

# **RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES**

# ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(en milliers d'EUR)	Annexe	31-mars-22	31-mars-21
I Revenus locatifs	5,6	1.942	2.061
III Charges relatives à la location		-14	-80
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>1.928</b>	<b>1.981</b>
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	220	256
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-442	-421
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location		0	0
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>1.706</b>	<b>1.816</b>
IX Frais techniques	9	-74	-252
X Frais commerciaux		-15	-4
XI Charges et taxes sur immeubles non loués	10	-130	-18
XII Frais de gestion immobilière	11	-207	-194
XIII Autres charges immobilières	12	-28	-30
<b>Charges immobilières</b>		<b>-454</b>	<b>-498</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>1.252</b>	<b>1.318</b>
XIV Frais généraux de la Société	13	-373	-259
XV Autres revenus et charges d'exploitation		9	-3
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>888</b>	<b>1.056</b>
XVI Résultat sur vente d'immeuble de placement	14	628	239
XVIII Variation de la juste valeur des immeubles de placement	15,21	810	198
XIX Autres résultat sur portefeuille		0	0
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>2.326</b>	<b>1.493</b>
XX Revenus financiers	16	19	0
XXI Charges d'intérêts nettes	16	-165	-68
XXII Autres charges financières	16	-30	-18
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	16	1.249	53
<b>Résultat financier</b>		<b>1.073</b>	<b>-33</b>
<b>Résultat des participations qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence</b>	17	<b>-81</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>3.318</b>	<b>1.460</b>
XXIV Impôts	18	-67	-65
<b>I RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>3.251</b>	<b>1.395</b>
<b>II AUTRES ELEMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL, APRES IMPÔT SUR LE RÉSULTAT</b>			
<b>Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net :</b>		<b>541</b>	<b>-102</b>
C Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente <sup>1</sup>	23	541	-102
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PÉRIODE <sup>2</sup></b>		<b>3.792</b>	<b>1.293</b>
Nombre d'actions de bases et diluée <sup>1</sup>		463.154	463.154
RESULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE, PART DU GROUPE, PAR ACTION DE BASE ET DILUÉE <sup>2,3</sup>	19	8,19	2,79

1. Ce poste concerne la variation de juste valeur des participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées enregistrée par le biais des autres éléments du résultat global.

2. Au 31 mars 2021 et au 31 mars 2022, il n'y a aucun effet diluant.

3. Calculé sur base de la différence entre le nombre d'actions souscrites ayant droit au dividende (463.154) et le nombre d'actions propres (1.030), soit 462.124 au 31 mars 2021 et 2022.

## ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en milliers d'EUR)		Annexe	31-mars-22	31-mars-21
<b>I</b>	<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>41.629</b>	<b>29.427</b>
B	Immobilisations incorporelles	20	11	21
C	Immeubles de placement	21	29.651	24.827
D	Autres immobilisations corporelles	22	83	133
E	Actifs financiers non courants	23	10.575	4.446
I	Participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	17	1.309	0
<b>II</b>	<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>518</b>	<b>4.786</b>
A	Actifs détenus en vue de la vente		0	884
D	Créances commerciales	24	284	154
E	Créances fiscales et autres actifs courants	25	51	3487
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	26	146	219
G	Comptes de régularisation	27	37	42
	<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>42.147</b>	<b>34.213</b>

PASSIF (en milliers d'EUR)		Annexe	31-mars-22	31-mars-21
	<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>26.269</b>	<b>23.247</b>
A	Capital	28	22.067	22.067
<b>C</b>	<b>Réserves</b>		<b>951</b>	<b>-215</b>
b	Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers <sup>1</sup>		-297	-1.609
c	Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique		-1.026	-1.088
e	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
h	Réserve pour actions propres		-51	-51
i	Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	23	727	187
n	Résultat reporté exercices antérieurs		1.835	2.636
D	Résultat net de l'exercice		3.251	1.395
<b>I</b>	<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>78</b>	<b>375</b>
B	Dettes financières non courantes	29	71	138
C	Autres passifs financiers non courants	32	7	237
<b>II</b>	<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>15.800</b>	<b>10.591</b>
B	Dettes financières courantes	29	14.649	10.053
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	30	1.037	423
F	Comptes de régularisation	31	114	115
	<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>42.147</b>	<b>34.213</b>

1. Il s'agit des capitaux propres avant affectation. Les variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture de l'exercice 2021-2022 seront affectées aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2022-2023.

# ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Rémunération proposée du capital		Capital	Frais d'augmentation de capital	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	Réserves liées aux risques et droits de mutations 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	Réserve pour actions propres	Résultats reportés des exercices antérieurs	Résultat net	Total	
	31-mars-20	22.073	-5	-1.608	-1.101	-111	-51	288	2.427	1.013	22.925
	Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-2					2		-
	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		-
	Affectation du résultat de l'exercice précédent								1.013	-1.013	-
	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		-
	Résultat de la période				13					1.395	1.408
	Autres éléments du résultat global										
	Variation de la juste valeur des titres SIR						-102				-102
	Dividendes distribués							-984			-984
	31-mars-21	22.073	-5	-1.609	-1.088	-291	-51	186	2.637	1.395	23.247
	Variation de la juste valeur des immeubles de placement			198					-198		-
	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		-
	Affectation du résultat de l'exercice précédent								1.395	-1.395	-
	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			1.113					-1.113		-
	Retraitements des droits de mutation dans le compte de résultat lors de la vente d'un immeuble de placement				62						62
	Résultat de la période									3.251	3.251
	Autres éléments du résultat global										-
	Variation de la juste valeur des titres SIR							541			541
	Dividendes distribués								-832		-832
	31-mars-22	22.073	-5	-298	-1.026	-238	-51	727	1.836	3.251	26.269
	Variation de la juste valeur des immeubles de placement			810					-810		-
	Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée				1.249				-1.249		-
	Affectation du résultat de l'exercice précédent								3.251	3.251	-
	Dividendes distribués								-832		-832
		22.073	-5	512	1.026	1.011	-51	727	2.196	-	25.437

1. Les variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture de l'exercice 2019-2020 ont été affectées aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale du 8 septembre 2020, c'est-à-dire au cours de l'exercice sous revue. Les variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture de l'exercice 2020-2021 seront affectées aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale du 14 septembre 2021, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2021-2022.

# ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES

## 1. IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Immo Moury SCA est une société de droit belge créée le 18 juillet 2007 dont le siège social est situé à 4430 Ans, rue des Anglais 6A, sous le numéro d'entreprise 0891197002.

Moury Management SA est l'associé commandité et gérant statutaire unique d'Immo Moury SCA.

Les états financiers au 31 mars 2022 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du gérant statutaire, la SA Moury Management, du 23 juin 2022.

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires est statutairement prévue le 13 septembre 2022.

L'exercice social commence le 1er avril et se termine le 31 mars de chaque année.

## 2. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les états financiers de la société ont été établis en utilisant des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS tel qu'exécutés par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018) et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

## 3. RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX COMPTES STATUTAIRES

### 3.1. PRINCIPES DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers de la société ont été établis selon le principe du coût historique,

à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : immeubles de placement, immeubles de placement détenus en vue de la vente, actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et actifs et passifs financiers détenus à des fins de couverture ou de transaction (notamment les produits dérivés).

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros (EUR) et toutes les valeurs sont arrondies au millier le plus proche, sauf indication contraire. Les chiffres publiés peuvent présenter des différences liées aux arrondis.

### 3.2. RÉSUMÉ DES CHANGEMENTS DANS LES PRINCIPES COMPTABLES

Les nouvelles normes et interprétations suivantes ont été appliquées pour la période annuelle ouverte à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021 :

- Amendements aux IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2
- Amendement à IFRS 16 Contrats de location : Allégements de loyer liés à la COVID-19 2021 (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> juin 2020)
- Amendements à IFRS 4 Contrats d'assurance – Prolongation de l'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9 jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021)

Ces nouvelles normes et interprétations n'ont pas eu d'impact sur les présents états financiers d'Immo Moury.

Immo Moury SCA n'a pas appliqué les nouvelles normes et interprétations suivantes qui ont été émises mais qui ne sont pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021 :

- Amendement à IFRS 16 Contrats de location : Allégements de loyer liés à la COVID-19 au-delà du 30 juin 2021 (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er avril 2021)
- Amendements à IAS 16 Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- Amendements à IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires - Coût d'exécution du contrat (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises : référence au cadre conceptuel (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- Améliorations annuelles 2018–2020 des IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition d'estimations comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)

Aucun impact significatif n'est attendu sur les états financiers futurs d'Immo Moury des autres nouvelles Normes, Interprétations et Amendements, entrant en vigueur après le 1<sup>er</sup> avril 2021, et n'ayant pas été appliquées de manière anticipative au 31 mars 2022.

### 3.3. RECOURS À DES ESTIMATIONS ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS

Dans le cadre de l'établissement de ses états financiers, la société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des méthodes comptables (comme la classification des contrats de location et des immeubles de placements) et à procéder à un certain nombre d'estimations (comme la détermination de la juste valeur des immeubles de placement et les actifs financiers valorisé à la juste valeur (prêt Legiapark)). Pour formuler ces hypothèses, la direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (notamment les experts immobiliers) et sur d'autres facteurs jugés pertinents. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Le cas échéant, ces dernières sont régulièrement révisées et modifiées en conséquence.

#### Méthode d'évaluation des immeubles de placement appliquée par l'expert immobilier Cushman & Wakefield

La méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers reste identique. Elle est explicitée en détail dans le présent rapport.

#### Hypothèses adoptées pour la détermination du passif financier conformément à la norme IFRS 16.

Pour un immeuble, Immo Moury ne détient pas la pleine propriété mais uniquement l'usufruit, par le biais d'une emphytéose. Concrètement, un passif financier a été constitué à cet effet conformément à l'IFRS 16. Cette obligation financière se rapporte à la valeur actuelle de tous les loyers futurs. Quelques évaluations et estimations sont formulées dans le cadre de la détermination de la valeur actuelle de ces futurs loyers, notamment le taux d'intérêt incrémental en tant que taux d'escompte des loyers. Le taux d'escompte utilisé pour la détermination de ce passif est basé sur une combinaison de la courbe de taux d'intérêt majorée d'un spread en fonction du risque de crédit d'Immo Moury, tous deux en ligne avec la durée restante du droit

d'utilisation sous-jacent. La courbe de taux d'intérêt est, du reste, basée sur des données de marché observables. Le spread est basé sur des opérations récentes d'Immo Moury et extrapolé en fonction du délai. Il s'agit par conséquent d'un input non observable.

