

IMMO MOURY s.c.a

RAPPORT FINANCIER CONSOLIDE SEMESTRIEL DU GÉRANT STATUTAIRE COUVRANT LA PÉRIODE DU 01.04.2008 AU 30.09.2008

PRESENTATION	3
ORGANE DE GESTION	3
RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE	7
- Résultats consolidés	7
- Evénements du premier semestre	8
- Evénements postérieurs au 30 septembre 08	9
RAPPORT IMMOBILIER	15
- Portefeuille Immobilier	15
- Chiffres clés	15
- Diversification du portefeuille	16
- Rapport de l'expert immobilier	18
RAPPORT FINANCIER	20
- Commentaires sur les résultats	20
- Perspectives	20
- Bilan consolidés	21
- Comptes de résultats consolidés	22
- Tableau consolidé des flux de trésorerie	23
- Etat consolidé des variations de capitaux propres	24
- Notes sur les comptes consolidés	25
- Segment Reporting	44
- Résultats de l'action au 30 septembre 08	45
- Rémunération du gérant	46
- Honoraires des commissaires	46
- Déclaration des dirigeants	47
- Rapport du commissaire	48
RENSEIGNEMENTS GENERAUX	49

PRESENTATION

Immo Moury s.c.a. est une société créée le 18 juillet 2007 et agréée en qualité de Sicafi le 21 août 2008. Le portefeuille immobilier initial a été constitué en avril/mai 2008, postérieurement à la première clôture des comptes au 31 mars 2008.

Sa politique d'investissement est orientée vers les immeubles de bureaux, de commerces et de bâtiments (semi) industriels, ainsi qu'accessoirement par des immeubles résidentiels et logistiques.

Immo Moury s.c.a. est cotée sur le marché de Euronext Brussels depuis le 30 juin 2008. Sa capitalisation boursière s'élève à 19.501.440 EUR au 30 septembre 2008.

I. ORGANE DE GESTION

Moury Management s.a. est l'associé commandité et Gérant statutaire unique d'Immo Moury s.c.a.. Moury Management s.a. a pour objet exclusif la gestion de la Sicafi et n'exerce pas de mandat dans d'autres sociétés.

Pouvoirs

Le Gérant a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la Sicafi. Il peut conférer à tout mandataire tous pouvoirs spéciaux, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés à l'exclusion de la gestion journalière et des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des sociétés et la Loi du 20 juillet 2004 ainsi que l'A.R. du 10 avril 1995. Il fixe également leur rémunération qui est imputée sur les frais de fonctionnement de la société de gérance. Il peut les révoquer en tout temps.

Le Gérant établit les rapports annuels et semestriels visés à l'article 76, §1 de la Loi du 20 juillet 2004 ainsi que tous prospectus ou documents d'offre publique des titres de la Sicafi.

Le Gérant désigne les experts conformément à l'article 7 de l'A.R. du 10 avril 1995 et propose toute modification à la liste des experts visée à l'article 5, § 1^{er}, 8^o dudit arrêté royal.

Le Gérant propose la modification du dépositaire conformément à l'article 12, § 2 de l'A.R. du 10 avril 1995.

Le Gérant informe le dépositaire de chaque transaction de la Sicafi sur des biens immobiliers conformément à l'article 13, § 2 de l'A.R. du 10 avril 1995.

Conseil d'administration du Gérant

Composition et rémunération

La composition du conseil d'administration de Moury Management s.a. assure le degré nécessaire d'indépendance requis par le Code des sociétés, la Loi du 20 juillet 2004 et les règles d'Euronext.

En effet, le conseil d'administration est composé d'au moins trois administrateurs indépendants au sens du Code des sociétés et des règles d'Euronext. Il est en outre composé d'une majorité d'administrateurs non exécutifs. Enfin, la moitié du conseil d'administration est composée d'administrateurs non liés aux Promoteurs.

Les administrateurs sont nommés pour trois ans au plus et sont rééligibles.

Le conseil d'administration de Moury Management est composé de :

- la société WL Consulting SPRL, représentée par M. Willy Legros (gérant), administrateur non exécutif indépendant et président du conseil d'administration, dont le siège est sis à 4140 Dolembreux, rue Moncay 2.

Monsieur Willy Legros est Docteur en Sciences Appliquées de l'Université de Liège et professeur ordinaire à la Faculté des Sciences Appliquées. Il est l'ancien Recteur de l'Université de Liège.

Dans le cadre de ses fonctions, M. Legros a supervisé la construction et la gestion du patrimoine immobilier de l'Université de Liège et notamment la réaffectation de sites désaffectés par l'Université pouvant faire l'objet de projets immobiliers.

Rémunération : 1.500 EUR de jetons de présence par séance du conseil (4 séances prévues par an).

- la société Bureau d'Etudes Financières SA, en abrégé B.E.F, représentée par son Fondateur, M. Albert Vanescote, administrateur non exécutif indépendant, dont le siège est sis à 1461 Haut-Ittre, Rue du Sacrement 2.

M. Albert Vanescote est expert comptable honoraire et peut se prévaloir d'une longue expérience professionnelle dans le secteur de l'immobilier ainsi que plus spécifiquement dans les structures "sicafi".

Rémunération : 750 EUR de jetons de présence par séance du conseil (4 séances prévues par an).

- Monsieur Eric Dumoulin, domicilié à 4053 Embourg, Rue Curvers, 28 est administrateur non exécutif indépendant. Il est licencié en administration des affaires de l'Université de Liège. Il est directeur et membre du comité de direction de la banque privée Edmond de Rothschild Europe (succursale belge).

Rémunération : 750 EUR de jetons de présence par séance du conseil (4 séances prévues par an).

- Monsieur Pierre-François Horion, domicilié à 87.000 Monaco, avenue des Papalins 13 A1, est administrateur non exécutif non indépendant. Il est l'époux de Madame Jacqueline Moury et le beau-frère de Monsieur Georges Moury.



Rémunération : le mandat de Monsieur Pierre-François Horion est exercé à titre gratuit.

- Monsieur Georges Moury, domicilié à 4052 Beaufays, Bois Manant 17 est administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière de la Sicafi. Il est le représentant permanent de Moury Management auprès de la Sicafi.

Monsieur Georges Moury est diplômé en Administration des affaires de l'Université de Liège en 1971.

Rémunération : 750 EUR de jetons de présence par séance du conseil (4 séances prévues par an).

- Monsieur Gilles-Olivier Moury, domicilié à 4053 Embourg, Voie de Liège, 35, est administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière de la Sicafi. Il est le fils de Monsieur Georges Moury.

Monsieur Gilles-Olivier Moury est diplômé en sciences de gestion de l'Université de Liège. Il a également participé à un 3ème cycle en immobilier d'entreprise de l'Ecole de Commerce Solvay et est titulaire d'un certificat universitaire en Normes IAS/IFRS.

Rémunération : 750 EUR de jetons de présence par séance du conseil (4 séances prévues par an).

Le mandat des administrateurs susmentionnés viendra à échéance à l'issue de l'assemblée générale annuelle à tenir en 2010.

Fonctionnement du Conseil d'Administration

Le conseil d'administration détermine les orientations et les valeurs, la stratégie et les politiques clés de la société. Il examine et approuve, préalablement à leur mise en œuvre, les opérations significatives de la Société, et notamment ses orientations stratégiques, les acquisitions et cessions de participations financières et d'actifs significatives, susceptible de modifier la structure du Bilan. Il décide du niveau de risque que le Groupe accepte de prendre.

Le Conseil d'Administration vise le succès à long terme de la société en assurant le leadership entrepreneurial et en permettant l'évaluation et la gestion des risques.

Le Conseil d'Administration se réunit chaque fois que l'intérêt de la société l'exige, notamment, au moment de l'établissement des comptes sociaux, tant annuels que semestriels, de la préparation des communiqués de presse ainsi qu'au moment des décisions stratégiques.

Au cours de l'exercice social en cours, le Conseil d'Administration de Moury Management s.a. s'est réuni deux fois.

	Présences
WL Consulting SPRL	1/2
Bureau d'Etudes Financières SA	2/2
Monsieur Eric Dumoulin	2/2
Monsieur Pierre-François Horion	1/2
Monsieur Georges Moury	2/2
Monsieur Gilles-Olivier Moury	2/2

Mode de prise des décisions du Conseil d'Administration

Les décisions ont toujours été prises à l'unanimité.

Les membres du conseil d'administration, empêchés d'assister à une réunion, peuvent se faire représenter par un autre membre du conseil, conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Les lettres, télécopies ou courriers électroniques donnant le mandat de vote sont annexés au procès verbal de la réunion du conseil à laquelle ils ont été produits.

Sur décision du président du conseil d'administration, les réunions peuvent se tenir sous forme de téléconférence. Les administrateurs concernés sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Après chaque réunion, les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le président du Conseil d'Administration et par la majorité des membres qui ont pris part à la délibération.



Les procès verbaux résument les discussions, précisent les décisions prises et indiquent, le cas échéant, les réserves émises par les administrateurs.

Adhésion aux règles de gouvernance d'entreprise

Immo Moury va adhérer aux règles de gouvernance d'entreprise fixées par le Code belge de gouvernance d'entreprise. Compte tenu de la révision du Code Lippens, dont la version amendée, devrait être adoptée en décembre 2008, et dans un souci d'efficacité, les administrateurs décident, à l'unanimité, d'attendre la publication du nouveau Code avant d'adopter la charte de gouvernance d'entreprise. Celle-ci sera rédigée pour la fin de l'exercice comptable, à savoir le 31 03 09.

II. Rapport de gestion intermédiaire

A. Résultat consolidé au 30 09 08

Le résultat net consolidé du 1^{er} semestre 2008 du second exercice de notre société qui, pour mémoire, a débuté le 1^{er} avril 2008, s'établit à 1.311 K EUR.

Ce résultat se ventile comme suit :

Résultat d'exploitation	1.290 EUR
Résultat financier	35 EUR
Impôts	-14 EUR

B. Evènements du premier semestre (du 01/04/08 au 30/09/08)

Durant ce premier semestre, l'activité a consisté en des augmentations de capital corrélatives aux opérations de fusion et scissions partielles des sociétés Compagnie Internationale de Développement et de Promotion s.a., Société Anonyme de Réalisations Immobilières s.a., Bétons et Matériaux et Les Entreprises Gilles Moury s.a.

