

**IMMO MOURY**

Information réglementée

22 décembre 2021

## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2021/2022**

**DU GERANT STATUTAIRE**

**(du 1<sup>er</sup> avril 2021 au 30 septembre 2021)**

## 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 2021

### **Rapport immobilier**

Patrimoine immobilier

Chiffres clés

Répartition du portefeuille

Portefeuille immobilier

Rapport d'évaluation Cushman & Wakefield au 30 septembre 2021

### **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 2021, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à € 34.053 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 € 29.013 milliers au 30 septembre 2021. Les immeubles en portefeuille au 30 septembre 2021 représentent une surface de 31.066 m<sup>2</sup>.

Le portefeuille est également constitué de titres d'autres sociétés immobilières réglementées et de fonds d'investissement immobiliers spécialisés dont la juste valeur est de € 5.040 milliers.

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 € 21 millions suivant le cours de bourse de l'action Immo Moury au 20 décembre 2021.

## 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
Mr Michel Foret	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	Indépendant	Tout le semestre	09/09/25	-
Mr Gilles Olivier Moury	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout le semestre	09/09/25	-
Mme Christelle Goffin	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout le semestre	09/09/25	-
Mme Danielle Coune	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout le semestre	09/09/25	-
Mr Pierre Gustin	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout le semestre	14/09/27	-

## DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

Conformément à l'article 39 de la loi du 3 aout 2012, la direction effective d'Immo Moury est confiée à Monsieur Gilles-Olivier Moury et Madame Christelle Goffin, tous deux administrateurs de Moury Management SA. Monsieur Gilles-Olivier Moury exerce 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 et de FIIS) ;
- 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 chiffre d'affaires d'Immo Moury est constitué des loyers générés par la location d'une part et par la perception des dividendes des titres détenus dans d'autres SIR et des FIIS 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 et des FIIS 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.

Plus spécifiquement depuis le printemps 2020 et la crise Covid, Immo Moury est confrontée au risque d'insolvabilité, de renégociation des baux, d'échelonnement de loyers et d'octroi de gratuités.

##### *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 2021, le taux d'occupation s'élève à 95,51% contre 93,90% au 31 mars 2021.

Le montant des créances douteuses s'élève à € 102 milliers à l'actif de bilan, les réductions de valeurs actées au cours de l'exercice s'élèvent à € 26 milliers. Aucune gratuité locative n'a été accordée suite à la crise sanitaire actuelle pendant la période.

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

#### *Description du risque*

Le portefeuille immobilier est évalué trimestriellement. Cette évaluation des biens à la hausse ou à la baisse influe directement sur le résultat net, les fonds propres et 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 et questionne la pertinence de l'évaluation réalisée afin de refléter au plus juste la valeur du portefeuille immobilier.

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

### RISQUE LIÉS AUX TITRES DÉTENUS DANS D'AUTRES SIR ET DANS DES FIIS :

#### *Description du risque*

Ce risque concerne l'évolution de la juste valeur des titres de SIR et de FIIS en portefeuille. Les SIR étant cotées sur Euronext, l'évolution de leur valeur de marché 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.

En ce qui concerne la détention de FIIS, Immo Moury a acquis des participations dans Legiapark SA, participation pour laquelle la société a une option de vente à un prix correspondant au prix d'acquisition augmenté de 5% par année de détention et diminué des dividendes perçus.

Au 30 septembre 2021, une variation négative de 1% de la juste valeur des titres de SIR et de la FIIS aurait impact de € -50 milliers sur les fonds propres, de 0,04% sur le ratio d'endettement et un impact de € -6 milliers sur le résultat net puisque uniquement la variation de juste valeur des autres actifs financiers liés à la FIIS Legiapark est enregistrée au niveau du résultat net (variation de juste valeur des titres des SIR étant 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 LIES A LA CONCENTRATION 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*

L'inflation ou la déflation consistent en un risque exogène car relevant d'influences externes majeures étroitement corrélées au contexte économique, mais aussi aux politiques des banques centrales. L'évolution (inflationniste ou déflationniste) peut impacter le résultat net de la Société et sa valeur patrimoniale ainsi que l'environnement socio-économique de la société.

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*

Les loyers ou redevances sont indexés à la date anniversaire du contrat en fonction de l'évolution de l'indice santé ou de l'indice des prix à la consommation.

Les contrats de location significatifs et récents incluent une clause limitant les effets négatifs pour la Société d'une variation négative des index précédés.

De plus, en cas d'inflation ou de déflation, les coûts et les revenus sont impactés, ce qui limite l'impact global sur le résultat net de la Société.

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

#### *Description du risque*

Immo Moury se finançant majoritairement au travers d'emprunts bancaires contractés à taux flottant, elle est confrontée à un risque financier potentiel, lié à la fluctuation des taux Euribor court terme.

En conséquence, une hausse des taux d'intérêts court terme aura un impact sur les charges financières qui en découle, augmentant le coût de financement de la Société à plus ou moins long terme. Ceci aura un effet négatif sur la valeur de l'actif net et sur le résultat de chacune des périodes successivement impactées par cette majoration des taux court terme.

*Réponses pour contrôler le risque*

Au 30 septembre 2021, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 13 juillet 2014 s'élève à 30,18 %. 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 des couvertures de taux d'intérêt à 2,05% pour un montant de € 1,6 millions sur une durée de 20 ans et à 1,32% pour un montant de € 10 millions sur une durée de 10 ans.

De plus, une analyse régulière est réalisée afin d'évaluer s'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 € 10,3 millions.

**RISQUES LIÉS AUX CONTREPARTIES BANCAIRES :***Description du risque*

La Société est confrontée au risque d'insolvabilité de ses partenaires financiers, ce qui pourrait avoir impact sur les emprunts bancaires, instruments de couverture et toutes autres facilités de crédit établies avec ceux-ci.

*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. Immo Moury adopte une politique financière prudente surveillée régulièrement par le Conseil d'administration.

**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 et de FIIS. 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 LIQUIDITÉ DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ***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*

Jusqu'à présent, la capacité d'endettement d'Immo Moury permettait de réaliser des opérations d'achat sur une courte durée sans nécessairement faire appel aux marchés financiers.

En outre, la Société continue à construire une relation de confiance avec ses actionnaires existants et les institutions bancaires.

**RISQUE LIÉ A LA DISTRIBUTION DU DIVIDENDE SELON L'ARTICLE 7 :212 DU CSA  
(CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS)***Description du risque*

La condition essentielle qui gouverne toute distribution de dividendes aux actionnaires est énoncée à l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations de telle sorte qu'une telle distribution ne peut avoir pour effet de réduire l'actif net de la Société, tel qu'il résulte des comptes annuels, en dessous du capital et des réserves indisponibles. En termes de sanction, sur le plan civil, l'article 7 :214 du code des sociétés et des associations stipule que toute distribution faite en contravention des articles 7:212 du code des sociétés et des associations doit être restituée par le bénéficiaire de ladite distribution si la Société prouve qu'il connaissait l'irrégularité des distributions faites ou ne pouvait l'ignorer compte- tenu des circonstances.

#### *Réponses pour contrôler le risque*

La société est contrainte par le cadre juridique dans lequel elle évolue de distribuer 80 % du résultat (AR 13/07/2014 Art.13 §1er). Toutefois, il est à noter que l'obligation de distribution est subordonnée au respect de l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations.

Le Conseil d'administration d'Immo Moury veille à ce que les conditions strictes prévues par le Code des sociétés et des associations soient respectées quel que soit le cas de figure.

## **LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR**

### **RISQUE LIE A L'EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION**

#### *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 respecte les réglementations en vigueur et anticipe l'évolution de la législation. 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 2021, le free float s'élève à 33,86%.

**LES RISQUES OPERATIONNELS****RISQUE IT/ CYBERSECURITE***Description du risque*

Immo Moury est confrontée au risque de défaillance du système informatique et de la cybercriminalité pouvant compromettre l'intégrité et la fiabilité des données ainsi que la continuité des activités suite au disfonctionnement de processus critiques.

*Réponses pour contrôler le risque*

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.

Un plan de continuité d'activité est en place et sera réévalué courant de l'exercice 2021-2022. Un audit interne de la maturité "cybersécurité" est également programmé pour 2022.

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 7:96 et 7:97 du Code des sociétés et des associations 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.

**CONTINUITÉ OPERATIONNELLE – DEPENDANCE VIS-A-VIS DES PERSONNES CLES***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. De plus, selon la fonction exercée, des profils sont plus ou moins aisément disponibles sur le marché.

Avec l'implémentation d'un nouveau progiciel de gestion intégrée Adfinity, Immo Moury renforce la pérennité de ces processus internes ainsi que la transmission de connaissances et compétences.

## COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITES D' IMMO MOURY SCA

### CHIFFRES CLES

#### PATRIMOINE IMMOBILIER

en milliers €	30 09 2021	31 03 2021
<b>Juste valeur du portefeuille</b>	<b>34.053</b>	<b>29.954</b>
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	29.013	25.711
Titres SIR et FIIS	5.040	4.243
Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %) <sup>1</sup>	6,09%	7,35%
<b>Taux d'occupation en %<sup>2</sup></b>	<b>95,51%</b>	<b>93,90%</b>

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

en milliers €	30 09 2021	30 09 2020
Résultat locatif net	1.031	1.128
Résultat immobilier	957	1.081
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>696</b>	<b>823</b>
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	554	709
Résultat sur vente d'immeubles de placement	140	239
Variation de la juste valeur des immeubles de placements	335	27
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>1.029</b>	<b>975</b>
Résultat financier	-75	-93
Impôts	-54	-52
<b>Résultat de la période</b>	<b>899</b>	<b>829</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>		
<i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i>		
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global	180	95
<b>Résultat global total de la période</b>	<b>1.079</b>	<b>925</b>
<b>Résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments financiers</b>	<b>574</b>	<b>857</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 et FIIS (qui devrait être calculé comme le rapport entre les dividendes concernant la période considérée et la juste valeur des titres SIR et FIIS 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 et FIIS en portefeuille n'a pas encore été perçue au 30 septembre 2021 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 2021	31 03 2021
Total des actifs non courants	32.635	29.427
Total des actifs courants	1.773	4.786
<b>Total des actifs</b>	<b>34.408</b>	<b>34.213</b>
Total des capitaux propres	23.556	23.247
Total des passifs non courants	477	375
Total des passifs courants	10.375	10.591
<b>Total du passif</b>	<b>34.408</b>	<b>34.213</b>
Ratio d'endettement	30,18%	31,02%

Au 30 septembre 2021, le portefeuille immobilier global d'Immo Moury s'élève à € 34.053 milliers dont € 29.013 milliers en immeubles et € 5.040 milliers en titres d'autres SIR et de FIIS.

Le portefeuille d'immeubles de placement augmente de € 3.302 milliers par rapport au 31 mars 2021 suite principalement à l'acquisition de l'immeuble situé boulevard Devreux à Charleroi.

La juste valeur du portefeuille de titres SIR et FIIS augmente de € 797 milliers. Cette augmentation résulte principalement de la souscription à l'augmentation de capital dans la FIIS Legiapark SA pour € 500 milliers ainsi que de la valorisation de l'option de vente sur ces actions.

Le taux d'occupation s'élève à 95,51% pour un taux d'endettement de 30,28%.

Le résultat locatif net (€ 1.030 milliers) au 30 septembre 2021 est en diminution par rapport à la même période de l'année précédente principalement suite au départ du principal locataire de l'immeuble rue du Moulin 320 à Bressoux en juillet 2020. Le résultat locatif net est composé principalement des loyers à hauteur de € 883 milliers, de gratuités locatives à concurrence de € -2 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 € 171 milliers.

Le résultat sur vente d'immeubles de placement concerne la plus-value nette (hors frais de transactions) réalisée sur la vente du bien immobilier situé rue du Moulin 320 à Bressoux.

Le résultat d'exploitation s'élève à € 1.029 milliers au 30 septembre 2021, en augmentation de 5%.

Le résultat financier net correspondant à une charge de € 75 milliers est composé principalement de la variation négative de juste valeur des instruments de couverture de taux (-€ 128 milliers), la variation positive de juste valeur de l'option d'achat des actions Legiapark (€ 118 milliers) ainsi que des charges d'intérêts (-€ 55 milliers).

Le résultat net s'élève à € 899 milliers au 30 septembre 2021 contre € 829 milliers au 30 septembre 2020.

La variation positive de juste valeur des actifs financiers s'élève à € 180 milliers suite à la hausse du cours de bourse de Cofinimmo. Compte tenu de ce qui précède, le résultat global au 30 septembre 2021 s'élève à € 1.079 milliers contre € 925 milliers au 30 septembre 2020.

Le résultat net de la période déduction faite des impacts des variations de juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments financiers s'établit à € 574 milliers contre € 857 milliers à la même période de l'exercice précédent.

## ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DU PREMIER SEMESTRE 2021-2022

### ACQUISITION DU BÂTIMENT SITUÉ BOULEVARD DEVREUX 36 À CHARLEROI ET SIGNATURE DU BAIL AVEC LE FOREM

En avril 2021, Immo Moury a acquis les anciens bureaux de la FGTB à Charleroi ainsi que la maison voisine au prix de € 3.200 milliers hors frais. La maison voisine a directement été revendue pour € 260 milliers hors frais. L'expert immobilier, Cushman & Wakefield, a valorisé l'immeuble de bureaux non occupé et non rénové à une valeur de marché (hors frais) de € 2.610 milliers.

Le prix d'acquisition de l'immeuble de bureaux s'écartant de plus de 5% de la valorisation de l'expert, Immo Moury justifie l'acquisition de ce bien car parallèlement la société avait répondu à un appel à manifestation d'intérêt ayant pour objet la location d'un bâtiment destiné aux services du Forem de Charleroi pour une durée de 9, 12 ou 15 ans. L'acquisition de l'immeuble de Charleroi permet une diversification géographique du portefeuille immobilier d'Immo Moury qui il est principalement localisé dans la région liégeoise. De plus, cette opération s'inscrit parfaitement dans la stratégie de croissance du portefeuille de Immo Moury avec comme objectif un bail long terme avec un locataire de qualité.

Le bail avec le Forem a été signé en juin 2021 pour une durée de 9 ans avec prise d'effet au 1<sup>e</sup> septembre 2022, après réalisation de travaux de rénovation. Les travaux de rénovation sont réalisés par la société Bemat, filiale du groupe Moury Construct, qui a son siège à Charleroi et pour laquelle une procédure de conflit d'intérêt a été mise en place.

Le rendement locatif de ce bien sera de 5,08% sur le prix de revient tous frais compris.

### VENTE DE L'IMMEUBLE DU BIEN RUE DU MOULIN 320 À BRESSOUX

En juin 2021, Immo Moury a vendu l'immeuble désaffecté situé rue du Moulin 320 à Liège à un acquéreur privé.

Cette vente s'est réalisée au prix de € 1.100 milliers. Comme cet immeuble était valorisé à € 884 milliers en juste valeur au 31 mars 2021, la vente a généré une plus-value brute € 216 milliers. Suite aux frais de transactions s'élevant à € 68 milliers, la plus-value nette s'élève à € 148 milliers.

### SOUSCRIPTION A L'AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA FIIS LEGIAPARK SA

En juillet 2021, Immo Moury a souscrit à l'augmentation de la société Legiapark SA à concurrence de 2.000 actions au prix de 1.000,00 € par action. Immo Moury a libéré un quart de la souscription par un apport en numéraire de € 500 milliers à la souscription. De plus, Immo Moury a signé avec Noshaq Immo une option d'achat/vente sur les actions acquises qui lui assure un rendement garanti et une partie de la plus-value éventuelle si le projet était revendu par Noshaq Immo dans un délai de 2 ans après exercice de l'option d'achat.

## TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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

### Constitution du portefeuille immobilier

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

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

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

L'assemblée générale du 14 septembre 2021 a fixé la rémunération annuelle du Gérant pour l'exercice 2021-2022 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 Entreprises Gilles Moury. L'intérêt de l'opération réside d'une part dans le fait que la SA Entreprises Gilles Moury 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 3 ans et court à partir du 17 août 2021. Ce contrat de bail prévoit un loyer trimestriel de € 5.785 € TVAC.

### Travaux de rénovation de du bâtiment situé boulevard Devreux 36 à Charleroi

Les détails de cette opération sont présentés ci-dessus. Cette opération a l'objet d'un communiqué de presse le 6 juillet 2021.

### Acquisition de la société Portes de Liège SPRL

Les détails de cette opération sont présentés ci-dessous en événements post clôture. Cette opération a également l'objet d'un communiqué de presse le 6 juillet 2021.

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 2021, la valeur nette d'inventaire<sup>1</sup> par action s'établit à € 49,54 contre une cotation boursière de € 47,40.

	30 09 2021	30 09 2020
Cours boursier (en €)	47,4	49,4
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>	50,97	49,50
Résultat net de la période par action de base et diluée (en €) <sup>2</sup>	1,95	1,79
Résultat global de la période par action de base et diluée (en €) <sup>3</sup>	2,34	2,00
Rendement brut par action de base <sup>4</sup>	8,1%	7,7%

## STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

La structure de l'actionnariat au 30 septembre 2021 se présente comme suit :

Actionnaires	Nombre actions	Pourcentage
Anne-Christelle Horion	123.093	26,58%
Geoffroy Horion	123.062	26,57%
G4 Finance SRL	1	0,00%
SARI Finance SA	57.340	12,38%
Moury Management	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 2021.

<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 (47,99€ au 30 septembre 2021 et 46,68€ au 30 septembre 2020).

## DIVIDENDE

L'Assemblée générale ordinaire du 14 septembre 2021 a approuvé un dividende brut par action de 1,80 euros (soit 1,26 euros net par action avec un précompte mobilier de 30%).

