



COMMUNIQUE DE PRESSE

Information règlementée

Sous Embargo

13 août 2009 17h40

**DECLARATION INTERMEDIAIRE
DU GERANT STATUTAIRE
COUVRANT LA PERIODE DU PREMIER TRIMESTRE
2009/2010 (du 1^{er} avril 2009 au 30 juin 2009)¹**

¹ Les comptes trimestriels n'ont pas fait l'objet d'un contrôle ni d'un examen limité par le commissaire.

Portefeuille Immobilier au 30 juin 2009

Au 30 juin 2009, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Immo Moury est de € 19.612 milliers. Ce portefeuille est constitué de biens immobiliers et de titres d'autres sicafi. La juste valeur du portefeuille de biens immobiliers s'élève à € 16.190 milliers (juste valeur selon l'expert immobilier, Cushman Wakefield, au 30 juin 2009) et la juste valeur des titres sicafi dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 3.422 milliers (juste valeur selon le cours de bourse au 30 juin 2009).

Le portefeuille de biens immobiliers se compose de douze immeubles pour une surface d'environ 32.799 m². La diversification sectorielle du portefeuille sur base de la juste valeur au 30 juin 2009 se ventile comme suit : 45% pour l'activité de bureau, 21% pour les halls semi industriel, 16% pour l'activité commerciale, 1% pour le résidentiel et 17% pour les investissements dans d'autres titres sicafi. La diversification géographique sur base de la juste valeur au 30 juin 2009 se ventile comme suit : 76% des immeubles sont situés à Liège, 11% dans le Hainaut, 12% dans le Limbourg et 1% à Bruxelles. Concernant les investissements en titres de sicafi, le choix des sicafi et la répartition y afférente ont été effectués sur base des critères suivants : 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 bourse². La répartition du portefeuille de titres sicafi est la suivante sur base du cours de bourse au 30 juin 2009 : 55,8% de titres Cofinimmo, 34,6% de titres Befimmo, 4,9% de titres d'Intervest Offices, 4,5% de Warehouse Depauw et 0,2% de titre investit dans Ascencio.

La juste valeur du portefeuille immobilier total d'Immo Moury s'élève à € 19.612 milliers au 30 juin 2009 contre € 19.106 milliers au 31 mars 2009 soit une augmentation de 2,6%. Cette augmentation de € 436 milliers résulte de l'acquisition de titres Befimmo, de la souscription aux augmentations de capital de Befimmo et de Warehouse Depauw et de la hausse de la juste valeur des immeubles en portefeuille (à hauteur de € 120 milliers par rapport à la dernière évaluation du portefeuille à la juste valeur au 31 mars 2009 selon l'expert immobilier Cushman Wakefield), diminuée de la variation négative de € 39 milliers de la juste valeur des titres sicafi déjà en portefeuille au 31 mars 2009.

² Des informations complémentaires sont disponibles dans notre communiqué de presse du 20 novembre 2008 concernant la « Modification de la politique d'investissement d'Immo Moury SCA » et disponible sur notre site internet www.immomoury.com.

Etat du portefeuille Immobilier :

<i>En milliers d'€</i>	30 juin 2009	31 mars 2009	30 juin 2008
Juste valeur du portefeuille :	19.612	19.176	15.710
<i>Biens immobiliers</i>	<i>16.190</i>	<i>16.070</i>	<i>15.710</i>
<i>Titres sicafi</i>	<i>3.422</i>	<i>3.106</i>	-
Rendement brut annuel des biens immobilier (en %)³	10,2%	10,0%⁴	7,9%⁵
Taux d'occupation en %⁶	99,78%	99,78%	100%

Résultats périodiques

<i>En milliers d'€</i>	30 juin 2009	30 juin 2008
RESULTAT IMMOBILIER	564	212
FRAIS TECHNIQUES ET FRAIS GENERAUX	- 118	- 86
RESULTAT EXPLOITATION	446	126
AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE EN BIENS IMMOBILIERS	120	- 20
RESULTAT D'EXPLOITATION	566	106
RESULTAT FINANCIER	80	62
RESULTAT AVANT IMPOTS	646	168