Le 30 avril 2008, a eu lieu une augmentation de capital corrélative aux opérations suivantes :

- fusion avec la SA Compagnie Internationale de Développement et de Promotion ;
- scission partielle de la Société Anonyme de Réalisations Immobilières ;
- scission partielle de la SA Bétons et Matériaux ;
- scission partielle de la SA Les Entreprises Gilles Moury.

Concernant ces augmentations de capital, fusion et scissions partielles, nous vous prions de vous référer aux rapports spéciaux y relatifs disponibles sur notre site : www.immomoury.com

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 30 avril 2008, les actionnaires ont également autorisé Moury Management s.a. à acheter et/ou vendre des titres propres d'Immo Moury s.c.a.

En mai 2008, ont eu lieu les opérations suivantes :

- Le 15 mai 2008, trois compromis de vente pour l'acquisition d'immeubles appartenant à la SA Sari Développement, à la SC L'Ecureuil et à la NV Beerts Bouwwerken ont été signés. Les actes authentiques d'achat sont intervenus le 11 septembre 2008.
- Le 27 mai 2008, acquisition de 100 % des actions de la NV Beheer Beerts

Du 9 au 25 juin 2008,

Des 160.000 actions offertes lors de l'IPO, 80.000 ont été souscrites par le public. 40.000 ont été acquises par les Assurances Fédérales et 40.000 par Mme Jacqueline Moury dans le cadre de la garantie de bonne fin qu'ils avaient donné. Ces 160.000 actions représentent 39,38 % du capital social au 30 septembre 2008. Le prix a été fixé à 50 EUR par action.

Le 30 juin 2008, la totalité des actions d'Immo Moury s.c.a. a été admise à la négociation sur le marché réglementé de Euronext Brussels.

Le 30 septembre 2008, les bâtiments détenus par Immo Moury s.c.a ont été évalués par l'Expert immobilier à une valeur d'investissement de 19.056 K EUR en ce compris le tréfonds du centre commercial « Le Longdoz » (2.486 K EUR)

C. Evénements postérieurs au 30 septembre 2008

- *Le 17 novembre 2008, signature de l'acte de vente du tréfonds du centre commercial Longdoz par la société Immgest.*

Pour mémoire, par acte du 21 novembre 2006, une convention d'emphytéose (pour une durée de 27 ans) avait été conclue conjointement par C.I.D.P. et SARI (anciens co-proprétaires d'une partie du centre commercial Longdoz) en faveur de la société Immgest.

Une option d'achat (call) sur le tréfonds apporté à la sicafi était prévue en faveur de Immgest pour un montant de 2.600 K EUR indexé (ce prix était légèrement supérieur à l'évaluation réalisée par l'expert Cushman & Wakefield). Cette option était exerçable du 15 septembre 2008 au 31 mars 2009.

Le 30 avril 2008, les sociétés Société Anonyme de Réalisations Immobilières (en abrégé SARI) et Compagnie Internationale de Développement et de Promotion (en abrégé C.I.D.P.) ont apporté à Immo Moury s.c.a. le tréfonds d'une partie d'un centre commercial « Longdoz » à Liège.

Le 17 septembre 2008, Immgest a levé cette option d'achat.

Le 17 novembre 2008, l'acte authentique a été signé.

Cette vente entraîne pour Immo Moury s.c.a. au cours du second semestre 2008-2009, une plus value de 167 K EUR.

Suite à cette levée d'option, la juste valeur du portefeuille, au 30 septembre 2008, a diminué de 2.486 K EUR.

Pour maintenir, suite à cette baisse de valeur du portefeuille, une répartition adéquate des risques immobiliers, la sicafi décidé d'investir dans des titres d'autres Sicafi pour un montant de 2.935 K EUR (pour plus de détails, voir p.11 du rapport : Achat de titres Sicafi).

Pour mémoire, à ce jour Immo Moury s.c.a. dispose de deux dérogations à la limite de 20% imposée par l'article 43 de l'AR du 10 avril 1995 :

L'une envers la SA Taxipost (risque locatif de 20,43 % au 15 mai 2008), locataire de halls semi-industriels situés à Milmort et à Courcelles (immeubles apportés le 30 avril 2008 à la Sicafi dans le cadre des opérations de scissions partielles et fusion) ; Une dérogation à la limite de 20 % précitée a été obtenue le 29 avril 2008 en application de l'article 43, §3, troisième tiret de l'A.R. du 10 avril 1995. Pour accorder ladite dérogation, la CBFA a eu égard au fait que le dépassement de la limite précitée des 20% est tenu (dépassement de 1,37 % entre le 30 avril 2008 et le 15 mai 2008 et de 0,43 % après le 15 mai 2008) ainsi qu'au fait que le locataire initial, la SA de droit

public La Poste, société mère de Taxipost, est détenue à 50 % + 1 action par l'Etat belge.

1. L'autre envers les sociétés liées au Groupe Moury Construct en leur qualité de locataires de certains Immeubles (risque locatif de 30,41 % et risque immobilier de 26,82 % au 15 mai 2008) ; Une dérogation à la limite de 20 % précitée a donc été demandée et accordée par la CBFA en application de l'article 43, §3, premier tiret de l'A.R. du 10 avril 1995. Cette dérogation a été octroyée par la CBFA pour une période de 2 ans à dater de l'inscription de la Sicafi auprès de la C.B.F.A., soit jusqu'au 21 août 2009. La Sicafi a justifié la demande de dérogation par les éléments suivants : (i) sur la base du plan prévisionnel d'investissements de la Sicafi, le risque lié aux sociétés du Groupe Moury Construct devrait descendre sous le seuil de 20 % endéans le délai requis, (ii) dans cet intervalle, le ratio d'endettement de la sicafi ne dépassera pas 33 % et (iii) les sources de financement de la Sicafi sont à ce jour suffisantes pour assurer le financement des projets envisagés. (Pour de plus amples détails, veuillez vous référer à la page 28-29 du prospectus relatif à l'offre publique de vente.)

Mais au vu de ce qui précède, notamment la levée de l'option et l'achat de titres dans d'autres Sicafi, Immo Moury s.c.a. n'aura, en principe, plus besoin de dérogation envers la s.a. La Poste.

Le risque que la sicafi court sur les sociétés du groupe, à savoir le risque locatif et le risque immobilier, ceux-ci passent respectivement de 29,59% (suite à la levée de l'option) à 25,67% (au 26 novembre 2008, suite à l'achat de titres d'autres Sicafi.) et de 30,45% (suite à la levée de l'option) à 25,86% (au 26 novembre 2008, suite à l'achat de titres d'autres Sicafi).

- *Changement de banque dépositaire et prise en compte d'une réduction de valeur sur les valeurs disponibles chez KAUPTHING Bank.*

Kaupthing Bank Belgium, succursale de Kaupthing Bank Luxembourg (ci-après Kaupthing), agissait depuis le 31 mars 2008 en tant que banque dépositaire de la Sicafi (au sens des articles 12 et suivants de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières).

Le 7 octobre 2008, Immo Moury a donné instruction de transférer une partie de son cash, soit 175 K EUR sur les 188K EUR, de ses comptes auprès de Kaupthing à un compte externe avant l'admission au régime de sursis de paiement, mais cette instruction a été refusée. En effet, suite au jugement du 9 octobre 2008, accordant un sursis de paiement à la Banque, tous les paiements ont été suspendus en ce compris les montants non débités des comptes pour les paiements qui n'ont pas pu être matériellement traités par la banque avant son admission au régime de sursis de paiement. Ces paiements ne pouvaient pas être exécutés et les montants concernés font partie de la position créditrice des clients auprès de la banque.

Pour rappel, le jeudi 9 octobre 2008 le conseil d'administration de Kaupthing Bank Luxembourg S.A. a sollicité et obtenu du Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, son admission au régime du sursis de paiement avec contrôle de la gestion de la banque par des administrateurs. (La société luxembourgeoise PriceWaterhouseCoopers S.a r.l., représentée par Madame Emmanuelle Caruel-Henniaux, et Maître Franz Fayot, avocat à la Cour, ont été nommés administrateurs conjoints par le Tribunal). Ce régime entraîne une suspension temporaire de tous paiements par la banque et l'interdiction de tous actes et toutes décisions sauf accord préalable des administrateurs.

A ce jour, les liquidités bloquées inscrites dans les livres de Kaupthing, s'élèvent à 188 K EUR. Immo Moury a décidé, lors du conseil d'administration du 18 novembre 2008, d'acter une réduction de valeur au 30 septembre 2008 pour la totalité des liquidités disponibles à ce jour, soit 188 KEUR.

Le 20 octobre 2008 Immo Moury a procédé à un changement de banque dépositaire. A partir du 21 octobre 2008, la mission de banque dépositaire a été confiée à la Banque Degroof, en remplacement de Kaupthing.

Dès lors, Le service financier de la Sicafi est assuré par la banque Degroof sans conséquence sur les frais financiers à payer.

- *Echange du coupon n°22 attaché à l'action Moury Construct contre des actions Immo Moury (période d'exercice 30/06/2008 au 31/12/2008)*

Pour rappel, les assemblées générales extraordinaires des 25 février et 24 juin 2008 de Moury Construct ont décidé de réduire le capital social à concurrence d'un montant cumulé de 4.955 K EUR, par distribution aux actionnaires de Moury Construct de 99.106 actions d'Immo Moury SCA (valorisées à 50 EUR conformément au prix de l'action dans le cadre de l'offre publique).

Depuis le 30 juin 2008, l'échange d'une action Immo Moury pour quatre actions Moury Construct détenues se fait contre remise de quatre coupons n° 22 au siège social et aux guichets des banques Degroof, ING et Fortis.

Depuis le 30 juin 2008, l'échange d'une action Immo Moury pour quatre actions Moury Construct détenues se fait contre remise de quatre coupons n° 22, au siège social et aux guichets des banques Degroof, ING et Fortis.

A la date du 8 octobre 2008, Moury Construct a reçu 374.108 coupons n° 22 qu'elle a échangés contre 93.527 titres Immo Moury s.c.a.

