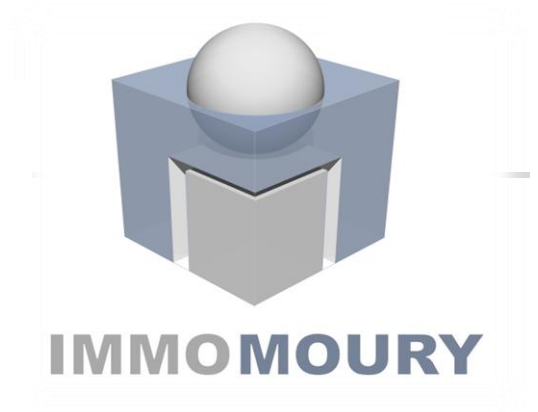




Information règlementée

29 novembre 2010

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2010/2011
DU GERANT STATUTAIRE
(du 1^{er} avril 2010 au 30 septembre 2010)

SOMMAIRE

PROFIL IMMO MOURY.....	3
INFORMATIONS SUR LA GESTION DES RISQUES.....	5
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT STATUTAIRE	8
DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE.....	8
RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE.....	9
Chiffres Clés.....	9
Événements significatifs du premier semestre	11
Transactions avec les parties liées	13
L'action Immo Moury	14
Structure de l'actionnariat	14
Dividende.....	15
Perspectives.....	15
Événements significatifs postérieurs au 30 septembre 2010	15
RAPPORT IMMOBILIER	16
Patrimoine immobilier	16
Chiffres clés	16
Répartition du portefeuille.....	17
Portefeuille global	19
Rapport de l'expert au 30 septembre 2010	20
ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS.....	23
NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS	27
DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES.....	37
RAPPORT DU COMMISSAIRE	38

PROFIL IMMO MOURY

Immo Moury SCA a été constituée le 18 juillet 2007 et a été agréée en qualité de Sicafi belge le 21 août 2007.

Le portefeuille immobilier est constitué de douze immeubles situés essentiellement en province de Liège mais également en région wallonne, en région bruxelloise et dans le Limbourg, pour une surface totale de 32.799 m² et dont la juste valeur s'élève à € 15.690 milliers au 30 septembre 2010 selon l'expert immobilier Cushman & Wakefield.

Le portefeuille est également constitué de titres d'autres sicafi dont la juste valeur est de € 4.115 milliers au 30 septembre 2010.

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

Immo Moury SCA est cotée sur le premier marché d'Euronext Brussels depuis le 30 juin 2008 et la capitalisation boursière est d'environ € 25 millions suivant le cours de bourse au 30 septembre 2010.

Immo Moury SCA entend mettre en œuvre une stratégie de croissance qu'elle a l'intention de traduire par plusieurs investissements et 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 d'avantage son portefeuille d'immeubles de placement.

Cependant, bien que la sicafi dispose de liquidités confortables ainsi que d'une capacité d'endettement importante, la sicafi n'a pas encore pu être en mesure de réaliser son plan d'investissements (ce plan d'investissements était repris dans le Prospectus accompagnant l'offre publique initiale en juin 2008 et prévoyait que la sicafi mette en œuvre une stratégie de croissance qui se traduirait par plusieurs investissements d'un montant total de l'ordre de 17 millions d'euros avant le 30 juin 2009). Le management étudie cependant actuellement de nombreux projets d'investissement et est également attentif aux opportunités qui pourraient se présenter.

INFORMATIONS SUR LA GESTION DES RISQUES

Tout investissement dans des valeurs mobilières comporte, par essence, des risques. L'objectif d'Immo Moury est de gérer au mieux ces risques afin de générer des revenus stables et récurrents. Les principaux facteurs de risques auxquels Immo Moury est confrontée font l'objet d'un suivi régulier tant par le management que par le conseil d'administration du gérant statutaire, qui ont déterminé des politiques prudentes en la matière et qui continuent régulièrement à les adapter si nécessaires.

