

Information réglementée

21 décembre 2018

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2018/2019**  
**DU GERANT STATUTAIRE**  
**(du 1<sup>er</sup> avril 2018 au 30 septembre 2018)**

## 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 2018

**Rapport immobilier**

Patrimoine immobilier

Chiffres clés

Répartition du portefeuille

Portefeuille immobilier

Rapport d'évaluation Cushman & Wakefield au 30 septembre 2018

**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) le 7 novembre 2014.

Au 30 septembre 2018, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à € 26.765 milliers.

Le portefeuille immobilier actuel est constitué d'immeubles situés essentiellement en province de Liège mais également ailleurs en région wallonne et en région bruxelloise, dont la juste valeur s'élève à € 22.596 milliers au 30 septembre 2018. Les immeubles en portefeuille au 30 septembre 2018 représentent une surface de 35.428 m<sup>2</sup>.

Le portefeuille est également constitué de titres d'autres sociétés immobilières réglementées dont la juste valeur est de € 4.169 milliers selon le cours de bourse au 30 septembre 2018.

La stratégie 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 € 19,5 millions suivant le cours de bourse de l'action Immo Moury au 19 décembre 2018.

## 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. Le mandat de gérant unique de Moury Management a été renouvelé lors de l'assemblée générale extraordinaire d'Immo Moury du 30 juin 2017 pour une durée indéterminée.

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	Date de fin de mandat	Nombre de renouvellement des administrateurs indépendants
WL Consulting s.p.r.l. représentée par Mr Willy Legros	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	Indépendant	Tout le semestre	10/09/19	2
Mr Georges Moury	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout le semestre	10/09/19	-
Mr Gilles Olivier Moury	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout le semestre	10/09/19	-
Mr William Ancion	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout le semestre	10/09/19	2
C Desseille s.c.a. représentée par Mr Claude Desseille	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout le semestre	10/09/19	2

## DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

Conformément à l'article 39 de la loi du 3 août 2012, la direction effective d'Immo Moury est confiée à Messieurs Georges Moury et Gilles-Olivier Moury, tous deux administrateurs de Moury Management SA. Messieurs Moury exercent cette fonction à titre gratuit.

Immo Moury SCA dispose d'une équipe opérationnelle de cinq personnes.

## RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE

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

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

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

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

- respect des règles et principes comptables applicables
- communication des informations financières de la société
- reporting semestriel et budget régulièrement mis à jour

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

- par la direction effective, qui veille à la pertinence et à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société et assure le suivi de l'audit interne et du contrôle externe effectué par le commissaire, formule tous avis et recommandations au conseil d'administration du gérant statutaire dans ces domaines ; elle procède notamment à la revue des clôtures semestrielles, des traitements comptables spécifiques, des litiges et des principaux risques ;
- par l'auditeur interne qui est chargé d'examiner et d'évaluer le bon fonctionnement, l'efficacité et l'efficience du contrôle interne ainsi que des fonctions de compliance et de gestion des risques ;
- par le commissaire dans le cadre de sa revue des comptes semestriels et annuels qui formule des recommandations concernant le contrôle interne et la tenue des états financiers.

## Informations sur les risques

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

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

### LE MARCHE

#### RISQUE ÉCONOMIQUE :

##### *Description du risque*

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

##### *Réponses pour contrôler le risque*

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

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

### LE PATRIMOINE IMMOBILIER D'IMMO MOURY

#### RISQUE AFFÉRENT AUX REVENUS LOCATIFS :

##### *Description du risque*

La totalité du 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 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 qui pourrait générer une diminution des dividendes en résultant. 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, en cas de départ de locataire ou de renouvellement du bail, la vacance ou le renouvellement à un loyer inférieur peut affecter les revenus de la société et sa trésorerie.

##### *Réponses pour contrôler le risque*

Concernant la défaillance financière des locataires, des procédures de suivi de paiement rigoureuses sont mises en place.

Les immeubles amenant de manière récurrente des locataires avec une situation financière non solide sont identifiés et analysé en termes de rentabilité pour décider si il est opportun de les maintenir en portefeuille ou si il est préférable de les mettre en vente afin d'investir dans des biens immobiliers plus rentables.

Au 30 septembre 2018, le taux d'occupation s'élève à 96,3% contre 97,80% au 31 mars 2018. Le montant des créances douteuses s'élève à € 1 milliers à l'actif de bilan, les réductions de valeurs actées au cours

du premier semestre de l'exercice s'élèvent à € 8 milliers et il n'y a pas eu de gratuités locatives accordées pendant la période.

**RISQUE LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES :***Description du risque*

La Société est exposée au risque de variation négative de la juste valeur de son portefeuille immobilier telle qu'elle résulte des expertises indépendantes. La variation négative de la juste valeur du portefeuille a une incidence sur le résultat net, sur les fonds propres et sur le ratio d'endettement de la Société.

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

*Réponses pour contrôler le risque*

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

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

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

**RISQUE LIÉS AUX TITRES DÉTENUS DANS D'AUTRES SIR :***Description du risque*

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

*Réponses pour contrôler le risque*

Afin de limiter ce risque Immo Moury a acquis des titres Cofinimmo et Befimmo dont le rendement est stable et pour lesquels la liquidité est suffisante en cas de nécessité de vente immédiate. Ces titres assurent également une diversification du risque vu le grand nombre de biens gérés par ces sociétés.

Au 30 septembre 2018, une variation négative de 1% de la juste valeur des titres de SIR aurait impact de € -42 milliers sur les fonds propres, de 0,03% sur le ratio d'endettement et pas d'impact sur le résultat net puisque la variation de juste valeur des titres SIR est enregistrée au niveau des autres éléments du résultat global.

**RISQUE DE SINISTRE ET DE DÉGRADATION :***Description du risque*

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

*Réponses pour contrôler le risque*

Ces risques sont couverts par des assurances dont la valeur totale de couverture des immeubles est en concordance avec leur juste valeur.

**RISQUES ENVIRONNEMENTAUX EN MATIÈRE D'AMIANTE ET DE POLLUTION DES SOLS :*****Description du risque***

Les risques environnementaux auxquels Immo Moury, en tant que propriétaire d'immeubles, est exposé sont principalement les risques de pollution du sol, les risques liés à la présence éventuelle de matériaux contenant de l'amiante, les risques liés à la présence de produits interdits en vertu des réglementations en vigueur tels que des transformateurs qui contiendraient des PCB, des groupes de froid contenant des CFC, etc. Ces risques environnementaux, s'ils surviennent, pourraient avoir des conséquences financières relativement importantes pour Immo Moury (travaux de dépollution du sol, d'assainissement...).

***Réponses pour contrôler le risque***

À ce jour, Immo Moury n'a connaissance d'aucun litige, réclamation ou autre problème potentiel en matière environnemental et n'a jamais été confrontée à des problèmes similaires par le passé. De plus, le risque de pollution des sols et de présence d'amiante est atténué par les déclarations effectuées et, en ce qui concerne la présence d'amiante, les garanties apportées par les sociétés apporteuses 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 apporteuses ou leurs actionnaires ont garanti à Immo Moury qu'à leur connaissance, l'usage des terrains, sols, sous-sols et immeubles bâties 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 apporteuses 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 apporteuses ne paraîtraient pas suffisants, un recours soit fait contre Immo Moury qui pourrait, s'il se présentait, avoir des conséquences financières importantes mais actuellement impossibles à déterminer pour la Société.

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

**RISQUES LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FUSION, DE SCISSION OU D'ACQUISITION :*****Description du risque***

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

***Réponses pour contrôler le risque***

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

**RISQUES LIÉS A LA DIVERSIFICATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER*****Description du risque***

Afin d'assurer une répartition adéquate des risques, le patrimoine immobilier de la Société doit être diversifié tant au niveau sectoriel que géographique.

De plus, conformément à l'article 30 de la loi du 12 mai 2014, aucune opération effectuée par la société

réglementée publique ne peut avoir pour effet que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble d'actifs.

La FSMA peut, aux conditions fixées par elle, accorder une dérogation aux limites ci-dessus,

- pour une période de 2 ans au maximum, à compter de la date d'agrément, ou
- lorsque la SIRP établit qu'une telle dérogation est dans l'intérêt de ses actionnaires, ou
- lorsque la SIRP établit qu'une telle dérogation est justifiée sur la base des caractéristiques spécifiques du placement, et notamment de l'ampleur et de la nature de celui-ci.

Cette dérogation ainsi que ses éventuelles conditions doivent être détaillées dans le prospectus et les rapports financiers annuels ou semestriels établis jusqu'au moment où la dérogation devient sans objet. Les dérogations ci-dessus ne peuvent être accordées par la FSMA si le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses sociétés du périmètre dépasse 33 % des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture autorisés, au moment de l'acquisition ou de la cession concernée. Les dérogations sont retirées par la FSMA dans le cas où le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses sociétés du périmètre dépasse 33 % des actifs consolidés à un quelconque moment de la période de dérogation.