A cette date, 22.316 coupons n° 22 n'ont pas été présentés en vue de leur échange. 22.316 titres représentent 5,6 % du nombre de titres de Moury Construct.

Compte tenu de ce qui précède, et en accord avec Euronext, Moury Construct a décidé d'interrompre la cotation de son coupon n° 22 (code ISIN BE0970202050), à dater du 31 décembre 2008. Elle invite donc ses actionnaires à procéder dans l'intervalle, à l'échange de leurs coupons contre les titres Immo Moury. A dater du 1er janvier 2009, les titres Immo Moury non encore distribués seront conservés par Moury Construct pour le compte de ses actionnaires. Ceux-ci pourront continuer à procéder à l'échange aux mêmes conditions et pourront continuer, le cas échéant, à négocier les coupons n° 22 sur le marché des « Ventes Publiques » après radiation du marché Euronext le 31 décembre 2008.

Moury Construct précise que les titres Immo Moury s.c.a. qu'elle détient (à échanger contre le coupon n°22) sont inscrits sur un compte-titres ouvert auprès de Kaupthing Bank Belgium, mais que le sursis de paiement obtenu par Kaupthing Bank Luxembourg le 9 octobre 2008 ne porte pas atteinte aux échanges de coupons. Kaupthing Bank Belgium continue donc à livrer les titres Immo Moury aux actionnaires de Moury Construct.

- *Achat de titres Sicafi*

Conformément à la décision du Conseil d'Administration du 8 octobre 2008 et selon l'article 5 des statuts et l'article 41 de l'A.R. du 10/04/1995, nous avons procédé à l'achat de titres Sicafi pour un montant de 2.935 K EUR.

Le plan d'investissement de la sicafi, repris dans le prospectus accompagnant l'offre publique initiale de la sicafi en juin 2008, prévoit que celle-ci mette en œuvre une stratégie de croissance qui se traduirait par plusieurs investissements d'un montant total de l'ordre de 17.000 K EUR avant le 30 juin 2009. Les conditions de marché exceptionnelles ne nous ont toutefois pas encore permis de finaliser une acquisition d'un bâtiment loué.

Dans un contexte économique dégradé, le marché immobilier offre de multiples opportunités d'investissements, néanmoins, le marché de l'investissement direct en biens immobiliers n'a pas encore intégré les nouvelles conditions transactionnelles.

En effet, la prime de risque exigée par un investisseur a fortement augmenté dans un contexte de raréfaction généralisée du crédit et de menace de plus en plus marquée de récession économique. Toutefois, vu sa trésorerie importante Immo Moury a décidé d'acquérir des parts d'autres sicafi. Ces investissements portent sur un montant total de 2.935 K EUR et ont été réalisés durant les mois d'octobre et novembre. Le détail des opérations effectuées se présente comme suit :

En unités

Valeur	Quantité	Total	Cours moyen d'achat	%	Juste valeur du portefeuille au 19/11/08
COFINIMMO	14.900,00	1.530.954,18	102,75	52,16%	1.471.524,00
BEFIMMO	18.156,00	1.116.483,60	61,49	38,04%	1.144.735,80
INTERVEST OFFICE	9.000,00	170.426,11	18,94	5,81%	182.700,00
WDP	4.000,00	110.107,89	27,53	3,75%	120.000,00
ASCENCIO	157,00	6.897,35	43,93	0,24%	7.536,00
TOTAL	46.213,00	2.934.869,13		100,00%	2.926.495,80

Le choix des sicafi et la répartition y afférente, ont été effectués sur base de plusieurs critères, à savoir le rendement dividendaire par rapport à l'objectif de rendement visé par Immo Moury ; la décote affichée par rapport à la juste valeur de leur patrimoine immobilier ; la diversification sectorielle et enfin la liquidité du titre en bourse.

De ce fait, la juste valeur du portefeuille d'Immo Moury (y compris lesdites parts), s'élève au 19 novembre 2008 à 19.527 KEUR (soit 16.570 KEUR en immeubles au sens des articles 517 et suivants du Code civil, suivant évaluation de Cushman & Wakefield au 30 septembre 2008, et 2.957 KEUR en actions d'autres sicafi suivant le cours du jour).

Au vu de ce qui précède, lorsque la sicafi estimera qu'il est dans l'intérêt des actionnaires de saisir des opportunités d'investissements directs dans des bâtiments, elle en informera immédiatement le public.

- *Fusion d'Immo Moury s.c.a. et de Beheer Beerts n.v.*

Une l'Assemblée Générale Extraordinaire d'Immo Moury a été convoquée le 25 novembre 2008 s.c.a afin de réaliser à la fusion d'Immo Moury s.c.a avec sa filiale Beheer Beerts n.v. (détenue à 100%). Cette Assemblée Générale Extraordinaire a fait l'objet d'un procès verbal de carence, reçu devant le notaire, Maître Dusart, suite à un quorum de présence insuffisant. Une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire, ayant le même ordre du jour sera convoquée dans les meilleurs délais.

Les opérations de la société Beheer Beerts n.v. sont intégrées à partir du 27 mai 2008, date à laquelle Immo Moury s.c.a. a pris le contrôle de la société.

L'opération a généré un goodwill négatif de 11 K EUR qui a été pris en résultat.

Pour plus d'information veuillez vous référer à la note 17 des annexes.

III. Rapport Immobilier

A. Portefeuille Immobilier

La valeur du portefeuille immobilier exprimée en juste valeur (fair value) au 30 septembre 2008 s'établit à 16.570 KEUR. Le tréfonds du centre commercial « Le Longdoz » n'est pas repris en tant qu'immeuble mais en tant que créance conformément à IAS 17. La créance a été actualisée et s'élève à 2.565 KEUR au 30 septembre 2008.

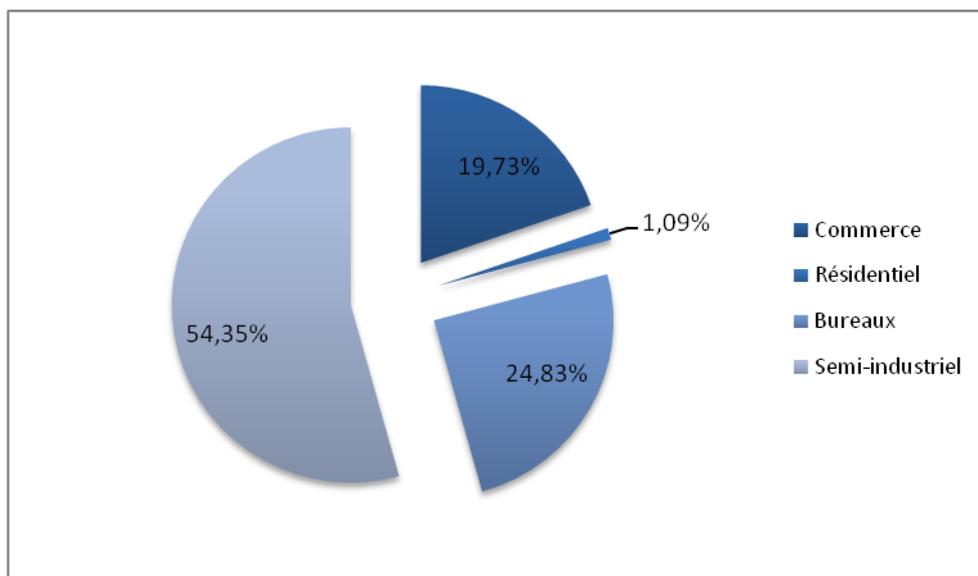
B. Chiffres clés

	30/09/2008
Juste valeur	16.570 KEUR
Rendement immobilier en %*	9,55%
Taux d'occupation en %	100 %

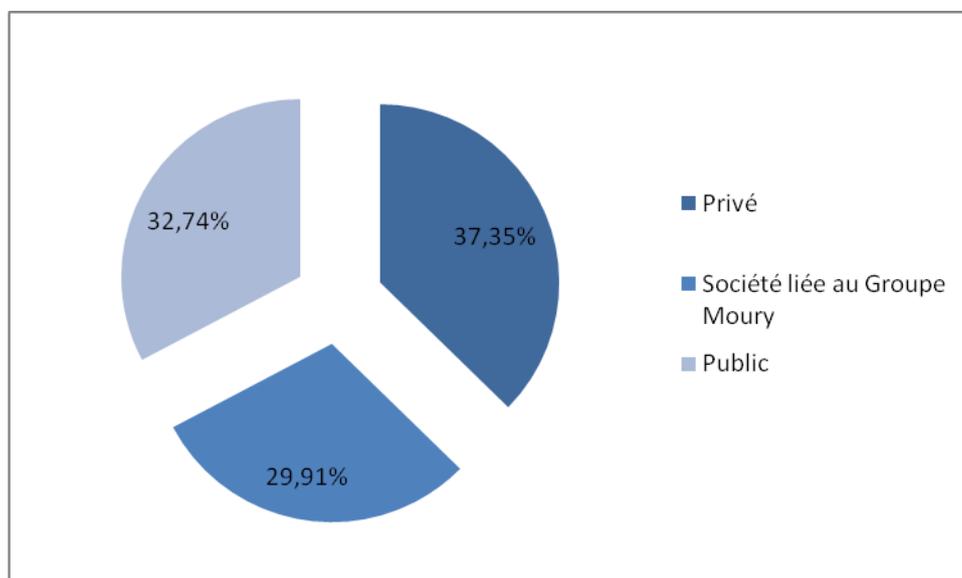
*Rendement brut est calculé comme étant le rapport entre les loyers perçus sur le premier semestre (du 1 avril 2008 au 30 septembre 2008) (annualisés) et la juste valeur du portefeuille au 30 septembre 2008. Notons que le montant des loyers perçus au 30 septembre 2008 ne couvre que cinq mois étant donné que les immeubles acquis sont issus des diverses opérations de fusions et scission datant du 30 avril 2008. ($660k \text{ eur} / 5 * 12 = 1.584$ $1584 / 16.570 = 0.09559$)