Le résultat au 30 juin 2008 ne tient compte que d'environ deux mois d'activité puisque le portefeuille de la sicafi Immo Moury a été constitué le 30 avril 2008 via des opérations de fusions et de scissions partielles et en mai 2008 via des acquisitions d'immeubles. La comparaison des deux périodes n'est donc pas pertinente

³ Le rendement brut annuel des biens immobiliers est calculé comme le rapport entre les loyers perçus au cours de la période et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période. Le rendement brut des titres sicafi (qui devrait être calculé comme le rapport entre les dividendes concernant la période considérée et la juste valeur des titres sicafi en portefeuille à la date de clôture de cette période) n'est pas présenté car d'une part la totalité des dividendes de la période des titres sicafi en portefeuille n'a pas encore été perçue au 30 juin 2009 et, d'autre part, les dividendes perçus ne concernent pas les périodes présentées ci-dessus mais des périodes différentes. Les informations concernant les rendements dividendaires des titres de sicafi en portefeuille sont disponibles sur les sites internet des sicafi que nous avons en portefeuille.

⁴ Le rendement brut annuel des biens immobiliers au 31 mars 2009 a été corrigé pour tenir compte du fait que le portefeuille de biens immobiliers a été constitué en cours d'exercice ; à savoir essentiellement en avril et mai 2008

⁵ Le rendement brut annuel des biens immobiliers au 31 mars 2008 est peu pertinent car il concerne une période d'environ deux mois pendant laquelle le portefeuille immobilier a été constitué.

⁶ Le taux d'occupation est calculé sur base de la valeur locative, c'est-à-dire comme le rapport entre le montant des loyers perçus et le montant des loyers qui serait perçu si tous les biens immobiliers étaient intégralement loués.

et nous présentons dès lors ci-dessous uniquement des informations quant au résultat périodique au 30 juin 2009.

Le résultat immobilier au 30 juin 2009 est composé des revenus locatifs à hauteur de € 412 milliers et de dividendes des titres de sicafi en portefeuille qui ont été payés au cours de la période à hauteur de € 168 milliers⁷, sous déduction de dépenses nettes relatives à la location de € 16 milliers.

Le portefeuille de biens immobiliers enregistre une hausse nette de € 120 milliers par rapport à l'évaluation au 31 mars 2009. Cette hausse est essentiellement liée à la signature d'un nouveau contrat de bail pour le commerce rue du Gay Village à Liège, à la hausse de la valeur du bien occupé par Taxipost à Milmort en fonction de la modification des conditions de marché de ce bien, et de l'actualisation de la différence entre le loyer payé et le loyer de marché jusqu'à la prochaine échéance de baux des immeubles occupés par G Moury SA à Liège, par Bemat SA à Bruxelles, par Taxipost à Courcelles et par le MET à Liège.

Le résultat financier est composé d'intérêts sur les placements de trésorerie et les valeurs disponibles ainsi que de charges financières telles que commissions financières, frais de banque,... mais aussi exceptionnellement par la reprise de la réduction de valeur de € 88 milliers concernant les liquidités libérées lors de la levée du sursis de paiement de la banque Kaupthing Bank.

Données par action

Au 30 juin 2009, la valeur intrinsèque⁸ par action s'établit à € 54,56 (avant distribution du dividende de € 1.335 milliers prévue le 17 septembre 2009) contre une cotation boursière de € 47,98 au 30 juin 2009, soit une décote de 12,1 %.

	30 juin 2009	31 mars 2009	30 juin 2008
Capitaux propres (en milliers d'€)	22.167 ⁹	21.526	20.476
Nombre d'actions	406.287	406.287	406.287
Cours boursier (en €)	47,98	43,90	50,00
Valeur intrinsèque par action (en €)	54,56	53,12	50,39

⁷ € 153 milliers concernant Cofinimmo et € 15 milliers concernant Intervest Offices.

⁸ La valeur intrinsèque est calculée comme le rapport entre les capitaux propres et le nombre total d'actions.

