnels nets</b>		<b>263</b>	<b>80</b>
Acquisition d'immeubles de placement		0	0
Investissements sur immeubles de placement (travaux)		-430	-252
Investissement net dans des titres de SIR		0	0
Frais de mutation		0	-18
Acquisition d'immobilisations corporelles		-1	-5
Cession d'immeubles de placement		92	0
<b>Flux de trésorerie d'investissement</b>		<b>-339</b>	<b>-275</b>
Dividende payé		-699	0
Cession d'actifs financiers (OLO échues)		0	100
Utilisation des lignes de crédit bancaires		329	0
Diminution des dettes de leasing	8	-53	-50
Intérêts reçus		0	13
Intérêts payés		-26	-24
Autres charges financières		-5	-1
<b>Flux de trésorerie de financement</b>		<b>-454</b>	<b>38</b>
<b>Variation de trésorerie</b>			
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		821	1.238
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		291	1.080
<b>Flux de trésorerie totaux de la période</b>		<b>-530</b>	<b>-157</b>



## ETAT RESUME DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Actions propres	Réserves liées aux frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserves liées à la réévaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	Réserves liées à la réévaluation de la juste valeur des immeubles de placement	Résultats reportés	Total
<b>31-mars-13</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-51</b>	<b>-562</b>	<b>-338</b>	<b>-272</b>	<b>2.102</b>	<b>22.947</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement						-286	286	0
Résultat de la période							428	428
<i>Autres éléments du résultat global</i>								
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente					-25			-25
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				-18				-18
Dividendes distribués							-1.063	-1.063
<b>30-sept-13</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-51</b>	<b>-580</b>	<b>-363</b>	<b>-558</b>	<b>1.753</b>	<b>22.269</b>
Résultat de la période							397	397
<i>Autres éléments du résultat global</i>								
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente					3			3
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement								0
<b>31-mars-14</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-51</b>	<b>-580</b>	<b>-359</b>	<b>-558</b>	<b>2.150</b>	<b>22.668</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement						-407	407	0
Résultat de la période							468	468
<i>Autres éléments du résultat global</i>								
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente					247			247
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				15				15
Dividendes distribués							-1.063	-1.063
<b>30-sept-14</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-51</b>	<b>-565</b>	<b>-113</b>	<b>-965</b>	<b>1.962</b>	<b>22.335</b>

## NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS

### PRINCIPES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS

#### IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Immo Moury SCA (ci-après dénommée « Immo Moury » ou la « Société ») est une Société Immobilière Réglementée publique (« SIR » publique) ayant son siège social et administratif à 4000 Liège, Rue Sainte-Marie, 24. Les états financiers résumés de la société couvrant la période du 1<sup>er</sup> avril 2014 au 30 septembre 2014 ont été arrêtés par le gérant statutaire, Moury Management SA, lors du Conseil d'Administration du 27 novembre 2014.

#### DÉCLARATION DE CONFORMITÉ ET MÉTHODES COMPTABLES SUR LES ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS

Les états financiers sont établis conformément à IAS 34 tels qu'adoptés dans l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique en tenant compte des dispositions particulières de l'Arrêté Royal SIR. Les états financiers semestriels sont établis selon les mêmes règles d'évaluation que celles retenues pour la rédaction du rapport financier annuel au 31 mars 2014 à l'exception de l'adoption de :

#### Normes et Interprétations applicable pour la période annuelle ouverte à compter du 1<sup>er</sup> avril 2014

- IFRS 10 *Etats financiers consolidés* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- IFRS 11 *Partenariats* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- IFRS 12 *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- IAS 27 *Etats financiers individuels* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- IAS 28 *Participations dans des entreprises associées et des coentreprises* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 *Etats financiers consolidés et informations à fournir – Sociétés d'investissement* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- Amendements à IAS 32 *Instruments financiers : présentation – Compensation d'actifs et de passifs financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- Amendements à IAS 36 – *Dépréciation d'actifs – Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- Amendements à IAS 39 – *Instruments financiers – Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)

**Normes et interprétations émises, mais pas encore applicable pour la période annuelle ouverte à compter du 1<sup>er</sup> avril 2014**