C. Diversification du portefeuille sur base de la juste valeur du bien au 30 septembre 2008 du portefeuille

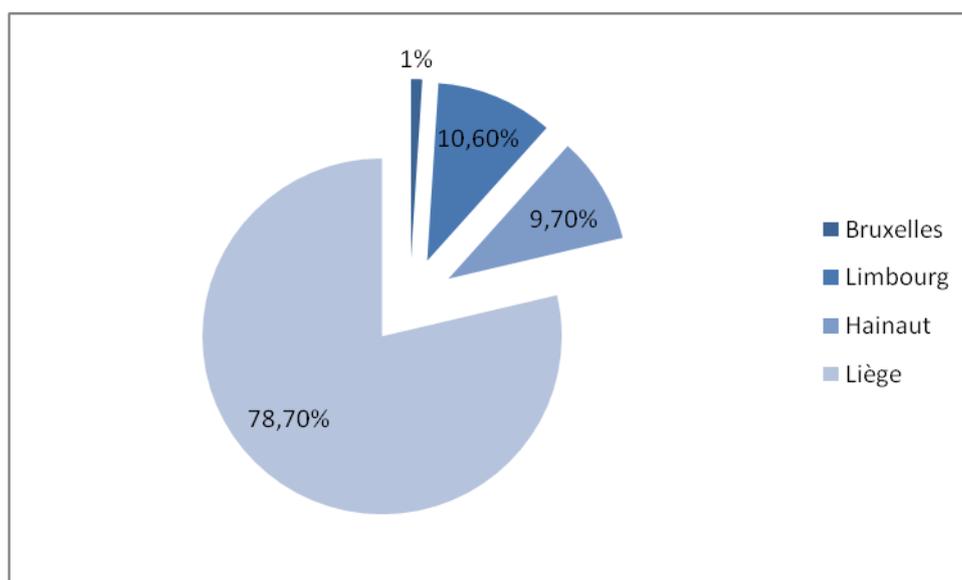
a) Diversification sectorielle



b) Diversification commerciale



c) *Diversification géographique*



D. Rapport de l'expert

Nous soussignés,

CUSHMAN & WAKEFIELD VOF, dont les bureaux sont établis avenue des Arts 58
B7 à 1000 Bruxelles, Belgique ;

agissant en tant qu'évaluateur externe, à la requête de

IMMO MOURY s.c.a.
Monsieur MOURY
Rue Sainte Marie 24
4000 Liège

avons déterminé au 30 septembre 2008 la valeur de marché "hors frais", ou juste valeur,
au sens des normes IAS/IFRS,

des immeubles situés :

- Rue du Pot d'Or 9-11-13 à 4000 Liège
- Centre Longdoz – Rue Grétry à 4020 Liège (Bressoux)
- Centre Longdoz – Rue Grétry à 4020 Liège (Bressoux)
- Rue Paul-Joseph Carpay 26 à 4020 Liège (Bressoux)
- Rue du Gay Village à 4020 Liège (Jupille-sur-Meuse)
- Rue du Gay Village à 4020 Liège (Jupille-sur-Meuse)
- Rue Forgeur 6 à 4000 Liège
- Avenue des Tilleuls 62 à 4000 Liège
- Rue du Moulin 320 à 4020 Liège (Bressoux)
- Avenue Jules Génicot 18 à 1160 Bruxelles (Auderghem)
- Rue du Rond-Point 243 à 6060 Charleroi (Gilly)
- Beekweg 5 à 3700 Tongeren
- Beekweg 5 à 3700 Tongeren
- Avenue de l'Expansion à 4432 Ans (Aleur)
- Rue des Alouettes 80 à 4041 Herstal (Milmort)
- Avenue de Wallonie 60 à 6180 Courcelles



La valeur de marché “hors frais” , au sens des normes IAS/IFRS en l'état :

19 056 000 EUR

Dix-neuf millions cinquante six mille euros

Rue du Pot d'Or : 2 830 000 EUR (p 10-11-12)
Centre Longdoz : 936 000 EUR (p 13-14-15)
Centre Longdoz : 1 550 000 EUR (p 16-17-18)
Rue Paul-Joseph Carpay : 300 000 EUR (p 19-20-21)
Rue du Gay Village : 710 000 EUR (p 22-23-24)
Rue du Gay Village : 140 000 EUR (p 25-26-27)
Rue Forger : 180 000 EUR (p 28-29-30)
Avenue des Tilleuls : 3 270 000 EUR (p 31-32-33-34)
Rue du Moulin : 3 030 000 EUR (p 34-35-36)
Avenue Jules Génicot : 190 000 EUR (p 37-38-39)
Rue du Rond-Point : 460 000 EUR (p 40-41-42)
Beekweg : 280 000 EUR (p 43-44-45)
Beekweg : 1 740 000 EUR (p 46-47-48)
Avenue de l'Expansion : 470 000 EUR (p 49-50-51)
Rue des Alouettes : 1 580 000 EUR (p 52-53-54)
Avenue de Wallonie : 1 390 000 EUR (p 55-56-57)

CUSHMAN & WAKEFIELD

CUSHMAN & WAKEFIELD

IV. Rapport financier

La société a décidé de ne pas faire des états financiers comparatifs avec la situation au 31 mars 2008 étant donné que l'activité de la Société a débutée à l'issue des opérations de fusion et scission en date du 30 avril 2008.

A. Commentaires sur les résultats

Le résultat immobilier s'élève au 30 septembre 2008 à 649 KEUR. Après imputation des frais techniques, le résultat immobilier s'établit à 624 KEUR. Les frais techniques reprennent les dépenses d'entretien et de réparation des immeubles, ainsi que les assurances soit un total de 25 KEUR.

Les frais de gestion immobilière reprennent un montant de 66 KEUR de frais administratifs divers liés à la gestion des immeubles dont 55 KEUR pour la rémunération du gérant.

Les frais généraux s'établissent à 139 KEUR dont 55 KEUR sont des frais directement liés à l'introduction en bourse d'Immo Moury.

Le résultat d'exploitation s'établit à 1.290 KEUR, et comprend notamment 860 KEUR de variations positives de la juste valeur des immeubles de placement.

Les charges financières principalement liées à la réduction de valeur actée sur les liquidités disponibles auprès de la Banque Kaupthing s'élèvent à 217 KEUR et conduisent à un résultat financier de 35 KEUR.

Après imputation des impôts des sociétés de la filiale Beheer Beerts n.v., soit un montant de 14 KEUR, le résultat net s'établit à 1.311.KEUR.

B. Perspectives

Immo Moury s.c.a. entend mettre en œuvre une stratégie de croissance qui se traduira par plusieurs investissements. Par ailleurs, elle a pour objectif d'offrir un dividende stable et attractif, d'atteindre une taille critique suffisante pour améliorer la liquidité de ses actions ainsi que de diversifier son portefeuille.

C. Bilan consolidé au 30/09/08

En milliers d'euros

	Notes	
ACTIFS NON COURANTS		16.617
Immeubles de placements	4	16.570
Autres Immobilisations corporelles	5	47
ACTIFS COURANTS		6.865
Actifs financiers courants	6	72
Créances commerciales	7	177
Autres créances (Tréfonds Longdoz)	8	2.565
Créances fiscales et autres actifs courants	9	10
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	3.983
Comptes de régularisation	11	59
TOTAL ACTIFS		23.482

	Notes	
TOTAL CAPITAUX PROPRES		21.456
Capital	12	18.947
Réserves		16
Résultats non distribués		2.606
Impact sur la juste valeur des frais de mutation	13	-113
PASSIFS NON COURANTS		1.190
Dettes financières non courantes	14	1.190
PASSIFS COURANTS		836
Dettes financières courantes	14	77
Dettes commerciales et autres dettes courantes	15	628
Autres passifs courants		1
Comptes de régularisation	16	130
TOTAL PASSIFS		23.482

Ratio d'endettement : 8,07%

D. Compte de résultat consolidé au 30/09/08

En milliers d'euros

	Notes	
Revenus locatifs	18	660
RESULTAT LOCATIF NET		660
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire s/ immeubles loués	19	43
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeuble loués		-54
RESULTAT IMMOBILIER		649
Frais Techniques	20	-25
RESULTAT IMMOBILIER APRES FRAIS DIRECTS DES IMMEUBLES		624
Frais gestion immobilière	21	-66
RESULTAT EXPLOITATION IMMEUBLES		558
Frais généraux de la société	22	-139
Goodwill négatif	3,17	11
RESULTAT EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		430
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		860
RESULTAT D'EXPLOITATION		1.290
Produits financiers	23	252
Charges d'intérêts	24	-29
Autres charges financières	24	-188
RESULTAT FINANCIER		35
RESULTAT AVANT IMPOTS		1.325
Impôts des sociétés	25	-14
Exit tax	26	0
RESULTAT NET CONSOLIDE		1.311
Part du groupe		1.311
Résultat par action (en EUR)		3,69

E. Tableau consolidé des flux de trésorerie au 30/09/08

En milliers d'euros

Résultat net	1.311
Intérêts minoritaires	
Impôts	14
Amortissements	4
Réductions de valeur	188
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-860
Goodwill négatif	-11
Résultat financier	-35
Variation des créances commerciales (+/-)	-97
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)	-79
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)	-19
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (+/-)	-1.098
Variation des comptes de régularisation passifs (+/-)	127
Flux de trésorerie des activités opérationnelles	-555
Flux de trésorerie opérationnels nets	-555
Acquisition d'immeubles de placement	-794
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0
Acquisitions de sociétés immobilières	-1.143
Acquisitions d'immobilisations corporelles	51
Flux de trésorerie d'investissement	-1.886
Dividendes payés	5
Variation nette des autres emprunts (+/-)	1.190
Intérêts reçus	162
Intérêts payés	-30
Flux de trésorerie de financement	1.327
Flux de trésorerie totaux de la période	-1.114
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN	
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	5.097
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	3.983
Flux de trésorerie totaux de la période	-1.114

F. Etat consolidé des variations des capitaux propres

En milliers d'euros

	Capital	Réserves Consolidées	Résultat non distribué	Impact de la juste valeur des frais de mutation	Total Capitaux propres
au 31 03 08	4.995	0			4.995
Augmentation de capital	14.002				14.002
Résultat			1.311		1.311
Actions propres	-50				-50
Frais acquisitions/fusions				-113	-113
Autres variations		16*	1.295*		1.311
au 30 09 08	18.947	16	2.606	-113	21.456

*Ces montants proviennent de la fusion avec la société CIDP.