### 3.4. PRINCIPES DE CONSOLIDATION – FILIALES

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Société et les états financiers des entités qu'elle contrôle et ses filiales. La Société a le contrôle lorsqu'elle :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice ;
- est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

Les entreprises contrôlées par la Société sont consolidées selon la méthode de la consolidation globale. Cette dernière consiste à reprendre intégralement les composants inscrits à l'actif et au passif des entreprises consolidées, ainsi que les charges et produits, déduction faite des éliminations requises. Le contrôle constitue le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle d'une entité de façon à obtenir des avantages de ses activités. La consolidation des filiales commence dès l'instant où Immo Moury contrôle l'entité jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

Au 31 mars 2021, Immo Moury n'avait le contrôle d'aucune filiale et il n'y avait dès lors pas lieu de préparer de comptes consolidés. Par contre, au 31 mars 2022, Immo Moury a le contrôle d'une filiale suite à une prise de participation en octobre 2021 et prépare par conséquent des comptes consolidés.

### 3.5. GOODWILL

L'excédent du coût du regroupement d'entreprises sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables comptabilisé en application de la norme IFRS 3 constitue un goodwill et est reconnu en tant qu'actif. Dans le cas où cet excédent est négatif, il est immédiatement comptabilisé en résultat. Après la comptabilisation initiale, le goodwill est évalué à son coût, diminué du cumul des éventuelles pertes de valeur.

### 3.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers et/ou en valoriser le capital et non pas pour la production ou la fourniture de biens ou de services, à des fins administratives ou pour le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Comptabilisation initiale

#### VALEUR D'ACQUISITION

Les immeubles de placement sont initialement comptabilisés à leur valeur d'acquisition. Les commissions, les frais d'acte, les indemnités de remplacement, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et autres frais liés à l'opération sont considérés comme faisant partie du prix d'acquisition et sont portés en compte à l'actif de l'état de la situation financière.

#### COMPTABILISATION DES TRAVAUX (DÉPENSES ULTÉRIEURES)

Les travaux sur immeubles qui sont à charge de la société sont traités comptablement de deux manières distinctes selon leur nature. Les dépenses relatives aux travaux d'entretien et de réparation qui n'ajoutent pas de fonctionnalité supplémentaire ni ne rehaussent le niveau de confort de l'immeuble sont comptabilisées en charges. Sont par contre portés à l'actif de l'état de la situation financière les frais relatifs à deux types de travaux :

- Les rénovations lourdes : celles-ci consistent en une reconstruction quasi complète de l'immeuble avec, le plus souvent, une réutilisation du gros œuvre existant et l'application des techniques du bâtiment les plus modernes. Au terme d'une telle rénovation lourde, l'immeuble peut être considéré comme neuf et il est repris comme tel dans les présentations du patrimoine.
- Les aménagements : il s'agit de travaux occasionnels qui ajoutent une fonctionnalité à l'immeuble ou relèvent significativement son niveau de confort et, dès lors, rendent possible une augmentation du loyer et donc de la valeur locative estimée.

Les frais relatifs à ces travaux sont également portés à l'actif de l'état de la situation financière pour le motif et dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation due à concurrence de la valeur de l'immeuble.

## Évaluations postérieures

### **JUSTE VALEUR**

Conformément à la norme IAS 40, la société applique le modèle de juste valeur pour ses immeubles de placement.

Les immeubles en portefeuille ou qui entrent dans le portefeuille par acquisition à titre onéreux ou par voie d'apport sont valorisés à la juste valeur par un expert immobilier indépendant.

La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée "valeur actes-en-mains") telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € et de 10 % ou 12,5 %, selon la Région, pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5 % résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché, et représente la moyenne des frais de transaction effectivement payés lors de ces transactions.

La valeur d'investissement correspond à la valeur la plus probable pouvant être obtenue sur le marché dans les conditions de vente et de concurrence normales entre parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de cession.

Les experts attestent des frais de mutation dans leurs rapports périodiques aux actionnaires.

### **TRAITEMENT DES DIFFÉRENCES LORS DE L'ENTRÉE EN PORTEFEUILLE**

Si l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement déterminée par l'expert conduit à une valeur différente de la valeur d'acquisition (incluant les frais d'acquisition), la différence est comptabilisée dans le compte de résultat en "Variation de la juste valeur des immeubles de placement".

### **ÉVALUATIONS PÉRIODIQUES**

Les experts actualisent le calcul de la juste valeur des biens immobiliers à la fin de chaque trimestre sur base de l'évolution du marché et des caractéristiques propres des biens immobiliers concernés. Cette actualisation est effectuée immeuble par immeuble et porte sur l'ensemble du portefeuille de biens immobiliers détenus par la société.

### **COMPTABILISATION DES MUTATIONS DE JUSTE VALEUR**

Les mutations de juste valeur des biens immeubles, telles que fixées par l'expert, sont exprimées chaque fois que l'inventaire est établi. Elles sont comptabilisées dans l'état du résultat global en "Variation de la juste valeur des immeubles de placement".

### **RÉALISATION D'IMMEUBLE DE PLACEMENT**

Lors de la vente d'un immeuble de placement, la plus-value réalisée est comptabilisée dans l'état du résultat global de l'exercice en "Résultat sur vente d'immeuble de placement".

Pour les immeubles acquis avant le 1<sup>er</sup> avril 2017, les droits de mutation ont été directement comptabilisés en fonds propres dans la réserve y relative. En cas de vente, les droits de mutation correspondants sont recyclés dans le compte de résultat en "Variation de la juste valeur des immeubles de placement".

Pour les immeubles acquis après le 1<sup>er</sup> avril 2017, comme les droits de mutation ont été comptabilisés en compte de résultat au moment de l'acquisition, il n'y aura plus d'impact lié au droit de mutation lors de la vente.

### **IMMEUBLES DE PLACEMENT OCCUPÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE**

Un immeuble de placement que le propriétaire décide d'occuper est reclassé parmi les immobilisations corporelles et est comptabilisé selon le modèle de la réévaluation

### **ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE VENTE**

Les actifs détenus en vue de vente se rapportent à des biens immobiliers dont la valeur comptable sera réalisée lors de la transaction de la vente et non par son utilisation prolongée. Un immeuble de placement est considéré comme détenu en vue de la vente s'il répond aux critères définis dans l'IFRS 5.

Les immeubles de placements détenus en vue de la vente sont présentés séparément au bilan et à une valeur correspondant à leur juste valeur.

### **PROJETS DE DÉVELOPPEMENT**

Les biens immobiliers en construction, en transformation ou en cours d'agrandissement sont classifiés en projets de développement et évalués à leur juste valeur jusqu'à ce que la construction ou le développement soit achevé. À ce moment, ils sont reclassifiés et comptabilisés comme immeubles disponibles à la location.

Tous les coûts directement liés à l'acquisition et à la construction, et toutes les dépenses d'investissement ultérieur qualifiées de coûts d'acquisition sont capitalisés.

### 3.7. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations corporelles comprennent les éléments corporels détenus pour être utilisés à des fins administratives dont on s'attend à ce qu'ils soient utilisés sur plus d'un exercice.

Les autres immobilisations corporelles sont reprises à leur coût d'acquisition historique diminué des amortissements cumulés et des éventuelles dépréciations de valeur. Le coût historique inclut le prix d'achat d'origine et les coûts accessoires directs comme par exemple les taxes non recouvrables, les frais d'installation ou le transport.

Les dépenses ultérieures éventuelles ne sont portées à l'actif que si elles permettent d'augmenter les avantages économiques futurs générés par l'immobilisation corporelle. Les frais de réparation et d'entretien qui ne permettent pas d'augmenter les avantages économiques futurs de l'actif auquel ils ont trait, ou les dépenses effectuées afin de maintenir les avantages futurs attendus du niveau normal de performance sont comptabilisés directement en charges. Par contre, les dépenses de remplacement des composants essentiels sont comptabilisées comme immobilisations dès que les critères définissant les éléments d'actif sont rencontrés.

	Taux	Valeur résiduelle
Mobilier et matériel roulant	25%	0%
Matériel informatique	33%	0%
Autres immobilisations corporelles	20%	0%

Les amortissements sont pratiqués selon la méthode linéaire prorata temporis sur base d'une estimation de la durée d'utilité de l'immobilisation en question.

Lors de chaque clôture, la société procède à une analyse des autres immobilisations corporelles et de leur valeur résiduelle.

Les amortissements sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux suivants et en tenant compte de valeurs résiduelles nulles en fonction de la nature des immobilisations :

L'amortissement est calculé dès le moment où l'actif est disponible à l'emploi.

Les valeurs comptables des immobilisations corporelles sont revues pour dépréciation lorsque des événements ou des changements indiquent que la valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable. S'il existe un quelconque indice de cette nature et si les valeurs comptables excèdent la valeur recouvrable estimée, les actifs ou les unités génératrices de trésorerie sont dépréciées pour être ramenés à leur valeur recouvrable. Les pertes de valeurs sont enregistrées dans l'état du résultat global.

Une immobilisation corporelle n'est plus reconnue en comptabilité dès sa cession ou dès qu'aucun bénéfice économique futur n'est plus attendu du bien. Tout gain ou perte généré lors de la cession (calculé comme la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable de l'élément) est reconnu au cours de l'exercice durant lequel il a été cédé.

### 3.8. PRODUITS

Les produits incluent les produits locatifs bruts et les produits résultant des services et de la gestion des immeubles

et sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue. Les gratuités locatives et les incentives accordés aux clients sont reconnus en déduction des produits locatifs sur la durée du contrat de bail (celle-ci étant définie comme la période entre la date d'entrée en vigueur et la première date de résiliation du contrat).

### 3.9. ACTIFS FINANCIERS

#### a. Instruments financiers dérivés

Quand un instrument financier dérivé répond aux critères de la comptabilité de couverture et couvre l'exposition aux variations des flux de trésorerie qui est attribuable à un risque particulier lié

à un actif ou un passif comptabilisé, un engagement ferme ou une transaction prévue hautement probable, la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est défini comme étant une couverture efficace est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global et dans une réserve spécifique des capitaux.

La portion inefficace du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture est comptabilisée immédiatement dans le compte de résultats. Les instruments financiers de couverture qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture sont comptabilisés à leur juste valeur; les changements de juste valeur sont enregistrés en résultat quand ils surviennent.

#### b. Actifs financiers

Les actifs financiers correspondant aux titres dans d'autres sociétés immobilières réglementées sont évalués à la juste

valeur (valeur de marché ou, si cela est impossible, valeur d'acquisition). Les mutations de juste valeur sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global et dans une réserve spécifique des capitaux (Rubrique "Variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers"). En cas de vente des titres, les variations de juste valeur sont transférées dans une autre réserve des capitaux propres. Le traitement du dividende obtenu de ces actifs financiers est détaillé dans le point 3.14. Résultat sur portefeuille.