Le dividende de € 832 milliers a été mis en paiement le 18 octobre 2021 suivant décision du conseil d'administration.

## 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.

## EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS AU 30 SEPTEMBRE 2021

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'évènements qui seraient survenus après le 30 septembre 2021 et qui pourraient avoir une incidence sur la situation financière au 30 septembre 2021.

La crise du Covid-19 à laquelle nous sommes confrontés actuellement ne devrait pas impacter de manière significative le revenu locatif de l'année 2021-2022 ni le résultat opérationnel de la société.

Le 15 octobre 2021, Immo Moury a acquis la société Les Portes de Liège SPRL qui est propriétaire d'un tout nouvel immeuble de bureaux de 1.800 m<sup>2</sup> à Liège. Cet immeuble est entièrement loué à Securex pour une durée de 12 ans ferme. Le loyer annuel est de 290.000€ HTVA.

## RAPPORT IMMOBILIER

### PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 30 septembre 2021, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Immo Moury est de € 34.053 milliers. Ce portefeuille est constitué de plusieurs immeubles de placement pour une surface d'environ 31.006 m<sup>2</sup> et de titres d'autres SIR cotées sur Euronext Bruxelles et d'actions détenues dans une FIIS. La juste valeur du portefeuille d'immeubles s'élève à € 29.013 milliers (juste valeur selon l'expert immobilier, Cushman Wakefield, au 30 septembre 2021), la juste valeur des titres SIR dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 4.423 milliers (juste valeur selon les cours de bourse au 30 septembre 2021) et la juste valeur des titres FIIS (et leur option de vente) dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 618 milliers.

Au cours du premier semestre, la juste valeur des immeubles de placement et détenus en vue de la vente enregistre une augmentation de € 3.302 milliers qui s'explique principalement par l'acquisition de l'immeuble de bureaux situé boulevard Devreux à Charleroi (€ 3.767 milliers), la vente de l'immeuble rue du Moulin 320 à Bressoux (-€ 884 milliers), ainsi que la variation de juste valeur positive de € 397 milliers.

### CHIFFRES CLES

en milliers €	30 09 2021	31 03 2021
<b>Juste valeur du portefeuille</b>	<b>34.053</b>	<b>29.954</b>
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	29.013	25.711
Titres SIR et FIIS	5.040	4.243
Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %) <sup>1</sup>	6,09%	7,35%
Taux d'occupation en % <sup>2</sup>	95,51%	93,90%

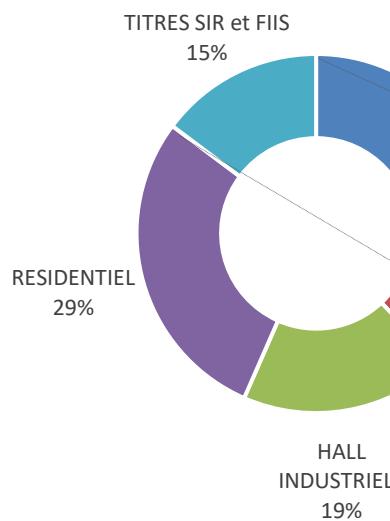
<sup>1</sup> Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus annualisés au cours de la période et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période. Le rendement brut des titres SIR (qui devrait être calculé comme le rapport 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 2021 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.

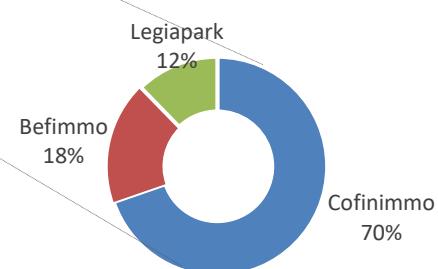
## REPARTITION DU PORTEFEUILLE

La diversification sectorielle du portefeuille au 30 septembre 2021 se ventile comme suit :

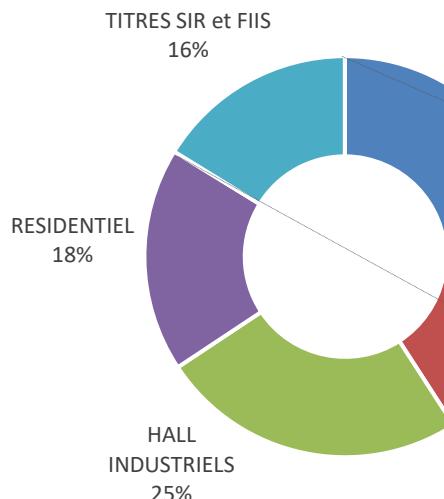
*Sur base de la juste valeur du portefeuille*



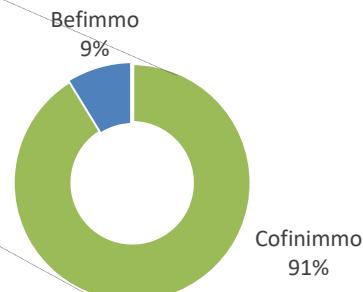
*Détail de la juste valeur des titres d'autres SIR et FIIS*



*Sur base de la source des revenus locatifs perçus*

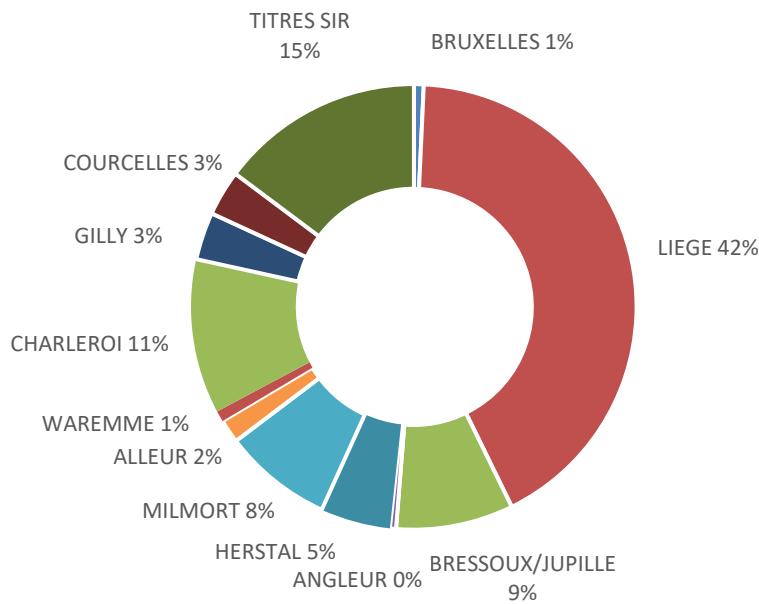


*Détail de revenus des titres d'autres SIR et FIIS*

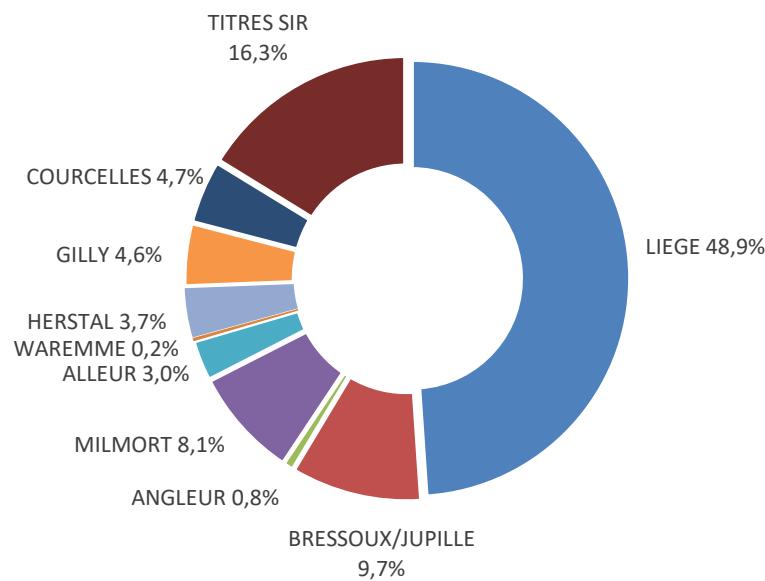


La diversification géographique du portefeuille d'immeubles au 30 septembre 2021 se ventile comme suit :

*Sur base de la juste valeur du portefeuille*



*Sur base de la source des revenus locatifs perçus*



**PORTEFEUILLE IMMOBILIER**

**SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES**

Portefeuille immobilier	Date de construction ou de rénovation 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 2021
Cinq commerces et quatre appartements rue du Pot d'Or à Liège	1940 et 1976	769	100%	12,5%
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	2021	2.665	NA	11,5%
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2016	1.259	96%	9,3%
Hall semi-industriel rue des Alouettes à Milmort	2004	3.003	100%	7,9%
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	1961	3.530	100%	6,8%
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1907	1.424	100%	6,2%
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	2021	808	100%	5,1%
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Bressoux	1930	1.672	54%	4,7%
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly	Antérieur à 1952	1.870	100%	3,5%
Hall semi-industriel à Courcelles	2004	2.313	100%	3,3%
Deux halls semi-industriels et 3 commerces rue du Gay Village à Jupille	1965	8.156	86%	2,4%
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	2018	187	100%	2,0%
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	1975	446	66%	1,9%
Trois halls semi-industriels à Allier	1993	1.188	100%	1,7%
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège	1981	558	100%	1,3%
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	1959	1.600	100%	1,2%
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme	2015	118	100%	0,8%
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	1953	153	100%	0,7%
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	2014	79	0%	0,7%
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège	1955	166	100%	0,7%
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	1961	180	100%	0,7%
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	2008	101	100%	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	0%	0,0%
<b>Total des immeubles de placement</b>		<b>32.376</b>	<b>95,5%</b>	<b>85,2%</b>
<b>Total titres d'autres SIR et de FIIS</b>				<b>14,8%</b>
<b>Total portefeuille global</b>				<b>100%</b>

NA – Non applicable car ces biens sont en cours de rénovation.