La limite de 20% ne s'applique pas aux biens immobiliers ou actifs couverts par un engagement à long terme d'un Etat membre de l'Espace économique européen qui a la qualité de locataire ou utilisateur des biens concernés.

#### *Réponses pour contrôler le risque*

Toutes les opportunités d'investissement sont analysées afin d'identifier si elles dépasseraient la limite prudentielle, l'objectif étant d'augmenter progressivement le portefeuille immobilier de la société.

## **LES RISQUES FINANCIERS**

### **RISQUE D'INFLATION ET DE DÉFLATION :**

#### *Description du risque*

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

#### *Réponses pour contrôler le risque*

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

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

#### *Description du risque*

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

#### *Réponses pour contrôler le risque*

Au 30 septembre 2018, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 13 juillet 2014 s'élève à 17,8 %. Le taux flottant permet à Immo Moury de bénéficier de taux court terme très bas actuellement. Toutefois, pour limiter le risque sur la volatilité du taux d'intérêt, Immo Moury a contracté une couverture de taux d'intérêt à un taux IRS plus marge de 2,05% pour un montant de € 1,6 millions sur une durée de 20 ans.

De plus, une analyse régulière est réalisée afin d'évaluer si il est opportun de signer d'autre contrat de couverture de taux pour le montant restant de ligne de crédit à taux flottant, c'est-à-dire € 3,4 millions.

## RISQUES LIÉS AUX CONTREPARTIES BANCAIRES :

### *Description du risque*

La Société est confrontée au risque d'insolvabilité de ses partenaires financiers, ce qui pourrait engendrer une perte de dépôt ou la résiliation de lignes de crédit existantes.

### *Réponses pour contrôler le risque*

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

## RISQUES LIÉS A LA HAUSSE DU PRECOMPTE MOBILIER SUR DIVIDENDE:

### *Description du risque*

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

### *Réponses pour contrôler le risque*

La société limite ce risque en veillant à maintenir une diversification suffisante de ses actifs : entre les immeubles et titres de SIR. De plus, Immo Moury analyse périodiquement le rendement net des actions en portefeuille (déduction faite du précompte mobilier) et le compare avec le rendement obtenu sur les immeubles. Ceci permet de juger s'il est opportun de maintenir les actions en portefeuille ou s'il est préférable d'investir dans de nouveaux projets immobiliers identifiés ou de diminuer l'endettement.

## RISQUE LIÉ A LA LIQUIDITE DES TITRES DE LA SOCIETE

### *Description du risque*

La liquidité d'un titre s'apprécie au travers du volume moyen de transactions journalières enregistrées sur une valeur sur une période donnée.

La Société connaît une faible liquidité de ses actions limitant tant les opportunités de sorties que d'achats de ces dernières sur une courte période.

### *Réponses pour contrôler le risque*

Dès son entrée en bourse, Immo Moury a signé un contrat avec KBC Securities comme Liquidity Provider. Actuellement, la capacité d'endettement d'Immo Moury lui permettrait de réaliser des opérations d'achat sur une courte durée. De plus, la Société continue à construire une relation de confiance avec ses actionnaires existants.

## LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR

## RISQUE DE PROCÉDURES JUDICIAIRES

### *Description du risque*

La Société peut être partie à des procédures judiciaires.

La Société n'a pas actuellement de procédures judiciaires de recouvrements de créances à l'encontre ses locataires.

### *Réponses pour contrôler le risque*

La Société fait appel à des avocats spécialisés dans les domaines en litige pour maximiser les chances

d'obtenir gain de cause.

## RISQUE RÉGLEMENTAIRE

### *Description du risque*

La Société est exposée au risque de non-respect de réglementations de plus en plus nombreuses et complexes et en constante évolution, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les administrations ou par les tribunaux, notamment en matière fiscale, environnementale et d'urbanisme. Le non-respect de la réglementation expose la Société à des risques de mise en cause de sa responsabilité, de condamnations, de sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi qu'au risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis. De telles sanctions pourraient influencer négativement l'activité de la Société et sa rentabilité.

### *Réponses pour contrôler le risque*

La Société dispose d'une juriste en interne licenciée en notariat et peut faire appel à des consultants externes qui ont les compétences nécessaires pour veiller au respect des réglementations en vigueur.

## RISQUE DE DIMINUTION DU FREE FLOAT

### *Description du risque*

Conformément à l'article 22 de la loi du 22 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, les promoteurs de la Société doivent veiller à ce qu'au moins 30% des titres conférant le droit de vote d'Immo Moury soient aux mains du public de manière continue et permanente.

### *Réponses pour contrôler le risque*

Le promoteur ainsi que les personnes agissant de concert avec le promoteur ont été informées du seuil de 30% de free float à respecter. Toute acquisition de titres réalisée par ceux-ci doit immédiatement être communiquée à Immo Moury qui vérifie le respect de l'article 22 de la loi du 22 mai 2014 et l'envoi de déclaration de transparence si nécessaire. Au 30 septembre 2018, le free float s'élève à 33,86%.

## LES RISQUES OPERATIONNELS

### RISQUE DE DÉFAILLANCE DU SYSTÈME INFORMATIQUE :

#### *Description du risque*

Immo Moury est confrontée au risque de défaillance du système informatique. Ceci pourrait engendrer des pertes de données et la paralysie de certaines tâches pendant la période de défaillance.

#### *Réponses pour contrôler le risque*

Un plan de continuité d'activité est en place et a été revu pour la dernière fois en juin 2014. La continuité d'activité se définit comme l'ensemble des mesures permettant, en cas de crise, d'assurer la permanence des activités et services essentiels, puis la reprise planifiée des activités. Elle couvre à la fois les aspects fonctionnels et la dimension informatique.

Par ailleurs, la Société a souscrit à un contrat d'assistance et de maintenance informatique avec un partenaire externe qui gère également les back-ups quotidiens sur son serveur localisé à l'extérieur de la Société.

### SITUATION DE CONFLIT D'INTERETS :

#### *Description du risque*

Compte tenu de l'actionnariat de Immo Moury et de la composition du conseil d'administration du Gérant, il peut arriver que Immo Moury conclue une opération (notamment, une acquisition d'un bien immobilier ou la signature d'un contrat d'entreprise en vue de la construction, de la rénovation ou de l'extension d'un immeuble) avec des sociétés liées. Dans telle situation, il est nécessaire de vérifier que l'octroi d'un contrat à une de ces sociétés est ou non de nature à occasionner un préjudice à la Société en vertu de la législation en vigueur et des règles spécifiques établies par la Société en la matière.

#### *Réponses pour contrôler le risque*

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

### RISQUE DE GESTION AFFERENT A LA GESTION DE LA SIR :

#### *Description du risque*

Actuellement, Immo Moury internalise la gestion technique, administrative et comptable de son portefeuille immobilier. Compte tenu du caractère réduit de son équipe, la société est exposée à un certain risque de désorganisation en cas de départ de certains membres « clés » de son équipe. Le départ inattendu de certain membre de son équipe pourrait avoir un impact négatif sur son développement.

#### *Réponses pour contrôler le risque*

Le travail en équipe et le partage d'informations sont privilégiés pour permettre la reprise temporaire de travail d'une personne en cas d'absence ou le temps d'un recrutement.

## COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITES D'IMMO MOURY SCA

## CHIFFRES CLES

## PATRIMOINE IMMOBILIER

en milliers €	30 09 2018	31 03 2018
<b>Juste valeur du portefeuille</b>	<b>26.765</b>	<b>26.367</b>
Immeubles de placement	22.596	22.164
Titres SIR	4.169	4.203
Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %) <sup>1</sup>	8,8%	8,6%
<b>Taux d'occupation en %<sup>2</sup></b>	<b>96,3%</b>	<b>97,8%</b>

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

en milliers €	30 09 2018	30 09 2017
Résultat locatif net	1.162	1.097
Résultat immobilier	1.119	1.062
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>954</b>	<b>871</b>
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	842	768
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	73
Variation de la juste valeur des immeubles de placements	125	-20
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>967</b>	<b>821</b>
Résultat financier	-26	12
Impôts	-51	-51
<b>Résultat de la période</b>	<b>890</b>	<b>782</b>
<i>Autres éléments du résultat global</i>		
a) Eléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net		
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	44
b) Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net		
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global	-34	0
<b>Résultat global total de la période</b>	<b>856</b>	<b>826</b>
<b>Résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture</b>	<b>759</b>	<b>754</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 2018 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 la juste valeur des biens loués à la date de clôture et le total du portefeuille immobilier déduction faite des terrains, des immeubles en construction et des immeubles détenus en vue de la vente.

## ETAT RESUME DE LA SITUATION FINANCIÈRE

en milliers €	30 09 2018	31 03 2018
Total des actifs non courants	26.910	26.237
Total des actifs courants	693	649
<b>Total des actifs</b>	<b>27.603</b>	<b>26.886</b>
Total des capitaux propres	22.694	22.900
Total des passifs non courants	207	208
Total des passifs courants	4.702	3.778
<b>Total du passif</b>	<b>27.603</b>	<b>26.886</b>
Ratio d'endettement	17,8%	14,7%

Au 30 septembre 2018, le portefeuille immobilier global d'Immo Moury s'élève à € 26.765 milliers dont € 22.596 milliers en immeubles de placement et € 4.169 milliers en titres d'autres SIR.

