

IMMO MOURY

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée

Le 19 août 2011 16h30

**DECLARATION INTERMEDIAIRE
DU GERANT STATUTAIRE
COUVRANT LE PREMIER TRIMESTRE DE L'EXERCICE
CLOTURE LE 31 MARS 2012
(du 1^{er} avril 2011 au 30 juin 2011)¹**

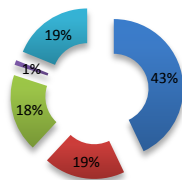
¹ Les comptes trimestriels n'ont pas fait l'objet de contrôle ni d'examen limité par le commissaire.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30 JUIN 2011

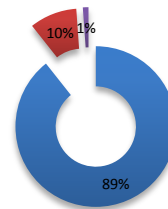
Au 30 juin 2011, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Immo Moury est de € 19.657 milliers. Ce portefeuille est constitué d'immeubles de placement et de titres d'autres sicafi. La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement s'élève à € 15.950 milliers au 30 juin 2011 (selon notre expert immobilier Cushman & Wakefield) et la juste valeur des titres d'autres sicafi dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 3.707 milliers (selon le cours de bourse au 30 juin 2011).

Le portefeuille d'immeubles de placement se compose de treize immeubles pour une surface de 29.192 m². La diversification sectorielle et géographique du portefeuille **sur base de la juste valeur** au 30 juin 2011 se ventile comme suit :

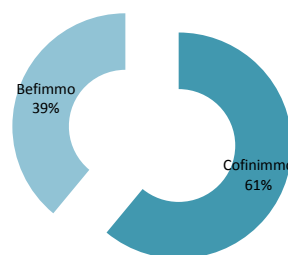
Diversification sectorielle



Diversification géographique



La répartition de la juste valeur du portefeuille de titres sicafi est la suivante au 30 juin 2011:



La juste valeur du portefeuille immobilier d'Immo Moury s'élève à € 19.657 milliers au 30 juin 2011 contre € 19.747 milliers au 31 mars 2011. Cette variation lors du trimestre résulte essentiellement de la hausse nette de la juste valeur des immeubles de placement suite à l'indexation des loyers de différents immeubles et en fonction de l'actualisation de la différence entre le loyer payé et le loyer de marché (à hauteur de € 40 milliers) compensée par (i) la baisse de la juste valeur des immeubles de placement suite à la hausse du taux de rendement en fonction du rapprochement de l'échéance du bail (à hauteur de € -10 milliers) et (ii) la baisse de la juste valeur des titres d'autres Sicafi en portefeuille (à hauteur de € 121 milliers).

Le taux d'occupation s'élève à 97,1% au 30 juin 2011 contre 97,3% au 31 mars 2011 et 94,6% au 30 juin 2010.

ETAT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

| En milliers d'€ | 30 juin 2011 | 31 mars 2011 | 30 juin 2010 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Juste valeur du portefeuille immobilier ² | 19.657 | 21.088 | 19.300 |
| Immeubles de placement | 15.950 | 15.920 | 15.480 |
| Immeubles de placement destinés à la vente | 0 | 1.340 | 0 |
| Titres d'autres Sicafi | 3.707 | 3.828 | 3.820 |
| Taux d'occupation ³ | 97,1% | 97,3% | 94.6% |

RÉSULTATS PÉRIODIQUES

| En milliers d'€ | 30 juin 2011 | 30 juin 2010 |
|--|--------------|--------------|
| Résultat locatif net ⁴ | 522 | 543 |
| Résultat immobilier | 505 | 540 |
| Charges immobilières | -149 | -59 |
| Résultat d'exploitation des immeubles | 356 | 481 |
| Frais généraux | -31 | -26 |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 325 | 455 |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement | -40 | 0 |
| Variation de la juste valeur du portefeuille en immeubles de placement | 30 | -60 |
| Résultat d'exploitation | 315 | 395 |
| Résultat financier | -15 | -20 |
| Résultat avant impôts | 300 | 375 |
| Impôts (-) | 0 | -9 |
| Résultat de la période | 300 | 366 |
| <i>Autres éléments du résultat global</i> | -121 | -453 |
| <i>Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente</i> | | |
| <i>Résultat global de la période</i> | 179 | -87 |

Au 30 juin 2011, le résultat immobilier s'élève à € 505 milliers contre € 540 milliers au 30 juin 2010. Cette diminution provient essentiellement de la baisse des dividendes des titres de sicafi en portefeuille dans la mesure où les titres WDP et Intervest Office ont été cédés lors du premier trimestre 2011 et qu'aucun dividende n'a dès lors été versé par ces sicafi au cours du trimestre sous revue (contre € 28 milliers au 30 juin 2010).

Les charges immobilières sont en forte hausse en raison de la hausse des grosses réparations en fonction des différents travaux de rénovations et de remise en état concernant les immeubles Gay Village, Forgeur, et Pot d'or essentiellement.

² Y inclus les immeubles de placement destinés à la vente.

³ Le taux d'occupation des immeubles est calculé comme le ratio entre les loyers effectivement perçus pour les surfaces louées au cours de la période et le total des loyers du portefeuille immobilier existant au cours de la période.

⁴ Y inclus les dividendes perçus des titres d'autres sicafi en portefeuille.

Le résultat sur vente d'immeuble de placement de € 40 milliers provient de la cession le 28 juin 2011 du site de Tongres au prix de € 1.300 milliers (valorisé à € 1.340 milliers au 31 mars 2011).

La variation positive de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement provient essentiellement de la hausse de la juste valeur des immeubles de placement en fonction de l'actualisation de la différence entre le loyer payé et le loyer de marché compensée par la baisse de la juste valeur des immeubles de placement suite à la hausse du taux de rendement en fonction du rapprochement de l'échéance du bail.