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. 2021	Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR)	Primes d'assurances au 30 sept. 2021 (en milliers EUR)
Cinq commerces et quatre appartements rue du Pot d'Or à Liège	2.790	4.269	3.463	4
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	3.767	3.820	NA	0
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2.900	3.171	3.062	2
Hall semi-industriel à Milmort	1.570	2.701	2.384	3
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	3.260	2.302	2.537	2
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1.845	2.102	1.993	1
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	1.967	1.725	1.640	1
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Bressoux <sup>1</sup>	800	1.588	1.278	2
Bureaux et entrepôts rue du Rond-Point à Gilly <sup>2</sup>	917	1.180	1.622	1
Hall semi-industriel à Courcelles	1.400	1.121	956	1
Deux halls semi-industriels et 3 commerces rue du Gay Village à Jupille	860	812	2.973	0
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	675	682	419	0
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège <sup>1</sup>	570	641	1.000	0
Trois halls semi-industriels à Alleur	470	583	473	1
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège <sup>1</sup>	420	438	310	0
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	430	412	400	1
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Waregem	265	273	259	0
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège <sup>1</sup>	235	249	340	0
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles <sup>1</sup>	80	243	168	0
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège <sup>1</sup>	179	230	155	0
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège <sup>1</sup>	279	228	346	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	140	148	142	0
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège <sup>1</sup>	100	91	109	0
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège <sup>1</sup>	4	4	0	0
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>25.923</b>	<b>29.013</b>	<b>26.029</b>	<b>19</b>

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

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

3-Le prix d'acquisition ne comprend pas les travaux de rénovation ou de transformation mineurs réalisés après leur acquisition (excepté pour l'immeuble à Charleroi où c'est une transformation complète de l'immeuble).

NA – Le bâtiment est assuré via l'assurance tous risques chantier de l'entrepreneur.

CI-DESSOUS SONT REPRIS LES LOCATAIRES DES BIENS IMMOBILIERS QUI PRÉSENTENT PLUS DE 5% DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2021 :

Immeubles de placement	Quote-part dans le portefeuille selon la juste valeur au 30 septembre 2021	Locataires
Appartements et commerces rue du Pot d'Or 9-11 à Liège	14,7%	IKKS –American Vintage – Zaff Optical et 4 locataires différents en personne physique
Immeuble, boulevard Devreux 36 à Charleroi	13,2 %	En cours de rénovation
Résidence Vitra rue du Paradis à Liège	10,9%	13 locataires différents en personne physique
Hall semi industriel rue des Alouettes à Milmort	9,3%	G-Tec
Bureaux av. des Tilleuls 62 à Liège	7,9%	SPW Wallonie
Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège	7,3%	Deutsche Bank
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	6,0%	Société Régionale du Logement de Herstal
Résidence Confort - place Théodore Gobert 7 à Bressoux	5,5%	8 locataires différents en personne physique

**CONSÉQUENCE EN CAS DE VIDE LOCATIF :**

Au 30 septembre 2021, le taux d'occupation est de 95,5%. La période du 1<sup>e</sup> avril au 30 septembre 2021 n'a pas été impactée par des vides locatifs importants.

SYNTÈSE DES REVENUS LOCATIFS 30 SEPTEMBRE 2021

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	245	94	4
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	0	0	0
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	127	1	19
Hall semi-industriel à Milmort	170	43	0
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	411	0	0
Bureau rue des Urbanistes à Liège	145	125	0
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	79	0	0
Résidence Confort - 14 appartements - Place Théodore Gobert 7 à Liège	62	4	8
Bureaux et entrepôts rue du rond point à Gilly	97	46	0
Hall semi-industriel à Courcelles	101	45	0
Deux halls semi-industriels et 3 commerces rue du Gay Village à Jupille	93	22	0
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	26	0	4
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	35	2	4
Trois halls semi-industriels à Alleur	63	9	0
Quatre bureaux - Rue Féronstrée 23 à Liège	31	6	0
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	46	19	1
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme	10	2	0
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	12	2	0
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	11	0	0
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois à Liège	7	0	0
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	15	3	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	16	7	0
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	0	0	0
Résidence Boitsfort - (garage) Place du Parc à Liège	0	0	0
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>1.802</b>	<b>431</b>	<b>41</b>
Titres Cofinimmo	156		
Titres Befimmo	59		
Titres Legiapark	0		
<b>Total titres d'autres SIR</b>	<b>214</b>		
<b>Total portefeuille global</b>	<b>2.016</b>		

## RAPPORT D'EVALUATION CUSHMAN & WAKEFIELD AU 30 SEPTEMBRE 2021



E-Mail : ardalan.azari@cushwake.com

Tél. : +32 474 93 08 29

Immo Moury S.c.a

Rue des Anglais 6A

4430 Ans

Bruxelles, le 29 novembre 2021

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 2021 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):**

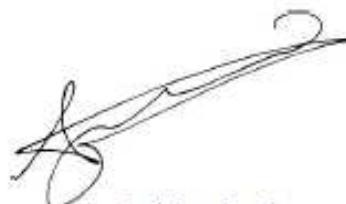
**29.013.000 EUR**

**VINGT-NEUF MILLIONS TREIZE MILLE EUROS**

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'agrémenter, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



Laurence Lepère-Hardy  
Associate  
Valuation & Advisory



Ardalan Azari  
Partner  
Valuation & Advisory

### **Pour le Compte de:**

Cushman & Wakefield Belgium SA  
Avenue des Arts 56  
1000 Bruxelles  
Tel. : +32 (0)2 514 40 00  
[www.cushmanwakefield.be](http://www.cushmanwakefield.be)

Cushman & Wakefield Belgium SA/NV

Registered office: Avenue Mamix/Mamixlaan 23 – 1000 Brussels – TVA BE 0422.118.185



### *NOTE EXPLICATIVE SUR LES CONDITIONS DE MARCHÉ SUITE AU CORONAVIRUS (COVID – 19)*

L'épidémie de COVID-19, déclarée "pandémie mondiale" par l'Organisation mondiale de la santé le 11 mars 2020, a eu et continue d'avoir un impact sur de nombreux aspects de la vie quotidienne et de l'économie mondiale - certains marchés immobiliers ayant connu des niveaux plus faibles d'activité transactionnelle et de liquidité. De nombreux pays ont mis en place des restrictions de voyage, de circulation et des restrictions opérationnelles. Bien qu'elle puisse impliquer une nouvelle phase de la crise, elle n'est pas sans précédent, au même titre que l'impact initial de la crise.

La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la COVID-19 continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers du monde entier. Néanmoins, à la date d'évaluation, les marchés immobiliers fonctionnent à nouveau pour la plupart, les volumes de transactions et autres éléments pertinents étant à des niveaux où il existe un nombre suffisant de preuves de marché sur lesquelles fonder des opinions de valeur.

En conséquence, et afin d'éviter toute ambiguïté, notre évaluation n'est pas sujette à une "incertitude significative d'évaluation" telle que définie par les normes VPS 3 et VPGA 10 de la RICS Valuation - Global Standards. De même, la présente note explicative a été insérée afin d'assurer la transparence et afin de fournir des informations supplémentaires sur le contexte de marché dans lequel l'avis d'évaluation a été préparée. Compte tenu de la possibilité que les conditions du marché évoluent rapidement en réponse à des changements dans le contrôle ou la propagation future de COVID-19, nous soulignons l'importance de la date d'évaluation.

# 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 2021.
- 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) le 31 janvier 2020.