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement enregistre une augmentation de € 125 milliers par rapport à l'évaluation au 31 mars 2018.

La juste valeur du portefeuille de titres SIR diminue de € 34 milliers. Cette diminution résulte de la baisse nette des cours boursiers des titres en portefeuille au 30 septembre 2018 par rapport au 31 mars 2018.

Le taux d'occupation est élevé (96,3%) pour un taux d'endettement faible (17,8%).

Le résultat locatif net (€ 1.1162 milliers) au 30 septembre 2018 augmente de 6% par rapport à la même période de l'année précédente. Il est composé principalement des loyers à hauteur de € 992 milliers et de revenus liés aux titres de SIR (Cofinimmo et Befimmo) en portefeuille qui ont été perçus au cours de la période à hauteur de € 189 milliers.

Le résultat d'exploitation s'élève à € 967 milliers au 30 septembre 2017. Il est en augmentation de 18% suite principalement à l'impact des variations de juste valeur des immeubles de placements.

Le résultat financier net correspondant à une charge de € 26 milliers est composé principalement des charges d'intérêts (€ 28 milliers) ainsi que de la variation positive de juste valeur de l'instrument de couverture contractée en mars 2017 (€ 6 milliers).

Compte tenu de ce qui précède, le résultat net au 30 septembre 2018 s'élève à € 890 milliers, soit une augmentation de 14% par rapport à la même période de l'année précédente.

## ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DU PREMIER SEMESTRE 2018-2019

### ACQUISITION DE BIENS PLACE CATHÉDRALE A LIEGE

En juin 2018, Immo Moury a acquis, à un tiers, un appartement et un studio (avec cave et parking intérieur) en état futur d'achèvement, dans la résidence La Cathédrale située en plein centre de Liège à l'angle de la place de la Cathédrale et de la place Saint-Paul. Les biens ont été valorisés par l'expert Cushman et Wakefield à une valeur de marché de € 660 milliers alors que le prix d'acquisition s'est élevé à € 675 milliers hors frais, soit 2,3% en dessus de l'évaluation. Le rendement locatif attendu de ces biens idéalement situé en centre-ville de Liège est de 3,3%.

Le terrain ainsi qu'une tranche de 25% a été payée lors de l'acquisition. Le solde de la construction (75%) sera payé à la réception provisoire des biens, prévue début 2019.

### TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Les transactions avec les parties liées telles que définies par la norme IAS 24 ainsi que les opérations visées par l'article 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)

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

L'assemblée générale du 11 septembre 2018 a fixé la rémunération annuelle du Gérant pour l'exercice 2018-2019 à 75.000 €.

#### 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 14 juin 2018. Ce contrat de bail prévoit un loyer mensuel de € 2.000.

#### 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.

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.

## L'ACTION IMMO MOURY

Au 30 septembre 2018, la valeur nette d'inventaire<sup>1</sup> par action s'établit à € 49,11 contre une cotation boursière de € 43,60.

	30 09 2018	30 09 2017
Cours boursier (en €)	43,60	51,29
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>	49,11	48,37
Résultat net de la période par action de base et diluée (en €) <sup>2</sup>	1,93	1,69
Résultat global de la période par action de base et diluée (en €) <sup>3</sup>	1,85	1,79
Rendement brut par action de base <sup>4</sup>	8,0%	6,4%

## STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

La structure de l'actionnariat au 30 septembre 2018 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)	57.340	12,38%
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	156.808	33,86%
<b>TOTAL</b>	<b>463.154</b>	<b>100,00%</b>

Il n'y a pas eu de changement important dans l'actionnariat depuis le 31 mars 2018.

## DIVIDENDE

L'Assemblée générale ordinaire du 11 septembre 2018 a approuvé un dividende brut par action de 2,3000 euros (soit 1,6100 euros net par action avec un précompte mobilier de 30%).

Le dividende de € 1.063 milliers a été mis en paiement le 17 octobre 2018 suivant décision du conseil d'administration.

<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 (48,06€ au 30 septembre 2018 et 56,31€ au 30 septembre 2017).

## 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 2018.

## EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS AU 30 SEPTEMBRE 2018

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'évènements qui seraient survenus après le 30 septembre 2018 et qui pourraient avoir une incidence sur la situation financière au 30 septembre 2018.

## RAPPORT IMMOBILIER

### PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 30 septembre 2018, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Immo Moury est de € 26.765 milliers. Ce portefeuille est constitué de plusieurs immeubles de placement pour une surface d'environ 35.428 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 € 22.596 milliers (juste valeur selon l'expert immobilier, Cushman Wakefield, au 30 septembre 2018) et la juste valeur des titres SIR dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 4.169 milliers (juste valeur selon les cours de bourse au 30 septembre 2018).

Au cours du premier semestre, la juste valeur du portefeuille immobilier total enregistre une augmentation de € 432 milliers qui s'explique par l'acquisition de deux biens dans la résidence Cathédrale (€ 307 milliers) ainsi que la variation de juste valeur positive de € 124 milliers.

### CHIFFRES CLES

en milliers €	30 09 2018	31 03 2018
<b>Juste valeur du portefeuille</b>	<b>26.765</b>	<b>26.367</b>
Immeubles de placement	22.596	22.164
Titres SIR	4.169	4.203
Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %) <sup>1</sup>	8,8%	8,6%
Taux d'occupation en % <sup>2</sup>	96,3%	97,8%

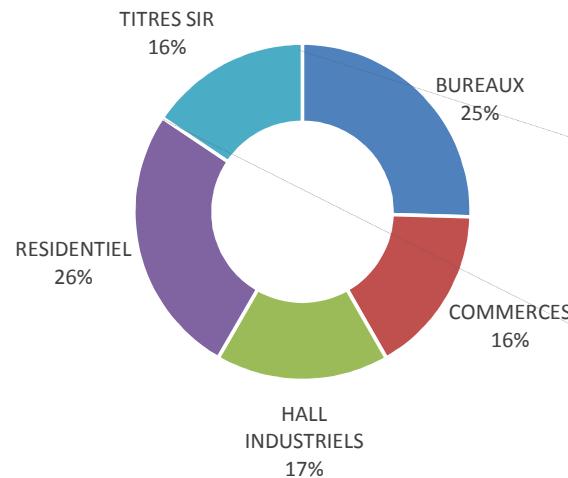
<sup>1</sup> Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus annualisés au cours de la période et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période. Le rendement brut des titres SIR (qui devrait être calculé comme le rapport 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 2018 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.

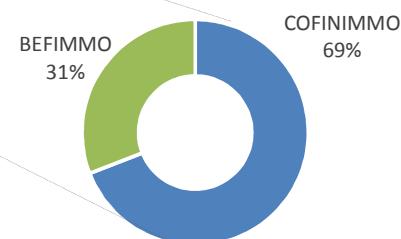
## REPARTITION DU PORTEFEUILLE

La diversification sectorielle du portefeuille au 30 septembre 2018 se ventile comme suit :

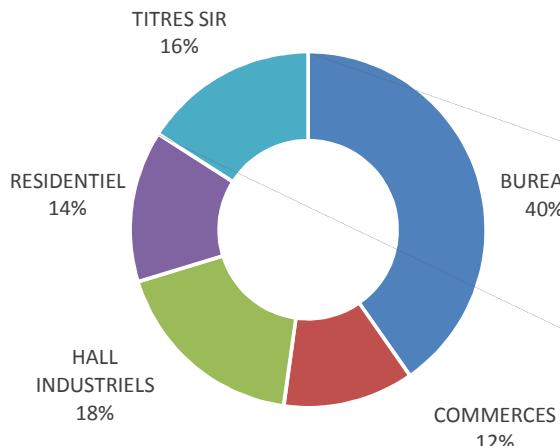
*Sur base de la juste valeur du portefeuille*



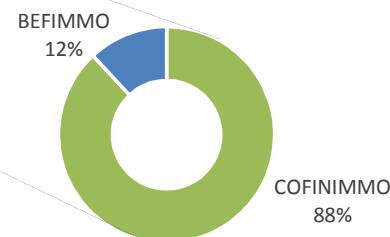
*Détail de la juste valeur des titres d'autres SIR*



