



**IMMOMOURY**

**COMMUNIQUE DE PRESSE**

**Information réglementée**

**Sous Embargo**

**6 février 2009 17h30**

**DECLARATION INTERMEDIAIRE  
DU GERANT STATUTAIRE  
COUVRANT LA PERIODE DU TROISIEME TRIMESTRE  
01 10 08 AU 31 12 08**

## Portefeuille Immobilier au 31 décembre 2008

Au 31 décembre 2008, le portefeuille immobilier d'Immo Moury est constitué de biens immobiliers et d'investissements en titres Sicafi. La juste valeur du portefeuille de biens immobiliers s'élève à 16.160 millions d'EUR (juste valeur, selon l'expert immobilier, Cushman Wakefield, au 31 décembre 2008) et la juste valeur des titres Sicafi dans lesquels Immo Moury s.c.a a investi s'élève à 2.903 millions d'EUR (Juste valeur selon le cours de bourse au 31 décembre 2008).

Le portefeuille de biens immobiliers se compose de douze immeubles pour une surface d'environ 38.887m<sup>2</sup>. La diversification sectorielle du portefeuille (hors titres Sicafi et selon sa juste valeur au 31 décembre 2008) se ventile comme suit : 55 % pour l'activité de bureau, 25% pour les halls semi industriel, 19% pour l'activité commerciale et 1% pour le résidentiel. La majorité des immeubles sont situés à Liège (73%), le solde se situant pour 14% dans le Hainaut, pour 12% dans le Limbourg et pour 1% à Bruxelles. Concernant l'investissement en titres de Sicafi, 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. (Pour de plus amples informations, veuillez vous référer au communiqué de presse du 20 novembre 2008 «*Modification de la politique d'investissement d'Immo Moury s.c.a*», disponible sur notre site internet : [www.immomoury.com](http://www.immomoury.com)).

La juste valeur du portefeuille immobilier global d'Immo Moury s'élève à 19.063 millions d'EUR contre 16.570 millions d'EUR au 30 septembre 2008 soit une augmentation de 15%. Cette augmentation résulte, notamment, de l'acquisition de titres Sicafi. Par ailleurs, au cours du troisième trimestre, on enregistre une diminution de la variation de la juste valeur du portefeuille en biens immobiliers de 410 milliers d'EUR. Toutefois, notons que la juste valeur du portefeuille en biens immobiliers, pour l'exercice en cours (9 mois), est en progression de 450 milliers d'EUR par rapport à la valeur d'acquisition en date du 30 avril 2008.

### Portefeuille Immobilier

<i>En milliers d'EUR</i>	<b>30 04 08*</b>	<b>30 09 2008</b>	<b>31 12 2008</b>
<b>Juste valeur</b>	<b>15.710</b>	<b>16.570</b>	<b>19.063</b>
<i>Biens Immobiliers</i>	<i>15.710</i>	<i>16.570</i>	<i>16.160</i>
<i>Titres Sicafi</i>	-	-	<i>2.903</i>
<b>Rendement immobilier en %**</b>			
<i>Biens Immobiliers</i>		<i>9,55%</i>	<i>9,89%</i>
<b>Taux d'occupation en %***</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>99,91%</b>

\*Date de constitution du portefeuille immobilier

\*\*Le rendement brut est calculé comme étant le rapport entre les loyers perçus jusqu'au 31 décembre 2008 (annualisés) et la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2008. Notons que le montant des loyers perçus au 31 décembre 2008 ne couvre que huit mois étant donné que les immeubles acquis sont issus des diverses opérations de fusions et scission datant du 30 avril 2008.

-*Biens Immobiliers* :  $1.065 \text{ k eur} / 8 * 12 = 1597,5 \text{ eur}$   $1597,5 \text{ k eur} / 16.160 \text{ k eur} = 0.0989$ .

-*Titres Sicafi* : Le rendement brut, selon le tableau ci-dessus, devrait se calculer sur base des dividendes perçus. Or, actuellement, Immo Moury s.c.a, n'a pas perçu la totalité des dividendes. Dès lors, à ce jour, le rendement brut en titres Sicafi ne peut être calculé.

\*\*\*Le taux d'occupation se calcule sur base de la valeur locative, c'est-à-dire le montant des loyers perçus par rapport au montant des loyers qui seraient perçus si tous les biens immobiliers étaient loués.

## Résultats au 31 décembre 2008

<i>En milliers d'EUR</i>	Cumulé au 30 09 08	3° Trimestre 30 09 08 au 31 12 08	Cumulé au 31 12 2008
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>649</b>	<b>541</b>	<b>1.190</b>
<b>FRAIS TECHNIQUES ET FRAIS GENERAUX</b>	<b>-219</b>	<b>-215</b>	<b>-434</b>
<b>RESULTAT EXPLOITATION</b>	<b>430</b>	<b>326</b>	<b>756</b>
<b>AVANT RESULTAT S/ PORTEFEUILLE</b>			
<b>VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DU</b>	<b>860</b>	<b>-442</b>	<b>418</b>
<b>PORTEFEUILLE</b>			
<i>Biens immobiliers</i>	<i>860</i>	<i>-410</i>	<i>450</i>
<i>Titres Sicafi</i>	<i>-</i>	<i>-32</i>	<i>-32</i>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1.290</b>	<b>-116</b>	<b>1.174</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>35</b>	<b>297</b>	<b>332</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>1.325</b>	<b>181</b>	<b>1.506</b>

L'augmentation du revenu immobilier au cours du troisième trimestre résulte de l'encaissement des dividendes des titres de Sicafi pour un montant de 70.656 EUR.