⁹ Les capitaux propres au 30 juin 2009 reprennent les dividendes de € 1.335 milliers proposés par le Conseil d'administration du gérant statutaire du 14 mai 2009 qui seront approuvés lors de l'Assemblée générale ordinaire du 26 août 2009 et mis en paiement le 17 septembre 2009.

Événements importants du premier trimestre

- *Proposition de nomination de Monsieur William Ancion comme administrateur non exécutif indépendant*

Le conseil d'administration du gérant statutaire du 22 janvier 2009, qui a pris acte de la démission de la SA BEF, représentée par Monsieur Vanescote, avec effet au 31 mars 2009 a proposé, lors de sa séance du 14 mai 2009, sous réserve de l'approbation par la Commission bancaire, financière et des assurances, de pourvoir à son remplacement en proposant la nomination de Monsieur William Ancion pour achever le mandat initial de Monsieur Vanescote. Monsieur Ancion répond aux critères de l'article 526ter du Code des sociétés.

Monsieur Ancion n'étant pas encore juridiquement valablement nommé comme administrateur, il n'a pas encore pris part aux processus de décision au sein du Conseil d'administration du gérant statutaire.

Cette nomination devra être ratifiée lors de la prochaine assemblée générale des actionnaires du 26 août 2009.

- *Dérogation à l'Arrêté Royal du 10 avril¹⁰ 1995*

Pour rappel, une dérogation à la limite de 20 % de risque sur un seul ensemble immobilier prévue par l'article 43, §1^{er} de l'AR du 10 avril 1995 a été obtenue de la Commission bancaire, financière et des assurances le 29 avril 2008 en application de l'article 43, §3, troisième tiret de l'A.R. du 10 avril 1995.

Cette limite de 20% étant toujours dépassée, et la dérogation arrivant à échéance le 21 août 2009, nous avons demandé à la Commission bancaire, financière et des assurances en date du 25 février 2009 de nous accorder une nouvelle dérogation.

En date du 29 avril 2009, nous avons reçu une réponse positive de la Commission bancaire, financière et des assurances qui accorde à la sicafi la dérogation demandée jusqu'au 30 juin 2011 moyennant le respect des conditions suivantes :

- Réduire le risque envers le groupe Moury sous le seuil de 20% avant le 30 juin 2011, étant entendu que la sicafi devra mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires à cet égard;
- Jusqu'au 30 juin 2011, interdiction de céder ou acquérir un bien immobilier ou procéder à toute autre transaction ou acte qui conduirait à l'augmentation du pourcentage actuel du risque (immobilier et locatif) lié au groupe Moury. Cette condition vaut tant au niveau du risque immobilier qu'au niveau du risque locatif.

- *Démission de Monsieur Eric Dumoulin, administrateur non exécutif indépendant*

Le 23 juin 2009, les dirigeants effectifs ont pris acte de la démission de Monsieur Eric Dumoulin avec effet immédiat. En effet, Monsieur Dumoulin a décidé de ne plus être membre du Conseil d'Administration étant donné que cette fonction n'est plus compatible avec sa fonction au sein de la banque privée Edmond de Rothschild. Le remplacement de Monsieur Dumoulin est à l'étude.

¹⁰ Cette dérogation ne peut être accordée que lorsque le ratio d'endettement est inférieur à 33%. Au 30 juin 2009, le ratio d'endettement de la sicafi s'élève à 6,6%.

- *Opérations sur des titres de sicafi*

Lors de l'émission du prospectus accompagnant l'IPO de juin 2008, nous entendions mettre en œuvre une stratégie de croissance qui se serait traduite par plusieurs investissements d'un montant total de l'ordre de € 17 millions avant le 30 juin 2009. Dans un contexte économique dégradé où le marché de l'investissement direct en biens immobiliers n'a pas encore intégré les nouvelles conditions transactionnelles, nous n'avons pas encore pu être en mesure de réaliser notre plan d'investissements. En effet, la prime de risque exigée par un investisseur a fortement augmenté dans le contexte actuel de récession économique et de raréfaction généralisée du crédit. Toutefois, vu sa trésorerie importante et afin de maintenir une répartition adéquate des risques immobiliers, Immo Moury a décidé de poursuivre sa politique d'acquisition de titres d'autres sicafi. Les investissements du trimestre portent sur :

