

IMMO MOURY

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée

Le 14 août 2013 17h30

**DECLARATION INTERMEDIAIRE
DU GERANT STATUTAIRE
COUVRANT LE PREMIER TRIMESTRE DE L'EXERCICE
CLOTURE LE 31 MARS 2014
(du 1^{er} avril 2013 au 30 juin 2013)¹**

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

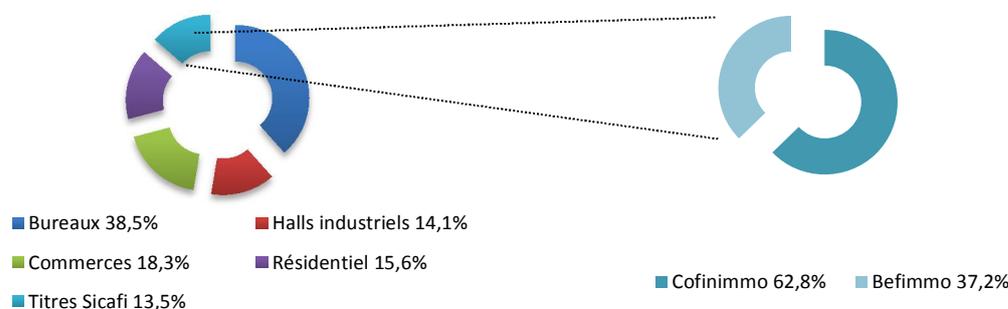
PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30 JUIN 2013

Au 30 juin 2013, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Immo Moury est de € 22.766 milliers.

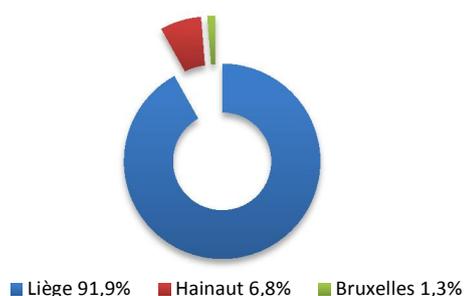
Le portefeuille immobilier actuel est constitué d'immeubles de placement et d'un terrain situés essentiellement en province de Liège mais également ailleurs en région wallonne et en région bruxelloise, dont la juste valeur s'élève à € 19.688 milliers au 30 juin 2013 (selon notre expert immobilier Cushman& Wakefield). Les immeubles en portefeuille au 30 juin 2013 représentent une surface de 35 720 m². Le portefeuille est également constitué de titres d'autres sicafi dont la juste valeur est de € 3.078 milliers selon le cours de bourse au 30 juin 2013.

La diversification sectorielle et géographique du portefeuille immobilier **sur base de la juste valeur** au 30 juin 2013 se ventile comme suit :

Diversification sectorielle



Diversification géographique



La juste valeur du portefeuille immobilier d'Immo Moury s'élève à € 22.766 milliers au 30 juin 2013 contre € 22.955 milliers au 31 mars 2013. Cette variation, lors du trimestre, résulte de la baisse nette de la juste valeur des immeubles de placement (à hauteur de € - 43 milliers) et de la juste valeur des titres d'autres Sicafi en portefeuille (à hauteur de € - 145 milliers).

Le taux d'occupation s'élève à 93,9 % au 30 juin 2013 contre 99,0% au 31 mars 2013 et 96,5% au 30 juin 2012.

Cette diminution s'explique essentiellement par le vide locatif depuis le 1er avril 2013 pour le hall semi industriel situé à Courcelles suite à la fin de bail avec la société Taxipost.

ETAT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

En milliers d'€	30 juin 2013	31 mars 2013	30 juin 2012
Juste valeur du portefeuille immobilier	22.766	22.955	22.463
Immeubles de placement	19.688	19.731	19.381
Titres d'autres Sicafi	3.078	3.224	3.082
Taux d'occupation ²	93,9%	99,0%	96,5%

RÉSULTATS PÉRIODIQUES

En milliers d'€	30 juin 2013	30 juin 2012
Résultat locatif net ³	580	594
Résultat immobilier	555	542
Résultat d'exploitation des immeubles	444	455
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	408	424
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Variation de la juste valeur du portefeuille en immeubles de placement	-43	-70
Résultat d'exploitation	365	354
Résultat financier	-17	20
Résultat avant impôts	348	374
Impôts (-)	-42	0
Résultat de la période	306	374
<i>Autres éléments du résultat global</i>	-145	-213
<i>Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente</i>		
<i>Résultat global de la période</i>	161	160

Au 30 juin 2013, le résultat locatif net s'élève à € 580 milliers contre € 594 milliers au 30 juin 2012. Cette diminution résulte de la baisse des loyers perçus (€ 416 milliers contre € 463 milliers au 30 juin 2012) compensée partiellement par la hausse des dividendes des titres de sicafi (€ 170 milliers contre € 136 milliers au 30 juin 2012). La baisse des revenus locatifs perçus durant le premier trimestre 2013 est due essentiellement au vide locatif du hall semi industriel situé à Courcelles.

Les charges immobilières sont en hausse au 30 juin 2013 en raison de la hausse des grosses réparations suite aux différents travaux de rénovations et de remise en état de plusieurs appartements.

La variation négative de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement provient essentiellement de l'évolution des loyers de marché et de l'approche de l'échéance de certains baux.