- IFRS 9 *Instruments financiers* et les amendements liés (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 14 – *Comptes de report réglementaires* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 15 – *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Améliorations aux IFRS (2010-2012) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Améliorations aux IFRS (2011-2013) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Améliorations aux IFRS (2012-2014) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 *Vente ou contribution d'actifs entre l'investisseur et sa participation dans des entreprises associées ou coentreprises* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 11 – *Partenariats – Acquisition d'une participation dans une entreprise commune* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 – *Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 16 et IAS 41 – *Immobilisations corporelles et actifs biologiques – Plantes productrices* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 19 *Avantages au personnel – Cotisations des employés* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 27 *Etats financiers individuels – Méthode de la mise en équivalence* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRIC 21 – *Taxes* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 17 juin 2014)

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces normes et interprétations sur les comptes d'Immo Moury est en cours.

Certaines informations financières dans ce rapport financier semestriel ont été arrondies et en conséquence, les nombres figurant en total dans ce rapport peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte.



## NOTES

1. Information par secteur d'activité <sup>4</sup>

En milliers €	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres SIR		Non affecté		TOTAL	
	30 09 14	30 09 13	30 09 14	30 09 13	30 09 14	30 09 13	30 09 14	30 09 13	30 09 14	30 09 13	30 09 14	30 09 13	30 09 14	30 09 13
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>129</b>	<b>138</b>	<b>105</b>	<b>96</b>	<b>449</b>	<b>455</b>	<b>205</b>	<b>122</b>	<b>157</b>	<b>170</b>	<b>--11</b>	<b>-11</b>	<b>1.034</b>	<b>970</b>
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>12%</i>	<i>14%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>	<i>43%</i>	<i>47%</i>	<i>20%</i>	<i>13%</i>	<i>15%</i>	<i>18%</i>	<i>-1%</i>	<i>-1%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Variation de la juste valeur des immeubles	110	20	11	-7	-330	-200	10	58	0	0	0	0	-199	-129
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	0	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44	0
Autres produits et charges d'exploitation											-341	-323	-341	-323
<b>Résultat d'exploitation</b>													<b>538</b>	<b>518</b>
Résultat financier											-31	-28	-31	-28
Impôts											-39	-62	-39	-62
<b>Résultat de la période</b>													<b>468</b>	<b>428</b>

<sup>4</sup> Etablie conformément à la norme IFRS 8.



# Rapport financier semestriel au 30 septembre 2014



En milliers €	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		SIR		Non affecté		TOTAL	
	30 09 14	31 03 14	30 09 14	31 03 14	30 09 14	31 03 14	30 09 14	31 03 14	30 09 14	31 03 14	30 09 14	31 03 14	30 09 14	31 03 14
Immeubles de placement	4.250	4.140	3.864	3.834	8.260	8.220	4.450	4.440	0	0	0	0	20.824	20.634
<i>Pourcentage par secteur</i>	20%	20%	19%	19%	40%	40%	21%	22%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales	3	11	43	22	62	79	33	5	0	0	0	0	141	117
Actifs financiers non courants	7	8	10	10	0	0	0	0	3.449	3.202	0	0	3.466	3.220
<b>Actif sectoriels</b>	<b>4.260</b>	<b>4.159</b>	<b>3.917</b>	<b>3.866</b>	<b>8.322</b>	<b>8.299</b>	<b>4.483</b>	<b>4.445</b>	<b>3.449</b>	<b>3.202</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.431</b>	<b>23.971</b>
<i>Pourcentage par secteur</i>	17%	18%	16%	15%	34%	39%	18%	14%	14%	14%	0%	0%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus											475	1.680	475	922
<b>ACTIF</b>													<b>24.906</b>	<b>24.893</b>
Acquisition en immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux activés en immeubles de placement	0	0	189	99	240	0	0	1.221	0	0	0	0	429	1.320
Investissements en immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	5	1	5
Amortissements des immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	4	2	4