## 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.

ETATS FINANCIERS RÉSUMÉS<sup>1</sup>

ETAT RESUME DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'€	Notes	30 09 2021	30 09 2020
Revenus locatifs	3	1.052	1.144
Charges relatives à la location		-21	-16
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>		<b>1.031</b>	<b>1.128</b>
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	-10	34
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	-64	-81
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>		<b>957</b>	<b>1.081</b>
Frais techniques		-109	-130
Frais commerciaux		-4	-1
Charges et taxes sur immeubles non loués		-36	-16
Frais de gestion immobilière	5	-97	-97
Autres charges immobilières		-15	-14
<b>Charges immobilières</b>		<b>-261</b>	<b>-258</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>696</b>	<b>823</b>
Frais généraux de la Société	6	-143	-116
Autres revenus et charges d'exploitation		1	2
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>554</b>	<b>709</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement		140	239
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11	335	27
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>1.029</b>	<b>975</b>
Charges d'intérêts nettes		-55	-32
Autres charges financières		-10	-7
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	18	-10	-54
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	8	<b>-75</b>	<b>-93</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>		<b>954</b>	<b>882</b>
Impôts (-)	9	-54	-52
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>		<b>899</b>	<b>829</b>

Autres éléments du résultat global, après impôt sur le résultat

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	12	180	95
--	----	-----	----

**RESULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PERIODE**

Nombre d'actions de bases	463.154	463.154
Nombre d'actions diluées	463.154	463.154

**RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE, PART DU GROUPE, PAR ACTION DE BASE ET DILUÉE**

15	<b>2,33</b>	<b>2,00</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 FINANCIERE

ACTIF (en milliers d'EUR)	Notes	30 sept. 2021	31 mars 2021
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>32.635</b>	<b>29.427</b>
Immobilisations incorporelles	10	16	21
Immeubles de placement	11	27.425	24.827
Autres immobilisations corporelles	12	108	133
Actifs financiers non courants	13	5.086	4.446
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1.773</b>	<b>4.786</b>
Actifs détenus en vue de la vente		1588	884
Créances commerciales	14	69	154
Créances fiscales et autres actifs courants		56	3487
Trésorerie et équivalents de trésorerie		28	219
Comptes de régularisation		32	42
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>34.408</b>	<b>34.213</b>

PASSIF (en milliers d'EUR)	Notes	30 sept. 2021	31 mars 2021
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>23.556</b>	<b>23.247</b>
Capital		22.067	22.067
Réserves		590	-215
Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers		333	-1.609
Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-1.026	-1.088
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		-237	-290
Réserve pour actions propres		-51	-51
Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global		367	187
Résultat reporté exercices antérieurs		1.204	2.636
Résultat net de l'exercice		899	1.395
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>477</b>	<b>375</b>
Dettes financières non courantes	15	113	138
Autres passifs financiers non courants		364	237
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>10.375</b>	<b>10.591</b>
Dettes financières courantes	15	8.724	10.053
Dettes commerciales et autres dettes courantes	16	1.548	423
Comptes de régularisation		103	115
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>34.408</b>	<b>34.213</b>

ETAT RESUME DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers €	NOTES	30 09 2021	30 09 2020
Résultat de l'exercice		899	829
Impôts	9	54	52
Résultat financier	8	75	93
Amortissements (hors IFRS 16)	10,12	19	33
Réductions de valeur (reprise -)		23	15
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	7	-335	-27
Résultat sur vente d'immeubles de placement		-140	-239
Variation du fond de roulement		3.791	98
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>		<b>4.386</b>	<b>854</b>
Impôts payés	9	-54	-52
<b>Flux de trésorerie opérationnels nets</b>		<b>4.332</b>	<b>802</b>
Acquisition d'immeubles de placement	11	-3.867	-1.958
Investissements sur immeubles de placement (travaux)	11	-22	0
Investissement dans les actifs financiers non courants	13	-500	-160
Acquisition d'immobilisations (in)corporelles	10,12	0	-81
Cession d'immeubles de placement	11	1.284	350
Cession d'immobilisations (in)corporelles	10,12	0	54
Cession d'actifs financiers		0	13
<b>Flux de trésorerie d'investissement</b>		<b>-3.105</b>	<b>-1.782</b>
Dividende payé		0	0
Utilisation des lignes de crédit bancaires	15	-1.330	1.000
Nouvelle dette de leasing		0	48
Diminution des dettes de leasing	15	-23	-25
Intérêts reçus		0	0
Intérêts payés	8	-55	-32
Autres charges financières	8	-10	-7
<b>Flux de trésorerie de financement</b>		<b>-1.418</b>	<b>984</b>
<b>Variation de trésorerie</b>			
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		219	121
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		28	125
<b>Flux de trésorerie totaux de la période</b>		<b>-191</b>	<b>+4</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	Réserves 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 par le biais des autres éléments du résultat global	Résultats reportés des exercices antérieurs	Résultat net	Total
<b>31-mars-20</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-1.608</b>	<b>-1.101</b>	<b>-111</b>	<b>-51</b>	<b>288</b>	<b>2.427</b>	<b>1.013</b>	<b>22.925</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-2					2		0
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					-180			180		0
Affection du résultat de l'exercice précédent								1.013	<b>-1.013</b>	0
Transfert de réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers vers résultat reporté suite à la vente d'un bien immobilier			1					-1		0
Résultat de la période				13					<b>829</b>	<b>842</b>
<i>Autres éléments du résultat global</i>								95		95
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global										
Dividendes distribués								-984		-984
<b>30-sept-20</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-1.609</b>	<b>-1.088</b>	<b>-291</b>	<b>-51</b>	<b>383</b>	<b>2.637</b>	<b>829</b>	<b>22.878</b>
Résultat de la période									566	566
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global								-197		-197
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				0						0
<b>31-mars-21</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-1.609</b>	<b>-1.088</b>	<b>-291</b>	<b>-51</b>	<b>186</b>	<b>2.637</b>	<b>1.395</b>	<b>23.247</b>

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	Réserves 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 par le biais des autres éléments du résultat global	Résultats reportés des exercices antérieurs	Résultat net	Total
<b>31-mars-21</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>-1.609</b>	<b>-1.088</b>	<b>-291</b>	<b>-51</b>	<b>186</b>	<b>2.637</b>	<b>1.395</b>	<b>23.247</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			198					-198		0
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					53			-53		0
Affection du résultat de l'exercice antérieur								1.395	-1.395	0
Transfert de réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers vers résultat reporté suite à la vente d'un bien immobilier			1.744					-1.744		0
Retraitement de la réserve des droits de mutations des immeubles de placement vendus par le biais du compte de résultat				62						62
Résultat de la période									899	899
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global							180			180
Dividendes distribués								-832		-832
<b>30-sept-21</b>	<b>22.073</b>	<b>-5</b>	<b>333</b>	<b>-1.026</b>	<b>-238</b>	<b>-51</b>	<b>366</b>	<b>1.205</b>	<b>899</b>	<b>23.556</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 2021 au 30 septembre 2021 ont été arrêtés par le gérant statutaire, Moury Management SA, lors du Conseil d'Administration du 16 décembre 2021.

#### 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 2021.

Aucun impact significatif n'est attendu sur les états financiers futurs du Groupe des autres nouvelles Normes, Interprétations et Amendements, entrant en vigueur après le 31 mars 2021, et n'ayant pas été appliquées de manière rétroactive dans les présents états financiers.

## NOTES

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

En milliers €	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres SIR		Non affecté		TOTAL	
	30 09 21	30 09 20	30 09 21	30 09 20	30 09 21	30 09 20	30 09 21	30 09 20	30 09 21	30 09 20	30 09 21	30 09 20	30 09 21	30 09 20
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>132</b>	<b>125</b>	<b>184</b>	<b>190</b>	<b>298</b>	<b>400</b>	<b>244</b>	<b>241</b>	<b>171</b>	<b>173</b>	<b>2</b>	<b>-1</b>	<b>1.031</b>	<b>1.128</b>
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>13%</i>	<i>12%</i>	<i>18%</i>	<i>17%</i>	<i>29%</i>	<i>36%</i>	<i>24%</i>	<i>21%</i>	<i>17%</i>	<i>15%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Variation de la juste valeur des immeubles	-76	-7	34	24	248	-96	129	106	0	0	0	0	335	27
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	0	0	239	140	0	0	0	0	0	0	0	140	239
Autres produits et charges d'exploitation											-477	-419	-477	419
<b>Résultat d'exploitation</b>													<b>1.029</b>	<b>975</b>
Résultat financier											-75	-93	-75	-93
Impôts											-54	-52	-54	-52
<b>Résultat de la période</b>													<b>899</b>	<b>829</b>

---

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

En milliers €	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		SIR		Non affecté		TOTAL	
	30 09 21	31 03 21	30 09 21	31 03 21	30 09 21	31 03 21	30 09 21	31 03 21	30 09 21	31 03 21	30 09 21	31 03 21	30 09 21	31 03 21
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	4.269	4.345	9.750	9.716	8.662	5.469	6.332	6.181	0	0	0	0	29.013	25.711
Pourcentage par secteur	15%	17%	34%	38%	30%	21%	22%	24%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales	18	2	15	47	8	2	28	40	0	0	0	0	69	91
Actifs financiers non courants	0	7	41	36	0	0	0	0	5.040	4.243	5	160	5.086	4.446
<b>Actif sectoriels</b>	<b>4.287</b>	<b>4.354</b>	<b>9.806</b>	<b>9.799</b>	<b>8.670</b>	<b>5.471</b>	<b>6.360</b>	<b>6.221</b>	<b>5.040</b>	<b>4.243</b>	<b>5</b>	<b>160</b>	<b>34.168</b>	<b>30.248</b>
Pourcentage par secteur	13%	14%	29%	32%	25%	18%	19%	21%	15%	14%	0%	1%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus											240	3.965	240	3695
<b>ACTIF</b>													<b>34.408</b>	<b>34.213</b>
Acquisition en immeubles de placement	0	0	0	1.968	4.046	0	0	0	0	0	0	0	4.046	1.968
Travaux activés en immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	22	52	0	0	0	0	22	52
Investissements en immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	0	14
Amortissements des immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31	65	31	65