Au 30 septembre 2008, la société n'a pas d'intérêt minoritaire.

G. Notes sur les comptes consolidés

Note 1. Informations générales et méthodes comptables sur les états financiers consolidés.

Immo Moury s.c.a (ci après dénommée « Immo Moury » ou la « Société ») est une Sicaf immobilière de droit publique belge (Société d'investissement immobilière à capital fixe publique) ayant son siège social et administratif à 4000 Liège, Rue Sainte-Marie, 24. Les états financiers consolidés ci-joints de la société couvrant la période du 01 avril 2008 au 30 septembre 2008 ont été arrêtés par le gérant le 18 novembre 2008.

Déclaration intermédiaire

Les états financiers consolidés sont établis conformément à IAS 34 tels qu'adoptés dans l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique en tenant compte des dispositions particulières de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques.

Les états financiers semestriels sont établis selon les mêmes règles d'évaluation que celles retenues pour la rédaction du rapport annuel.

Par ailleurs, la société a choisi de ne pas anticiper l'application des nouvelles normes et interprétations qui seraient émises avant la date d'autorisation de publication des états financiers consolidés mais qui ne seraient pas encore entrées en vigueur à la date de clôture.

- IAS 1 – Présentation des états financiers (révisée en 2007) applicable à partir de l'exercice 2009.
- IAS 27 – Etats financiers consolidés et individuels (révisée en 2008) applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 01/07/2009 ;
- IAS 32 – Instruments financiers : présentation et IAS 1 – présentation des états financiers révisés – Instruments financiers remboursables au gré du porteur (« puttable financial instruments ») et obligations provenant d'une liquidation (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 01/01/2009) ;
- Amendements à IFRS 2 – Paiement fondé sur des actions applicable à partir de l'exercice annuel 2009 ;
- Amendement à IAS 39 – Instruments financiers, comptabilisation et évaluation (applicable à partir du 1^{er} juillet 2009)
- IFRS 3 – Regroupements d'entreprises (révisée en 2008) applicable à partir du 01/07/2009 ;
- IFRS 8 – Secteurs opérationnels applicable à partir de l'exercice annuel 2009 ;
- Interprétations IFRIC 11 - Transactions groupe et sur actions propres (exercice annuel 2008) ;
- IFRIC 12 - Accords de concession de services (exercice annuel 2008) ;
- IFRIC 13 – Programmes de fidélisation des clients (exercice annuel 2009) ;
- IFRIC 14 – IAS 19 – Le plafonnement d'un actif au titre des prestations définies, les obligations de financement minimum et leur interaction (exercice annuel 2008) ;

- IFRIC 16 – Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger (applicable à partir du 01/01/2009) ;
- IFRIC 15 - Contrat lié à la construction d'immeubles (applicable à partir du 01/01/2009).
-

Base de préparation

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier le plus proche. Ils sont préparés sur base du coût historique, à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont valorisés à leur juste valeur :

- immeubles de placement,
- instruments financiers.

Pour la détermination de la juste valeur des investissements immobiliers conformément à la norme IAS 40 « investissements immobiliers », la juste valeur de l'immeuble correspond à la valeur pour laquelle un actif pourrait être échangé entre parties bien informée, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.

Sauf mention explicite, les méthodes comptables sont appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Note 2. Base de consolidation

Filiales

Les filiales sont des entités contrôlées par la société. Le contrôle est généralement établi lorsque la société détient, directement ou indirectement, plus de 50% des droits de vote attachés aux actions et a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'obtenir des avantages des activités de la filiale. La méthode dite de l'acquisition ('purchase method of accounting') est appliquée aux acquisitions, conformément à IFRS 3 'Regroupements d'entreprises'. Les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables des entreprises acquises réunissant les conditions de comptabilisation selon IFRS 3 sont portés à leur juste valeur à la date d'acquisition, à l'exception des actifs non courants qui sont classés comme étant détenus en vue de la vente conformément à IFRS 5 'Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées' qui sont comptabilisés à leur juste valeur diminuée des coûts de la vente. Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date à laquelle le contrôle par le Groupe commence jusqu'à la date à laquelle le contrôle prend fin. Si nécessaire, les principes comptables des filiales ont été adaptés pour assurer la cohérence avec les principes adoptés par le Groupe.

Les états financiers de la filiale Beheer Beerts N.V. inclus dans la consolidation débute à partir du mois de mai 2008 jusqu'au 30 septembre 2008.

Transactions éliminées en consolidation

Les soldes et transactions intra-groupe, ainsi que tout bénéfice non-réalisé résultant de transactions intra-groupe, sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés. Les pertes latentes sont éliminées de la même façon que les profits latents pour autant qu'il n'y ait pas d'indication de perte de valeur.

Les pertes et profits non réalisés résultant de transactions avec des coentreprises ou entreprises associées sont éliminés à concurrence de l'intérêt du Groupe dans ces entités.

Les profits latents provenant de transactions avec des coentreprises et des entreprises associées sont portés en diminution de la participation proportionnellement à la quote-part que détient le Groupe dans la coentreprise ou l'entreprise associée.

Note 3. Goodwill – Goodwill négatif

Lorsque le Groupe prend le contrôle d'une entreprise (business), les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entreprise acquise sont comptabilisés à leur juste valeur, à l'exception des actifs non courants, à la date d'acquisition. Le goodwill représente la différence positive entre le coût d'acquisition et la part du Groupe dans la juste valeur de l'actif net acquis. Si cette différence est négative (« Goodwill négatif»), celle-ci est immédiatement comptabilisée en résultat après confirmation des valeurs.

Note 4 . Immeubles

4.1 Immeubles de Placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain, construction ou les deux) 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.

Les immeubles de placement sont comptabilisés et valorisés suivant la méthode décrite ci-dessous.

Les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, y compris les frais de transaction et la TVA non déductible.

A la première clôture périodique après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur.

L'incorporation des coûts d'emprunt ne sera possible que si l'actif exige une longue période de préparation pour être utilisé comme immeuble de placement ou vendu (IAS 23 – Borrowing costs).

Un expert immobilier indépendant externe établit de manière trimestrielle l'évaluation du portefeuille immobilier. Pour ce qui concerne les immeubles dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, la valeur ainsi évaluée sera basée sur la valeur de revente au détail.

L'expert procède à son évaluation comme suit :

- Il définit la juste valeur :

La juste valeur est définie, conformément aux normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, comme suit :

Il s'agit de la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue sur le marché dans des conditions de vente et de concurrence normales entre parties consentantes et bien informées.

Les biens sont évalués compte tenu des baux en cours et de tous droits et obligations qui en découlent et ne reflètent pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses.

Les droits de mutation varient en Belgique de 0 à environ 12,5% et dépendent, notamment du mode de cession de l'immeuble, des caractéristiques de l'acheteur et de la localisation du bien. Ces montants peuvent uniquement être déterminés à l'issue de la finalisation de la cession et aucune estimation fiable ne peut en être effectuée préalablement.

En Belgique un système de quotité forfaitaire a été mis en place afin de déterminer la juste valeur. Pour les immeubles d'une valeur globale de plus de 2.500.000 EUR, droits déduits, étant donné l'éventail des modalités de transfert de propriété utilisées en Belgique, l'ensemble des experts impliqués dans l'évaluation des SICAFI ont déterminé, sur base d'un échantillon représentatif de transactions intervenues dans le marché entre 2002 et 2005, le taux moyen de coût de transaction à 2,5 %. Pour les immeubles localisés en Belgique d'une valeur inférieure à 2.500.000 EUR, il y a lieu de tenir compte des droits de mutation de 10 % à 12,5 % selon les Régions où sont situés les immeubles.

Commissions payées aux agents immobiliers et autres frais de transaction

Les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles de placement sont incluses dans la valeur comptable des actifs. Il en va de même lorsque l'acquisition passe par l'achat d'actions d'une société immobilière, l'apport en nature d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions, ou l'apport d'actifs par fusion. Les frais d'audit sont comptabilisés comme charges au compte de résultats et les frais de notaire en déduction des fonds propres et en déduction du capital lorsque la transaction génère une augmentation de capital.

Travaux dans les immeubles de placement

Les travaux réalisés qui relèvent de la responsabilité du propriétaire sont enregistrés dans les comptes de trois manières différentes, selon le type de travaux concernés :

- Les dépenses d'entretien et de réparation qui n'ajoutent aucune fonctionnalité supplémentaire ou qui n'augmentent pas le niveau de confort de l'immeuble sont considérées comme dépenses courantes de la période et comme charges immobilières.
- Les travaux d'amélioration : il s'agit des travaux entrepris occasionnellement pour ajouter de la fonctionnalité à l'immeuble ou au logement concerné, ou augmenter significativement le standard de confort, permettant ainsi d'augmenter la valeur locative estimée.

Les coûts de ces travaux sont activés dans la mesure où l'expert indépendant reconnaît une appréciation à due concurrence de la valeur locative estimée.

- Les travaux de rénovation importants : ils sont normalement entrepris à intervalle de 20 à 30 ans et touchent à l'étanchéité de l'immeuble, sa structure ou ses fonctions essentielles (remplacement ascenseurs ou d'une installation de chauffage, remplacement de châssis, etc.)

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble.

La juste valeur reflétée au 30 septembre 2008 a été déterminée sur base des expertises effectuées par Cushman & Wakefield valuation services à cette date. Le conseil d'administration n'a pas connaissance de faits ou d'événements qui porterait à croire que ces valeurs auraient subi des modifications significatives depuis la dernière valorisation effectuée.

La juste valeur au 31 mars 2008	0 K EUR
Acquisitions	15.710 K EUR
Variation de la juste valeur au 30 septembre 2008	860 K EUR
Solde au 30 septembre 2008	16.570 K EUR

4.2 Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Un immeuble de placement est classé comme détenu en vue de la vente si sa valeur comptable sera recouvrée principalement par sa vente plutôt que par son utilisation continue et que la vente soit hautement probable dans un délai court.

Un immeuble de placement détenu en vue de la vente est évalué de la même façon qu'un autre immeuble de placement.