Les créances sont évaluées à leur coût amorti. Des pertes de valeur sont actées lorsque l'insolvabilité du débiteur est avérée. Les créances en devises étrangères sont converties en euros au cours de clôture à la date de l'état de la situation financière.

#### c. Passifs financiers

Les dettes financières (emprunts, dettes de location de financement, dettes commerciales) sont exprimées à leur coût amorti à la date de clôture de l'exercice. Les dettes en devises étrangères sont converties en euros au cours de clôture à la date de l'état de la situation financière.

#### Coût amorti - Méthode du taux d'intérêt effectif

La méthode du taux d'intérêt effectif est une méthode de calcul du coût amorti d'un actif ou d'un passif financier et d'affectation des produits financiers ou des charges financières au cours de la période considérée. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les décaissements ou encaissements de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'Instrument financier ou, selon les cas, sur une période plus courte de manière à obtenir la valeur comptable nette de l'actif ou du passif financier.

### 3.10. PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIEES ET CO-ENTREPRISES

Les participations dans les entreprises associées sont valorisées à l'actif sur la base de la méthode de mise en équivalence, conformément à l'IAS 28 et se retrouvent dans la rubrique d'actifs non courants « Participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence ».

Le résultat des entreprises associées est repris dans sa globalité dans la rubrique « Résultat des participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence ».

### 3.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Cette rubrique comprend les liquidités, les dépôts à vue, les placements et les dépôts à court terme (inférieure à 3 mois à l'origine) facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Tous les placements sont comptabilisés à leur valeur nominale dans les états financiers, ce qui correspond approximativement à leur juste valeur compte tenu de leur courte maturité.

### 3.12. COMPTES DE RÉGULARISATION

Les frais encourus pendant l'exercice, imputables, totalement ou partiellement, à l'exercice suivant, sont inscrits dans la rubrique "Autres actifs courants" ou "Autres passifs courants" sur base d'une règle proportionnelle. Les revenus et fractions des revenus perçus au cours d'un ou de plusieurs exercices suivants, mais qui sont liés à l'exercice sous revue, sont portés en compte pour la somme concernant l'exercice sous revue.

### 3.13. ACTIONS PROPRES

Les sommes payées ou obtenues lors de l'acquisition ou la vente d'actions propres de la société sont reconnues directement dans les fonds propres de la société.

Aucun profit ou charge n'est enregistré dans l'état du résultat global lors de l'achat, la vente, l'émission ou l'annulation d'actions propres. Les actions propres sont classées dans la rubrique "Actions propres" et présentées en déduction du total des capitaux propres.

### 3.14. PROVISIONS

Une provision est enregistrée dans l'état de la situation financière quand le groupe a une obligation juridique ou implicite résultant d'un évènement passé, et qu'il est probable que des ressources devront être affectées à l'extinction de cette obligation.

La provision est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus à un taux de marché et, le cas échéant, reflétant le risque spécifique du passif.

Toute obligation de remise en état d'un immeuble née lors de la signature d'un contrat de bail ou d'un engagement avec un locataire fait l'objet d'une provision.

Les passifs éventuels ne sont pas comptabilisés mais font l'objet d'une information dans les annexes aux états financiers.

### 3.15. RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE

Un produit est comptabilisé lorsque le montant du produit peut être évalué de façon fiable et qu'il est probable que les avantages économiques associés à la transaction iront à l'entreprise.

Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu.

Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages et est présenté dans la rubrique "résultat sur vente d'immeubles de placement".

Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

Les variations négatives et positives de la juste valeur sont toutes incluses dans l'état du résultat global dans la rubrique "variation de la juste valeur des immeubles de placement".

Dividendes perçus des titres SIR en portefeuille

Conformément à IFRS 9 et au choix de la Société, les titres SIR sont des actifs financiers valorisés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Toutefois, au sens de l'article 2,5°, iv de la loi du 12 mai 2014 relatives aux sociétés immobilières réglementées, les titres d'autres SIR correspondent à des biens immobiliers et font partie intégrante du portefeuille immobilier d'Immo Moury.

Les dividendes perçus des titres SIR en portefeuille sont dès lors portés dans la rubrique "Revenus locatifs". Les titres des SIR détenus sont en effet considérés comme stratégiques pour Immo Moury s.c.a. puisque leur détention a essentiellement pour but d'améliorer la diversification du risque des investissements de la société.

### 3.16. GRATUITÉS LOCATIVES ET LES INCENTIVES ACCORDÉS

Les gratuités locatives et les incentives accordés aux clients sont reconnus en charges sur la durée du contrat de bail (celle-ci étant définie comme la période entre la date d'entrée en vigueur et la première date de résiliation du contrat) avec en contrepartie un actif en compte de régularisation « charges à reporter ».

Lorsque les experts évaluateurs indépendants procèdent à l'estimation de la valeur des immeubles sur base de la méthode des cash flows futurs actualisés, ils incluent dans ces valeurs la totalité des loyers encore à percevoir. Par conséquent, le compte de régularisation dont question ci-dessus fait double emploi avec la part de la valeur des immeubles qui représente des loyers promérités déjà reconnus en compte de résultats mais non échus. Aussi, dans un second temps, pour éviter ce double comptage, le montant figurant en comptes de régularisation est extourné par une prise en charge dans la rubrique 'Autre résultat sur portefeuille'. Passée la date de la première option de résiliation, aucune charge n'est donc plus à prendre en compte de résultats, comme c'eût été le cas sans cette extourne. Il résulte de ce qui précède que le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille reflète les loyers étais sur la période ferme du bail, tandis que le résultat net reflète les loyers à dater et au fur et à mesure de leur encaissement.

### 3.17. IMPÔT COURANT

L'impôt courant est l'impôt estimé dû sur les revenus imposables de l'année écoulée, en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date de l'état de la situation financière, ainsi que tout ajustement aux dettes fiscales relatives aux années précédentes.

### 3.18. EXIT TAX

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de la fusion d'une société n'ayant pas un statut fiscal identique à celui de la Société.

### 3.19. DIVIDENDES

Les dividendes proposés par le Conseil d'administration du gérant statutaire ne sont pas enregistrés en dettes dans les états financiers tant qu'ils n'ont pas été approuvés par les actionnaires lors de l'Assemblée générale ordinaire.

### 3.20. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action est calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation durant l'exercice hors actions propres.

Le résultat dilué par action est calculé sur base du nombre moyen d'actions ordinaires en circulation durant l'exercice plus l'effet dilutif potentiel des warrants et "Stock-options" en circulation durant la période hors actions propres.

## 4. INFORMATIONS SECTORIELLES

Les informations sectorielles fournies sont cohérentes avec l'organisation de la société et sa structure de reporting interne. Les différents secteurs ont été définis sur base du type d'immeubles de placement.

En milliers d'EUR	Information par secteur l'activité													
	Commerce		Résidentiel		Bureaux		Semi industriel		Titres de SIR et FIIS <sup>1</sup>		Non affecté		TOTAL	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
RESULTAT LOCATIF NET	264	256	360	328	591	709	508	474	204	217	1	-3	1.928	1.981
Pourcentage par secteur	14%	13%	19%	17%	31%	36%	26%	24%	11%	11%	0%	0%	100%	100%
Variation de juste valeur des immeubles	1	-16	200	134	36	-292	573	372	0	0	0	0	810	198
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	0	488	239	140	0	0	0	0	0	0	0	628	239
Autres produits et charges d'exploitation											-1.040	-925	-1.040	-925
RÉSULTAT D'EXPLOITATION													2.326	1.493
Résultat financier									128	0	945	-33	1.073	-33
Résultat des participations qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence											-81	0	-81	0
Impôts des sociétés											-67	-65	-67	-65
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE													3.251	1.395

1. Les dividendes perçus des titres SIR en portefeuille sont classés dans le "revenu locatif net" alors que la variation de juste valeur de l'option de vente signée sur les actions de la FIIS est comptabilisée en « résultat financier ».

En milliers d'EUR	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi industriel		Titres de SIR et FIIS		Non affecté		TOTAL	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Immeubles de placement	4.346	4.345	8.328	9.716	9.869	4.585	7.108	6.181	0	0	0	0	29.651	24.827
Actifs détenues en vue de la vente	0	0	0	0	0	884	0	0	0	0	0	0	0	884
Pourcentage par secteur	15%	17%	28%	38%	33%	21%	24%	24%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales hors IFRIC 21	6	2	10	47	112	2	36	40	0	0	0	0	164	91
Actifs financiers non courants	0	7	35	36	5.042	0	0	0	5.911	4.243	896	160	11.884	4.446
ACTIFS sectoriels	4.352	4.354	8.373	9.799	15.023	5.471	7.144	6.221	5.911	4.243	896	160	41.699	30.248
Pourcentage par secteur	10%	14%	20%	32%	36%	18%	17%	21%	14%	14%	2%	1%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus									448	3.965			448	3.965
ACTIF													42.147	34.213
Acquisitions en Immeubles	0	0	0	1.968	3.604	0	0	0	0	0	0	0	3.604	1.968
Travaux activables en immeubles de placement	0	0	0	0	1.861	0	354	52	0	0	0	0	2.215	52
Investissements en immo corp	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	61	65	61	65

## INFORMATION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres de SIR et FIIS <sup>1</sup>		Non affecté		TOTAL	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
RESULTAT locatif net	1.524	1.562	3	11	197	195	204	217	0	-3	1.928	1.982
Pourcentage par secteur	79%	79%	0%	1%	10%	10%	11%	11%	0%	0%	100%	100%
Variation de juste valeur des immeubles	931	97	2	8	-123	93	0	0	0	0	810	198
Résultat sur vente d'immeuble de placement	636	239	0	0	-8	0	0	0	0	0	628	239
Autres produits et charges d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.040	-926	-1.040	-926
Résultat d'exploitation											2.326	1.493
Résultat financier	0	0	0	0	0	0	128	0	945	-33	1.073	-33
Résultat des participations qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	0	0	0	0	0	0	0	0	-81	0	-81	0
Impôts des sociétés	0	0	0	0	0	0	0	0	-67	-65	-67	-65
Résultat de l'exercice											3.251	1.395

1. Les dividendes perçus des titres SIR en portefeuille sont classés dans le "revenu locatif net" alors que la variation de juste valeur de l'option de vente signée sur les actions de la FIIS est comptabilisée en « résultat financier ».