Les principaux risques auxquels Immo Moury est confrontée pour les mois restants de l'exercice sont les suivants :

- Risques afférents aux investissements immobiliers

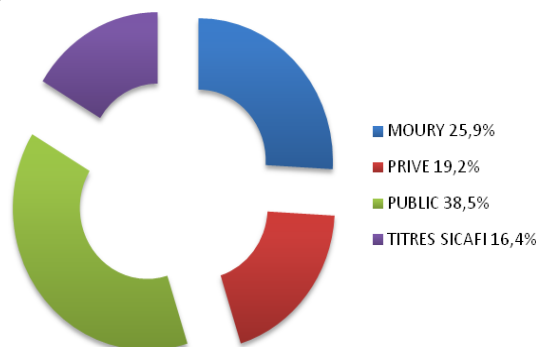
Ces risques consistent en :

1. le risque économique , y compris le risque lié à la variation de la juste valeur des immeubles de placement et des titres de sicafi (risque de chômage immobilier en fonction de l'offre et la demande sur le marché immobilier, risques liés à la diversification commerciale, géographique et sectorielle, diminution du cours de bourse des titres d'autres sicafi en portefeuille,...). La variation de la juste valeur des immeubles de placement entre le 31 mars 2010 et le 30 septembre 2010 est négative et s'élève à € 29 milliers. La variation de la juste valeur des titres d'autres sicafi en portefeuille entre le 31 mars 2010 et le 30 septembre 2010 est négative et s'élève à € 159 milliers soit une diminution de 3,8% .
2. Le risque afférent aux revenus locatifs (risque de la perte de revenus locatifs liée au départ de locataires, risque de défaillance financière des locataires, risque lié au montant des dividendes octroyés par les sicafi dont Immo Moury détient des titres dans son portefeuille, ainsi que des moments auxquels ces dividendes octroyés seront mis en paiement,...). Au 30 septembre 2010, les dividendes perçus sur les titres Cofinimmo s'élèvent à € 127 milliers contre € 153 milliers au 30 septembre 2009 soit une diminution de 17% et les dividendes perçus des titres Warehouse Depauw s'élèvent à € 12 milliers contre 0 au 30 septembre 2009. Par ailleurs, le taux d'occupation est de 95,6% au 30 septembre 2010 contre 98,5% au 31 mars 2010.
3. Le risque de sinistre et de dégradation (risque de devoir supporter les conséquences financières liées à la survenance d'un sinistre majeur, risque de dépréciation de ses immeubles à la suite de l'usure résultant de leur utilisation par ses locataires,...). Le risque de sinistre¹, y compris le chômage immobilier, est couvert par des compagnies d'assurance. Il n'y a aucun sinistre ou dégradation significatif connu au 30 septembre 2010.
4. les risques liés à l'évolution de la réglementation en vigueur (réglementation en matière de sicafi, réglementation environnementale, urbanistique, de politique de mobilité et de développement durable, risque lié aux contraintes nouvelles en ce qui concerne la possibilité de louer des immeubles et de renouveler certains permis,...)

¹ Incendie, tempête, grêle, pression de la neige, dégâts des eaux, conflits du travail, émeutes et mouvements populaires, fumées, heurts véhicules, risques électriques, bris de vitrage, tremblement de terre (à hauteur de 25%).

Les risques repris sous les numéros 1 et 2 ci-dessus sont accrus par le contexte actuel de ralentissement économique. Ces risques accrus ne se sont néanmoins pas matérialisés par des pertes ou des charges significatives dans les comptes de la sicafi au 30 septembre 2010.