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

En milliers €	Liège		Bruxelles		Hainaut		SIR		Non affecté		Total	
	30 09 20	30 09 20	30 09 20	30 09 20	30 09 20	30 09 20	30 09 20	30 09 20	30 09 20	30 09 20	30 09 20	30 09 20
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>758</b>	<b>854</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>98</b>	<b>97</b>	<b>171</b>	<b>173</b>	<b>2</b>	<b>-1</b>	<b>1.031</b>	<b>1.128</b>
<i>Pourcentage par secteur</i>	74%	76%	0%	0%	10%	9%	17%	15%	0%	0%	100%	100%
Variation de la juste valeur des immeubles	250	-8	2	2	83	34	0	0	0	0	335	27
Résultat sur vente d'immeuble de placement	148	239	0	0	-8	0	0	0	0	0	140	239
Autres produits et charges d'exploitation									-477	-419	-477	-419
<b>Résultat d'exploitation</b>											<b>975</b>	<b>975</b>
Résultat financier									-75	-93	-75	-93
Impôts									-54	-52	-54	-52
<b>Résultat de la période</b>											<b>899</b>	<b>829</b>

En milliers €	Liège		Bruxelles		Hainaut		SIR		Non affecté		TOTAL	
	30 09 21	31 03 21	30 09 21	31 03 21	30 09 21	31 03 21	30 09 21	31 03 21	30 09 21	31 03 21	30 09 21	31 03 21
<b>Immeubles de placement et détenus en vue de la vente</b>	<b>23.032</b>	<b>22.649</b>	<b>23.199</b>	<b>243</b>	<b>241</b>	<b>6.121</b>	<b>2.271</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29.013</b>
<i>Pourcentage par secteur</i>	90%	78%	90%	1%	1%	21%	9%	0%	0%	0%	0%	100%
Créances commerciales	105	44	90	1	0	24	1	0	0	0	0	69
Actifs financiers non courants	43	41	43	0	0	0	0	5.040	4.243	5	160	5.086
<b>Actif sectoriels</b>	<b>23.180</b>	<b>22.734</b>	<b>23.332</b>	<b>244</b>	<b>241</b>	<b>6.145</b>	<b>2.272</b>	<b>5.040</b>	<b>4.243</b>	<b>5</b>	<b>160</b>	<b>34.168</b>
<i>Pourcentage par secteur</i>	77%	67%	77%	1%	1%	18%	8%	15%	14%	0%	1%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus										240	3.965	240
<b>ACTIF</b>											<b>34.408</b>	<b>34.213</b>
Acquisition en immeubles de placement	4.046	1.968	0	0	0	457	0	0	0	0	<b>4.046</b>	<b>1.968</b>
Travaux activés en immeubles de placement	22	52	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>22</b>	<b>52</b>
Investissements en immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	<b>0</b>	<b>14</b>
Amortissements des immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	31	65	<b>31</b>	<b>65</b>

### 3. Revenus locatifs

En milliers €	30 09 2021	30 09 2020
<b>Revenus locatifs</b>	<b>1.052</b>	<b>1.144</b>
Loyers perçus	883	1.007
Indemnités de rupture anticipée de bail	1	3
Gratuités locatives	-2	-38
Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers	171	173

Les loyers perçus au cours de la période sont en diminution par rapport à la même période de l'exercice précédent. Ceci s'explique principalement par le départ, en août 2020, du locataire principal de l'immeuble situé rue du Moulin 320 à Bressoux (- € 103 milliers).

Les gratuités locatives de € 38 milliers de la période précédente concernaient des gestes commerciaux octroyés en 2020 aux locataires ayant été fortement impactés par la fermeture de leurs activités suite à la crise sanitaire.

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

### 4. (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 2021	30 09 2020
<b>Récupération de charges locatives et de taxes et charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués</b>	<b>-11</b>	<b>34</b>
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	38	43
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	-48	-9
<b>Charges locatives et de taxes et charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués</b>	<b>-65</b>	<b>-81</b>
Charges locatives exposées par le propriétaire	-82	-100
Précomptes et taxes sur immeubles loués	18	19

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 2021	30 09 2020
<b>Frais de gestion immobilière</b>	<b>-97</b>	<b>-97</b>
Honoraires versés au gérant	-38	-38
Charges internes de gestion d'immeubles	-59	-59

Pour l'exercice se clôтурant au 31 mars 2022, les honoraires versés au gérant ont été fixés à € 75 milliers par l'assemblée générale du 14 septembre 2021 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 2021	30 09 2020
<b>Frais généraux</b>	<b>-143</b>	<b>-116</b>
Frais de fonctionnement	-72	-51
Amortissement	-30	-33
Honoraires	-13	-11
Frais liés au statut de SIR	-27	-21

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 direction, 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 s'explique essentiellement par l'augmentation des charges de personnel et l'augmentation des amortissements.

## 7. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

En milliers d'€	30 09 2021	30 09 2020
<b>Variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>335</b>	<b>27</b>
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	477	507
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-80	-467
Retraitements des droits de mutation dans le compte de résultat lors de la vente d'un immeuble	-62	-13

Avant le 1er avril 2017, lors d'une acquisition, les droits de mutation étaient directement comptabilisés dans les capitaux propres en "Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique, ce qui a été le cas pour l'immeuble situé rue du Moulin 320 à Bressoux. Par conséquent, lors de sa vente en juin 2021, les droits de mutation de € 62 milliers relatifs à ce bien ont été retirés des fonds propres et reconnus dans le compte de résultat sous la rubrique « Variation de la juste valeur des immeubles de placement ».

## 8. Résultat financier

En milliers d'€	30 09 2021	30 09 2020
<b>Résultat financier</b>	<b>-75</b>	<b>-93</b>
Revenus financiers	0	0
Charges d'intérêts nettes	-55	-32
Autres charges financières	-10	-7
Variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	-128	-54
Variations de la juste valeur des autres actifs financiers	118	0

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 négative des instruments de couverture est due à la valorisation des couvertures bancaires contractées pour fixer le taux d'intérêt :

- à un taux fixe de 2,05% sur un montant de € 1.600 milliers jusqu'en mars 2036,
- à un taux fixe de 1,32% sur un montant de € 10.000 milliers jusqu'en septembre 2031.

Ces contrats ne sont pas de la couverture au sens de IFRS 9.

La variation de juste valeur des autres actifs financiers concerne les actions détenues dans la FIIS Legiapark SA et l'option de vente y relative sur qui peut être exercée en juillet 2026.

Les titres de la FIIS détenus par Immo Moury sont classifiés comme prêt financier selon IFRS 9 suite à la signature de la convention d'option d'achat/ vente signée avec Noshaq Immo. Les flux de trésorerie ne correspondent pas uniquement aux remboursements du principal et aux versements des intérêts. L'actif financier est donc valorisé à sa juste valeur et la variation de juste valeur est enregistrée par le biais du compte de résultat.

## 9. Impôts

	En milliers d'€	30 09 2021	30 09 2020
<b>Impôt</b>		<b>-54</b>	<b>-52</b>
Impôts des sociétés		-2	0
Précomptes mobiliers des titres SIR non récupérables		-51	-52
Exit tax		0	0

Au 30 septembre 2021, la charge d'impôts de € 54 milliers concerne principalement le précompte mobilier sur les dividendes perçus des autres SIR.

## 10. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles correspondent au programme informatique de comptabilité et gestion des immeubles.

	En milliers d'€	30 09 2021	31 03 2021
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
<b>Valeur d'acquisition au début de la période</b>		<b>53</b>	<b>53</b>
Acquisitions		0	0
Cessions		0	0
<b>Valeur d'acquisition en fin de période</b>		<b>53</b>	<b>53</b>
<b>Amortissements au début de la période</b>		<b>-32</b>	<b>-21</b>
Dotations		-5	-11
Reprises		0	0
<b>Amortissements en fin de période</b>		<b>-37</b>	<b>-32</b>
<b>Valeur comptable nette en fin de période</b>		<b>16</b>	<b>21</b>

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

en milliers €	30 09 2021	31 03 2021		
	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>24.827</b>	<b>884</b>	<b>23.481</b>	<b>111</b>
Acquisition	4.046	0	1.968	0
Autres investissements (travaux activables)	22	0	52	0
Cession	-279	-884	0	-111
Transfert aux actifs détenus en vue de la vente	-1.588	1.588	-898	898
Variation de la juste valeur	397	0	224	-14
<b>Valeur comptable en fin de période</b>	<b>27.425</b>	<b>1.588</b>	<b>24.827</b>	<b>884</b>
<b>Valorisation de l'expert immobilier</b>	<b>29.013</b>		<b>25.711</b>	

La juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente découle du rapport d'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield. Elle s'élève à € 29.013 milliers au 30 septembre 2021.