4.3 Immeubles à usage propre

Les immeubles à usage propre (bureaux) sont comptabilisés en accord avec la méthode alternative autorisée par IAS 16, modèle de la réévaluation.

4.5 Projets de développement

Les immeubles qui sont construits ou développés en vue d'un usage futur en tant qu'immeubles de placement sont classifiés en projets de développement et évalués au coût jusqu'à ce que la

construction ou le développement soit achevé. A ce moment, ils sont re classifiés et comptabilisés comme immeubles de placement. A la date du transfert, la différence entre la juste valeur et la valeur comptable est enregistrée en profit ou perte dans le compte de résultats.

Lors de chaque clôture, une évaluation est effectuée afin de déterminer si la valeur de marché de ces projets excède leur valeur comptable. Si tel n'est pas le cas, la différence est comptabilisée en perte de valeur dans le compte de résultats.

Note 5. Les autres Immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles correspondent au mobilier et matériel de bureau ainsi que le matériel informatique.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Un amortissement linéaire est pratiqué pendant la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée d'utilité et le mode d'amortissement sont revus au moins à la clôture de chaque exercice.

La durée d'utilité est la suivante pour chaque catégorie d'actifs :

Installations, machines et outillage	5 ans
Mobilier et matériel roulant	4 ans
Matériel informatique	3 ans
Autres immobilisations corporelles	5 ans

Lorsque la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable estimée, une réduction de valeur portant sur cette différence est directement comptabilisée en déduction de la valeur comptable.

Les pertes et profits sur les sorties d'immobilisations corporelles sont intégrés au résultat opérationnel.

Solde au 31 mars 2008	0
Acquisitions	51
<i>Matériel informatique</i>	22
<i>Matériel de bureau</i>	7
<i>Mobilier de bureau</i>	23
Amortissements	-4
<i>Matériel informatique</i>	-2
<i>Matériel de bureau</i>	-1
<i>Mobilier de bureau</i>	-1
Solde au 30 septembre 2008	47

Notes 6. Actifs financiers

Les actifs financiers se répartissent en :

- actifs détenus jusqu'à leur échéance
- actifs à la juste valeur par le biais du compte de résultats
- actifs disponibles à la vente
- prêts et créances.
- Autres

Ils sont présentés dans le bilan parmi les actifs financiers courants ou non-courants selon l'intention ou la probabilité de réalisation dans les douze mois suivant la date de clôture.

i. Les **actifs détenus jusqu'à leur échéance** sont des actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance fixée, que le Groupe a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance.

Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont comptabilisés au coût amorti suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

ii. Actifs à la juste valeur par le biais du compte de résultats :

Ces actifs comprennent :

- les actifs détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire les actifs acquis dans le but principal de les revendre à court terme ;
- les actifs que la direction décide de comptabiliser suivant l'option de la juste valeur, conformément à IAS 39.

Ces deux catégories d'actifs sont comptabilisées à leur juste valeur. Les profits et pertes réalisés et non réalisés qui résultent d'un changement de la juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats de la période concernée.

iii. Les **actifs disponibles à la vente** sont des actifs financiers non dérivés qui sont désignés dans cette catégorie ou ne sont pas classés dans aucune autre. Les actifs disponibles à la vente sont comptabilisés à leur juste valeur. Les profits ou pertes non réalisés résultant d'un changement de la juste valeur sont comptabilisés dans les capitaux propres. En cas de vente ou de perte de valeur, le cumul des ajustements de la juste valeur déjà inscrits dans les capitaux propres est transféré au compte de résultats.

iv. Les **prêts et créances** sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables non cotés sur un marché actif. Ils naissent lorsque le Groupe met des fonds directement à la disposition d'un débiteur, sans intention de négocier la créance. Les prêts et



créances sont initialement comptabilisés à leur valeur nominale moins une réserve adéquate pour les montants irrécouvrables, plus ou moins le cumul des amortissements pratiqués suivant la méthode du taux d'intérêt effectif sur la différence éventuelle entre le montant initial et le montant à l'échéance.

Cette réserve est inscrite au compte de résultats.

v. Autres, il s'agit des cautions reçues lors des mises en locations.

Actifs financiers courants au 30 septembre 2008

Solde au 31 mars 2008	0
Actifs Financiers courants	72
<i>Prêts et créances</i>	60
<i>Autres</i>	12
Solde au 30 septembre 2008	72

Note 7. Créances commerciales

Les créances commerciales sont évaluées à leur valeur nominale diminuée des montants estimés comme non recouvrables. Cette réduction de valeur est inscrite en compte de résultats.

Elles sont présentées dans le bilan parmi les actifs courants ou non-courants selon l'intention ou la probabilité de réalisation dans les douze mois suivant la date de clôture.

Solde au 31 mars 2008	0
Créances commerciales	177
Solde au 30 septembre 2008	177

Note 8. Autres créances

Il s'agit de la créance sur le tréfonds du centre commercial « Longdoz ».

Solde au 31 mars 2008	0
Tréfonds du centre « Longdoz »	2.476
Actualisation de la créance	89
Solde au 30 septembre 2008	2.565

Pour mémoire, par acte du 21 novembre 2006, une convention d'emphytéose (pour une durée de 27 ans) avait été conclue conjointement par C.I.D.P. et SARI (anciens co-proprétaires d'une partie du complexe Longdoz) en faveur de la société Immgest.



Une option d'achat (call) sur le tréfonds apporté à la sicafi était prévue en faveur de Immo Gest pour un montant de 2.600.500 EUR indexé (ce prix était légèrement supérieur à l'évaluation réalisée par l'expert Cushman & Wakefield). Par l'existence de cette option sur l'immeuble et la volonté des parties d'exercer cette option, l'immeuble a été considéré en tant que créance et ce conformément à l'IAS 17.

Note 9. Créances fiscales et autres actifs courants

Solde au 31 mars 2008	1
Tva à récupérer	2
Précomptes mobilier à récupérer	7
Solde au 30 septembre 2008	10

Note 10. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes à vue, les valeurs en caisse et les placements à court terme.

Ces éléments sont portés au bilan à leur valeur nominale.

A ce jour, les liquidités bloquées inscrites dans les livres de Kaupthing, s'élèvent à 188 K EUR.

Suite au jugement du 9 octobre 2008, accordant un sursis de paiement à la Banque, tous les paiements ont été suspendus.

Immo Moury a décidé, lors du conseil d'administration du 18 novembre 2008, d'acter une réduction de valeur au 30 septembre 2008 pour la totalité, soit 188 KEUR.

Note 11. Comptes de régularisation de l'Actif

Revenus immobiliers courus non échus	36
Charges payées d'avance, à reporter ou à récupérer	6
Revenus financiers à recevoir	17
<hr/>	
Solde au 30 septembre 2008	59

Note 12. Capital

Les actions ordinaires sont comptabilisées en capitaux propres. Les frais directement liés à l'émission de nouvelles actions ou d'options sont comptabilisés dans les capitaux propres, nets d'impôts, en déduction du montant récolté.

Les actions propres sont présentées à leur prix d'achat en déduction des capitaux propres. Une vente ou une annulation des actions propres ne donne pas lieu à un impact sur le résultat ; les bénéfices et pertes concernant les actions propres sont directement comptabilisés dans les capitaux propres.

Les dividendes sont reconnus en tant que dette après leur approbation par l'assemblée générale des actionnaires.

Tout dividende intérimaire éventuel est comptabilisé en dettes dès que le Conseil d'administration a pris la décision de procéder au paiement d'un tel dividende.

Au 30 septembre 2008, le capital social s'élève à 19.002 K EUR et est représenté par 406.287 actions. Suite à la déduction de frais d'augmentation de capital à hauteur de 5 K EUR, le capital tel que figurant dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2008 s'élève à 18.997 K EUR ;

L'évolution du nombre de titres au cours de l'exercice de ce premier semestre peut se résumer comme suit :

Nombre d'actions lors de la constitution de la société	100.000
30/04/08 Acte de fusion /scission partielle Des sociétés Moury/Bemat/Sari	260.048
30/04/08 Acte de fusion par absorption de la société CIDP	46.239
<hr/>	
Total du nombre d'actions au 30 09 08	406.287

Actions propres

L'assemblée générale des actionnaires du 30 avril 2008 a décidé d'autoriser le gérant de la société et les conseils d'administration des filiales sur lesquelles la société exerce son contrôle, de procéder pendant une période de 18 mois à l'acquisition de titres Immo Moury d'un maximum de 10% des actions, soit 40 628 actions. A ce jour, Immo Moury détient en ses livres 1.001 actions propres pour un montant de 50 K EUR.

Note 13. Impact sur la juste valeur des frais de mutation (A.R. 21.06.2006)

Il s'agit des frais supportés lors des diverses opérations de fusion et scissions partielles du 30 avril 2008 ainsi que de l'acquisition des trois immeubles appartenant à la SA Sari Développement, à la SC L'Ecureuil et à la NV Beerts Bouwwerken.

Les droits de mutation payés sont pris en déduction des fonds propres (A.R. 21.06.2006).

Solde au 31 mars 2008		0
Frais de mutations		-113
<i>Fusions/scissions</i>	33	
<i>Acquisitions</i>	80	
Solde au 30 septembre 2008		-113

Note 14. Dettes financières

- *Dettes financières non courantes :*

Il s'agit d'une dette de location de financement où Immo Moury agit comme bailleur.

La dette de location de financement concerne l'immeuble à Courcelles.

Solde au 31 mars 2008		0
Loc. de financement	1.178	
Autres	12	
<i>Garanties locatives reçues</i>	12	
Solde au 30 septembre 2008		1.190

Pour financer ses investissements, Immo Moury dispose d'une ligne de crédit de 10.000.000 EUR ouverte auprès de la Banque FORTIS.

- *Dettes financières courantes*

Solde au 31 mars 2008		0
Dettes financières		77
Solde au 30 septembre 2008		77

Note 15. Dettes commerciales et autres dettes

Les dettes commerciales et autres dettes sont évaluées à leur valeur nominale.