Concernant la variation de la juste valeur des biens immobiliers, le portefeuille enregistre, au cours du troisième trimestre, une diminution de la juste valeur du portefeuille en biens immobiliers de 410 milliers d'EUR. Toutefois, notons que la juste valeur du portefeuille en biens immobiliers, pour l'exercice en cours (9 mois), est en progression de 450 milliers d'EUR par rapport à la juste valeur en date du 30 avril 2008.

Quant à l'augmentation du résultat financier, celle-ci s'explique, entre autre, par la prise en résultat de la plus value réalisée sur la vente du tréfonds du centre commercial le Longdoz (167 K EUR) et la reprise de réduction de valeur (100 K EUR) sur les liquidités bloquées dans les livres de Kaupthing Bank.

### Données par action

Au 31 décembre 2008, la valeur intrinsèque\* par action s'établit à 53,28 EUR contre une cotation boursière de 45 EUR au 31 décembre 2008, soit une décote de 15,54%

Nombre d'actions	406.287
Cours boursier au 31 12 08 en €	45
Valeur intrinsèque en €	53,28

\* la valeur intrinsèque se calcule de la manière suivante : La valeur des capitaux propres divisée par le nombre total d'actions : 21.649.867,88 EUR/406.287

## Événements importants du troisième trimestre

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

Cette vente entraîne pour Immo Moury s.c.a une plus value de 167 K EUR au cours de ce 3<sup>ème</sup> trimestre. (Pour de plus amples informations, veuillez vous référer à la page 9 du rapport semestriel au 30 09 08, disponible sur notre site internet : [www.immomoury.com](http://www.immomoury.com)).

- *Achat de titres Sicafi*

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 et afin de maintenir une répartition adéquate des risques immobiliers, Immo Moury a décidé d'acquérir des parts d'autres sicafi. Ces investissements portent sur un montant total de 2.935 K EUR (valeur d'acquisition) et ont été réalisés durant les mois d'octobre et novembre. (Pour de plus amples informations, veuillez vous référer au communiqué de presse du 20 novembre 2008 « Modification de la politique d'investissement d'Immo Moury s.c.a », disponible sur notre site internet : [www.immomoury.com](http://www.immomoury.com)).

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

Le 24 décembre 2008 s'est tenue l'Assemblée Générale Extraordinaire qui a acté la fusion d'Immo Moury s.c.a avec sa filiale Beheer Beerts n.v. (détenue à 100%).

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 acquis la totalité des parts de la société.

L'opération a généré un goodwill négatif de 11 K EUR, ce qui entraîne une augmentation du résultat financier pour ce même montant.

- **Situation Kaupthing Banque**

Pour mémoire, le 18 novembre 2008, le Conseil d'Administration a décidé d'acter une réduction de valeur au 30 septembre 2008 d'un montant de 188 K EUR correspondant, à cette date, aux liquidités bloquées inscrites dans les livres de Kaupthing.

Le 17 décembre 2008, une demande d'indemnisation à hauteur de 20 K EUR auprès de l'*agdl* (Association pour la garantie des dépôts luxembourgeois) a été introduite dont nous avons reçu accusé de réception le 19 janvier 2009. Par ailleurs, le 6 janvier 2009, le Gouvernement belge a annoncé qu'en cas de faillite de la Banque Kaupthing, il assumera une couverture de 100 K EUR pour tous les clients belges. Toutefois, le gouvernement privilégie toujours la solution de la reprise de la banque Kaupthing par un fonds libyen prévue début avril 2009.

En conséquence, le Conseil d'Administration du 22 janvier 2009 a décidé, à l'unanimité, de réduire la réduction de valeur actée au 30 septembre 2008 de 100 K EUR. Celle-ci est dès lors ramenée à 88 K EUR. Le maintien de cette provision sera réexaminé début avril 2009 en fonction de l'évolution de la reprise par le fonds libyen.

## Perspectives

Immo Moury s.c.a. souhaite mettre en œuvre une stratégie de croissance qui devrait se traduire par plusieurs investissements. Dans ce cadre, plusieurs dossiers ont été examinés lors du Conseil d'administration du 22 janvier 2009 et pourraient aboutir à des investissements dans le courant du premier semestre 2009. Par ailleurs, Immo Moury 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.

Le Conseil d'Administration informe, sous réserve d'usage, qu'à la clôture du deuxième exercice social de notre société, le résultat au 31 mars 2009 devrait être en ligne avec celui annoncé lors de l'introduction en bourse du 30 juin 2008 soit 1.377 milliers d'EUR (hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier global).

## Calendrier financier

Publication du rapport annuel au 31 mars 2009	30 juin 2009
1 <sup>ière</sup> déclaration intermédiaire 2009-2010	14 août 2009
Assemblée Générale Ordinaire	26 août 2009
Paiement du dividende	17 septembre 2009
Rapport financier semestriel	30 novembre 2009

---

*Pour toutes informations complémentaires :*

Gilles-Olivier MOURY

CFO

Tél : 04/ 221 .03.10

gomoury@immomoury.com

GRAIDIA Stéphanie

Investor Relations

Tél : 04/221.03.10

sgraidia@immomoury.com