Comme expliqué en page 27 du présent rapport, à la date du 30 septembre 2021, l'évaluation des immeubles de placement n'est plus effectuée par les experts en tenant compte d'une "incertitude matérielle d'évaluation" en raison de la crise du Covid-19.

En avril 2021, un immeuble de bureaux situé boulevard Devreux à Charleroi et sa maison voisine ont été acquis pour une valeur de € 3.604 milliers. L'immeuble de bureaux est en cours de rénovation et la maison voisine a été vendue (-€ 279 milliers). Le coût des rénovations s'élève à € 442 milliers au 30 septembre 2021 et est assimilé au coût d'acquisition initial.

Au 31 mars 2021, le poste « Immeubles détenus en vue leur vente » reprenait l'immeuble situé rue du Moulin 320 à Bressoux (€ 884 milliers) qui a été vendu en juin 2021 au prix de € 1.100 milliers hors frais de transaction. Au 30 septembre 2021, ce poste reprend la Résidence Confort situé Place Théodore Gobert 7 à Liège (€ 1.588 milliers).

## 12. Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles consistent en du mobilier et matériel de bureau, du matériel roulant ainsi que des bureaux en location à Ans.

Valeur d'acquisition	Immeubles en location	Mobilier et matériel de bureau	Matériel roulant	Total
<b>Au 31 mars 2020</b>	<b>54</b>	<b>72</b>	<b>107</b>	<b>233</b>
Acquisitions	69	12		<b>81</b>
Cessions / désaffectations (-)	-54			<b>-54</b>
<b>Au 30 septembre 2020</b>	<b>69</b>	<b>84</b>	<b>107</b>	<b>260</b>
Acquisitions		2		<b>2</b>
Cessions / désaffectations (-)				<b>0</b>
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>69</b>	<b>86</b>	<b>107</b>	<b>262</b>
Acquisitions				<b>0</b>
Cessions / désaffectations (-)				<b>0</b>
<b>Au 30 septembre 2021</b>	<b>69</b>	<b>86</b>	<b>107</b>	<b>262</b>

Amortissements	Immeubles en location	Mobilier et matériel de bureau	Matériel roulant	Total
<b>Au 31 mars 2020</b>	<b>24</b>	<b>69</b>	<b>17</b>	<b>110</b>
Dotations	13	3	12	<b>28</b>
Reprises	-35			<b>-35</b>
<b>Au 30 septembre 2020</b>	<b>2</b>	<b>72</b>	<b>29</b>	<b>103</b>
Dotations	12	3	11	<b>26</b>
Reprises				<b>0</b>
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>14</b>	<b>75</b>	<b>40</b>	<b>129</b>
Dotations	11	3	12	<b>26</b>
Reprises				<b>0</b>
<b>Au 30 septembre 2021</b>	<b>25</b>	<b>78</b>	<b>52</b>	<b>155</b>

Valeurs nettes	Immeubles en location	Mobilier et matériel de bureau	Matériel roulant	Total
<b>Au 30 septembre 2020</b>	<b>66</b>	<b>12</b>	<b>78</b>	<b>156</b>
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>55</b>	<b>11</b>	<b>67</b>	<b>133</b>
<b>Au 30 septembre 2021</b>	<b>44</b>	<b>8</b>	<b>56</b>	<b>108</b>

### 13. Actifs financiers non courants

En milliers d'€	30 09 2021	31 03 2021
<b>Actifs financiers non courants</b>	<b>5.087</b>	<b>4.446</b>
Participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées	4.423	4.243
Participation dans un fonds d'investissement immobiliers spécialisés avec option de vente	618	0
Option sur immeubles	0	160
Autres	46	43

Au 30 septembre 2021, les actifs financiers non courants consistent principalement en titres d'autres SIR pour un montant de € 4.423 milliers et en titres dans une FIIS avec option de vente pour un montant de € 618 milliers.

Immo Moury a opté pour la classification des titres SIR comme 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 titres de la FIIS détenus par Immo Moury sont classifiés comme prêt financier selon IFRS 9 suite à la signature de la convention d'option d'achat/ vente signée avec Noshaq Immo. Les flux de trésorerie ne correspondent pas uniquement aux remboursements du principal et aux versements des intérêts. L'actif financier est donc valorisé à sa juste valeur et la variation de juste valeur est enregistrée par le biais du compte de résultat.

La juste valeur des titres FIIS s'élève à € 618 milliers et est déterminée sur base du taux d'intérêt du marché (niveau 3 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 2020</b>	<b>26.833</b>	<b>26.191</b>	<b>53.024</b>
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
<b>Au 30 septembre 2020</b>	<b>26.833</b>	<b>26.191</b>	<b>53.024</b>
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>26.833</b>	<b>26.191</b>	<b>53.024</b>
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions (-)			0
<b>Au 30 septembre 2021</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 2020</b>	<b>2.573</b>	<b>1.482</b>	<b>4.055</b>
Acquisitions			<b>0</b>
Souscriptions			<b>0</b>
Cessions (-)			<b>0</b>
<b>Au 30 septembre 2020</b>	<b>2.573</b>	<b>1.482</b>	<b>4.055</b>
Acquisitions			<b>0</b>
Souscriptions			<b>0</b>
Cessions (-)			<b>0</b>
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>2.573</b>	<b>1.482</b>	<b>4.055</b>
Acquisitions			<b>0</b>
Souscriptions			<b>0</b>
Cessions (-)			<b>0</b>
<b>Au 30 septembre 2021</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 2020</b>	<b>3.198</b>	<b>1.146</b>	<b>4.344</b>
Acquisitions			<b>0</b>
Souscriptions			<b>0</b>
Cessions (-)			<b>0</b>
Variation de la juste valeur	242	-147	<b>95</b>
<b>Au 30 septembre 2020</b>	<b>3.440</b>	<b>999</b>	<b>4.439</b>
Acquisitions			<b>0</b>
Souscriptions			<b>0</b>
Cessions (-)			<b>0</b>
Variation de la juste valeur	-108	-89	<b>-197</b>
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>3.333</b>	<b>910</b>	<b>4.243</b>
Acquisitions			<b>0</b>
Souscriptions			<b>0</b>
Cessions (-)			<b>0</b>
Variation de la juste valeur	182	-2	<b>180</b>
<b>Au 30 septembre 2021</b>	<b>3.515</b>	<b>908</b>	<b>4.423</b>
<b>Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 30 septembre 2020</b>	<b>866</b>	<b>-483</b>	<b>383</b>
<b>Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2021</b>	<b>759</b>	<b>-572</b>	<b>187</b>
<b>Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 30 septembre 2021</b>	<b>941</b>	<b>-575</b>	<b>366</b>

Le poste "Autres" en actifs financiers non courants s'élevant à € 46 milliers consiste en garanties locatives obtenues sous forme numéraire.

Au 31 mars 2021, cette rubrique était également composée de l'option d'achat sur l'immeuble localisé situé boulevard Devreux à Charleroi pour une valeur de €160 milliers.

#### 14. 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 2021	31 03 2021
<b>Créances commerciales</b>	<b>69</b>	<b>154</b>
Créances commerciales	155	91
Réduction créances douteuses	-102	-79
Factures à établir	16	142

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

Au 30 septembre 2021, Immo Moury a enregistré des provisions pour créances douteuses pour un montant de € 26 milliers. La crise du Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur le montant reconnu en tant que pertes attendues en application d'IFRS 9.

Les loyers versés anticipativement par les locataires s'élèvent à € 103 milliers au 30 septembre 2021 et sont classés en « Comptes de régularisation » au passif.

#### 15. Dettes financières non courantes et courantes

En milliers d'€	30 09 2021	31 03 2021
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>113</b>	<b>138</b>
Dettes de location financement	72	96
Garanties locatives reçues	41	42
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>8.724</b>	<b>10.053</b>
Straight loan CBC	86	1.416
Straight loan BNP	8.600	8.600
Dettes de location financement	38	37

En milliers d'€	30 09 2021	30 09 2020
<b>Etat du résultat global</b>	<b>55</b>	<b>32</b>
Charges d'intérêts sur la dette location financement	1	1
Charges d'intérêts sur straight loans	54	31

La juste valeur des dettes de location de financement s'élève à € 111 milliers et est déterminée sur base du taux d'intérêt du marché (niveau 2 selon IFRS 13).

La juste valeur des dettes financières relative aux straight loans 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 2021
<b>Loyers à payer</b>	<b>110</b>
A moins d'un an	38
Entre 1 et 5 ans	72
Plus de 5 ans	0

En date du 8 septembre 2021, Immo Moury sca a signé auprès de la banque Belfius une nouvelle avance à terme fixe pour un montant de € 10.000 milliers. Le taux pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,00 %. Au 30 septembre 2021, la ligne de crédit n'est pas encore utilisée.