## 2. Information par secteur géographique<sup>2</sup>

En milliers €	Liège		Bruxelles		Hainaut		SIR		Non affecté		Total	
	30 09 14	30 09 13	30 09 14	30 09 13	30 09 14	30 09 13	30 09 14	30 09 13	30 09 14	30 09 13	30 09 14	30 09 13
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>819</b>	<b>776</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>69</b>	<b>25</b>	<b>157</b>	<b>170</b>	<b>-11</b>	<b>-11</b>	<b>1.034</b>	<b>970</b>
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>79%</i>	<i>80%</i>	<i>0%</i>	<i>1%</i>	<i>7%</i>	<i>3%</i>	<i>15%</i>	<i>18%</i>	<i>-1%</i>	<i>-1%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Variation de la juste valeur des immeubles	-244	-169	45	10	0	30	0	0	0	0	-199	-129
Résultat sur vente d'immeuble de placement	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44	0
Autres produits et charges d'exploitation									-341	-113	-341	-113
<b>Résultat d'exploitation</b>											<b>538</b>	<b>518</b>
Résultat financier									-31	-28	-31	-28
Impôts									-39	-62	-39	-62
<b>Résultat de la période</b>											<b>468</b>	<b>428</b>

# Rapport financier semestriel au 30 septembre 2014



En milliers €	Liège		Bruxelles		Hainaut		SIR		Non affecté		TOTAL	
	30 09 14	31 03 14	30 09 14	31 03 14	30 09 14	31 03 14	30 09 14	31 03 14	30 09 14	31 03 14	30 09 14	31 03 14
Immeubles de placement	18.784	19.004	430	260	1.610	1.370	0	0	0	0	20.824	20.634
Pourcentage par secteur	92%	92%	1%	1%	7%	7%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales	124	108	0	0	17	9	0	0	0	0	141	117
Actifs financiers non courants	17	18	0	0	0	0	3.449	3.202	0	0	3.466	3.220
Actif sectoriels	18.925	19.130	430	260	1.627	1.379	3.449	3.202	0	0	24.431	23.971
Pourcentage par secteur	77%	80%	2%	1%	7%	6%	14%	13%	0%	0%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus									475	922	475	922
<b>ACTIF</b>											<b>24.906</b>	<b>24.893</b>
Acquisition en immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux activés en immeubles de placement	64	1.320	125	0	240	0	0	0	0	0	429	1.320
Investissements en immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	1	5	1	5
Amortissements des immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	2	4	2	4

### 3. Revenus locatifs

En milliers €	30 09 2013	30 09 2013
<b>Revenus locatifs</b>	<b>1.045</b>	<b>980</b>
Loyers perçus	897	810
Réduction de valeur sur créances commerciales	-9	0
Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers	157	170

L'augmentation des loyers perçus est due principalement due aux loyers de deux biens :

- Le bien situé à Courcelles était vide durant le premier semestre de l'année passée et est loué depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2013 (+€ 45 milliers sur la période)
- Les loyers du bien situé à Milmort ont été augmentés suite aux travaux réalisés en 2013-2014 pour le locataire G-Tec (+ € 33 milliers sur la période).

Les "Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers" consistent en dividendes mis en paiement au cours de la période.

### 4. Résultat financier

En milliers d'€	30 09 2014	30 09 2013
<b>Résultat financier</b>	<b>-31</b>	<b>-28</b>
<b>Revenus financiers</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
Intérêts et dividendes perçus	0	7
<b>Charges d'intérêts (-)</b>	<b>26</b>	<b>24</b>
Intérêts sur emprunts	26	24
<b>Autres charges financières (-)</b>	<b>5</b>	<b>11</b>
Frais bancaires et autres commissions	5	11

### 5. Impôts

Au 30 septembre 2014, la charge d'impôts de € 39 milliers concerne le précompte mobilier sur les dividendes perçus des autres SIR.

## 6. Immeubles de placement

en milliers €	30 09 2014	31 03 2014
<b>Valeur comptable au début de la période</b>	<b>20.634</b>	19.731
Acquisition	0	0
Autres investissements (travaux activables)	429	1.320
Cession	-40	-10
Variation de la juste valeur	-199	-407
<b>Valeur comptable en fin de période</b>	<b>20.824</b>	<b>20.634</b>

Les travaux activés durant la période concernent la rénovation et extensions des bureaux à Gilly (€ 240 milliers), la transformation des bureaux à Bruxelles en deux appartements (€ 125 milliers) ainsi que la rénovation d'appartements dans les résidences Gobert et Mahiels (€ 64 milliers).

## 7. Actifs financiers non courants – Actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente consistent uniquement en des titres d'autres SIR. Les variations de juste valeur sont directement enregistrées dans les fonds propres dans la rubrique «Variation de juste valeur des actifs et passifs financiers».

La juste valeur des titres SIR est déterminée sur base des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs (niveau 1 selon IFRS 7).