En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres de SIR et FIIS		Non affecté		TOTAL	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Immeubles de placement	22.217	22.315	243	241	7.191	2.271	0	0	0	0	29.651	24.827
Actifs détenus en vue de la vente	0	884	0	0	0	0	0	0	0	0	0	884
Pourcentage par secteur	75%	90%	1%	1%	24%	9%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales hors IFRIC 21	127	90	2	0	35	1	0	0	0	0	164	91
Actifs financiers non courants	5.077	43	0	0	0	0	5.911	4.243	896	160	11.884	4.446
ACTIFS sectoriels	27.421	23.332	245	241	7.226	2.272	5.911	4.243	896	160	41.699	30.248
Pourcentage par secteur	66%	77%	1%	1%	17%	8%	14%	14%	2%	1%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus							448	3.965			448	3.965
ACTIF											42.147	34.213
Acquisitions en Immeubles de placement	0	1.968	0	0	3.604	0	0	0	0	0	3.604	1.968
Travaux activables en immeubles de placement	497	52	0	0	1.718	0	0	0	0	0	2.215	52
Investissements en immo corp	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	61	65	61	65

## AUTRES INFORMATIONS SECTORIELLES

Un locataire représente plus de 10 % du total des revenus locatifs (incluant les revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers) :

Locataire représentant plus de 10% des revenus locatifs en 2021-2022	Pourcentage des revenus locatifs
SPW Wallonie	21%

## 5. REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs peuvent être détaillés comme suit:

En milliers d'EUR	31 mars 2022	31 mars 2021
<b>Revenus locatifs</b>	<b>1.942</b>	<b>2.061</b>
Loyers perçus	1.741	1.889
Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers	204	217
Gratuité locative	-7	-49
Indemnité rupture anticipée de bail	4	4

Les loyers perçus sont en diminution de 8% par rapport à l'exercice précédent. Ceci s'explique principalement par la perte de loyer suite au départ de la société Entreprises Gilles Moury de l'immeuble situé rue du Moulin 320 à Bressoux en août 2020 (-€ 103 milliers).

Concernant les gratuités locatives, la charge de l'exercice 2020-2021 était relative aux gestes commerciaux octroyés suite à la crise sanitaire (-€49 milliers).

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

## 6. CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

### IMMO MOURY EN TANT QUE BAILLEUR

Immo Moury loue exclusivement ses immeubles en vertu de contrats de location simple.

Les loyers futurs qui seront perçus de manière certaine par Immo Moury sont présentés ci-dessous. Il s'agit des loyers à recevoir en vertu des contrats de bail en cours et qui seront perçus avant la prochaine échéance intermédiaire prévue dans les contrats de bail.

Les loyers présentés ci-après sont les loyers certains et ne tiennent donc pas compte ni des avenants ou ruptures anticipées de bail inconnus à ce jour ni des indexations futures.

La durée résiduelle moyenne des baux (pondérée par les loyers) au 31 mars 2022 s'élève à 6 ans et 8 mois. L'augmentation est principalement due aux nouveaux immeubles en cours de construction ou rénovation pour lesquelles des baux long terme sont déjà signés:

- l'immeuble de bureaux, situé boulevard Devreux à Charleroi, en cours de rénovation est loué à € 460 milliers pour 9 ans
- le hall industriel avec bureaux, situé rue des Alouettes 80A à Milmort, en cours de construction est loué à € 185 milliers pour une durée de 12 ans

Immo Moury en tant que bailleur	31 mars 2022	31 mars 2021
En milliers d'EUR		
Revenus locatifs		
À moins d'un an	1.939	1.647
Entre 1 et 3 ans	3.244	2.253
Entre 4 et 5 ans	1839	898
Plus de 5 ans	4.614	1.274
<b>Total</b>	<b>11.636</b>	<b>6.072</b>

### IMMO MOURY EN TANT QUE LOCATAIRE

Depuis août 2020, Immo Moury a déménagé dans le Moury business center à Ans, rue des Anglais 6a. La convention, de fourniture de services et de concession d'espaces a été signé avec les Entreprises Gilles Moury pour une durée indéterminée.

Cette convention prévoit une redevance trimestrielle de € 4.781 hors TVA.

Chacune des parties peut mettre fin à la convention moyennant un préavis de 2 mois prenant cours le premier jour du mois suivant la notification. Toutefois, il est raisonnable d'estimer que Immo Moury restera au moins 3 ans dans le nouveau business center d'Ans vu son intéressante localisation, les aménagements appropriés et les services proposés.

Les redevances futures à payer sont présentées ci-contre. Il s'agit des montants non indexés qui seront payés sur une durée de trois ans, ce qui est estimé être la durée minimale de la convention en cours.

Immo Moury en tant que locataire	31 mars 2022	31 mars 2021
En milliers d'EUR		
Loyers futurs certains		
À moins d'un an	23	23
Entre 1 et 5 ans	23	46
Plus de 5 ans	0	0
<b>Total</b>	<b>46</b>	<b>69</b>

## 7. RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	220	256
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	86	124
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	134	132

L'application de l'interprétation IFRIC 21 impose de reconnaître, dès le 1<sup>er</sup> janvier, les taxes immobilières de toute l'année civile ainsi que leur refacturation.

## 8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	442	421
Charges locatives exposées par le propriétaire	179	180
Précomptes et taxes sur immeubles loués	263	241

## 9. FRAIS TECHNIQUES

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
<b>Frais techniques</b>	<b>74</b>	<b>252</b>
Frais techniques récurrents	77	88
Réparations	41	59
Primes d'assurance	36	29
Frais techniques non récurrents	-3	164
Grosses réparations	-3	164
Sinistres	0	0

Au 31 mars 2021, les frais techniques non récurrents concernaient, pour un montant de € 50 milliers, les honoraires d'architecte pour la préparation du dossier de dépôt de permis d'urbanisme relatif à la transformation de l'immeuble de bureaux situé avenue des Tilleuls 62 à Liège en résidence d'appartements.

Comme le permis a été obtenu en janvier 2022, les honoraires d'architecte déjà payés ont été activés au cours de l'exercice 2021-2022.

## 10. CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUES

Les charges et taxes sur immeubles non loués s'élèvent à € 130 milliers pour l'exercice 2021-2022 et sont composées principalement des charges et taxes relatives aux bureaux et hall situés rue du Moulin 320 à Bressoux qui ont été vendus en cours d'exercice et à l'immeuble situé boulevard Devreux à Charleroi qui est en cours de rénovation profonde pour le louer au Forem à partir de septembre 2022.

## 11. FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
<b>Frais de gestion immobilière</b>	<b>207</b>	<b>194</b>
Honoraires versés au gérant	75	75
Charges internes de gestion d'immeubles	132	119

Pour l'exercice se clôturent au 31 mars 2022, les honoraires versés au gérant ont été fixés par l'assemblée générale du 14 septembre 2021 de la société à € 75 milliers 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.

## 12. AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
<b>Autres charges immobilières</b>	<b>28</b>	<b>30</b>
Honoraires expert immobilier	28	30
Divers	0	0

Le calcul permettant de déterminer les honoraires de l'expert immobilier est détaillé dans le point "1. Déclaration de gouvernement d'entreprise" au niveau des "Autres intervenants : Expert immobilier".

## 13. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
<b>Frais généraux</b>	<b>373</b>	<b>262</b>
Frais de fonctionnement	171	127
Amortissement	61	65
Honoraires	44	12
Frais liés au statut de SIR	97	56

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.

Les frais généraux reprennent les frais de fonctionnement (frais du personnel comptable et de la direction financière, fournitures de bureaux, 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 reprennent 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, etc).

## 14. RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au cours de l'exercice 2020-2021, Immo Moury avait vendu l'immeuble désaffecté situé rue de la Wache à Liège ce qui avait généré une plus-value sur vente de € 239 milliers.

Au cours de l'exercice 2021-2022, Immo Moury a vendu trois immeubles :

- En juin 2021, vente de l'immeuble 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.
- En septembre 2021, vente de la maison voisine de l'immeuble situé boulevard Devreux à Charleroi au prix d'acquisition de € 260 milliers sans plus-value mais avec des frais de transaction de € 8 milliers.
- En décembre 2021, vente par une mise aux enchères publiques sur la plateforme Biddit de la résidence Confort située Place Théodore Gobert 7 à Liège :  
Cette vente s'est réalisée au prix de € 2.076 milliers. Comme cet immeuble était valorisé à € 1.588 milliers en juste valeur au 31 mars 2021, la vente a généré une plus-value brute € 488 milliers.

## 15. VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

La variation de la juste valeur des immeubles de placement se ventile de la façon suivante :

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
<b>Variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>810</b>	<b>198</b>
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	1.357	914
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-485	-703
Retraitements des droits de mutation dans le compte de résultat lors de la vente d'un immeuble de placement	-62	-13

Avant le 1<sup>er</sup> 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 lors de l'acquisition de l'immeuble 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».

## 16. RÉSULTAT FINANCIER

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
<b>Résultat financier</b>	<b>1.073</b>	<b>-33</b>
Revenus financiers	19	0
Charges d'intérêts	-165	-68
Autres charges financières	-30	-18
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	1.121	53
Variations de la juste valeur des autres actifs financiers (+/-)	128	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. Les intérêts relatifs à la location du siège social ne sont pas significatifs.

La variation de juste valeur positive 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 (contracté en août 2021),
- et à un taux fixe de 1,61% sur un montant de € 2.000 milliers jusqu'en mars 2032 (contracté en janvier 2022).

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

Cette valorisation à la juste valeur des instruments de couverture s'élève, au 31 mars 2022, à un passif de € 7 milliers pour la première couverture et à un actif de 891 milliers pour les deux nouvelles couvertures de l'exercice contre un passif de € 237 milliers au 31 mars 2021, soit une variation positive de € 1.121 milliers en cours d'exercice.

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 croisée 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 qui s'élève à € 1.128 milliers et la variation de juste valeur est enregistrée par le biais du compte de résultat pour € 128 milliers.

## 17. RESULTAT DES PARTICIPATIONS QUI SONT COMPTABILISEES SELON LA METHODE DE MISE EN EQUIVALENCE

Immo Moury détient la totalité de sa filiale, Portes de Liège SRL, qu'elle a acquis le 15 octobre 2021.

Cette participation est valorisée sur la base de la méthode de mise en équivalence conformément IAS 28, avec application de l'approche par transparence dans le calcul de l'obligation de distribution, de l'affectation du résultat et de la limitation de la distribution.

La filiale Porte de Liège n'a pas versé de dividende durant l'exercice 2021-2022. Le résultat de la filiale n'impacte donc pas l'obligation de distribution, de l'affectation du résultat et de la limitation de la distribution d'Immo Moury au 31 mars 2022.