Le ratio d'endettement d'Immo Moury est passé de 31,02% au 31 mars 2021 à 30,18% au 30 septembre 2021. Le calcul du ratio d'endettement se détaillera comme suit :

En milliers d'EUR	30 09 2021
Passif	10.852
I.Passifs non courants	
A.Provisions	0
C.Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	-365
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	-103
<b>Total du passif pris en compte pour le calcul du ratio (numérateur) :</b>	<b>10.384</b>
Total des rubriques de l'Actif du bilan	34.408
Instruments de couverture autorisés comptabilisés à l'Actif du bilan	0
<b>Total de l'actif du bilan pris en compte pour le calcul du ratio (dénominateur) :</b>	<b>34.408</b>
<b>Taux d'endettement au 30 septembre 2021</b>	<b>30,18%</b>

## 16. Dettes commerciales et autres dettes courantes

En milliers d'€	30 09 2021	31 03 2021
<b>Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>1.548</b>	<b>423</b>
Fournisseurs	366	70
Factures à recevoir	48	34
Locataires	1	13
Impôts, rémunérations et charges sociales	301	306
Dividendes	832	0

L'Assemblée générale ordinaire du 8 septembre 2021 a approuvé un dividende brut par action de 1,80 euros (soit 1,26 euros net par action avec un précompte mobilier de 30%).

Le dividende de € 832 est payable le 18 octobre 2021 suivant décision du conseil d'administration.

## 17. Résultat par action

(En nombre d'actions)	30 09 2021	30 09 2020
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'€)	899	829
Résultat global de la période (en milliers d'€)	1.079	924
Résultat net de la période par action de base et diluée en €	1,95	1,79
Résultat global de la période par action de base et diluée en €	2,34	2,00

(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 2020 et 30 septembre 2021, il n'y a aucun effet diluant.

## **18. 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 2022.

La sensibilité au risque d'intérêt concerne les quatre lignes de crédit.

Une augmentation du taux d'intérêt Euribor de 0,5 % générera une augmentation de la charge d'intérêts annuelle de € 28 milliers dans l'hypothèse où les lignes de crédit CBC, BNP et Belfius seraient utilisées à concurrence de € 5.606 milliers de manière ininterrompue pendant un an (correspondant au niveau d'utilisation au 30 septembre 2021).

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

Concernant les couvertures à taux d'intérêt 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 2021, sa juste valeur comptabilisée en « Actifs financiers non courants » s'élève à un passif de € 215 milliers (contre € 345 milliers au 31 mars 2021).
- le 16 septembre 2021 un IRS à 1,32% contre Euribor 6 mois couvrant la période du 30 septembre 2021 au 30 septembre 2031 et portant sur un montant notionnel de € 10 millions. Au 30 septembre 2021, sa juste valeur comptabilisée en « Actifs financiers non courants » s'élève à un passif de € 150 milliers.

Au 30 septembre 2021, le résultat financier comprend une charge de € 128 milliers, représentant la variation de la juste valeur de l'instrument financier pour lequel la comptabilité de couverture (au sens de IFRS 9) 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 € 316 milliers. Cette baisse de taux aurait un impact au niveau de compte de résultat de Immo Moury.

De plus, le résultat financier au 30 septembre 2021 comprend également un produit de € 118 milliers, représentant la variation de juste valeur des autres actifs financiers concerne les actions détenues dans la FIIS Legiapark SA et l'option de vente y relative sur qui peut être exercée en juillet 2026.

## **19. Evénements post clôture**

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'évènements qui seraient survenus après le 30 septembre 2021 et qui pourraient avoir une incidence sur la situation financière au 30 septembre 2021.

La crise du Covid-19 à laquelle nous sommes confrontés actuellement ne devrait pas impacter de manière significative le revenu locatif de l'année 2021-2022 ni le résultat opérationnel de la société.

Le 15 octobre 2021, Immo Moury a acquis la société Les Portes de Liège SPRL qui est propriétaire d'un tout nouvel immeuble de bureaux de 1.800 m<sup>2</sup> à Liège. Cet immeuble est entièrement loué à Securex pour une durée de 12 ans ferme. Le loyer annuel est de 290.000€ HTVA.

## 20. 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 2021, les garanties bancaires s'élèvent à € 431 milliers (contre € 425 milliers au 31 mars 2021).

### Promesse d'acquisition d'immeubles

Immo Moury n'a pas d'engagement concernant une acquisition d'immeubles au 30 septembre 2021.

### Engagement de prêt

En juillet 2021, Immo Moury a souscrit à l'augmentation de la société Legiapark SA à concurrence de 2.000 actions au prix de 1.000,00 € par action. Immo Moury a libéré un quart de la souscription par un apport en numéraire de € 500 milliers à la souscription. Au 30 septembre, 2021, il reste à Immo Moury un engagement de libérer € 1.500 milliers.

### Garantie de pollution des sols et amiante

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

- en matière de pollution des sols, les sociétés apporteuses ou leurs actionnaires ont garanti à Immo Moury qu'à leur connaissance, l'usage des terrains, sols, sous-sols et immeubles bâtis transférés à Immo Moury n'a causé aucune pollution qui serait de nature à entraîner de quelconques obligations ou responsabilités dans le chef d'Immo Moury ;
- En matière d'amiante, les sociétés 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 2021, 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 :

- Monsieur Michel Foret, administrateur non exécutif indépendant et président du Conseil d'administration ;
- Monsieur Gilles-Olivier Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury ;
- Madame Christelle Goffin, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury ;
- Madame Danielle Coune, administrateur non exécutif indépendant
- Monsieur Pierre Gustin, administrateur non exécutif indépendant

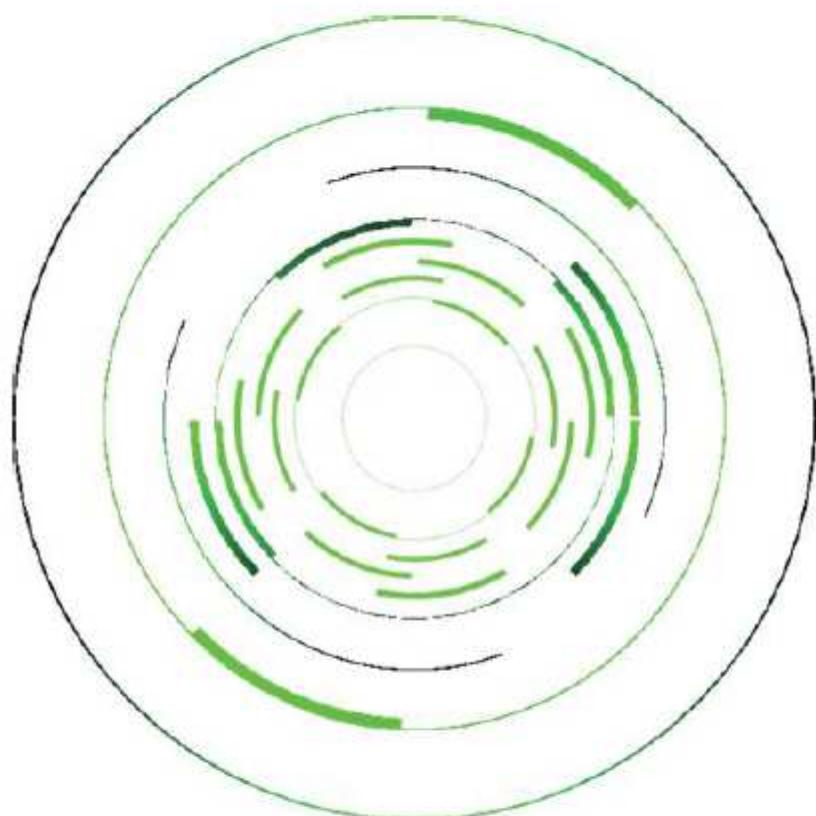
atteste que, à sa connaissance :

- 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.

# Deloitte.



**Immo Moury SCA**

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire pour le semestre  
clôturé le 30 septembre 2021

## Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire de Immo Moury SCA pour le semestre clôturé le 30 septembre 2021

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 2021, 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 20.

### 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 34 408 (000) EUR et le bénéfice de la période s'élève à 899 (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.

Immo Moury SCA

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 30 septembre 2021

### 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.

Signé à Zaventem

### Le commissaire

Digitaly signed by:  
Benjamin Henrion Signé par : Benjamin Henrion (Signature)  
Heure de signature : 22-déc.-2021 | 14:31 CET  
 DocuSign C: BE Emetteur : Citizen CA  
EFB83013DD294A2AB3DF8BAD36E612E0

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Benjamin Henrion

**Deloitte.**

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL

Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 11, B-1930 Zaventem

VAT BE 0429.053.063 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE06 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

## CALENDRIER FINANCIER

Publication du rapport financier annuel au 31 mars 2022	courant juillet 2022
Assemblée générale ordinaire	13 septembre 2022
Paiement du dividende	17 octobre 2022
Publication du rapport semestriel au 30 septembre 2022	23 décembre 2022

---

### *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)