- L'acquisition, en juin 2009, de titres Befimmo pour une valeur d'acquisition de € 163 milliers ;
- La souscription à hauteur de € 128 milliers lors de l'augmentation de capital de Befimmo de juin 2009 et à hauteur de € 31 milliers lors de l'augmentation de capital de Warehouses Depauw de juin 2009.

Événements postérieurs au premier trimestre

- *Situation Kaupthing Banque - Crédit Agricole*

Pour mémoire, le 18 novembre 2008, le Conseil d'Administration a décidé de comptabiliser une réduction de valeur d'un montant de € 188 milliers correspondant, à cette date, aux liquidités bloquées inscrites dans les livres de Kaupthing Banque.

Le 17 décembre 2008, une demande d'indemnisation à hauteur de € 20 milliers a été introduite auprès de l'agdl (Association pour la garantie des dépôts luxembourgeois). Cette indemnisation a été payée 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 assumerait une couverture totale de € 100 milliers pour tous les clients belges. En conséquence, le Conseil d'Administration du 22 janvier 2009 avait décidé, à l'unanimité, de réduire la réduction de valeur à € 88 milliers.

Le 10 juillet 2009, Kaupthing Bank Luxembourg SA a publié dans un communiqué de presse que le plan de restructuration de la banque était finalisé et que le sursis de paiement était levé. Nous avons dès lors entamé les démarches afin de récupérer la somme de € 168 milliers qui est aujourd'hui accessible auprès de la banque Crédit Agricole. La sicafi n'aura donc subi aucune perte dans le cadre de la mise en sursis de paiement de la banque Kaupthing et la perte de valeur de € 88 milliers comptabilisées au 31 mars 2009 a été reprise au 30 juin 2009.

Perspectives

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 portefeuille immobilier se compose actuellement de biens situés en Belgique, principalement en Région Wallonne et plus particulièrement à Liège. Afin d'assurer une diversification du portefeuille, Immo Moury envisage l'acquisition de commerces, bureaux et bâtiments semi-industriels sur l'ensemble du territoire belge. En fonction des opportunités, Immo Moury pourrait à titre accessoire envisager également des

investissements dans des immeubles résidentiels et de logistique. Néanmoins, comme indiqué ci-dessus, et bien que la sicafi dispose de liquidités confortables ainsi que d'une capacité d'endettement importante, dans un contexte économique dégradé où le marché de l'investissement direct en biens immobiliers n'a pas encore intégré les nouvelles conditions transactionnelles, la sicafi n'a pas encore pu être en mesure de réaliser son plan d'investissements. Le management étudie cependant actuellement plusieurs projets d'investissement et est également attentif aux opportunités qui pourraient se présenter.

Le Conseil d'Administration informe qu'il prévoit que, toutes choses restant égales par ailleurs et en dehors de l'impact éventuel de la variation de la juste valeur du portefeuille immobilier, un dividende équivalent à celui annoncé au 31 mars 2009¹¹ devrait être proposé au 31 mars 2010.

¹¹ Pour rappel, la majorité du portefeuille immobilier a été constitué en cours d'exercice ; durant les mois d'avril et mai 2008 essentiellement.

Calendrier financier

Assemblée Générale Ordinaire	26 août 2009
Mise en paiement du dividende	17 septembre 2009
Rapport financier semestriel	30 novembre 2009
2 ^{ème} déclaration intermédiaire 2009-2010 :Q3	15 février 2010
Publication du rapport annuel au 31 mars 2010	courant juillet 2010

Pour toutes informations complémentaires :

Gilles-Olivier MOURY

CFO

Tél : 04/ 221 .03.10

gomoury@immomoury.com

Christophe ERNST

Responsable financier

Tél : 04/221.03.10

cernst@immomoury.com