Exit tax	369
Autres	249
<i>Fournisseurs</i>	<i>111</i>
<i>Impôts des sociétés</i>	<i>138</i>
Solde au 30 septembre 2008	628

Note 16. Comptes de régularisation du Passif

Revenus immobiliers perçus d'avance - 1an 8	
Charges immobilières à imputer ou à recevoir	53
Produits à reporter	29
Factures à recevoir	40
Solde au 30 septembre 2008	130

Note 17. Regroupements d'entreprises

(1) Scission partielle de SARI par transfert d'une partie de son patrimoine immobilier à Immo Moury

Les montants mentionnés ci-après résultent de l'évaluation de Cushman au 31 mars 2008.

Immeuble	Valeur (EUR)
Tréfonds Longdoz	932.402
Rue Pot d'Or à Liège	2.790.000
Bureaux MET Tilleuls	3.260.000
Hall Taxipost Milmort	1.570.000
Halls Alleurs	470.000
Hall Gay Village Sari	720.000
Total	9.742.402

Les 194.848 Actions émises par Immo Moury à l'occasion de cette scission partielle ont été remises aux actionnaires de SARI selon la répartition suivante :

- Madame Jacqueline Moury : 194.818 Actions
- Madame Anne-Christelle Horion : 30 Actions

(2) scission partielle de Bemat par transfert de son patrimoine immobilier à Immo Moury

Les montants mentionnés ci-après résultent de l'évaluation de Cushman au 31 mars 2008.

Immeuble	Valeur (EUR)
Bureaux et hall Bemat Gilly	460.000
Bureaux Bemat Bruxelles, Av génicot	190.000
<hr/>	
Total	650.000

Les 13.000 Actions qui émises par Immo Moury à l'occasion de cette scission partielle, ont été remises aux actionnaires de BEMAT selon la répartition suivante :

- Moury Construct : 12.999 Actions
- Monsieur Georges Moury : 1 Action

(3) scission partielle de Entreprises G. Moury par transfert d'une partie de son patrimoine immobilier à Immo Moury

Les montants mentionnés ci-après résultent de l'évaluation de Cushman au 31 mars 2008.

Immeuble	Valeur (EUR)
<hr/>	
Bureaux et hall Entreprise G. Moury	2.610.000

Les 52.200 Actions émises par Immo Moury à l'occasion de cette scission partielle, ont été remises aux actionnaires de Entreprises G. Moury selon la répartition suivante :

- Moury Construct : 52.198 Actions
- Monsieur Georges Moury : 2 Actions

(4) fusion par absorption de CIDP par Immo Moury

Les montants mentionnés ci-après résultent de l'évaluation de Cushman au 31 mars 2008.

Immeuble	Valeur (EUR)
Tréfonds Longdoz (*)	1.543.380
Appartement Forgeur	180.000
Hall Taxipost Courcelles	1.400.000
Total des immeubles	3.123.380
Autres actifs (**)	817.926
provision pour exit tax	-140.947
Dettes (**)	-1.488.423
Total (***)	2.311.936

(*) Le tréfonds est comptabilisé en "créance" conformément à la norme IAS 17.

(**) Montant estimé sur base du bilan prévisionnel au 30 avril 2008 détaillé comme suit:

Trésorerie	564.335
Créance Moury Promotion (en cours de paiement)	124.357
Créance SM CFE CIDP (avenant en cours de signature)	123.877
Créance diverse	439
comptes de régularisation	4918
	817.926

(***) 1.000.000 EUR portés en capital et 1.311.936 € portés en réserve



Les 46.239 Actions émises par Immo Moury à l'occasion de cette fusion, ont été remises aux actionnaires de CIDP selon la répartition suivante :

- Sari Finance : 46.234 Actions
- Monsieur Georges Moury : 5 Actions

(5) Acquisition de Beheer Beerts

Depuis le 27 mai 2008, Immo Moury s.c.a a acquis 100 % des parts de la société Beheer Beerts n.v.

La norme IFRS 3 relative aux regroupements d'entreprises est appliquée pour la consolidation de la filiale.

1. Analyse des actifs et passifs acquis

(en milliers d'euros)	Montants comptables	Ajustements de juste valeur	Juste valeur à la date d'acquisition
ACTIFS NON COURANTS	28	1.342	1.370
<i>Immeubles de placements</i>	28	1.342	1.370
ACTIFS COURANTS	1.996		1.996
<i>Créances commerciales</i>	79		79
<i>Créances fiscales et autres actifs courants</i>	1		1
<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	1.914		1.914
<i>Comptes de régularisation</i>	1		1
PASSIFS COURANTS	1.519	228	1.747
<i>Dettes commerciales et autres dettes courantes</i>	1.516	228	1.744
<i>Comptes de régularisation</i>	3		3
Actifs, dettes et contingents identifiables	505	1.114	1.618
Total achats			1.607
<i>Paiement en cash</i>			3.057
<i>Contrepartie différée</i>			-1.450
Goodwill négatif comptabilisé en résultat			-11

2. Sortie nette de trésorerie liée à l'acquisition

(en milliers d'euros)	
Prix total d'achat	3.057
Moins contrepartie non cash	0
Contrepartie payé en trésorerie et équivalents de trésorerie	3.057
Trésorerie et équivalents de trésorerie dont dispose la société acquise	-1.914
Sortie de trésorerie nette	1.143

Note 18. Contrats de location

Un produit est comptabilisé lorsqu'il est probable qu'il sera acquis et que l'on peut évaluer son montant de façon fiable.

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

Les gratuités locatives et les avantages 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).

La Société donne des immeubles de placement en location simple. La majorité des contrats de location incluent une clause selon laquelle les loyers sont revus annuellement selon l'index belge des prix à la consommation (« indice santé »)

Les loyers sont payés de manière anticipative sur base mensuelle ou trimestrielle.

Tous les contrats de locations conclus (à l'exception de la convention d'emphythéose relative au tréfonds d'un centre commercial « Le Londo ») sont des contrats de location simple au sens de la norme IAS 17, ces contrats étant des baux de type « baux commerciaux ».

Revenus Locatifs

Loyers perçus	660
<u>Solde au 30 09 08</u>	<u>660</u>

Note 19. Récupération charges locatives

Une provision est généralement demandée pour les charges locatives et les taxes incombant à la Société. Ces charges font l'objet d'une régularisation annuelle et sont, le cas échéant, facturées.

Récupération de charges locatives	6
<u>Récupération précompte immobilier</u>	<u>37</u>
<u>Solde au 30 septembre 2008</u>	<u>43</u>

Les coûts des services payés, y compris ceux supportés pour le compte des locataires, sont inclus dans les charges locatives directes. Leur récupération auprès des locataires est présentée séparément comme mentionné ci-dessus

Note 20. Frais techniques

Grosses réparations	7	
Assurances	14	
Charges copropriété	4	
<hr/>		
Solde au 30 septembre 2008		25

Note 21. Frais de gestion immobilière

Honoraires Expert immobilier	11	
Honoraires du Gérant	55	
<hr/>		
Solde au 30 septembre 2008		66

Note 22. Frais Généraux de la société

Les frais généraux consistent essentiellement en des honoraires, frais d'introduction en bourse, taxe Opc, frais de lancement de la Sicafi.

Note 23. Produits financiers

Intérêt sur créances (Tréfonds Longdoz)	162	
Produits des placements de trésorerie	90	
<hr/>		
SOLDE AU 30 SEPTEMBRE 2008		252

Note 24. Charges financières

Les charges financières sont essentiellement liées aux charges sur les dettes financières courantes et non-courantes.

Note 25. Impôts sur le résultat

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant et l'impôt différé. L'impôt sur le résultat est reconnu en compte de résultats à l'exception de la partie relative à des éléments

directement reconnus dans les capitaux propres, auquel cas les impôts différés y relatifs sont également reconnus en capitaux propres.

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 du bilan, ainsi que tout ajustement aux dettes fiscales relatives aux années précédentes.

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (liability method) sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les états financiers.

Ces impôts sont déterminés suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte.

L'impôt différé actif n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que des produits futurs imposables seront disponibles pour y imputer les différences temporelles.

Impôts courants sur résultats des filiales	14
Solde au 30 septembre 2008	14

Note 26. Exit tax

L'exit tax est un impôt différé sur la plus-value résultant des fusions de Immo Moury s.c.a. et des sociétés CIDP et Beheer Beerts du droit commun de l'impôt des sociétés avec une Sicafi.

En effet, lorsque la société qui ne dispose pas du statut de Sicafi entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du Groupe, une dette pour exit tax est enregistrée en même temps qu'une plus-value de réévaluation et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion. Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats.

Note 27. Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations et jugements comptables significatifs

Les immeubles de placements d'Immo Moury s.c.a. sont estimés à la juste valeur telle que déterminée par un expert indépendant.

Note 28. Actifs et Passifs éventuels

- **Garanties locatives bancaires reçues en EUROS**

Commerces Pot d'Or 9-11	70.850,00
Halls Gay Village	22.302,00
Halls Alleurs	12.790,40
Commerce P.J. Carpay	11.899,00
	<hr/>
	117.841,40

- **Garantie de pollution des sols et amiante**

Lors des fusions et acquisitions, Immo Moury a reçu des garanties concernant la pollution du sol et les risques d'amiante des sociétés (en abrégé) BEMAT s.a., Moury s.a. et Sari s.a.. Celles-ci sont disponibles en annexe du présent rapport.

H. Segment Reporting

Une ventilation des revenus et charges a été faite pour distinguer un résultat immobilier sur immeubles après frais directs pour chaque secteur.