Au 30 septembre 2010, la diversification de la source des « revenus locatifs » peut être détaillée comme suit :



Les sociétés locataires auxquelles il est fait référence sous le titre «Moury» concernent les sociétés liées au Groupe Moury Construct et jouissent d'une santé financière avérée (réalisation de bénéfices conséquents et surcapitalisation) et d'une indépendance financière incontestable les unes par rapport aux autres (absence de prêts intra-groupe, absence de convention de compte courant entre elles, absence de garantie, aval ou autre cautions bancaires) de sorte que les éventuelles difficultés rencontrées par l'une d'entre elles n'entraîneront pas d'obligations financières (garanties et autre) dans le chef des autres sociétés du groupe. Il en résulte qu'un éventuel défaut d'une des sociétés ne devrait pas entraîner de défaut dans le chef des autres sociétés du groupe.

La limite de 20 % de risque sur un seul ensemble immobilier prévue par l'article 43, §1er de l'AR du 10 avril 1995 n'est actuellement pas respectée pour l'ensemble immobilier « Moury ». En date du 29 avril 2009, nous avons reçu une dérogation de la Commission bancaire, financière et des assurances valable 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;
- 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.

Concernant le risque «Taxipost», pour rappel :

- une première dérogation à la limite de 20 % de risque sur un seul ensemble immobilier prévue par l'article 43, §1er de l'AR du 10 avril 1995 a été accordée par 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 dérogation concernait le risque sur l'ensemble immobilier «Taxipost» et le dépassement de la limite de 20% a été résorbé lors de l'exercice clôturé au 31 mars 2009 ;
- Suite essentiellement au départ d'un locataire en février 2010 et en fonction de la date du paiement du dividende de la sicafi WDP en mai 2010, les revenus locatifs de l'ensemble immobilier «Taxipost» avaient cependant à nouveau dépassé¹ au 31 mars 2010, la limite de

¹ Il s'agit d'un dépassement « passif », c'est-à-dire postérieur à l'acquisition de l'ensemble immobilier Taxipost et provoqué par la variation des revenus locatifs de la sicafi, mais pas par une variation des revenus locatifs de l'ensemble immobilier «Taxipost».

20 % visée à l'article 43 §1er de l'AR du 10 avril 1995. Les revenus locatifs de l'ensemble immobilier «Taxipost» représentaient en effet 20,29 % des revenus locatifs de la sicafi au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2010.

- Au cours du semestre clôturé au 30 septembre 2010, les revenus locatifs de l'ensemble immobilier «Taxipost» s'élèvent également à 20,29% des revenus locatifs de la sicafi et dépassent (dépassement passif) dès lors toujours la limite de 20 % visée à l'article 43 §1er de l'AR du 10 avril 1995.

- Risques environnementaux en matière d'amiante et de pollution des sols

Les risques environnementaux auxquels Immo Moury, en tant que propriétaire d'immeubles, est exposé sont principalement les risques de pollution du sol, les risques liés à la présence éventuelle de matériaux contenant de l'amiante, les risques liés à la présence de produits interdits en vertu des réglementations en vigueur tels que des transformateurs qui contiendraient des PCB, des groupes de froid contenant des CFC, etc.

Ces risques environnementaux, s'ils surviennent, pourraient avoir des conséquences financières relativement importantes pour Immo Moury (travaux de dépollution du sol, d'assainissement...).

- À ce jour, Immo Moury n'a connaissance d'aucun litige, réclamation ou autre problème potentiel en matière environnementale et n'a jamais été confrontée à des problèmes similaires par le passé.

Précisons également que le risque de pollution des sols et de présence d'amiante est atténué par les déclarations effectuées et, en ce qui concerne la présence d'amiante, les garanties apportées par les Sociétés Apporteuses du Groupe Moury ou leurs actionnaires dans le cadre des opérations de scissions partielles, de fusion et d'acquisitions d'immeubles:

- En matière de pollution des sols, les Sociétés Apporteuses du Groupe Moury ou leurs actionnaires ont garanti à la Sicafi qu'à leur connaissance, l'usage des terrains, sols, sous-sols et immeubles bâtis transférés à la Sicafi n'a causé aucune pollution qui serait de nature à entraîner de quelconques obligations ou responsabilités dans le chef de la Sicafi.
- En matière d'amiante, les Sociétés Apporteuses du Groupe Moury ou leurs actionnaires se sont engagées à l'égard de la Sicafi à prendre à leur charge les frais d'établissement d'un inventaire relatif à la présence d'amiante dans les Immeubles si la Sicafi ou un de ses locataires en faisait la demande, ainsi que les coûts des éventuels travaux de désamiantage qui seraient requis par la réglementation applicable.