*Sur base de la source des revenus locatifs perçus*

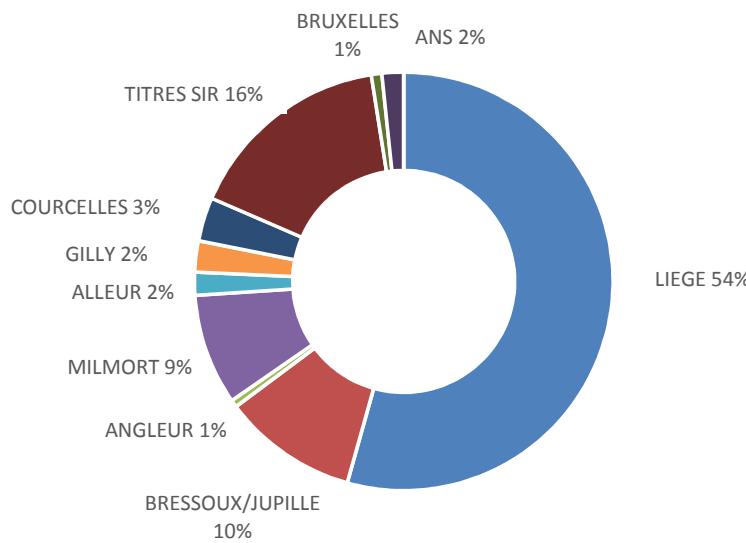


*Détail de revenus des titres d'autres SIR*

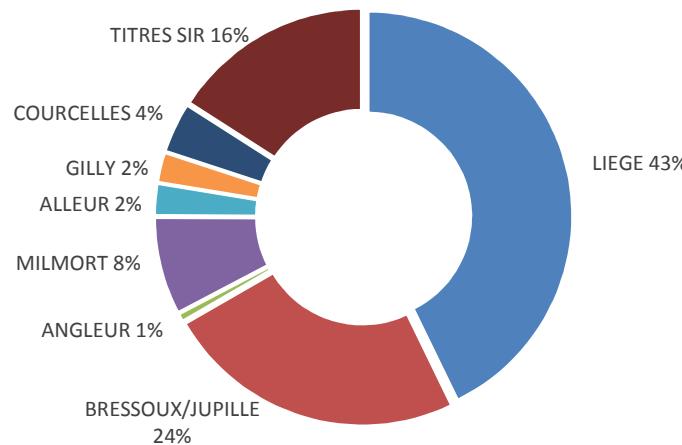


La **diversification géographique** du portefeuille d'immeubles de placement au 30 septembre 2018 se présente comme suit :

*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 de l'immeuble	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Taux d'occupation (en%)	Quote-part dans le portefeuille selon la juste valeur au 30 septembre 2018
Cinq commerces et quatre appartements rue du Pot d'Or à Liège	1940 et 1976	769	98%	15,9%
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2016	1.259	100%	11,5%
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	1961	3.530	100%	9,7%
Hall semi-industriel à Milmort	2004	3.003	100%	8,7%
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1907	1.424	100%	7,6%
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Bressoux	1930	1.672	69%	5,3%
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège	1968 et 1973	6.965	100%	4,3%
Hall semi-industriel à Courcelles	2004	2.313	100%	3,4%
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille	1965	7.999	100%	2,8%
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly	Antérieur à 1952	1.030	100%	2,4%
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	1975	446	100%	1,9%
Trois halls semi-industriels à Alleur	1993	1.188	78%	1,8%
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	1959	1.600	100%	1,5%
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège	1981	558	100%	1,5%
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège	1955	166	100%	0,8%
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	1953	153	100%	0,8%
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	2014	79	100%	0,8%
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	1961	180	100%	0,8%
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	2008	101	100%	0,6%
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège	NA	359	NA	0,4%
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille	1966	157	34%	0,3%
Maison Rue du Moulin 363 à Liège	1955	138	0%	0,4%
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	1983	81	100%	0,3%
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège	1956	50	100%	0,0%
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	2018	208	NA	0,9%
<b>Total des immeubles de placement</b>		<b>35.428</b>	<b>96,3%</b>	<b>84,4%</b>
<b>Total titres d'autres SIR</b>				<b>15,6%</b>
<b>Total portefeuille global</b>				<b>100%</b>

NA – Non applicable car ces biens sont disponibles à la vente.

PRIX D'ACQUISITION ET VALEURS ASSURÉES

Immeubles de placement	Prix d'acquisition de l'immeuble <sup>3</sup> (en milliers d'EUR)	Juste valeur des immeubles au 30 sept. 2018	Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR)	Primes d'assurances au 30 sept. 2018 (en milliers EUR)
Cinq commerces et quatre appartements rue du Pot d'Or à Liège	2.790	4.265	3.463	2
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2.900	3.082	3.062	1
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	3.260	2.586	2.537	1
Hall semi-industriel à Milmort	1.570	2.318	2.384	2
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1.845	2.029	1.993	1
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Bressoux <sup>1</sup>	800	1.415	1.278	1
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Liège <sup>2</sup>	2.610	1.163	2.607	2
Hall semi-industriel à Courcelles	1.400	908	956	1
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille	720	754	2.800	0
Bureaux et entrepôts rue du Rond-Point à Gilly <sup>2</sup>	460	650	423	1
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège <sup>1</sup>	570	518	1.000	0
Trois halls semi-industriels à Alleur	470	473	473	0
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	430	403	400	0
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège <sup>1</sup>	420	394	310	0
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège <sup>1</sup>	179	212	155	0
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège <sup>1</sup>	235	226	340	0
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles <sup>1</sup>	80	225	168	0
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège <sup>1</sup>	279	203	346	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	140	148	142	0
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège	100	111	100	0
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille	140	85	173	0
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	81	109	0
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège <sup>1</sup>	4	4	0	0
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège <sup>4</sup>	675	233	NA	NA
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>23.397</b>	<b>22.596</b>	<b>26.043</b>	<b>12</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.

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

4-Le prix d'acquisition mentionné est le prix du bien dans son état futur d'achèvement. La juste valeur au 30 septembre 2018 considère que le bien est en cours de construction.

CI-DESSOUS SONT REPRIS LES LOCATAIRES DES BIENS IMMOBILIERS QUI REPRÉSENTENT PLUS DE 5% DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2018 :

Immeubles de placement	Quote-part dans le porte-feuille selon la juste valeur au 30 septembre 2018	Locataires
Appartements et commerces rue du Pot d'Or 9-11 à Liège	15,9%	IKKS –American Vintage – Zaff Optical – Centre esthétique et 3 locataires différents en personne physique
Résidence Vitra rue du Paradis à Liège	11,5%	13 locataires différents en personne physique
Bureaux av. des Tilleuls 62 à Liège	9,7%	SPW Wallonie
Hall semi industriel à Milmort	8,7%	G-Tec
Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège	7,6%	Deutsche Bank
Résidence Confort - place Théodore Gobert 7 à Bressoux	5,3%	13 locataires différents en personne physique

**CONSÉQUENCE EN CAS DE VIDE LOCATIF :**

Au 30 septembre 2018, le taux d'occupation est de 96,3%. La période du 1<sup>e</sup> avril au 30 septembre 2018 n'a pas été impactée par des vides locatifs importants.

SYNTHÈSE DES REVENUS LOCATIFS 30 SEPTEMBRE 2018

Immeubles de placement	Montant des loyers perçus annualisés en milliers EUR	Garantie bancaire en milliers EUR	Caution bancaire en milliers EUR
Cinq commerces et quatre appartements rue du Pot d'Or à Liège	243	93	12
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	129	0	20
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	397	0	0
Hall semi-industriel à Milmort	183	26	0
Bureau rue des Urbanistes à Liège	140	125	0
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Liège	88	4	10
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège	330	146	0
Hall semi-industriel à Courcelles	95	45	0
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille	90	9	0
Bureaux et entrepôts rue du rond point à Gilly	57	27	0
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	35	1	2
Trois halls semi-industriels à Alleur	60	9	0
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	42	18	0
Quatre bureaux - Rue Féronstrée 23 à Liège	29	0	0
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois à Liège	7	0	0
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	11	1	0
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	6	0	0
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	14	2	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	16	7	0
Immeuble rue de la Wache 7 - 9 à Liège	0	0	0
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille	8	0	2
Maison Rue du Moulin 363 à Liège	0	0	0
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	7	1	0
Résidence Boitsfort - (garage) Place du Parc à Liège	0	0	0
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège			
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>1.988</b>	<b>514</b>	<b>45</b>
Titres Cofinimmo	166		
Titres Befimmo	90		
<b>Total titres d'autres SIR</b>	<b>256</b>		
<b>Total portefeuille global</b>	<b>2.245</b>		

1 - Selon l'expert indépendant Cushman&Wakefield au 30 septembre 2018. Comme les loyers de marché ne sont pas disponibles pour les biens résidentiels, les valeurs indiquées représentent les loyers passants.

## RAPPORT D'EVALUATION CUSHMAN & WAKEFIELD AU 30 SEPTEMBRE 2018



**Gaetan Coppens**  
Senior Valuer  
+32.493.22.08.18  
Gaetan.coppens@cushwake.com

**Immo Moury S.c.a**  
M. Moury  
Rue Sainte Marie 24  
4000 Liège

Bruxelles, le 30 septembre 2018

Cher Monsieur,

### Concerne: valorisation du portefeuille Immo Moury S.c.a

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport concernant l'estimation à la date du 30 septembre 2018 du portefeuille Immo Moury S.c.a.