## 18. IMPÔTS

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
<b>Impôts</b>	<b>67</b>	<b>65</b>
Impôt sur les DNA	0	0
Précomptes mobiliers des titres SIR non récupérables	67	65

Immo Moury est une société en commandite par actions disposant du statut de SIR qui prévoit l'exemption à l'impôt des

sociétés sur son résultat, à l'exception des dépenses non admises. Toutefois, les sociétés qui fusionnent avec une SIR sont soumises à un impôt de 15% sur les plus-values latentes et sur les réserves immunisées.

L'impôt d'Immo Moury est principalement composé des précomptes mobiliers retenus de 30% sur les dividendes perçus provenant des titres détenus en portefeuille qui ne sont pas récupérables pour les sociétés immobilières réglementées.

## 19. RÉSULTAT PAR ACTION

(En nombre d'actions)	31-mars-22	31-mars-21
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	462.124	462.124
Nombre d'actions diluées ayant droit au dividende	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions de base en circulation <sup>1</sup>	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions diluées en circulation	462.124	462.124
Résultat net de l'exercice (en milliers d'euros)	3.252	1.395
Résultat global de l'exercice (en milliers d'euros)	3.793	1.293
Résultat net de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	7,04	3,02
Résultat global de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	8,21	2,80

1. 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 31 mars 2021 et 2022, il n'y a aucun effet diluant.

## 20. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
Immobilisations incorporelles		
<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>
Amortissements au début de la période	-32	-21
Dotations	-11	-11
Reprises	0	0
<b>Amortissements en fin de période</b>	<b>-43</b>	<b>-32</b>
<b>Valeur comptable nette en fin de période</b>	<b>10</b>	<b>21</b>

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

## 21. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

En milliers d'EUR	2021-2022		2020-2021	
	Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente
<b>Valeur comptable au 1<sup>er</sup> avril</b>	<b>24.827</b>	<b>884</b>	<b>23.481</b>	<b>111</b>
Acquisitions	3.604	0	1.968	0
Autres investissements (travaux activables)	2.215	0	52	0
Cessions	-1.867	-884	0	-111
Transfert aux actifs détenus en vue de la vente	-	0	-898	898
Variation de la juste valeur	872	0	224	-14
<b>Valeur comptable au 31 mars</b>	<b>29.651</b>	<b>0</b>	<b>24.827</b>	<b>884</b>
<b>Portefeuille d'immeubles au 31 mars</b>	<b>29.651</b>		<b>25.711</b>	

La juste valeur des immeubles de placement découle des rapports d'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield. Elle s'élève à € 34.841 milliers en incluant la valorisation du nouvel immeuble de bureaux situé rue de Mons à Liège détenu par la société Portes de Liège, filiale d'Immo Moury.

Le portefeuille d'immeubles est en augmentation nette de € 3.940 milliers (15%) malgré les ventes des immeubles anciens situés rue du Moulin 320 à Bressoux et Place Théodore Gobert à Liège. En effet, Immo Moury s'efforce depuis quelques années à renouveler son patrimoine grâce à des immeubles neufs qui respectent les normes les plus récentes en matière énergétique et environnementale. Au cours de l'exercice 2021-2022, Immo Moury a acquis un immeuble de bureaux à Charleroi et a démarré sa rénovation et a commencé à construire un hall industriel à Milmort déjà entièrement loué.

Au 31 mars 2021, les immeubles détenus en vue leur vente étaient constitués uniquement de l'immeuble situé rue du Moulin 320 à Bressoux qui a été vendu en cours d'exercice 2021-2022.

### ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT : INFORMATION SELON LA NORME IFRS 13

Dans le cadre de l'application des normes IFRS, Immo Moury évalue son portefeuille immobilier à la juste valeur établie à dire d'experts. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée "valeur actes-en-mains") telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 2,5 % pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € et de 10 % ou 12,5 %, selon la Région, pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5 % résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché, et représente la moyenne des frais de transaction effectivement payés lors de ces transactions.

Dans le cadre d'Immo Moury, le taux de 2,5 % est appliqué pour les biens suivants :

- immeuble mixte situé rue du Pot d'or à Liège valorisé à une juste valeur de € 4.285 milliers au 31 mars 2022 ;
- résidence rue Paradis à Liège valorisé à une juste valeur de € 3.290 milliers au 31 mars 2022 ;
- hall industriel situé rue des Alouettes 80 à Milmort valorisé à une juste valeur de € 2.756 milliers au 31 mars 2022 ;
- immeuble de bureaux en rénovation situé boulevard Devreux à Charleroi valorisé à une juste valeur de € 4.800 milliers au 31 mars 2022 ;
- immeuble de bureaux situé rue de Mons à Liège valorisé à une juste valeur de € 5.190 milliers au 31 mars 2022 (da,s les états financiers consolidés).

### MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION POUR LE NIVEAU 3

Tous les immeubles du portefeuille ont été classifiés dès la première application de l'IFRS 13 en catégorie niveau 3 ("juste valeur basée principalement sur des données non observables") telle que définie par la norme.

Selon IFRS 13, l'évaluation de la juste valeur se distingue en trois niveaux comme suit :

- Niveau 1 : la société dispose de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- Niveau 2 : la société dispose des données autres que des prix cotés inclus dans le niveau 1 qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement (c'est-à-dire le prix) ou indirectement (c'est-à-dire un dérivé du prix) ;
- Niveau 3 : la société dispose de données pour l'actif et le passif qui ne sont pas basées sur des données de marché observables.

Plusieurs techniques de valorisation sont utilisées par les experts indépendants d'Immo Moury pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille. Ci-dessous est repris le descriptif des méthodes d'évaluation utilisées par notre expert immobilier Cushman & Wakefield :

#### A. DÉFINITION

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."

#### B. MÉTHODE DE CAPITALISATION

Notre valorisation est basée sur la valeur de marché fictive et non sur le coût de remplacement. La méthode d'évaluation utilisée est celle de la capitalisation du loyer de marché avec corrections pour tenir compte du loyer actuel ou de tout élément pouvant venir influencer la valeur des biens tels que frais de chômage locatif, etc.

La première démarche consiste à déterminer les loyers de marché (LM) : nous analysons à quel niveau de prix les immeubles pourraient être loués demain dans le marché. Pour déterminer ces prix, nous nous basons sur nos données internes, les transactions en cours à l'heure actuelle dans le marché, tout en tenant compte des caractéristiques de la localisation, du site et du bâtiment. Nous avons fait une distinction entre les surfaces bureaux, commerciales et les parkings. Les valeurs données sont celles du moment, et ne tiennent donc pas compte d'une éventuelle augmentation des valeurs locatives à l'avenir.

La deuxième démarche consiste à évaluer à quel rendement un investisseur serait prêt à acheter chacun de ces biens. Pour déterminer ce rendement, nous nous sommes basés sur les transactions les plus comparables et sur les transactions en cours dans notre département d'investissements. Nous obtenons ainsi la valeur de marché "acte en mains" avant corrections.

Nous ajoutons ou déduisons de corrections lorsque le bien présente des surfaces vides, qu'il nécessite une rénovation ou qu'il inclut un terrain encore non exploité.

##### *Corrections additionnelles pour les bureaux et biens industriels*

Nous calculons la différence entre le loyer payé et le LM. Nous actualisons cette différence sur la période commençant à la date d'évaluation du bien et finissant à la prochaine date de possibilité de révision du loyer. Ces corrections sont négatives lorsque le locataire paie moins que le LM et positives lorsqu'il paie plus.

##### *Corrections additionnelles pour les propriétés commerciales*

Si le loyer perçu est supérieur au loyer de marché, nous capitalisons le LM tout en tenant compte des cash flow excédentaires jusqu'à la prochaine date de rupture possible du bail. Si le loyer est inférieur au loyer de marché, nous capitalisons un loyer à mi-chemin (60%) entre le loyer perçu et le LM tout en tenant compte des cash flows déficitaires jusqu'à prochaine date de révision du loyer. Notre expérience du marché nous a démontrée d'une manière générale qu'il n'était pas toujours aisés pour un propriétaire d'obtenir la valeur de marché à la prochaine révision possible des loyers et qu'un juge de paix tranchait généralement à 60% de la différence.

#### C. MÉTHODE DE PRIX UNITAIRE : POUR LES BIENS RÉSIDENTIELS

Dans ce cas nous évaluons le prix au m<sup>2</sup> ainsi que le prix pour les emplacements de parking. Pour déterminer ces prix, nous nous basons sur nos données internes, les transactions en cours à l'heure actuelle dans le marché, tout en tenant compte des caractéristiques de la localisation, du site et du bâtiment. Nous prenons des corrections pour grosses réparations lorsque celles-ci sont nécessaires et budgétisées par le client à moyen terme. Ces corrections nous sont communiquées par le client en détail et nous les comparons avec nos estimations pour ce type de travaux. Après avoir appliquée ces corrections, nous obtenons la valeur "acte en mains" après corrections, de laquelle nous déduisons les droits d'enregistrement et les frais de notaire pour obtenir la valeur "hors frais".

## INTRANTS NON OBSERVABLES DANS LA DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

Niveau IFRS	Repartition géographique	Juste Valeur 31 mars 2022	Méthode d'évaluation	Intrants 31 mars 2022	Intervalles	Moyenne pondérée
3	Liège	27.407.000	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m <sup>2</sup> )	0 - 377	163
				Valeur locative estimée (eur/m <sup>2</sup> )	12 - 365	155
				Rendement initial (%)	5,52% - 37,31%	8,18%
			Méthode unitaire	Prix unitaire (eur/m <sup>2</sup> )	891 - 3.647	2.298
3	Charleroi	7.191.000	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m <sup>2</sup> )	0 - 139	88
				Valeur locative estimée (eur/m <sup>2</sup> )	44 - 179	136
				Rendement initial (%)	40 - 163	123
3	Bruxelles	243.000	Méthode unitaire	Prix unitaire (eur/m <sup>2</sup> )	7,54% - 8,69%	8,33%
				Loyer annuel (eur/m <sup>2</sup> )	3.076	3.076

Certains biens repris dans le portefeuille peuvent combiner plusieurs méthodes d'évaluation. Ces biens sont alors repris dans la catégorie de la méthode dominante pour ces biens.

## SENSIBILITÉ DES ÉVALUATIONS

Une variation de  $\pm 5\%$  des valeurs locatives estimées des immeubles du portefeuille aurait pour effet de modifier la juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de +€ 1.159 milliers et -€ 1.159 milliers.

Une variation de + ou - 25 points de base sur le taux de capitalisation générera une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de - € 683 milliers et + € 726 milliers.