En dépit des déclarations et garanties précitées, il ne peut être exclu que, dans l'hypothèse où les engagements des Sociétés Apporteuses du Groupe Moury ne paraîtraient pas suffisants, un recours soit fait contre la Sicafi qui pourrait, s'il se présentait, avoir des conséquences financières importantes mais actuellement impossibles à déterminer pour la Sicafi.

Au 30 septembre 2010, les seules informations dont dispose la sicafi au sujet de la qualité des sols consistent en différents courriers de la Spaque qui indiquent soit que le terrain n'est pas pris sur la liste d'inventaire dressée par la Spaque (ce qui implique qu'il n'existe aucun élément connu relatif à une éventuelle pollution du sol), soit que, s'il existe un risque faible de pollution, la Spaque «ne dispose d'aucune donnée analytique permettant de se prononcer objectivement sur la qualité des sols».

- Risques liés au statut de Sicafi

Les SICAFI sont soumises à une législation spécifique, et notamment à l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 (dit «l'Arrêté Royal Sicafi»). Cet Arrêté Royal Sicafi est actuellement en cours de révision. La dernière version du projet d'Arrêté Royal a été communiquée fin octobre 2010 au Conseil d'Etat pour avis. La Société prendra en temps utile les actions nécessaires pour se conformer aux exigences formulées dans le nouvel Arrêté Royal.

En cas de perte d'agrément du statut de Sicafi, la Société perdrait le bénéfice du régime fiscal favorable des Sicafi.

- Risque crédit

Le risque crédit concerne essentiellement les locataires. Hormis les baux soumis à la loi sur le bail de résidence principale, les baux relatifs aux immeubles sont payés trimestriellement par anticipation et sont indexés.

Pour atténuer le risque de défaillance financière de ses locataires, Immo Moury a mis en place une procédure stricte de suivi des paiements. En outre, conformément à la pratique usuelle du marché, des garanties locatives correspondant, en général, à six mois de loyer sont généralement exigées des locataires du secteur privé.

Ce risque de défaillance financière est accru par le contexte actuel de ralentissement économique. Ce risque accru ne s'est néanmoins pas matérialisé par des pertes ou des charges significatives dans les comptes de la sicafi au 30 septembre 2010 (€ 3 milliers).

- Risque de financement et de taux d'intérêt

Au 30 septembre 2010, le ratio d'endettement tel que défini par l'AR du 21 juin 2006 s'élève à 6,1 %. L'essentiel de l'endettement consiste en une dette de leasing financier dont les termes sont fixés jusqu'à l'échéance du contrat. A l'exception de cette dette de leasing, Immo Moury finance actuellement ses activités avec sa trésorerie. Le risque de financement et de taux d'intérêt est donc extrêmement faible.

Rappelons que, en date du 19 mars 2008, la banque BNP Paribas Fortis a accordé à la sicafi une ligne de crédit (« credit revolving ») de € 10 millions qui vient à échéance le 31 mars 2013. Au 30 septembre 2010, la ligne de crédit n'a pas encore été utilisée.

- Risque financier

Au 30 septembre 2010, le risque financier concerne surtout la juste valeur des titres de sicafi en portefeuille qui sont cotées sur Euronext. L'évolution de la valeur de marché de ces titres de sicafi en portefeuille est disponible sur les sites internet officiels de ces sicafi. En termes de revenus, Immo Moury est dépendante des résultats et de la politique de dividendes des sicafi dont elle détient des titres en portefeuille. En termes de juste valeur du portefeuille, Immo Moury est dépendante de l'évolution des cours boursiers des titres des sicafi en portefeuille.