² Le taux d'occupation des immeubles est calculé comme le ratio entre les loyers effectivement perçus pour les surfaces louées au cours de l'exercice et (i) le total des loyers effectivement perçus pour les surfaces louées au cours de l'exercice plus (ii) le total des loyers de marché pour les biens inoccupés au cours de l'exercice.

³ Y inclus les dividendes perçus des titres d'autres sicafi en portefeuille.

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, les valeurs disponibles et produits des obligations. La forte diminution du résultat financier s'explique par la baisse de la juste valeur des obligations détenues en portefeuille (une variation négative de € 7 milliers au 30 juin 2013 contre une variation positive de la juste valeur de € 32 milliers au 30 juin 2012).

Au 30 juin 2013, la charge d'impôts concerne le précompte mobilier sur les dividendes perçus des autres Sicafi et s'élève à € 42 milliers. Cette charge résulte d'une modification de la législation. En effet, selon la loi du 31 juillet 2013 portant sur des dispositions diverses, art. 53, les précomptes mobiliers retenus sur les dividendes perçus ne sont plus restituables aux Sicafi à partir de l'exercice d'imposition 2014.

Données par action

	30 juin 2013	31 mars 2013	30 juin 2012
Capitaux propres (en milliers d'€)	22.043	22.947	23.503
Cours boursier (en €)	57,11	57,25	58,99
Nombre d'actions	463.154	463.154	463.154
Nombre d'actions propres	1.030	1.030	1.030
Valeur nette d'inventaire ⁴ (en €)	47,70	49,66	50,86

La baisse des capitaux propres de € 904 milliers depuis le 31 mars 2013 provient du résultat de la période (€ 306 milliers), diminué (i) par la mise en paiement du dividende de l'exercice clôturé au 31 mars 2013 (€ 1.065 milliers) et (ii) par la variation négative de la juste valeur des titres sicafi en portefeuille (€ -145 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 2013	31 mars 2013	30 juin 2012
Balance d'ouverture	-338	-479	-266
Variation de la juste valeur	-145	141	-213
Balance de clôture	-483	-338	-479

La variation négative de la juste valeur des titres Sicafi de € 145 milliers provient de la baisse des cours de bourses des titres des autres Sicafi en portefeuille depuis le 31 mars 2013⁵.

⁴ La valeur nette d'inventaire est calculée en divisant l'actif net de la sicafi par le nombre d'actions émises (463.154 actions) sous déduction des actions propres détenues par la sicafi (1.030 actions) au 30 juin 2013.

⁵ La variation négative des titres Cofinimmo s'élève à € 123 milliers et la variation négative des titres Befimmo s'élève à € 23 milliers.

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DU PREMIER TRIMESTRE

- HALL SEMI INDUSTRIEL DE MILMORT

Le 30 avril 2013, le bail conclu avec la société Taxipost pour le hall semi industriel situé à Milmort, est arrivé à échéance. A cette même date, a débuté le bail conclu avec la s.a. G-Tec pour une période de neuf ans ferme. A la demande du nouveau locataire, des travaux de rehaussement seront entrepris en vue d'obtenir une surface de bureaux supplémentaire de 690 m². Dans le cadre de cette opération, il existe un conflit d'intérêt dans le chef des Messieurs Georges et Gilles-Olivier Moury. Pour plus d'informations, veuillez vous référer au communiqué de presse du 14 août 2013 disponible sur notre site Internet sous l'onglet Investisseurs > Communiqué.

- HALL SEMI INDUSTRIEL DE COURCELLES

Le 31 mars 2013, le bail conclu avec la société Taxipost pour le hall semi industriel situé à Courcelles, est arrivé à échéance. Immo Moury poursuit activement ses recherches pour palier à ce vide locatif, mais n'a, à ce jour, pas encore trouvé de preneur.

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS AU PREMIER TRIMESTRE

Le 9 août 2013, l'acte d'acquisition d'un ensemble de 6 parkings semi-couverts sis rue Forgeur à Liège a été signé. Le prix d'acquisition de ces parkings s'élève à € 120 milliers.

PERSPECTIVES

A court terme, la Sicafi a pour objectif de rénover les immeubles de placement actuellement inoccupés de sorte à trouver rapidement des preneurs. Des travaux de rénovation de ces biens ont déjà été entrepris ou sont en cours de finalisation. Immo Moury entend mettre en œuvre une stratégie de croissance prudente qu'elle souhaite traduire par plusieurs investissements et a pour objectif d'atteindre une taille critique suffisante pour améliorer la liquidité de ses actions ainsi que de diversifier davantage son portefeuille.

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 envisage également à titre accessoire des investissements complémentaires dans des immeubles de logistique ou dans le secteur résidentiel.

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'investissements en fonction des caractéristiques des immeubles de placements dont elle a eu l'opportunité d'étudier l'acquisition.

Calendrier financier

Assemblée générale ordinaire	3 septembre 2013
Paiement du dividende	31 octobre 2013
Rapport semestriel	29 novembre 2013
Seconde déclaration intermédiaire	17 février 2014

Pour toutes informations complémentaires :

Gilles-Olivier MOURY

Administrateur

Tél : 04/ 221 .03.10

gomoury@immomoury.com

Sonia LASCHET

Directeur financier

Tél : 04/221.03.10

Slaschet@immomoury.com