Au regard de notre analyse du marché et des hypothèses faites dans ce rapport, nous évaluons le portefeuille comme suit :

**Valeur de marché hors frais (IAS/IFRS): 22.596.000 EUR**

Nous restons à votre disposition pour vous fournir tout élément d'information qui pourrait vous sembler utile sur le présent rapport et vous prions d'agrérer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



**Gaetan Coppens**  
Senior Valuer  
Valuation & Advisory

**Emeric Inghels**  
Partner  
Valuation & Advisory

Pour le Compte de:  
Cushman & Wakefield VOF  
Avenue des Arts 56  
1000 Bruxelles  
Tel. : +32 (0)2 546 08 66  
Fax : +32 (0) 2 512 04 42  
[www.cushmanwakefield.be](http://www.cushmanwakefield.be)

# RAPPORT D'EVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMO MOURY : CADRE DE NOTRE INTERVENTION

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

## 1.1 DESCRIPTION DE LA MISSION

- Evaluation trimestrielle de la valeur réelle du portefeuille de la SIR conformément à l'AR 24 § 1 du 12 mai 2014 concernant les SIR.
- La date effective de cette évaluation est le 30 septembre 2018.
- 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 juillet 2017.

## 1.2 STATUT D'EXPERT ET CONFLITS D'INTÉRÊTS

- Nous confirmons avoir évalué le bien en tant qu'expert indépendant qualifié.

Nous confirmons également ne pas avoir identifié de conflits d'intérêts concernant la mission que vous nous avez confiée.

## 1.3 BASE DE L'ÉVALUATION

- 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."

## 1.4 DÉFINITIONS DES VALEURS

- Le loyer de marché ou valeur locative estimée est 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.
- La valeur de marché ou valeur vénale: voir définition ci-dessus, paragraphe 1.3. La valeur exclue les frais d'acquisition (droits d'enregistrement, honoraires notariaux ou T.V.A. pour les immeubles neufs).
- La valeur de marché acte en mains ou valeur d'investissement est la valeur de marché majorée des frais d'acquisition.
- La valeur de marché hors frais: la valeur exclue les droits d'enregistrement (ou la TVA si applicable) et frais de notaire.

## 1.5 TITRE DE PROPRIÉTÉ ET ETAT LOCATIF

- 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.
- Notre mission ne comporte ni l'examen de l'authenticité des titres de propriété, ni le contrôle de la conformité des bâtiments existants avec la législation sur le permis de bâtir.
- Nos conclusions supposent donc les biens en situation régulière en regard des lois et règlements en vigueur.

## 1.6 URBANISME

- Nous réalisons nos évaluations sur base des informations urbanistiques reprises dans les documents communiqués par notre requérant. Lorsque ces informations ne nous sont pas fournies et que celles-ci nous semblent nécessaires, nous procédons à des demandes de données d'urbanisme auprès de l'autorité compétente concernant le(s) bien(s) à expertiser. Ces relevés de données d'urbanisme ne constituent en aucune façon une certification des données d'urbanisme et, lorsque ces informations ont une incidence forte sur la valeur des biens, nous conseillons à nos clients de les faire valider par un professionnel (avocat, architecte, notaire, etc.).
- Nous sommes partis du principe que toutes les obligations réglementaires ont été respectées, en matière par exemple de règlement de construction, de normes incendie et d'affectation actuelle du bâtiment.
- Sauf mention contraire, nous sommes partis du principe qu'un permis de bâtir en bonne et due forme et exécutable a été délivré pour les biens existants ou en projet.

## 1.7 STRUCTURE

- 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.
- 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.
- 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.

## 1.8 AUDIT TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- 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.
- 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.

## 1.9 EQUIPEMENTS DE BASE ET TECHNIQUES

- 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.
- Nous n'effectuons aucun test de fonctionnement, d'usure ou de conformité aux normes des installations immeuble par destination, ni aucun test concernant les équipements électriques, électroniques, de chauffage ou autre, ni les canalisations.
- Les équipements spécifiques à l'activité exercée dans les locaux ne sont pas pris en compte dans notre évaluation.

## 1.10 PRINCIPES GÉNÉRAUX

- 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.
- Il n'a pas été tenu compte de tous frais ou obligations fiscales qui pourraient découler d'une vente ou extension de l'immeuble.
- 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.
- 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.

## 1.11 CONFIDENTIALITÉ

- Ce rapport d'évaluation 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.

## 2 ETATS FINANCIERS RÉSUMÉS<sup>1</sup>

### ETAT RESUME DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'€	Notes	30 09 2018	30 09 2017
Revenus locatifs	3	1.183	1.108
Charges relatives à la location		-21	-12
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>		<b>1.162</b>	<b>1.096</b>
Récupération de charges immobilières		0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	66	76
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	-109	-114
Autres recettes et dépenses relatives à la location		0	4
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>		<b>1.119</b>	<b>1.062</b>
Frais techniques		-46	-55
Frais commerciaux		-8	-28
Charges et taxes sur immeubles non loués		-3	-4
Frais de gestion immobilière	5	-89	-90
Autres charges immobilières		-19	-14
<b>Charges immobilières</b>		<b>-164</b>	<b>-191</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>954</b>	<b>871</b>
Frais généraux de la Société	6	-112	-103
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>842</b>	<b>768</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement		0	73
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10	124	-20
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>967</b>	<b>821</b>
Revenus financiers		0	2
Charges d'intérêts nettes		-28	-34
Autres charges financières		-4	-4
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14	6	48
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	7	<b>-26</b>	<b>12</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>		<b>941</b>	<b>833</b>
Impôts (-)	8	-51	-51
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>		<b>890</b>	<b>782</b>

Autres éléments du résultat global, après impôt sur le résultat			
<b>a) Eléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net :</b>			
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	11	-34	0
<b>b) Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net :</b>			
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global	11	0	44
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PERIODE</b>		<b>856</b>	<b>826</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>	13	<b>1,85</b>	<b>1,79</b>

<sup>1</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

ACTIF (en milliers d'EUR)	Notes	30 sept. 2018	31 mars 2018
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>26.846</b>	<b>26.237</b>
Immobilisations incorporelles	9	48	0
Immeubles de placement	10	22.596	21.944
Autres immobilisations corporelles		22	25
Actifs financiers non courants	11	4.243	4.268
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>693</b>	<b>649</b>
Actifs détenus en vue de la vente		0	220
Créances commerciales	12	80	160
Créances fiscales et autres actifs courants		8	8
Trésorerie et équivalents de trésorerie		579	237
Comptes de régularisation		25	24
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>27.602</b>	<b>26.886</b>

PASSIF (en milliers d'EUR)	Notes	30 sept. 2018	31 mars 2018
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>22.693</b>	<b>22.900</b>
Capital		22.067	22.067
Réserves		-264	-549
Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers		-1.648	-1.540
Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-1.101	-1.101
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	18		-11
Réserve pour actions propres		-51	-51
Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		147	147
Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global		-34	0
Résultat reporté exercices antérieurs		2.404	2.007
Résultat net de l'exercice		890	1.382
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>207</b>	<b>208</b>
Dettes financières non courantes	13	207	208
Autres passifs financiers non courants		0	0
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>4.702</b>	<b>3.778</b>
Dettes financières courantes	13	3.268	3.335
Dettes commerciales et autres dettes courantes		1.420	414
Comptes de régularisation		13	29
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>27.602</b>	<b>26.886</b>

ETAT RESUME DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers €	NOTES	30 09 2018	30 09 2017
Résultat de l'exercice		890	782
Impôts	8	51	51
Résultat financier	7	26	-12
Amortissements		10	6
Réductions de valeur		8	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	9	-125	20
Résultat sur vente d'immeubles de placement		0	-73
Variation du fond de roulement		-7	-82
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>		<b>853</b>	<b>692</b>
Impôts payés	8	-51	-51
Degrèvement d'impôts obtenu	8	0	0
<b>Flux de trésorerie opérationnels nets</b>		<b>802</b>	<b>641</b>
Acquisition d'immeubles de placement		-307	0
Investissements sur immeubles de placement (travaux)	9	0	0
Investissement net dans des titres de SIR	11	0	0
Acquisition d'immobilisations (in)corporelles		-55	-19
Cession d'immeubles de placement		0	623
<b>Flux de trésorerie d'investissement</b>		<b>-362</b>	<b>604</b>
Dividende payé		0	0
Utilisation des lignes de crédit bancaires	13	0	-1.230
Diminution des dettes de leasing	13	-66	-63
Intérêts reçus		0	2
Intérêts payés	7	-28	-34
Autres charges financières	7	-3	-4
<b>Flux de trésorerie de financement</b>		<b>-98</b>	<b>-1.329</b>
<b>Variation de trésorerie</b>			
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		237	253
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		579	169
<b>Flux de trésorerie totaux de la période</b>		<b>342</b>	<b>-84</b>