- **a) Diversification sectorielle**

En milliers d'euros	Commerces	Résidentiel	Bureaux	Semi Industriel	TOTAL
Revenus locatifs nets	105	16	171	368	660
	16%	2%	26%	56%	100%
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	12	1	7	23	43
	28%	2%	16%	54%	100%
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire (-)	15	5	20	14	54
	28%	9%	37%	26%	100%
Résultat Immobilier	102	12	158	377	649
Frais techniques imputés par secteur (-)	2	3	8	12	25
	8%	12%	32%	48%	100%
Résultat immobilier après frais directs s/ Immeubles	100	9	150	365	624

- **b) Diversification commerciale**

	Privé	Société du Groupe MOURY	Public	TOTAL
Revenus locatifs nets	170	195	295	660
	25%	30%	45%	100%
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	20	8	15	43
	46%	19%	35%	100%
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire (-)	13	7	34	54
	24%	13%	63%	100%
Résultat Immobilier	177	196	276	649
Frais techniques imputés par secteur (-)	8	7	10	25
	32%	28%	40%	100%
Résultat immobilier après frais directs s/ Immeubles	169	189	266	624

c) Diversification géographique

	Liège	Bruxelles	Limbourg	Hainaut	TOTAL
Revenus locatifs nets	478	7	78	97	660
	72%	1%	12%	15%	100%
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	26	1	4	12	43
	59%	2%	10%	29%	100%
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire (-)	37	1	4	12	54
	68%	2%	7%	23%	100%
Résultat Immobilier	467	7	78	97	649
Frais techniques imputés par secteur (-)	19	2	1	3	25
	77%	7%	5%	11%	100%
Résultat immobilier après frais directs s/ Immeubles	448	5	77	94	624
	72%	1%	12%	15%	100%

I. Résultat de l'action au 30 septembre 2008

Depuis le 30 juin 2008, Immo Moury est cotée sur le marché d'Euronext Brussels. Au 30 septembre 2008, le cours d'Immo Moury enregistré à la fermeture des marchés s'élevait à 48 EUR.

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période, ajusté pour les effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives.

Résultat net pour le calcul du résultat de base par action (en milliers d'euros)	1.311
Effets des actions ordinaires potentielles dilutives (en milliers d'euros)	0
Résultat net ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (en milliers d'euros)	1.311
Nombre moyen pondéré d'actions pour le calcul du résultat de base par action	355.600
Effets des actions ordinaires potentielles dilutives	0
Nombre moyen pondéré d'actions ajusté pour le calcul du résultat dilué par action	355.600
Résultat de base par action (euros)	3,687
Résultat dilué par action (euros)	3,687

Toutes les actions sont des actions ordinaires.

Il n'y a pas d'actions potentielles qui pourraient avoir un impact dilutif sur le résultat par action.

J. Rémunération du gérant

Le Gérant a droit à une rémunération fixée en respectant l'article 19 de l'A.R. du 10 avril 1995.

Il aura, en outre, droit au remboursement des frais directement liés à sa mission.

La rémunération du Gérant est partiellement calculée chaque année en fonction des résultats de l'exercice comptable concerné, tels qu'ils résultent des comptes annuels approuvés par l'assemblée générale de la Sicafi.

La rémunération du Gérant consiste en - une partie fixe payable en douze mensualités, fixée à 110.000 EUR/an indexé et - une partie variable égale à deux centièmes (2/100èmes) d'un bénéfice de référence correspondant si un bénéfice a été réalisé, à cent nonante-huitième (100/98) du bénéfice de l'exercice avant impôts et après imputation de cette rémunération de l'exercice comptable concerné, en manière telle qu'après imputation de la rémunération dans les charges de la Sicafi, la partie variable de la rémunération afférente à l'exercice représente deux virgule zéro quatre pour cent (2,04%) du montant du bénéfice de l'exercice avant impôts, tel qu'il est défini dans les comptes approuvés par l'assemblée générale de la Sicafi.

La rémunération variable est due au 31 mars de l'exercice concerné, mais n'est payable qu'après l'approbation des comptes de l'exercice.

Le calcul de la rémunération du Gérant est soumis au contrôle du Commissaire.

K. Honoraires des commissaires et des personnes avec lesquelles ils sont liés

- *Émoluments du commissaire*

Monsieur Jean-Louis Servais, réviseur d'entreprises agréé par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises (numéro F 584) ainsi que par la C.B.F.A., dont les bureaux sont sis à 1380 Lasnes, Chaussée de Louvain 428, a été nommé par les fondateurs d'Immo Moury s.c.a. en date du 18 juillet 2007 en qualité de commissaire de la Sicafi pour une durée de trois ans.

Les émoluments du commissaire s'élèvent à 7.500 EUR HTVA par an.

- *Emoluments Deloitte Réviseur d'Entreprises*

Assistance dans la préparation des états financiers intermédiaires de la Société en application des normes IFRS.

Les honoraires se basent sur les heures prestées par les différentes personnes impliquées dans la mission aux taux horaires suivants :

Associé : 350 EUR, Senior Manager : 250 EUR, Chargé de mission : 160 EUR.

L. Déclaration des dirigeants effectifs – A.R. 14/11/2007 art. 13

Les dirigeants effectifs d'Immo Moury S.C.A., Monsieur Georges Moury et Monsieur Gilles-Olivier Moury, déclarent qu'à leur connaissance :

- le jeu des états financiers a été établi conformément aux normes comptables applicables et donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle des informations conformément à la loi.

M. Rapport du Commissaire sur la situation semestrielle du 01.04.08 au 30.09.08

Bruxelles, le 26 novembre 2008

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé, du compte de résultats consolidé, du tableau consolidé des flux de trésorerie, de l'état consolidé des variations des capitaux propres et des points G à I du rapport financier de la sicafi immo moury et de sa filiale pour le semestre clôturé au 30.09.2008. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées en utilisant des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 21.06.2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'arrêté royal du 10.04.1995 relatif aux sicaf immobilières et conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Nos travaux ont été effectués en conformité avec la recommandation de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relative à la mise en œuvre d'un examen limité. Nos contrôles ont principalement consisté en l'analyse, la comparaison et la discussion des informations comptables et financières semestrielles qui nous ont été communiquées et ont donc été moins étendus qu'un contrôle plénier des comptes annuels.

Cet examen limité n'a pas révélé d'éléments qui nécessiteraient des corrections significatives de la situation semestrielle de la Sicafi établie conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables du référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 21.06.2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'arrêté royal du 10.04.1995 relatif aux sicaf immobilières, et conformément à IAS 34 « Information financière intermédiaire » tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Jean-Louis SERVAIS
Commissaire

V. Renseignements généraux

Dénomination sociale

Immo Moury : Société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge ou Sicaf immobilière publique de droit belge.

Siège social - Siège administratif

Le siège social et administratif est fixé à 4000 Liège, Rue Sainte-Marie, 24. Le siège social peut être transféré en tout autre lieu en Belgique par simple décision du gérant.

Registre des Personnes Morales

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.

Constitution, forme juridique et publication

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. Depuis le 21.08.2007, 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 Commission Bancaire, Financière et des Assurances.

Elle est soumise au régime légal des sociétés d'investissement à capital fixe visées à l'Article 19 de la Loi du 20.07.2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement. La société a opté pour la catégorie de placements prévue à l'Article 7, alinéa 1, 5° (biens immobiliers) de la dite Loi.

La société est soumise aux dispositions du livre II de la Loi précitée du 20.07.2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, ainsi qu'à l'Arrêté Royal du 10.04.1995, relatif aux Sicaf immobilières.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 30 avril 2008 par acte passé devant le Notaire Philippe Dusart, à Liège, publié à l'annexe au Moniteur belge du 26 mai 2008 sous le n° 2008-05-26 / 0076714.



Depuis le 30 juin 2008, la société fait appel public à l'épargne au sens de l'Article 438 du Code des Sociétés.

Durée

La société est constituée pour une durée illimitée

Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} avril et se clôture le 31 mars de chaque année.

Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés

Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Liège ainsi que sur le site www.immomoury.com.

Les comptes statutaires d'Immo Moury sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière.

Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans deux quotidiens financiers, ainsi que sur le site www.immomoury.com.

Le Rapport financier semestriel peut être obtenu au siège social ou sur le site www.immomoury.com.

Tous les communiqués de presse et autres informations financières sont transmis à la presse financière, à Euronext et sont disponibles sur le site www.immomoury.be.

Personnes responsables

Le Conseil d'Administration de Moury Management s.a. assume la responsabilité du contenu de ce Rapport financier semestriel, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les rapports du Commissaire et de l'expert immobilier. Le Conseil d'Administration déclare qu'à sa meilleure connaissance, les informations contenues dans ce Rapport Annuel sont conformes à la réalité dans tous leurs aspects essentiels et ne comportent aucune omission qui serait de nature à altérer significativement la portée d'une quelconque déclaration contenue dans ce Rapport Annuel.

Déclarations concernant les Administrateurs

Le Conseil d'Administration de Moury Management s.a. déclare que, pour autant qu'il en soit au courant :

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

Fiche informative

<i>Nom :</i>	IMMO MOURY
<i>Forme :</i>	Société en commandite par actions
<i>Statut :</i>	Sicaf Immobilière publique de droit belge
<i>Adresse :</i>	Rue Sainte-Marie 24 4000 Liège Belgique
<i>Tél. :</i>	+32 (0) 4 221 03 10
<i>Fax :</i>	+32 (0) 4 221 53 10
<i>Web :</i>	www.immomoury.com
<i>E-mail :</i>	info@immomoury.com
<i>R.P.M./R.P.R. :</i>	Liège
<i>N° d'entreprise :</i>	0891.197.002
<i>Banque :</i>	Degroof- CBC Banque - Fortis Banque
<i>Date de constitution :</i>	18 juillet 2007
<i>Date d'agrégation SICAFI :</i>	21 août 2007
<i>Durée :</i>	Illimitée
<i>Commissaire :</i>	Jean Louis SERVAIS
<i>Management :</i>	MOURY MANAGEMENT SA
<i>Date de clôture des comptes :</i>	31 mars
<i>Nombre d'actions :</i>	406.287
<i>Banque dépositaire :</i>	Kaupthing (jusqu'au 20/10/2008), Degroof (depuis le 21/10/08)
<i>Expert Immobilier :</i>	Cushman & Wakefield VOF
<i>Secteurs :</i>	Bureaux, commerces et semi-industriel.
<i>Personnes de contact :</i>	MOURY Gilles-Olivier - GRAIDIA Stéphanie

Calendrier financier

30 novembre 2008	rapport financier semestriel année 2008-2009
15 février 2009	2ème déclaration intermédiaire année 2008 -2009
31 juillet 2009	rapport financier annuel 2008- 2009
15 août 2009	1ère déclaration intermédiaire année 2009-2010
26 août 2009	assemblée générale ordinaire
17 septembre 2009	paiement dividende
30 novembre 2009	rapport financier semestriel année 2009-2010

VI. ANNEXES