Une variation de + ou - 5% du prix unitaire générera une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de + € 324 milliers et - € 324 milliers.

Il est important de préciser que les niveaux de valeur locative estimée, de taux de rendement et de prix unitaires des immeubles peuvent s'influencer mutuellement. Cette corrélation n'a cependant pas été prise en compte dans le test de sensibilité ci-avant, qui prévoit des variations indépendantes à la hausse et à la baisse de ces trois paramètres.

*1. Les intervalles de loyers annuels sont susceptibles de commencer à zéro dans la mesure où certains biens du portefeuille ne sont pas loués ou ne sont pas susceptibles de générer des loyers à l'heure actuelle.*

## PROCESSUS DE VALORISATION

Conformément aux dispositions légales, le processus de valorisation du portefeuille immobilier se déroule sur une base trimestrielle de la manière suivante :

- Immo Moury envoie à l'expert immobilier en fin de trimestre un tableau récapitulatif de son portefeuille d'immeubles de placement avec les informations suivantes : locataire, loyer annuel, date de début et de fin de bail, prochain break et travaux réalisés.
- Immo Moury commente à l'expert les informations communiquées et répond aux éventuelles questions que les experts pourraient se poser au sujet des immeubles du portefeuille.
- Informations sont ensuite intégrées par l'expert dans ses modèles de valorisation. Sur base de son expérience de marché et des transactions (locations, acquisitions, etc.) éventuellement constatées dans le marché, il maintient ou modifie les paramètres de valorisation utilisés dans ses modèles, principalement en termes de valeurs locatives estimées, de taux de rendement (taux d'actualisation et/ou de capitalisation), d'hypothèses de vacance locative ou d'investissements à réaliser sur les immeubles.
- L'expert communique ensuite les valorisations individuelles du portefeuille immobilier telles que résultant de ses calculs. Celles-ci font ensuite l'objet de divers contrôles au sein d'Immo Moury, en vue de la bonne compréhension par la Société des hypothèses prises en compte par les experts dans ses calculs.
- Le tableau récapitulatif des valorisations individuelles des immeubles est enregistré en comptabilité et soumis aux contrôles du Conseil d'administration et du Commissaire, préalablement à l'arrêt des comptes d'Immo Moury.

## 22. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

En milliers d'EUR	Immeubles en location	Mobilier et matériel de bureau	Matériel roulant	TOTAL
<b>Valeurs d'acquisition</b>				
31-mars-20	54	72	107	233
Acquisitions	69	14	0	83
Cessions/désaffectations	-54	0	0	-54
31-mars-21	69	86	107	262
Acquisitions	0	0	0	0
Cessions/désaffectations	0	0	0	0
31-mars-22	69	86	107	262
<b>Amortissements</b>				
31-mars-20	24	69	17	110
Dotations	24	6	23	53
Reprises	-34	0	0	-34
31-mars-21	14	75	40	129
Dotations	23	5	22	50
Reprises	0	0	0	0
31-mars-22	37	80	62	179
<b>Valeurs nettes</b>				
31-mars-20	30	3	90	123
31-mars-21	55	11	67	133
31-mars-22	32	6	45	83

## 23. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
<b>Actifs financiers non courants</b>	<b>10.575</b>	<b>4.446</b>
Participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées	4.783	4.243
Participation dans un fonds d'investissement immobiliers spécialisés avec option de vente	1.128	0
Instruments de couverture autorisés	891	0
Options sur immeubles	0	160
Prêt à Portes de Liège	3.733	0
Autres	40	43

Au 31 mars 2022, les actifs financiers consistent principalement en :

- titres d'autres SIR pour un montant de € 4.243 milliers ;
- actions d'une FIIS pour un montant de € 1.128 milliers ;
- et en instruments de couverture autorisés pour € 891 milliers.

La nouvelle norme IFRS 9 définit trois principales catégories en termes de classification des actifs et passifs financiers qui sont les suivants :

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

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

Immo Moury a opté pour la classification des titres d'autres SIR 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.

Au 31 mars 2022, une variation négative de 1 % de la juste valeur des titres de SIR aurait un impact de € -47 milliers sur les fonds propres, de 0,04 % sur le ratio d'endettement et pas d'impact sur le résultat net puisque la variation de juste valeur des titres SIR est enregistrée au niveau des autres éléments du résultat global.

La juste valeur des titres SIR est déterminée sur base des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs (niveau 1 selon IFRS 13). L'augmentation au 31 mars 2022 est due à la hausse des cours de bourse des titres de Cofinimmo et de Befimmo.

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 croisée 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 € 1.128 milliers et est déterminée sur base du taux d'intérêt du marché (niveau 3 selon IFRS 13).

Les instruments de couverture autorisés sont des nouvelles couvertures bancaires de taux d'intérêts contractées en cours d'exercice :

- couverture à un taux fixe de 1,32% sur un montant de € 10.000 milliers jusqu'en septembre 2031 (contracté en septembre 2021) valorisée en juste valeur à € 780 milliers,
- et couverture à un taux fixe de 1,61% sur un montant de € 2.000 milliers jusqu'en mars 2032 (contracté en janvier 2022) valorisée en juste valeur à € 111 milliers.

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

Le prêt s'élevant à € 3.733 milliers au 31 mars 2022 a été octroyé par Immo Moury à sa filiale au moment de son acquisition en octobre 2020 afin de remboursement le prêt initialement octroyé par le vendeur à Portes de Liège.

Le poste "Autres " en actifs financiers non courants s'élevant à € 40 milliers consiste en garanties locatives obtenues sous forme numéraire.

Les mutations des titres d'autres SIR peuvent être résumées comme suit:

	Cofinimmo	Befimmo	Total
<b>EN QUANTITE</b>			
<b>Au 31 mars 2020</b>	<b>26.833</b>	<b>26.191</b>	<b>53.024</b>
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>26.833</b>	<b>26.191</b>	<b>53.024</b>
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
<b>Au 31 mars 2022</b>	<b>26.833</b>	<b>26.191</b>	<b>53.024</b>

<b>EN VALEUR D'ACQUISITION</b>			
<b>Au 31 mars 2020</b>	<b>2.573</b>	<b>1.482</b>	<b>4.055</b>
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>2.573</b>	<b>1.482</b>	<b>4.055</b>
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
<b>Au 31 mars 2022</b>	<b>2.573</b>	<b>1.482</b>	<b>4.055</b>

<b>EN JUSTE VALEUR</b>			
<b>Au 31 mars 2020</b>	<b>3.198</b>	<b>1.146</b>	<b>4.344</b>
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Variation de la juste valeur	134	-236	-102
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>3.333</b>	<b>910</b>	<b>4.243</b>
Acquisitions	0	0	0
Souscriptions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Variation de la juste valeur	209	331	540
<b>Au 31 mars 2022</b>	<b>3.542</b>	<b>1.241</b>	<b>4.783</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 31 mars 2022</b>	<b>968</b>	<b>-241</b>	<b>727</b>

## 24. CRÉANCES COMMERCIALES

Au 31 mars 2022, les risques d'insolvabilité de locataires ont été analysé et des réductions de valeurs pour créances douteuses ont été enregistrées au cours d'exercice pour un montant de € 37 milliers.

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'EUR	31-mars-22	31-mars-21
<b>Créances commerciales</b>	<b>285</b>	<b>154</b>
Créances commerciales hors IFRIC 21	164	91
Provision pour créances douteuses	-49	-79
Factures à établir pour la refacturation du précompte immobilier <sup>1</sup>	170	142

1. Ce poste est dû à l'application de IFRIC 21 qui impose de tenir compte des taxes annuelles au 1<sup>er</sup> janvier de l'année concernée. De ce fait, la refacturation doit également être considérée au 1<sup>er</sup> janvier de cette même année.

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

Les créances commerciales sont détaillées ci-dessous sur base de leur date d'échéance :

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
<b>Créances commerciales hors IFRIC 21</b>	<b>164</b>	<b>91</b>
Échues à moins de 30 jours	148	4
Échues entre 31 jours et 60 jours	0	25
Échues à plus de 60 jours	5	62

Les loyers versés anticipativement par les locataires s'élèvent à € 114 milliers au 31 mars 2022 et sont classés au passif en "Comptes de régularisation".

## 25. AUTRES CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

La juste valeur des créances fiscales et autres actifs courants est estimée égale à leur valeur comptable vu leur échéance à court terme (niveau 2 selon IFRS 13).

En milliers d'EUR	31-mars-22	31 mars 21
<b>Créances fiscales et autres actifs courants</b>	<b>50</b>	<b>3.487</b>
Impôts	43	0
Autres	7	3.487

Au 31 mars 2021, les autres actifs courants étaient composés majoritairement du paiement anticipatif au notaire pour l'acquisition de l'immeuble de la FGTB à Charleroi en avril 2021 pour un montant de € 3.478 milliers tous frais compris.

## 26. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Au 31 mars 2022, le montant de trésorerie de € 146 milliers consiste uniquement en des dépôts bancaires sur des comptes à vue.

## 27. COMPTES DE RÉGULARISATION

En milliers d'EUR	31-mars-22	31 mars 21
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>37</b>	<b>42</b>
Autres	37	42

Le poste "Autres" est relatif à des charges relatives à l'année civile 2022 alors qu'uniquement le premier trimestre est imputable à l'exercice 2021-2022 d'Immo Moury.

## 28. ÉTAT DU CAPITAL

### CAPITAL ÉMIS

Au 31 mars 2022, le capital social s'élève à € 22.073.220,00 et est représenté par 463.154 actions, entièrement souscrites et libérées, sans désignation de valeur nominale.

### CAPITAL AUTORISÉ

Le Gérant est autorisé, depuis l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2017, pour une période de 5 ans à dater de la publication au Moniteur, à augmenter en une ou plusieurs fois le capital à concurrence de maximum € 22.073.220,00.

Cette(s) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par apport(s) en numéraire ou en nature.

Les modifications du capital depuis le 31 mars 2008 sont les suivantes :

	Montant en €	Nombre d'actions
	<b>5.000.000</b>	<b>100.000</b>
Scission partielle "Société Anonyme de Réalisations Immobilières SA" (en abrégé SARL)	9.742.402	194.848
Scission partielle "Béton & matériaux SA" (en abrégé BEMAT)	650.000	13.000
Scission partielle "Entreprises G. Moury SA" (en abrégé MOURY)	2.610.000	52.200
Fusion "Compagnie Internationale de Développement et de Promotion SA" (en abrégé CIDP)	1.000.000	46.239
<b>Au 31 mars 2009</b>	<b>19.002.402</b>	<b>406.287</b>
-	0	0
<b>Au 31 mars 2010</b>	<b>19.002.402</b>	<b>406.287</b>
-	0	0
<b>Au 31 mars 2011</b>	<b>19.002.402</b>	<b>406.287</b>
Fusion "L'Écureuil SCRL"	3.070.818	56.867
<b>Au 31 mars 2012</b>	<b>22.073.220</b>	<b>463.154</b>
Aucune modification entre le 1er avril 2012 et le 31 mars 2021	0	0
<b>Au 31 mars 2021</b>	<b>22.073.220</b>	<b>463.154</b>
-	0	0
<b>Au 31 mars 2022</b>	<b>22.073.220</b>	<b>463.154</b>

Les scissions partielles et la fusion CIDP ont été approuvées lors d'assemblées générales tenues le 30 avril 2008.