- Risque de change

Immo Moury n'est pas soumis au risque de change.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT STATUTAIRE

Moury Management SA est l'associé commandité et gérant statutaire unique d'Immo Moury s.c.a. Moury Management a pour objet exclusif la gestion de la Sicafi Immo Moury et n'exerce aucun autre mandat. Moury Management s.a. est représentée par son Conseil d'administration qui est composé comme suit :

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Critère d'indépendance	Période de fonction pendant le semestre
WL Consulting s.p.r.l. représentée par Mr Willy Legros	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	Indépendant	Tout le semestre
Mr Georges Moury	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout le semestre
Mr Gilles Olivier Moury	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout le semestre
Mr Pierre-François Horion	Administrateur non exécutif	Non indépendant	Jusqu'au 16 juillet 2010 ¹
Mr William Ancion	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout le semestre
C Desseille s.c.a. représentée par Mr Claude Desseille	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout le semestre

Les mandats de tous les administrateurs prenaient fin lors de l'assemblée générale ordinaire du 25 août 2010. Sur proposition du Comité de nomination et du Conseil d'administration, l'assemblée générale du 25 août 2010 a voté le renouvellement des mandats de tous les administrateurs, à l'exception de Monsieur Pierre-François Horion, décédé en juillet 2010, sous réserve de l'approbation de la Commission bancaire, financière et des assurances, pour une période de 3 ans prenant fin lors de l'assemblée générale ordinaire d'août 2013.

DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

Conformément à l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004, la direction effective de la sicafi Immo Moury est confiée à Messieurs Georges Moury et Gilles-Olivier Moury, tous deux administrateurs-délégués de Moury Management s.a..

Immo Moury s.c.a. dispose d'une équipe opérationnelle de quatre personnes placées sous la direction et la responsabilité de Moury Management s.a..

¹ Monsieur Pierre-François Horion est décédé le 16 juillet 2010.

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE

CHIFFRES CLES

PATRIMOINE IMMOBILIER

en milliers €	30 09 2010	31 03 2010
Juste valeur du portefeuille	19.805	19.724
Immeubles de placement	15.690	15.450
Titres sicafi	4.115	4.274
Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %) ¹	10,1%	10.6%
Taux d'occupation en %²	95,6%	98,5%

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

en milliers €	30 09 2010	30 09 2009 ³
Résultat locatif net	938	985
Résultat immobilier	898	950
Résultat d'exploitation des immeubles	794	815
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	733	758
Variation de la juste valeur des immeubles de placements	-29	80
Résultat d'exploitation	704	837
Résultat financier	-33	68
Impôts (-)	13	0
Résultat de l'exercice	658	906
Autres éléments du résultat global		
Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-159	519
Résultat global de l'exercice	499	1.425
Résultat de l'exercice hors variation de la juste valeur des immeubles de placement	687	826

¹ Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus annualisés 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 septembre 2010 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.

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 le total des loyers du portefeuille immobilier existant au cours de l'exercice.

³ Il s'agit de chiffres retraités. Nous renvoyons au point 2 du rapport de gestion du rapport annuel au 31 mars 2010 pour plus d'informations.

ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

en milliers €	30 09 2010	31 03 2010
Total des actifs non courants	19.853	19.768
Total des actifs courants	2.607	3.532
Total des actifs	22.460	23.300
Total des capitaux propres	21.003	21.839
Total des passifs non courants	1.068	1.067
Total des passifs courants	389	394
Total du passif	22.460	23.300
Ratio d'endettement	6,1%	6,2%

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement enregistre une hausse nette de € 240 milliers par rapport à l'évaluation au 31 mars 2010. Cette hausse s'explique par la différence entre le montant des travaux de rénovation activés (€ 269 milliers) et la variation négative de la juste valeur des immeubles de placement estimée selon l'expert Cushman & Wakefield (€ 29 milliers). Cette variation négative de la juste valeur des immeubles de placement provient essentiellement de la baisse de la juste valeur des halls semi-industriels de Milmort et de Courcelles (€ - 180 milliers) en fonction de l'approche de la date de l'échéance du bail en cours. Cette baisse est toutefois compensée essentiellement par la hausse de la juste valeur (€ 180 milliers) du bien sis rue du Pot d'or en fonction du passage d'une échéance de résiliation du bail en cours.