En milliers d'€	30 09 2014	30 09 2013
Balance d'ouverture	-359	-338
Variation de la juste valeur de la période	247	-24
Solde de la variation de la Juste valeur des titres SIR	-113	-362

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

En quantité	Cofinimmo	Befimmo	Total
<b>Au 31 mars 2013</b>	<b>23.000</b>	<b>23.572</b>	<b>46.572</b>
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
<b>Au 30 septembre 2013</b>	<b>23.000</b>	<b>23.572</b>	<b>46.572</b>
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
<b>Au 31 mars 2014</b>	<b>23.000</b>	<b>23.572</b>	<b>46.572</b>
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
<b>Au 30 septembre 2014</b>	<b>23.000</b>	<b>23.572</b>	<b>46.572</b>

<b>En valeur d'acquisition</b>	<b>Cofinimmo</b>	<b>Befimmo</b>	<b>Total</b>
<b>Au 31 mars 2013</b>	<b>2.209</b>	<b>1.352</b>	<b>3.561</b>
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
<b>Au 30 septembre 2013</b>	<b>2.209</b>	<b>1.352</b>	<b>3.561</b>
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
<b>Au 31 mars 2014</b>	<b>2.209</b>	<b>1.352</b>	<b>3.561</b>
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
<b>Au 30 septembre 2014</b>	<b>2.209</b>	<b>1.352</b>	<b>3.561</b>

<b>En juste valeur</b>	<b>Cofinimmo</b>	<b>Befimmo</b>	<b>Total</b>
<b>Au 31 mars 2013</b>	<b>2.055</b>	<b>1.169</b>	<b>3.224</b>
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Variation de la juste valeur	-63	39	-24
<b>Au 30 septembre 2013</b>	<b>1.992</b>	<b>1.208</b>	<b>3.200</b>
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Variation de la juste valeur	-3	5	2
<b>Au 31 mars 2014</b>	<b>1.989</b>	<b>1.213</b>	<b>3.202</b>
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
Variation de la juste valeur	74	173	247
<b>Au 30 septembre 2014</b>	<b>2.063</b>	<b>1.386</b>	<b>3.449</b>

## 8. Dettes financières non courantes et courantes

En milliers d'€	30 09 2014	31 03 2014
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>686</b>	<b>687</b>
Dettes de location financement	658	658
Garanties locatives reçues	28	29
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>1.064</b>	<b>788</b>
Straight loan KBC	1.010	681
Dettes de location financement	54	107

En milliers d'€	30 09 2014	30 09 2013
<b>Etat du résultat global</b>	<b>26</b>	<b>24</b>
Charges d'intérêts sur la dette location financement	21	24
Charges d'intérêts sur straight loan	5	0

La juste valeur des dettes de location de financement s'élève à € 742 milliers et est déterminée sur base du taux d'intérêt du marché (niveau 2 selon IFRS 13).

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

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

En milliers d'€	30 09 2014
<b>Loyers à payer</b>	<b>676</b>
A moins d'un an	86
Entre 1 et 5 ans	590
Plus de 5 ans	0

## 9. Résultat par action

(En nombre d'actions)	30 09 2014	30 09 2013
Nombre d'actions souscrites	463.154	463.154
Nombre d'actions propres	1.030	1.030
Nombre d'actions de base ayant droit au dividende <sup>(1)</sup>	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions de base en circulation <sup>(2)</sup>	462.124	462.124
Nombre d'actions diluées ayant droit au dividende <sup>(3)</sup>	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions diluées en circulation <sup>(3)</sup>	462.124	462.124
Résultat de la période (en milliers d'€)	468	428
Résultat global de la période (en milliers d'€)	730	385
Résultat de la période par action de base et diluée en €	1,01	0,93
Résultat global de la période par action de base et diluée en €	1,58	0,83

(1) Actions propres déduites

(2) Ce nombre moyen est calculé conformément à l'IAS 33

(3) Il s'agit du nombre d'actions théoriquement sur le marché si, en plus des actions actuellement en circulation, les stock-options, les bons de souscription d'actions, etc. étaient exercés. Au 30 septembre 2013 et 30 septembre 2014, il n'y a aucun effet diluant.

## 10. Risques financiers

Les principaux risques financiers sont exposés et commentés dans le rapport de gestion dans la section « Informations sur les risques ».

La sensibilité au risque de liquidité est présentée en note 8.