La fusion par absorption de L'Écureuil SCRL a été approuvée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 30 mars 2012.

### ACTIONS PROPRES

Immo Moury peut acquérir ses propres actions en vertu de la décision prise lors de l'assemblée générale du 30 juin 2017, en tenant compte des quorums de présence et de vote déterminés à l'article 7 :154 du Code des sociétés et associations, moyennant communication de l'opération à la FSMA et conformément aux dispositions des articles 7 :215 et suivants du Code des sociétés et associations applicables à cette date.

L'assemblée générale extraordinaire a décidé, dans le cadre de l'article 620 du Code des sociétés, d'autoriser le Gérant d'Immo Moury :

- à acquérir, prendre en gage et aliéner les titres pour compte de la société, lorsque cette acquisition est

nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est valable pour une durée de trois ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du 30 juin 2017 et est prorogeable pour des termes identiques ;

- à acquérir, prendre en gage et aliéner (même hors bourse), pendant une période de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2017, des actions propres de la Société à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 85% et supérieur à 115% du cours de clôture du jour précédent la date de l'opération, sans que la Société ne puisse à aucun moment détenir plus de vingt pour cent (20%) du total des actions émises.

Au 31 mars 2022, le portefeuille d'actions propres s'élève à 1.030 actions pour un total de € 51 milliers et est inchangé par rapport au 31 mars 2021.

## ACTIONNARIAT AU 31 MARS 2022

Actionnaires	Nombre actions	Pourcentage
Anne Christelle Horion	123.093	26,58%
Geoffroy Horion	123.062	26,57%
Gilles-Olivier Moury	1	0,00 %
Sari Finance SA	57.340	12,38%
Moury Management SA	1.000	0,21%
Moury Construct <sup>1</sup>	820	0,18%
Actions propres	1.030	0,22%
Public	156.808	33,86%
<b>Total</b>	<b>463.154</b>	<b>100,00%</b>

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

## 29. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>71</b>	<b>138</b>
Dettes de location financement	36	96
Garanties locatives reçues	35	42
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>14.649</b>	<b>10.053</b>
Straight loan CBC	0	1.416
Straight loan BNP	6.600	8.600
Straight loan BELFIUS	8.000	0
Dettes de location financement	49	37
<b>Compte de résultats</b>		
Charges d'intérêts sur la dette de location de financement	1	2
Charges d'intérêts sur les straight loans	164	67

En octobre 2013, Immo Moury sca a signé auprès de la KBC Bank une avance à terme fixe pour un montant de € 1.200 milliers qui a été augmentée à € 1.800 milliers par la suite. Le taux d'intérêt pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,10 %. En octobre 2016, la ligne KBC de € 1.800 milliers a été transférée vers CBC. Au 31 mars 2022, la ligne de crédit n'est pas utilisée.

En mars 2016, Immo Moury sca a signé auprès de la banque BNP Paribas Fortis une avance à terme fixe pour un montant de €

3.200 milliers. Le taux d'intérêt pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 0,75%. Au 31 mars 2022, la ligne de crédit est utilisée totalement.

En mai 2020, Immo Moury sca a signé auprès de la banque BNP Paribas Fortis un crédit revolving d'une durée de 7 ans pour un montant de € 1.900 milliers. Le taux d'intérêt est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,10%. Au 31 mars 2022, la ligne de crédit est utilisée totalement.

En janvier 2021, Immo Moury sca a signé auprès de la banque BNP Paribas Fortis un crédit revolving d'une durée de 5 ans pour un montant de € 5.000 milliers. Le taux d'intérêt est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,25%. Au 31 mars 2022, la ligne de crédit est utilisée à concurrence de € 1.500 milliers.

En 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 31 mars 2022, la ligne de crédit est utilisée à concurrence de € 8.000 milliers.

En janvier 2022, Immo Moury sca a signé auprès de la banque Belfius une nouvelle avance à terme fixe pour un montant de € 2.000 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 31 mars 2022, la ligne de crédit n'est pas encore utilisée.

Aucun covenant n'est requis pour les financements d'Immo Moury autre que les limitations déjà imposées à la société suite aux législations et réglementations lui étant applicables.

La juste valeur des dettes financières relative aux straight loans et revolving loans est estimée identique à leur valeur comptable vu que le taux d'intérêt est variable (niveau 2 selon IFRS13). Les remboursements des dettes financières sont détaillés au niveau du flux de trésorerie.

Les paiements minimums futurs à effectuer au titre du contrat de location- financement sont détaillés ci-dessous.

Il s'agit des redevances futures non actualisées qui seront payées de manière certaine par Immo Moury, en vertu de deux contrats de location en cours :

- le contrat de location financement d'une durée de 5 ans pour le hall semi industriel sis avenue de Wallonie 60 à Courcelles qui prendra fin en avril 2024 ;
- la convention, de fourniture de services et de concession d'espaces d'une durée indéterminée pour le siège social situé à Ans et dont la durée minimale est estimée à trois ans vu l'intéressante localisation de l'immeuble, les aménagements appropriés et les services proposés

La juste valeur des dettes financières courantes et non courantes relatives aux dettes location financement estimées sur base d'une actualisation des décaissements futurs à un taux de marché (niveau 2 selon IFRS 13) s'élève à € 87 milliers.

Loyers futurs à payer pour le contrat de location de financement :

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
<b>Loyers à payer</b>	<b>86</b>	<b>134</b>
À moins d'un an	49	38
Entre 1 et 5 ans	37	96
Plus de 5 ans	0	0

## 30. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-22
<b>Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>1.037</b>	<b>423</b>
Fournisseurs	54	70
Factures à recevoir	519	34
Locataires	3	13
Impôts, rémunérations et charges sociales <sup>1</sup>	461	306

1. Ce poste inclut le précompte immobilier de l'année débutée suite à l'application de IFRIC 21 qui impose de tenir compte des taxes annuelles au 1<sup>er</sup> janvier de l'année concernée.

La juste valeur des dettes commerciales et autres dettes courantes est estimée identique à leur valeur comptable vu leur échéance à court terme (niveau 2 selon IFRS 13).

## 31. COMPTES DE RÉGULARISATION

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>114</b>	<b>115</b>
Loyers perçus anticipativement	114	115
Autres	0	0

## 32. 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 est présentée en note 29.

La sensibilité au risque d'intérêt concerne les lignes de crédit disponibles :

- Une augmentation du taux d'intérêt Euribor de 0,5 % générera une augmentation de la charge d'intérêts annuelle de € 52 milliers dans l'hypothèse où les lignes de crédit seraient utilisées à concurrence de € 23.900 milliers de manière ininterrompue pendant un an (correspondant au niveau d'utilisation totale des lignes crédit disponibles et tenant compte des couvertures de taux contractées).
- La dette de location-financement est à taux d'intérêt fixe. Elle n'est par conséquent pas sensible aux variations du taux d'intérêt.

Concernant la couverture à taux fixe mentionnée, 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 31 mars 2022, sa juste valeur comptabilisée en "Autres passifs financiers non courants" s'élève à € 7 milliers (contre € 237 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 31 mars 2022, sa juste valeur comptabilisée en « Actifs financiers non courants » s'élève à un actif de € 780 milliers.
- le 12 janvier 2022, un IRS à 1,61% contre Euribor 6 mois couvrant la période du 31 mars 2022 au 31 septembre 2032 et portant sur un montant notionnel de € 2 millions. Au 31 mars 2022, sa juste valeur comptabilisée en « Actifs financiers non courants » s'élève à un actif de € 111 milliers.

Au 31 mars 2022, le résultat financier comprend un produit de € 1.121 milliers, représentant la variation, entre le 31 mars 2021 et le 31 mars 2022, de la juste valeur de l'instrument financier pour lequel la comptabilité de couverture (au sens de l'IFRS 9) n'est pas appliquée. Cet élément du résultat n'affecte pas le cash flow d'Immo Moury. 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 contre-passées en résultats.

Une simulation a été réalisée 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 € 312 milliers sur l'IRS.

## 34. ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'événements qui seraient survenus après le 31 mars 2022 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2022.

L'inflation des prix et la situation géopolitique difficile liée à la guerre entre la Russie et l'Ukraine n'a pas eu d'impact significatif sur les activités d'Immo Moury entre avril et juin 2022. L'augmentation des coûts est en grande partie neutralisée par la refacturation des charges aux locataires et par l'inflation des loyers.

## 35. DIVIDENDES PAYÉS ET PROPOSÉS

En milliers d'EUR	31-mars-22	31-mars-21
<b>DIVIDENDES DECLARÉS ET PAYÉS LORS DE L'EXERCICE</b>		
Dividende relatif à l'exercice 2019-2020 (€ 2,13 brut par action hors actions propres)	832	987
<b>DIVIDENDES PROPOSÉS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE POUR APPROBATION</b>		
Dividende relatif à l'exercice 2020-2021(€ 1,80 brut par action hors actions propres)	832	
Dividende relatif à l'exercice 2021-2022 (€ 1,80 brut par action hors actions propres)	832	

Les dividendes sont déclarés pour les actions émises hormis les actions propres à la date de mise en paiement.

## 36. ACTIFS ET PASSIFS 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 31 mars 2022, les garanties bancaires en faveur d'Immo Moury s'élèvent à € 424 milliers (contre € 425 milliers au 31 mars 2021).

### 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 bâties transféré à Immo Moury n'a causé aucune pollution qui serait de nature à entraîner de quelconques obligations ou responsabilités dans le chef d'Immo Moury ;

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

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

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

Au 31 mars 2022, 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".

## 37. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Les transactions avec les parties liées telles que définies par la norme IAS 24 ainsi que les opérations visées par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 sont commentées ci-dessous.