ETAT RESUME DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	Réerves liées aux frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Actions propres	Réerves liées à la réévaluation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	Réerves liées à la réévaluation de la juste valeur des actifs par le biais des autres éléments du résultat global	Résultats reportés des exercices antérieurs	Résultat net	Total
<b>31-mars-17</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-1.497</b>	<b>-1.157</b>	<b>-95</b>	<b>-51</b>	<b>212</b>	<b>0</b>	<b>1.690</b>	<b>1.420</b>	<b>22.590</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-42						42		0
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée				83					-83		0
Affectation du résultat de l'exercice précédent									1.420	<b>-1.420</b>	0
<b>Résultat de la période</b>										<b>782</b>	<b>782</b>
<i>Autres éléments du résultat global</i>									44		44
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente											
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			0								0
Dividendes distribués										-1.063	<b>-1.063</b>
<b>30-sept-17</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-1.539</b>	<b>-1.157</b>	<b>-12</b>	<b>-51</b>	<b>256</b>	<b>0</b>	<b>2.006</b>	<b>782</b>	<b>22.353</b>
<b>Résultat de la période</b>										600	600
<i>Autres éléments du résultat global</i>											
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente									-109		-109
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			56								56
<b>31-mars-18</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-1.539</b>	<b>-1.101</b>	<b>-12</b>	<b>-51</b>	<b>147</b>	<b>0</b>	<b>2.006</b>	<b>1.382</b>	<b>22.900</b>

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	Réerves liées aux frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Actions propres	Réserves liées à la réévaluation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	Réserves liées à la réévaluation de la juste valeur des actifs par le biais des autres éléments du résultat global	Résultats reportés des exercices antérieurs	Résultat net	Total
<b>31-mars-18</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-1.539</b>	<b>-1.101</b>	<b>-12</b>	<b>-51</b>	<b>147</b>	<b>0</b>	<b>2.006</b>	<b>1.382</b>	<b>22.900</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-108						108		0
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée				29					-29		0
Affectation du résultat de l'exercice précédent									1.382	<b>-1.382</b>	0
Résultat de la période				0						<b>890</b>	<b>890</b>
<i>Autres éléments du résultat global</i>											
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global								-34			-34
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			0								0
Dividendes distribués									-1.063		<b>-1.063</b>
<b>30-sept-18</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-1.648</b>	<b>-1.101</b>	<b>18</b>	<b>-51</b>	<b>147</b>	<b>-34</b>	<b>2.404</b>	<b>890</b>	<b>22.693</b>

## NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS

### PRINCIPES DE PRÉPARATION DES ÉTATS 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 2018 au 30 septembre 2018 ont été arrêtés par le gérant statutaire, Moury Management SA, lors du Conseil d'Administration du 15 novembre 2018.

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

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.

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 2018 sauf en ce qui concerne l'application des nouvelles normes IFRS 9 et 15 :

#### IFRS 9 – Instruments financiers (entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018)

La norme IFRS 9 contient les dispositions relatives à la classification et à l'évaluation des actifs et passifs financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture générale. IFRS 9 remplace la majeure partie de la norme IAS 39 – Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation.

L'application de la norme IFRS 9 n'a pas d'impact matériel sur les états financiers de Immo Moury.

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduit à la comptabilisation plus tôt des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues actuellement appliqué selon IAS 39. Compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales combinés au faible risque de crédit associé, ceci a un impact de € 1 millier sur les états financiers de Immo Moury.

En ce qui concerne les participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées, Immo Moury a fait le choix de l'option prévue dans IFRS 9 de comptabiliser leurs variations de juste valeur dans les autres éléments du résultat global.

**IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (entrée en vigueur au 1er janvier 2018)**

La norme IFRS 15 établit un modèle unique complet quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients.

La norme IFRS 15 n'a pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés d'Immo Moury SCA car les contrats de location sont exclus du champ d'application de la norme et représentent la principale source de produits pour Immo Moury SCA.

Immo Moury SCA n'a pas appliqué les nouvelles normes suivantes qui ont été publiées mais qui ne sont pas encore entrées en vigueur :

**IFRS 16 – Contrats de location (entrée en vigueur au 1er janvier 2019)**

La norme IFRS 16 fournit un modèle complet pour l'identification des accords de location et leur traitement dans les états financiers du preneur et du bailleur. Elle remplacera la norme IAS 17 – Contrats de location ainsi que les interprétations associées lors de son entrée en vigueur. IFRS 16 n'a pas encore été adoptée par l'UE. Des changements significatifs sont introduits par IFRS 16 en ce qui concerne la comptabilisation par le preneur avec la suppression de la distinction entre location simple et location-financement et la comptabilisation d'actifs et de passifs pour tous les contrats de location (sauf exceptions limitées aux locations à court-terme et aux locations d'actifs de faible valeur). Contrairement à la comptabilisation par le preneur, la norme IFRS 16 maintient en substance les dispositions de la norme IAS 17 quant à la comptabilisation par le bailleur et conserve l'obligation pour le bailleur de classer une location comme location simple ou location-financement.

Comme Immo Moury SCA agit presqu'exclusivement comme bailleur, la norme IFRS 16 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur ses états financiers consolidés. Dans les cas limités où Immo Moury SCA est le preneur dans des contrats classés en location simple selon IAS 17 et non sujets aux exemptions de la norme IFRS 16 (p.ex. les bureaux utilisés par la société), un actif au titre du droit d'utilisation et un passif associé seront comptabilisés dans le bilan consolidé.

NOTES

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

En milliers €	Commerces			Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres SIR			Non affecté		TOTAL	
	30 09 18	30 09 17	30 09 18	30 09 17	30 09 18	30 09 17	30 09 18	30 09 17	30 09 18	30 09 17	30 09 18	30 09 17	30 09 18	30 09 17	30 09 18	30 09 17
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>141</b>	<b>132</b>	<b>163</b>	<b>149</b>	<b>477</b>	<b>470</b>	<b>206</b>	<b>186</b>	<b>189</b>	<b>171</b>	<b>-13</b>	<b>-12</b>	<b>1.162</b>	<b>1.096</b>		
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>12%</i>	<i>12%</i>	<i>14%</i>	<i>14%</i>	<i>41%</i>	<i>43%</i>	<i>18%</i>	<i>17%</i>	<i>16%</i>	<i>16%</i>	<i>-1%</i>	<i>-1%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>		
Variation de la juste valeur des immeubles	-4	80	-1	0	122	-90	8	-10	0	0	0	0	125	-20		
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	0	0	73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73		
Autres produits et charges d'exploitation											-320	-328	-320	-328		
<b>Résultat d'exploitation</b>													<b>967</b>	<b>821</b>		
Résultat financier											12	12	-26	12		
Impôts											-51	-51	-51	-51		
<b>Résultat de la période</b>													<b>890</b>	<b>782</b>		

<sup>1</sup> Etablie conformément à la norme IFRS 8.

En milliers €	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		SIR		Non affecté		TOTAL	
	30 09 18	31 03 18	30 09 18	31 03 18	30 09 18	31 03 18	30 09 18	31 03 18	30 09 18	31 03 18	30 09 18	31 03 18	30 09 18	31 03 18
<b>Immeubles de placement</b>	<b>4.340</b>	<b>4.344</b>	<b>6.980</b>	<b>6.675</b>	<b>6.822</b>	<b>6.700</b>	<b>4.453</b>	<b>4.445</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22.596</b>	<b>22.164</b>
<i>Pourcentage par secteur</i>	19%	20%	31%	30%	30%	30%	20%	20%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales	0	0	15	23	20	0	45	11	0	0	0	0	80	34
Actifs financiers non courants	16	16	34	31	0	0	0	0	4.169	4.203	24	18	4.243	4.268
<b>Actif sectoriels</b>	<b>4.356</b>	<b>4.360</b>	<b>7.029</b>	<b>6.729</b>	<b>6.842</b>	<b>6.700</b>	<b>4.498</b>	<b>4.456</b>	<b>4.169</b>	<b>4.203</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>26.919</b>	<b>26.466</b>
<i>Pourcentage par secteur</i>	16%	17%	26%	25%	26%	25%	17%	17%	15%	16%	0%	0%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus											683	420	683	420
<b>ACTIF</b>													<b>27.602</b>	<b>26.886</b>
Acquisition en immeubles de placement	0	0	307	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>307</b>	<b>0</b>
Travaux activés en immeubles de placement	0	0	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>22</b>
Investissements en immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53	28	<b>53</b>	<b>28</b>
Amortissements des immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	11	<b>5</b>	<b>11</b>
Investissements en immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	28	<b>1</b>	<b>28</b>
Amortissements des immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	11	<b>5</b>	<b>11</b>

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

En milliers €	Liège		Bruxelles		Hainaut		SIR		Non affecté		Total	
	30 09 18	30 09 17	30 09 18	30 09 17	30 09 18	30 09 17	30 09 18	30 09 17	30 09 18	30 09 17	30 09 18	30 09 17
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>910</b>	<b>862</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>76</b>	<b>75</b>	<b>189</b>	<b>171</b>	<b>-13</b>	<b>-12</b>	<b>1.162</b>	<b>1.096</b>
<i>Pourcentage par secteur</i>	78%	79%	0%	0%	7%	7%	16%	16%	-1%	-1%	100%	100%
Variation de la juste valeur des immeubles	112	-30	5	0	8	10	0	0	0	0	125	-20
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73
Autres produits et charges d'exploitation									-320	-328	-320	-328
<b>Résultat d'exploitation</b>											<b>967</b>	<b>821</b>
Résultat financier									12	12	-26	12
Impôts									-51	-51	-51	-51
<b>Résultat de la période</b>											<b>890</b>	<b>782</b>

