



Tél.: +32 (0)87 69 30 00
Fax : +32 (0)87 67 93 58
www.bdo.be

Rue Waucomont, 51
B-4651 Battice

SA MOURY CONSTRUCT

**Rapport du commissaire
à l'assemblée générale
de la société pour l'exercice
clos le 31 décembre 2017**

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la SA MOURY CONSTRUCT pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de la SA MOURY CONSTRUCT (« la société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes consolidés ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires de communication incombant au commissaire. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 30 mai 2017, conformément à la proposition de l'organe de gestion. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de la SA MOURY CONSTRUCT durant 4 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe, comprenant l'état de la situation financière consolidé au 31 décembre 2017, ainsi que l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 93.709 (000) EUR et dont l'état consolidé du résultat net se solde par un bénéfice de l'exercice de 3.678 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière consolidés du Groupe au 31 décembre 2017, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés de 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'applicables en Belgique. 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 consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion 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 consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes consolidés 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.

Valorisation des stocks et des contrats de construction

Description du point d'audit

Les stocks et contrats de construction sont comptabilisés pour un montant de 11.186 (000) EUR dans les états financiers au 31 décembre 2017, représentant 12 % du total du bilan. Ainsi que décrit dans la note 16 aux états financiers consolidés, ces actifs sont essentiellement composés des chantiers de promotion en cours de production et des immeubles destinés à la vente, pour lesquels le client final n'est pas encore connu, des contrats de construction « Design, Build and Finance » pour lesquels le transfert de propriété des constructions ne survient que lors de leur réception provisoire, ainsi que des états d'avancement et décomptes finaux des chantiers en cours de construction pour lesquels la facture n'a pas été émise à la date de clôture de l'exercice.

Nous considérons que l'évaluation de ces postes du bilan constitue un point clé de l'audit, eu égard à leur caractère significatif dans le total du bilan et dans le compte de résultats, ainsi qu'aux nombreuses estimations auxquelles doit procéder le management en vue de leur comptabilisation dans les états financiers. A cet égard, nous renvoyons aux points des règles d'évaluations publiées en annexe aux comptes consolidés, traitant du « recours à des estimations et jugements significatifs » (point 3.3) ainsi que de l'évaluation des « stocks et travaux en cours » (point 3.13) et des « contrats de construction » (point 3.14).

Procédures d'audit mises en œuvre

Nos procédures d'audit se décrivent essentiellement de la façon suivante :

- Sur la base du fichier récapitulatif des données comptables afférentes aux chantiers en cours au terme de l'exercice précédent, mis à jour afin d'y intégrer les opérations jusqu'à la clôture de l'exercice sous revue, nous avons procédé à une sélection de chantiers significatifs en regard de leur contribution au chiffre d'affaires et au résultat de la période auditée.
- Pour cette sélection de chantiers, nous avons examiné la concordance entre les comptabilisations effectuées et les pièces justificatives pertinentes, notamment les contrats conclus avec les clients et les factures d'états d'avancement et de décomptes finaux arrêtés au 31 décembre de l'exercice, établis après la date de clôture de l'exercice. Le cas échéant, nous avons validé les hypothèses prises en considération par le management dans la détermination du pourcentage d'avancement.

- Pour ces mêmes chantiers, nous avons examiné l'évolution des marges comptabilisées sur les chantiers en cours au terme de l'exercice précédent et investigué, par discussion avec le management et les responsables opérationnels, les éléments de fait justifiant les variations significatives de marge enregistrées au terme de l'exercice sous revue. Nous avons également examiné les écarts significatifs entre les marges comptabilisées et les marges attendues.
- Nous avons examiné les chantiers significatifs afin de confirmer l'évaluation du risque de perte au terme du chantier.
- Nous avons investigué les chantiers en cours dont la durée de réalisation excède la durée attendue lors de la conclusion du contrat afin de confirmer l'absence de litige avec le client.
- Pour les chantiers de promotion, nous avons comparé le prix de revient comptabilisé, majoré des coûts estimés restant à engager jusqu'au terme du chantier, avec le prix de vente attendu, afin de confirmer que la valeur pour laquelle ils sont comptabilisés à l'actif du bilan est recouvrable. Nous avons par ailleurs vérifié le caractère raisonnable des hypothèses de prix de vente prises en compte par le management.

Evaluation des provisions non courantes

Description du point d'audit

Les provisions non courantes s'établissent au montant de 3.890 K€ à la date du 31 décembre 2017. Ainsi que décrit dans la note 20 aux états financiers consolidés, ces provisions sont constituées pour couvrir différentes obligations du groupe nées dans le cadre de l'appel à la garantie décennale, suite à des différends ou des litiges lors de la réalisation de chantiers, ou lors de la conclusion de contrats dont il s'avère que leur réalisation sera plus que probablement déficitaire.

Nous considérons l'audit de la rubrique des provisions non courantes comme un point clé de l'audit en raison des éléments de jugement significatif que leur évaluation comporte, eu égard notamment aux aléas liés aux procédures judiciaires et aux expertises qui s'y rapportent.

Procédures d'audit mises en œuvre

Les procédures que nous avons mises en œuvre afin d'auditer cette rubrique sont essentiellement les suivantes :

- Nous avons obtenu de chacun des avocats assurant la défense des intérêts des sociétés du groupe une note synthétisant les risques et enjeux financiers des litiges en cours. Ces notes nous ont permis de nous assurer de l'exhaustivité et de l'évaluation des provisions constituées.
- Pour un certain nombre de provisions individuelles significatives, nous avons examiné et discuté avec le management la documentation constituant le dossier (notes de faits directoires, rapports d'expertise, conclusions déposées, échanges de courriers entre parties), ainsi que les calculs justifiant les provisions comptabilisées et les hypothèses éventuelles qui les sous-tendent.
- Nous avons pris connaissance des procès-verbaux des réunions du conseil d'administration des sociétés du groupe, au cours desquelles l'évolution des dossiers litigieux est exposée.
- Nous avons examiné l'exhaustivité des provisions constituées en vue de couvrir le déficit attendu au terme de la réalisation de certains contrats déficitaires. Pour les provisions de cette nature constituées dans les états financiers, nous avons par ailleurs revu les hypothèses prises en compte par le management dans la détermination des résultats estimés, ainsi que les estimations auxquelles elles conduisent.

Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux comptes consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité du Groupe 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 de gestion a l'intention de mettre le Groupe 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 consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

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 consolidés 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 du Groupe;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que les informations les concernant fournies par ce dernier;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion 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 du Groupe 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 consolidés 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 le Groupe à cesser son exploitation;

- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du Groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

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

Nous fournissons également au 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 au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés 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.

Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

À notre avis, à l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice, d'une part, et a été établi conformément à l'article 119 du Code des sociétés, d'autre part.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir :

- La lettre aux actionnaires (pages 2 et 3)
- La composition du conseil d'administration et du comité exécutif (pages 4 à 7)
- Les faits marquants de l'exercice 2017 et l'information financière résumée (pages 8 à 15)

comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer. Nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés.

Mentions relatives à l'indépendance

- Aucune mission incompatible avec le contrôle légal des comptes consolidés telle que prévu par la loi, n'a été effectuée, et notre cabinet de révision, et le cas échéant, notre réseau, sommes restés indépendants vis-à-vis du Groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 134 du Code des sociétés ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe des comptes consolidés.

Autres mentions

- 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.

Battice, le 26 avril 2018



BDO Réviseurs d'Entreprises Soc. Civ. SCRL
Commissaire
Représentée par Christophe COLSON