### LA FAMILLE MOURY EST L'ACTIONNAIRE DE CONTRÔLE D'IMMO MOURY S.C.A.

Actionnaires	Nombre actions	Pourcentage
Anne Christelle Horion	123.093	26,58 %
Geoffroy Horion	123.062	26,57 %
Gilles-Olivier Moury	1	0,00 %
Sari Finance s.a.	57.340	12,38 %
Moury Management s.a.	1.000	0,22 %
<b>Famille Moury</b>	<b>304.496</b>	<b>65,74 %</b>
Moury Construct <sup>1</sup>	820	0,18 %
Actions propres	1.030	0,22 %
Public	156.808	33,86 %
<b>Total</b>	<b>463.154</b>	<b>100,00 %</b>

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

## RÉMUNÉRATION DU GÉRANT STATUTAIRE (MOURY MANAGEMENT SA)

La rémunération du gérant statutaire est indiquée à l'article 16 des statuts d'Immo Moury. L'article 16 est le suivant :

Le gérant exercera son mandat avec rémunération. La rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale de la société en conformité avec la réglementation SIR. Le gérant a droit par ailleurs au remboursement des frais qui sont directement liés à son mandat.

## BUREAUX DU SIÈGE SOCIAL

Depuis août 2020, Immo Moury a déménagé dans le Moury business center à Ans, rue des Anglais 6a. La convention, de fourniture de services et de concession d'espaces a été signé avec les Entreprises Gilles Moury pour une durée

indéterminée. Cette convention prévoit une redevance trimestrielle de € 4.781 hors TVA. Le montant payé pour la mise à disposition de bureaux est similaire à celui de l'exercice précédent.

### **REVENUS LOCATIFS**

La société Bemat SA loue ses bureaux et son entrepôt à Immo Moury sur base d'un bail à durée ferme de 9 ans jusqu'en mars 2029. Le loyer payé par Bemat lors de l'exercice 2021-2022 s'élève à € 97 milliers.

### **TRAVAUX DE RENOVATION DU BATIMENT SITUE BOULEVARD DEVREUX 36 A 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 SOCIETE PORTES DE LIEGE SRL**

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

### **CONSTRUCTION DU HALL INDUSTRIEL SUR LE TERRAIN RUE DES ALOUETTES A MILMORT**

Les détails de cette opération sont présentés ci-dessus. Cette opération a l'objet d'un communiqué de presse le 7 décembre 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.

## 38. DÉCLARATIONS DU MANAGEMENT

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

- M. Michel Foret, administrateur non exécutif indépendant et président du Conseil d'administration;
- M. Gilles-Olivier Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury. Il est le représentant permanent de Moury Management auprès d'Immo Moury;
- Mme Christelle Goffin, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury;
- Mme Danielle Coune, administrateur non exécutif indépendant ;
- M. 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 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.
- 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;

**Deloitte.**



**Immo Moury SCA**

Rapport du commissaire à l'assemblée générale pour l'exercice clos le  
31 mars 2022 - Comptes annuels

## Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Immo Moury SCA pour l'exercice clos le 31 mars 2022 - Comptes annuels

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Immo Moury SCA (la « société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 10 septembre 2019, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 mars 2022. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de Immo Moury SCA durant 8 exercices consécutifs.

### Rapport sur les comptes annuels

#### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des états financiers annuels de Immo Moury SCA (la « société »), comprenant l'état du résultat global, l'état de la situation financière au 31 mars 2022, l'état des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date et l'état des variations des capitaux propres, ainsi que les notes annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état de la situation financière s'élève à 42 147 (000) EUR et dont l'état du résultat net se solde par un bénéfice de l'exercice de 3 252 (000) EUR.

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 mars 2022, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

#### Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA), telles qu'appliquées en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes annuels de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Points clés de l'audit	Comment notre audit a traité les points clés de l'audit
Valorisation des immeubles de placement et des immeubles inclus dans les participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	

- Immo Moury SCA possède et gère un portefeuille d'immeubles de placement valorisé à 29 651 KEUR au 31 mars 2022 représentant 70% du total du bilan ainsi que des participations valorisées à 1 309 KEUR représentant 3 % du total du bilan. Les variations de valeur du portefeuille immobilier et des participations ont un impact significatif sur le résultat net et sur les fonds propres.
- Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location.
- La société utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles ainsi que les immeubles détenus dans les participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence. Ces experts sont nommés par la Direction. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère la société.
- Le portefeuille immobilier et les immeubles inclus dans les participations sont valorisés à la juste valeur. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de capitalisation ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille.
- La valorisation du portefeuille et des immeubles inclus dans les participations est sujette à des jugements importants et s'appuie sur un certain nombre d'hypothèses. Les incertitudes liées aux estimations et jugements, conjuguées au fait qu'une faible différence en pourcentage dans les valorisations individuelles d'immeubles pourrait avoir, en agrégé, un impact significatif sur le compte de résultat et le bilan, justifient une attention particulière dans le cadre de nos travaux d'audit.
- Nous avons évalué le processus de revue et d'approbation du travail des experts immobiliers mis en place par la société.
- Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers.
- Nous avons également revu les hypothèses clés en les comparant aux données du marché ou à des transactions immobilières comparables fournies par les experts immobiliers, en particulier en ce qui concerne les taux de capitalisation et les loyers.
- Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers.
- Nous avons revu et challengé le processus de valorisation, la performance du portefeuille, les hypothèses et jugements importants en particulier pour les taux de capitalisation et les loyers.
- Dans le cadre de nos procédures d'audit réalisées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles de placement, nous avons examiné des contrats significatifs et la documentation sur le traitement comptable appliquée à ces transactions.
- Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants en matière de revenus locatifs, de caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation.
- Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes afférentes aux états financiers: note 3, informations générales et méthodes comptables, Note 21, Immeubles de placement et note 17, Participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence
- Nous avons vérifié que les notes annexes aux états financiers sont en adéquation avec les normes IFRS.

#### Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

#### Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons aux personnes constituant le comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également aux personnes constituant le comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués aux personnes constituant le comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes annuels de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

#### Autres obligations légales et réglementaires

##### Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la société.

##### Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'appliquables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

##### Aspects relatifs au rapport de gestion

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

##### Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1, 8<sup>e</sup> du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, en ce compris celles concernant l'information relative aux salaires et aux formations, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

##### Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe aux comptes annuels.

Immo Moury SCA | 31 mars 2022

**Autres mentions**

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.
- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.
- Le conseil d'administration a pris des décisions, telles que décrites dans le rapport de gestion, ayant des conséquences patrimoniales. Le conseil d'administration a informé les actionnaires, conformément à l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations.

Nous avons évalué les conséquences patrimoniales pour la société des décisions prises en conflit d'intérêts telles que décrites dans le rapport de gestion et nous n'avons rien à vous signaler.

Signé à Zaventem.

**Le commissaire**

 Digitally signed by  
Henrion Benjamin  
**DocuSign**  
Signed By: Benjamin Henrion (Signature)  
Signing Time: 18-Jul-2022 | 15:36 CEST  
C: BE  
Issuer: Citizen CA  
V17421714101817474519D9DB2D  
Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL  
Représentée par Benjamin Henrion

**Deloitte.**

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL  
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem  
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

## RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

<b>Dénomination</b>	Immo Moury SCA, Société immobilière réglementée publique de droit belge.
<b>Siège social</b>	Le siège social est établit à 4430 Ans, rue des Anglais 6a.
<b>Constitution et forme juridique</b>	Immo Moury a été constituée sous la forme d'une société en commandite par actions suivant les termes d'un acte dressé par le Notaire Philippe Dusart, à Liège, le 18 juillet 2007, publié à l'Annexe du Moniteur belge du 9 août suivant, sous le numéro 07118942. Le 21 août 2007, Immo Moury est agréée comme société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge, en abrégé Sicaf immobilière publique de droit belge, inscrite auprès de la FSMA. A partir du 7 novembre 2014, Immo Moury a acquis le statut de société immobilière réglementée publique.
<b>Durée</b>	La société est constituée pour une durée illimitée.
<b>Registre des Personnes Morales</b>	La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Liège sous le n° 891 197 002. Son numéro de TVA est le BE 0891 197 002.
<b>Exercice social</b>	L'exercice social commence le 1er avril et se clôture le 31 mars de chaque année.
<b>Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés</b>	<p>Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Liège ainsi que sur le site <a href="http://www.immomoury.com">www.immomoury.com</a>.</p> <p>Les comptes statutaires d'Immo Moury sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière.</p> <p>Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans le quotidien financier L'ECHO, ainsi que sur le site <a href="http://www.immomoury.com">www.immomoury.com</a>.</p> <p>Le rapport financier annuel peut être obtenu au siège social ou sur le site <a href="http://www.immomoury.com">www.immomoury.com</a>.</p> <p>Tous les communiqués de presse et autres informations financières sont transmis à la presse financière, à Euronext et sont disponibles sur le site <a href="http://www.immomoury.com">www.immomoury.com</a>.</p>

## FICHE INFORMATIVE

<b>Nom</b>	IMMO MOURY SCA
<b>Forme</b>	Société en commandite par actions
<b>Statut</b>	Société immobilière réglementée publique de droit belge
<b>Adresse</b>	rue des Anglais 6A, 4430 Ans - Belgique  Tél.: +32 (0) 4 221 0310 Fax: +32 (0) 4 221 5310
	Web : <a href="http://www.immomoury.com">www.immomoury.com</a> E-mail: <a href="mailto:info@immomoury.com">info@immomoury.com</a>
<b>R.P.M./R.P.R</b>	Liège
<b>N° d'entreprise</b>	0891 119 7002
<b>Banque</b>	Banque Degroof - CBC Banque - BNP Paribas Fortis
<b>Date de constitution</b>	18 juillet 2007
<b>Date d'agrément SICAFI</b>	21 août 2007
<b>Date de conversion en SIR</b>	7 novembre 2014
<b>Durée</b>	Illimitée
<b>Commissaire</b>	DELOITTE Reviseurs d'Entreprises SRL Représentée par Benjamin Henrion
<b>Management</b>	MOURY MANAGEMENT SA
<b>Date de clôture des comptes</b>	31 mars
<b>Nombre d'actions</b>	463.154
<b>Expert Immobilier</b>	Cushman & Wakefield VOF
<b>Secteurs</b>	Bureaux, commerces et semi-industriel et résidentiel.
<b>Personnes de contact</b>	Sonia LASCHET, Directrice financière d'Immo Moury SCA

## CALENDRIER FINANCIER

<b>13 septembre 2022</b>	Assemblée générale ordinaire des actionnaires
<b>17 octobre 2022</b>	Mise en paiement du dividende
<b>23 décembre 2022</b>	Rapport financier semestriel 2022-2023
<b>courant juillet 2023</b>	Rapport financier annuel 2022-2023

IMMOMOURY  
RUE DES ANGLAIS, 6A  
4430 ANS

REGISTRE DU COMMERCE N°0891 197 002