Rapport financier semestriel au 30 septembre 2018



En milliers €	Liège		Bruxelles		Hainaut		SIR		Non affecté		TOTAL	
	30 09 18	31 03 18	30 09 18	31 03 18	30 09 18	31 03 18	30 09 18	31 03 18	30 09 18	31 03 18	30 09 18	31 03 18
<b>Immeubles de placement</b>	<b>20.813</b>	<b>20.394</b>	<b>225</b>	<b>220</b>	<b>1.558</b>	<b>1.550</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22.596</b>	<b>22.164</b>
<i>Pourcentage par secteur</i>	92%	92%	1%	1%	7%	7%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales	56	32	0	0	24	2	0	0	0	0	80	34
Actifs financiers non courants	50	47	0	0	0	0	4.169	4.203	24	18	4.243	4.268
<b>Actif sectoriels</b>	<b>20.919</b>	<b>20.473</b>	<b>225</b>	<b>220</b>	<b>1.582</b>	<b>1.552</b>	<b>4.169</b>	<b>4.203</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>26.919</b>	<b>26.466</b>
<i>Pourcentage par secteur</i>	78%	77%	1%	1%	6%	6%	15%	16%	0%	0%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus									683	420	683	420
<b>ACTIF</b>											<b>27.602</b>	<b>26.886</b>
Acquisition en immeubles de placement	307	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>307</b>	<b>0</b>
Travaux activés en immeubles de placement	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>22</b>
Investissements en immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	53	28	<b>53</b>	<b>28</b>
Amortissements des immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	5	11	<b>5</b>	<b>11</b>
Investissements en immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	1	28	<b>1</b>	<b>28</b>
Amortissements des immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	5	11	<b>5</b>	<b>11</b>

### 3. Revenus locatifs

En milliers €	30 09 2018	30 09 2017
<b>Revenus locatifs</b>	<b>1.183</b>	<b>1.108</b>
Loyers perçus	991	937
Indemnités de rupture anticipée de bail	3	0
Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers	189	171

Les loyers perçus au cours de la période ont augmenté de 5,8% en comparaison avec la même période de l'année précédente suite à un taux d'occupation très élevé au cours de 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 ainsi qu'au produit net attribué par Cofinimmo aux droits d'allocation irréductible non exercés dans le cadre de son augmentation de capital.

### 4. (Récupération de) Charges locatives et de taxes et charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués

En milliers €	30 09 2018	30 09 2017
<b>Récupération de charges locatives et de taxes et charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués</b>	<b>65</b>	<b>76</b>
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	58	78
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	8	-2
<b>Charges locatives et de taxes et charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués</b>	<b>-109</b>	<b>-115</b>
Charges locatives exposées par le propriétaire	-108	-114
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1	-1

Pour rappel, l'application de l'interprétation IFRIC 21 impose de reconnaître dès le 1er janvier les taxes immobilières pour toute l'année. Durant la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 septembre, aucune charge de précompte et aucune refacturation n'est donc prise en compte excepté les éventuelles différences entre les montants estimés à la clôture précédente et les produits et charges réelles.

## 5. Frais de gestion immobilière

En milliers €	30 09 2018	30 09 2017
<b>Frais de gestion immobilière</b>	<b>89</b>	<b>90</b>
Honoraires versés au gérant	38	38
Charges internes de gestion d'immeubles	51	52

Pour l'exercice se clôturant au 31 mars 2019, les honoraires versés au gérant ont été fixés à € 75 milliers par l'assemblée générale du 11 septembre 2018 de la société selon l'article 16 des statuts d'Immo Moury SCA.

Les charges internes de gestion immobilière correspondent aux frais de personnel relatifs aux fonctions technique, commerciale et juridique.

## 6. Frais généraux

En milliers €	30 09 2018	30 09 2017
<b>Frais généraux</b>	<b>113</b>	<b>103</b>
Frais de fonctionnement	64	47
Amortissement	10	6
Honoraires	3	2
Frais liés au statut de SIR	36	48

Les frais généraux d'Immo Moury couvrent tous les frais qui ne sont pas imputables à la gestion, à l'entretien et à la maintenance des immeubles.

Ils reprennent les frais de fonctionnement (frais du personnel comptable et de la direction financière, fournitures de bureaux, consommations diverses, etc.), les amortissements des autres immobilisations corporelles, les honoraires payés à divers consultants externes (juristes, fiscaliste, etc.) et les frais liés au statut de SIR. Ces derniers comprennent toutes les charges requises par la cotation sur un marché public (Euronext, taxe OPC, quote-part dans les frais de fonctionnement de la FSMA, frais lié à l'audit interne, maintenance du site internet, etc.).

L'augmentation des frais généraux est liée principalement à l'amortissement, la maintenance et l'hébergement sur le cloud du nouveau programme informatique implémenté au 1<sup>e</sup> avril 2018.

## 7. Résultat financier

En milliers d'€	30 09 2018	30 09 2017
<b>Résultat financier</b>	<b>-26</b>	<b>12</b>
Revenus financiers	0	2
Charges d'intérêts nettes	-28	-33
Autres charges financières	-4	-4
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	6	48

Les charges d'intérêts concernent les intérêts sur la dette de location-financement relatif à l'immeuble de Courcelles ainsi que les intérêts sur les lignes de crédits court terme.

La variation de juste valeur positive sur le passif financier est due à la valorisation de la couverture bancaire contractée le 16 mars 2016 pour fixer le taux d'intérêt à un taux fixe de 2,05% sur un montant de € 1.600 milliers jusqu'en mars 2036. La couverture n'est pas du hedging au sens de IFRS 9.

## 8. Impôts

En milliers d'€	30 09 2018	30 09 2017
<b>Impôt</b>	<b>51</b>	<b>51</b>
<b>Impôts des sociétés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impôts et précomptes dus ou versés	-51	-51
<b>Exit tax</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Au 30 septembre 2018, la charge d'impôts de € 51 milliers concerne le précompte mobilier sur les dividendes perçus des autres SIR.

## 9. Immobilisations incorporelles

Les acquisitions en immobilisations incorporelles correspondent à l'achat d'un nouveau programme informatique de comptabilité et gestion des immeubles.

Un solde de € 6 milliers sera à payer par Immo Moury avant le 31 mars 2019 pour la finalisation de l'implémentation du logiciel.

En milliers d'€	30 09 2017	31 03 2018
<b>Immobilisations incorporelles</b>		
<b>Valeur d'acquisition au début de la période</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Acquisitions	53	0
Cessions	0	0
<b>Valeur d'acquisition en fin de période</b>	<b>53</b>	<b>0</b>
<b>Amortissements au début de la période</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dotations	-5	0
Reprises	0	0
<b>Amortissements en fin de période</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>
<b>Valeur comptable nette en fin de période</b>	<b>48</b>	<b>0</b>

## 10. Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente

en milliers €	30 09 2018	31 03 2018		
	Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente
<b>Valeur comptable au début de la période</b>	<b>22.944</b>	<b>220</b>	<b>22.424</b>	<b>770</b>
Acquisition	307	0	0	0
Autres investissements (travaux activables)	0	0	22	0
Cession	0	0	-450	-550
Transfert aux actifs détenus en vue de la vente	+220	-220	0	0
Variation de la juste valeur	125	0	-52	0
<b>Valeur comptable en fin de période</b>	<b>22.596</b>	<b>0</b>	<b>22.944</b>	<b>220</b>
<b>Valorisation de l'expert immobilier</b>	<b>22.596</b>			<b>22.164</b>

La juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente découle des rapports d'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield. Elle s'élève à € 22.596 milliers au 30 septembre 2018.

En juin 2018, un appartement et un studio (avec caves et parkings intérieurs) ont été acquis pour une valeur de € 307 milliers dans la Résidence Cathédrale dans le centre de Liège.

L'appartement situé Avenue Genicot à Bruxelles classé en « Immeubles détenus en vue leur vente » au 31 mars 2018 a été remis à la location et est par conséquent classé en immeubles de placement au 30 septembre 2018.

## 11. Actifs financiers non courants

Les actifs financiers consistent principalement en des titres d'autres SIR pour un montant de 4.269 milliers au 30 septembre 2018.

Les critères de classification des actifs et passifs financiers ont changé : la nouvelle norme IFRS 9 définit trois principales catégories en termes de classification des actifs et passifs financiers qui sont les suivants :

- *Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net,*
- *Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global*
- *Mesurés au coût amorti.*

La catégorie *Détenus à des fins de transaction* relative à la norme IAS 39, a été supprimée.

Immo Moury a opté pour la classification de ces instruments financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Ceci implique que les résultats futurs sur vente éventuelle seront également enregistrés par le biais des autres éléments du résultat global.