La sensibilité au risque d'intérêt ne concerne que la ligne de crédit de € 1.200 milliers octroyées par la KBC et qui est utilisée à hauteur de € 1.010 milliers au 30 septembre 2014. Une augmentation du taux d'intérêt Euribor de 0,5% génèrerait une augmentation de la charge d'intérêts annuelle de € 6 milliers dans l'hypothèse où la ligne de crédit serait utilisée à concurrence de € 1.200 milliers de manière ininterrompue pendant un an. La dette de location-financement est à taux d'intérêt fixe. Elle n'est par conséquent pas sensible aux variations du taux d'intérêt.

La sensibilité au risque crédit est faible puisque les créances ouvertes au 30 septembre 2014 s'élèvent à € 141 milliers et que la seule créance ouverte dépassant 10% de ce montant a été payé début novembre.

## 11. Eléments éventuels, droits et engagements

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

### Garanties bancaires

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

Au 30 septembre 2014, les garanties bancaires s'élèvent à € 469 milliers.



#### Ligne de crédit – straight loan

En date du 22 octobre 2013, Immo Moury sca a signé auprès de la KBC Bank une avance à terme fixe pour un montant de 1.200.000 EUR. Le taux pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,10%.

#### Option d'achat

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

#### Garantie de pollution des sols et amiante

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

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

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

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

Au 30 septembre 2014, les seules informations dont dispose Immo Moury au sujet de la qualité des sols consiste en différents courriers de la Spaque qui indiquent soit que le terrain n'est pas repris sur la liste d'inventaire dressée par la Spaque (ce qui implique qu'il n'existe aucun élément connu relatif à une éventuelle pollution du sol), soit que, s'il existe un risque faible de pollution, la Spaque « ne dispose d'aucune donnée analytique permettant de se prononcer objectivement sur la qualité des sols ».

## DÉCLARATION DU MANAGEMENT

Le Conseil d'administration de Moury Management SA, composé des membres suivants :

- La société WL Consulting SPRL, représentée par M. Willy Legros (gérant), administrateur non exécutif indépendant et président du Conseil d'administration ;
- Monsieur Georges Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury. Il est le représentant permanent de Moury Management auprès d'Immo Moury ;
- Monsieur Gilles-Olivier Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury ;
- Monsieur William Ancion, administrateur non exécutif indépendant
- La société C Desseille SCA représentée par M. Claude Desseille, administrateur non exécutif indépendant ;

atteste que, à sa connaissance :

- les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur ;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de l'émetteur, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

Le Conseil d'administration de Moury Management SA déclare également que, pour autant qu'il en soit au courant :

- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- aucun administrateur n'a été associé en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de directeur général, à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ou n'a été par un tribunal empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur ;
- aucun contrat de travail n'a été conclu avec les Administrateurs, ni avec Immo Moury, qui prévoit le paiement d'indemnités lors de la résiliation du contrat de travail.

## RAPPORT DU COMMISSAIRE

# Immo Moury SCA

## Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 30 septembre 2014

Au gérant

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire. Cette information financière intermédiaire comprend la situation financière résumée clôturée le 30 septembre 2014, l'état résumé du résultat global, le tableau résumé des flux de trésorerie et l'état résumé des variations des capitaux propres pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 11.

### Rapport sur l'information financière intermédiaire

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire de Immo Moury SCA (la «société»), préparée conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 – *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans la situation financière résumée s'élève à 24.906 (000) EUR et le bénéfice de la période s'élève à 468 (000) EUR.

Le gérant est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 – *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire sur la base de notre examen limité.

### Etendue de l'examen limité

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

### *Conclusion*

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire de Immo Moury SCA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 – *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Diegem, le 16 décembre 2014

**Le commissaire**

---

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

## CALENDRIER FINANCIER

Publication du rapport financier annuel au 31 mars 2015

courant juillet 2015

Assemblée générale ordinaire

8 septembre 2015

Païement du dividende

31 octobre 2015

---

### *POUR TOUTES INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :*

Gilles-Olivier Moury

Sonia Laschet

Administrateur

Directrice financière

Tél : 04/ 221 .03.10

Tél : 04/221.03.10

[gomoury@immomoury.com](mailto:gomoury@immomoury.com)

[slaschet@immomoury.com](mailto:slaschet@immomoury.com)