Le résultat financier est essentiellement composé des charges d'intérêts relatives au leasing immobilier, des commissions financières et des frais de banque, ainsi que des intérêts perçus sur les placements de trésorerie et les valeurs disponibles.

La variation négative de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente de € 121 milliers provient de la baisse des cours de bourses des titres des autres Sicafi en portefeuille depuis le 31 mars 2011⁵.

Données par action

Au 30 juin 2011, la valeur intrinsèque⁶ par action s'établit à € 52,21 contre une cotation boursière de € 59,50, soit une surcote de 13,96%.

| | 30 juin 2011 | 31 mars 2011 | 30 juin 2010 |
|---|---------------------|--------------|--------------|
| Capitaux propres (en milliers d'€) | 21.212 | 21.033 | 21.572 |
| Cours boursier (en €) | 59,50 | 58,01 | 54,50 |
| Nombre d'actions | 406.287 | 406.287 | 406.287 |
| Nombre d'actions propres | 1.030 | 1.030 | 1.030 |
| Valeur nette d'inventaire ⁷ (en €) | 52,34 | 51,90 | 53,67 |

La hausse des capitaux propres de € 179 milliers depuis le 31 mars 2011 provient du résultat de la période (€ 300 milliers) compensé par la variation négative de la juste valeur des titres sicafi en portefeuille (€ -121 milliers).

L'évolution de la variation de la juste valeur des titres sicafi en portefeuille enregistrée directement en fonds propres est la suivante :

| En milliers d'€ | 30 juin 2011 | 31 mars 2011 | 30 juin 2010 |
|------------------------------|---------------------|--------------|--------------|
| Balance d'ouverture | 266 | 393 | 393 |
| Variation de la juste valeur | -121 | -126 | -453 |
| Balance de clôture | 145 | 266 | -60 |

⁵ La variation négative des titres Cofinimmo s'élève à € 113 milliers et la variation négative des titres Befimmo s'élève à € 8 milliers.

⁶ La valeur intrinsèque est calculée comme le rapport entre les capitaux propres et le nombre total d'actions.

⁷ La valeur nette d'inventaire est calculée en divisant l'actif net de la sicafi par le nombre d'actions émises (406.287 actions) sous déduction des actions propres détenues par la sicafi (1.030 actions) au 30 juin 2011.

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DU PREMIER TRIMESTRE

REDUCTION DU RISQUE « MOURY » SOUS LA LIMITE DE 20%

Le dépassement du seuil légal de 20% du risque « Moury », pour lequel la FSMA avait accordé une dérogation à la sicafi jusqu'au 30 juin 2011, est résorbé depuis le 1^{er} avril 2011.

La part des revenus et de la juste valeur du portefeuille de l'ensemble immobilier « Moury » sont respectivement de 14,6% et de 13,8% au 30 juin 2011.

CESSION DE L'IMMEUBLE DE TONGRES

Pour mémoire, suite au départ du locataire, le Conseil d'administration de Moury Management SA, gérant statutaire unique de Immo Moury SCA, avait décidé de céder l'immeuble de Tongres et avait annoncé, le 22 mars 2011, la signature d'un compromis de vente au prix de € 1.300 milliers⁸.

L'acte authentique de vente a été passé 28 juin 2011 et cette cession génère une perte de € 40 milliers au 30 juin 2011.

NOUVEAU LOCATAIRE

Le 30 juin 2011, le bail pour l'appartement rénové du 2^o étage de l'immeuble sis rue du Pot d'or a été signé. Cet immeuble sera dès lors intégralement occupé à partir du 1^{er} aout 2011.

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS AU PREMIER TRIMESTRE

Sans objet.

PERSPECTIVES

A court terme, la sicafi a pour objectif de poursuivre la remise en état des immeubles de placement de son portefeuille. Des travaux de rénovation ont déjà été entrepris et sont toujours en cours.

Immo Moury a pour objectif d'atteindre une taille critique suffisante pour améliorer la liquidité de ses actions ainsi que de diversifier son portefeuille, par une croissance interne ou externe. Le portefeuille immobilier se compose actuellement d'immeubles de placement 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 de logistique ou dans le secteur résidentiel.

L'exercice clôturé au 31 mars 2011 avait été marqué par l'acquisition de deux immeubles de placement pour une valeur d'acquisition totale de € 1.985 milliers.

La sicafi dispose toujours de liquidités confortables ainsi que d'une capacité d'endettement très importante. Elle n'a cependant pas encore pu réaliser son plan d'investissement en fonction des caractéristiques des immeubles de placement dont elle a eu l'opportunité d'étudier l'acquisition. Le management est toujours à l'étude de projets d'investissement et reste attentif à toutes formes d'opportunités qui pourraient se présenter et qui entrent dans sa stratégie.

⁸ Nous renvoyons à notre communiqué de presse sur le site de la sicafi www.immomoury.com.

Calendrier financier

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Assemblée générale ordinaire | 24 août 2011 |
| Assemblée générale extraordinaire | 24 août 2011 |
| Païement du dividende | 30 septembre 2011 |
| Rapport semestriel | 30 novembre 2011 |
| Seconde déclaration intermédiaire | 17 février 2012 |

Pour toutes informations complémentaires :

Gilles-Olivier MOURY

Administrateur

Tél : 04/ 221 .03.10

gomoury@immomoury.com

Christophe ERNST

Directeur financier

Tél : 04/221.03.10

cernst@immomoury.com

Stéphanie GRAIDIA

Investor Relations

Tél : 04/221.03.10

sgraidia@immomoury.com