La juste valeur des titres SIR est déterminée sur base des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs (niveau 1 selon IFRS 13).

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

En quantité	Cofinimmo	Befimmo	Total
<b>Au 31 mars 2017</b>	<b>26.833</b>	<b>26.191</b>	<b>53.024</b>
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
<b>Au 30 septembre 2017</b>	<b>26.833</b>	<b>26.191</b>	<b>53.024</b>
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
<b>Au 31 mars 2018</b>	<b>26.833</b>	<b>26.191</b>	<b>53.024</b>
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
<b>Au 30 septembre 2018</b>	<b>26.833</b>	<b>26.191</b>	<b>53.024</b>

<b>En valeur d'acquisition</b>	Cofinimmo	Befimmo	<b>Total</b>
<b>Au 31 mars 2017</b>	<b>2.573</b>	<b>1.482</b>	<b>4.055</b>
Acquisitions		0	0
Souscriptions		0	0
Cessions (-)		0	0
<b>Au 30 septembre 2017</b>	<b>2.573</b>	<b>1.482</b>	<b>4.055</b>
Acquisitions		0	0
Souscriptions		0	0
Cessions (-)		0	0
<b>Au 31 mars 2018</b>	<b>2.573</b>	<b>1.482</b>	<b>4.055</b>
Acquisitions		0	0
Souscriptions		0	0
Cessions (-)		0	0
<b>Au 30 septembre 2018</b>	<b>2.573</b>	<b>1.482</b>	<b>4.055</b>

<b>En juste valeur</b>	Cofinimmo	Befimmo	<b>Total</b>
<b>Au 31 mars 2017</b>	<b>2.874</b>	<b>1.395</b>	<b>4.269</b>
Acquisitions		0	0
Souscriptions		0	0
Cessions (-)		0	0
Variation de la juste valeur	41	3	44
<b>Au 30 septembre 2017</b>	<b>2.915</b>	<b>1.398</b>	<b>4.313</b>
Acquisitions		0	0
Souscriptions		0	0
Cessions (-)		0	0
Variation de la juste valeur	-87	-23	-110
<b>Au 31 mars 2018</b>	<b>2.828</b>	<b>1.375</b>	<b>4.203</b>
Acquisitions		0	0
Souscriptions		0	0
Cessions (-)		0	0
Variation de la juste valeur	54	-88	-34
<b>Au 30 septembre 2018</b>	<b>2.882</b>	<b>1.287</b>	<b>4.169</b>
<b>Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 30 septembre 2017</b>	<b>341</b>	<b>-84</b>	<b>257</b>
<b>Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2018</b>	<b>254</b>	<b>-107</b>	<b>147</b>
<b>Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 30 septembre 2018</b>	<b>308</b>	<b>-195</b>	<b>113</b>

## 12. Créances commerciales

La juste valeur des créances commerciales est estimée égale à leur valeur comptable vu leur échéance à court terme (niveau 2 selon IFRS 13).

En milliers d'€	30 09 2018	31 03 2018
<b>Créances commerciales</b>	<b>80</b>	<b>160</b>
Créances commerciales	69	34
Réduction créances douteuse	-1	0
Factures à établir	12	126

Vu le faible niveau des créances commerciales ouvertes, il n'y a aucun risque de concentration sur ce poste.

Au 30 septembre 2018, les provisions pour pertes attendues sur les créances s'élèvent à € 1 millier suite à l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9.

Les loyers versés anticipativement par les locataires s'élèvent à € 31 milliers au 30 septembre 2018 et sont classés en « Dettes commerciales et autres dettes courantes ».

## 13. Dettes financières non courantes et courantes

En milliers d'€	30 09 2018	31 03 2018
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>207</b>	<b>208</b>
Dettes de location financement	162	162
Garanties locatives reçues	45	46
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>3.268</b>	<b>3.335</b>
Straight loan CBC	0	0
Straight loan BNP	3.200	3.200
Dettes de location financement	68	135

En milliers d'€	30 09 2018	30 09 2017
<b>Etat du résultat global</b>	<b>28</b>	<b>34</b>
Charges d'intérêts sur la dette location financement	7	11
Charges d'intérêts sur straight loans	21	23

La juste valeur des dettes de location de financement s'élève à € 230 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 IFRS 13).

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

En milliers d'€	30 09 2018
<b>Loyers à payer</b>	<b>230</b>
A moins d'un an	68
Entre 1 et 5 ans	162
Plus de 5 ans	0

Le ratio d'endettement d'Immo Moury est passé de 14,7% au 31 mars 2018 à 17,8% au 30 septembre 2018. Le calcul du ratio d'endettement se détaille comme suit :

En milliers d'EUR	30 09 2018
Passif	<b>4.909</b>
I.Passifs non courants	
A.Provisions	0
C.Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	0
F. Passifs d'impôts différés	0
II.Passifs courants	
A.Provisions	0
C.Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	0
F. Comptes de régularisation	-13
<b>Total du passif pris en compte pour le calcul du ratio (numérateur) :</b>	<b>4.896</b>
Total des rubriques de l'Actif du bilan	27.603
Instruments de couverture autorisés comptabilisés à l'Actif du bilan	-24
<b>Total de l'actif du bilan pris en compte pour le calcul du ratio (dénominateur) :</b>	<b>27.579</b>
<b>Taux d'endettement au 30 septembre 2018</b>	<b>17,8%</b>

## 14. Résultat par action

(En nombre d'actions)	30 09 2018	30 09 2017
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'€)	890	782
Résultat global de la période (en milliers d'€)	856	826
Résultat de la période par action de base et diluée en €	1,93	1,69
Résultat global de la période par action de base et diluée en €	1,85	1,79

(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 2017 et 30 septembre 2018, il n'y a aucun effet diluant.

## 15. Instruments financiers

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

La sensibilité au risque de liquidité sera détaillée dans le rapport au 31 mars 2019.

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

Une augmentation du taux d'intérêt Euribor de 0,5 % générera une augmentation de la charge d'intérêts annuelle de € 16 milliers dans l'hypothèse où les lignes de crédit CBC et BNP seraient utilisées à concurrence de € 3.200 milliers de manière ininterrompue pendant un an (correspondant au niveau d'utilisation au 30 septembre 2018).

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

Concernant la couverture à taux fixe mentionnée ci-dessus, Immo Moury a conclu le 16 mars 2016 un IRS à 2,05% contre Euribor 6 mois couvrant la période du 31 mars 2016 au 31 mars 2036 et portant sur un montant notionnel de € 1,6 millions. Au 30 septembre 2018, sa juste valeur comptabilisée en « Actifs financiers non courants » s'élève à un actif de € 24 milliers (contre € 18 milliers au 31 mars 2018).

Au 30 septembre 2018, le résultat financier comprend un produit de € 6 milliers, représentant la variation de la juste valeur de l'instrument financier pour lequel la comptabilité de couverture (au sens de l'IAS 39) n'est pas appliquée. Cet élément du résultat n'affecte pas le cash-flow de la Société. A la date d'échéance finale de l'instrument financier, sa valeur sera nulle et les variations de valeur constatées d'un exercice

comptable à l'autre auront intégralement été contrepassées en résultats.

Une simulation a été réalisée sur l'instrument financier et indique qu'une baisse supplémentaire de 25 points de base des taux d'intérêts long terme (20 ans) se traduirait par une charge (non monétaire) de € 66 milliers. Cette baisse de taux aurait un impact au niveau de compte de résultat de Immo Moury.

## 16. 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 2018, les garanties bancaires s'élèvent à € 514 milliers (contre € 524 milliers au 31 mars 2018).

### 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. Cette option pourra être levée le 23 avril 2019.

### 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 apporteuses ou leurs actionnaires ont garanti à Immo Moury qu'à leur connaissance, l'usage des terrains, sols, sous-sols et immeubles bâti 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 apporteuses 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 apporteuses 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 2018, 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 d'examen limité sur l'information financière intermédiaire de Immo Moury SCA pour le semestre clôturé le 30 septembre 2018

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire. Cette information financière intermédiaire comprend l'état résumé de la situation financière clôturée le 30 septembre 2018, l'état résumé du résultat global, l'état 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 16.

### 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 à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans l'état résumé de la situation financière s'élève à 27.602 (000) EUR et le bénéfice de la période s'élève à 890 (000) EUR.

Le gérant est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire conformément à la norme internationale 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 à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Zaventem, le 20 décembre 2018

**Le commissaire**



**DELOITTE Réviseurs d'Entreprises**

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck

## CALENDRIER FINANCIER

Publication du rapport financier annuel au 31 mars 2019	courant juillet 2019
Assemblée générale ordinaire	10 septembre 2019
Paiement du dividende	17 octobre 2019
Publication du rapport semestriel au 30 septembre 2019	20 décembre 2019

---

### *POUR TOUTES INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :*

Gilles-Olivier Moury

Administrateur

Tél : 04/221.03.10

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

Sonia Laschet

Directrice financière

Tél : 04/221.03.10

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