La juste valeur du portefeuille de titres sicafi diminue de € 159 milliers suite à la baisse des cours boursier des titres en portefeuille et s'élève à € 4.115 milliers au 30 septembre 2010 contre € 4.274 milliers au 31 mars 2010.

Le résultat locatif net au 30 septembre 2010 est composé des revenus locatifs à hauteur de € 793 milliers et de dividendes des titres de sicafi en portefeuille qui ont été perçus au cours de la période à hauteur de € 155 milliers¹, sous déduction des charges locatives du siège social de la sicafi à hauteur de € 10 milliers. La baisse du résultat locatif est essentiellement due à la baisse des dividendes perçus par Cofinimmo, au départ d'un locataire début 2010 et au vide locatif momentané dans le cadre des rénovations lourdes qui sont en cours. Ces deux dernières raisons expliquent également la baisse du taux d'occupation par rapport au 31 mars 2010.

Les revenus financiers sont composés d'intérêts sur les placements de trésorerie et des valeurs disponibles. Les charges financières sont composées de commissions financières, frais de banque,... Le résultat financier de l'exercice précédent était exceptionnellement largement influencé par la reprise de la perte de valeur de € 87 milliers concernant les liquidités bloquées libérées lors de la levée du sursis de paiement provisoire de la banque Kaupthing Bank. Le résultat financier s'établit à € -33 milliers au 30 septembre 2010.

La baisse du résultat de l'exercice entre le 30 septembre 2010 et le 30 septembre 2009 est essentiellement liée à la légère diminution des revenus locatifs, à la baisse de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, et à la reprise de perte de valeur relative à Kaupthing Bank lors de l'exercice précédent.

¹ € 127 milliers concernant Cofinimmo SA, € 12 milliers concernant WDP et € 16 milliers concernant Intervest Offices SA.

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DU PREMIER SEMESTRE

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DES ADMINISTRATEURS DU GÉRANT STATUTAIRE MOURY MANAGEMENT S.A.

Sur proposition du Comité de nomination et du Conseil d'administration, lors de l'Assemblée générale ordinaire du 25 août 2010, les mandats des administrateurs du gérant statutaire d'Immo Moury s.c.a., la sprl W.L. Consulting représentée de façon permanente par Monsieur Willy Legros, Monsieur Georges Moury, Monsieur Gilles-Olivier Moury, Monsieur William Ancion et la s.c.a. C. Desseille représentée de façon permanente par Monsieur Claude Desseille ont été renouvelés pour une période de trois ans prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2013, sous réserve d'approbation de la Commission bancaire, financière et des assurances.

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU COMMISSAIRE

Sur proposition du Conseil d'administration, lors de l'Assemblée générale ordinaire du 25 août 2010, le mandat de commissaire de Monsieur Jean-Louis Servais, dont les bureaux sont sis à 1380 Lasnes, Chaussée de Louvain 428, a été renouvelé pour une période de trois ans. Monsieur Jean-Louis Servais est agréé par la Commission bancaire, financière et des assurances.

Les émoluments annuels du Commissaire sont fixés à € 7.900 hors TVA et sont indexés annuellement.

DÉROGATIONS À L'ARRÊTÉ ROYAL DU 10 AVRIL 1995

ENSEMBLE IMMOBILIER «TAXIPOST»

Pour rappel, une première dérogation à la limite de 20 % de risque sur un seul ensemble immobilier prévue par l'article 43, §1er de l'AR du 10 avril 1995 a été accordée par 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 dérogation concernait le risque sur l'ensemble immobilier «Taxipost» et le dépassement de la limite de 20% a été résorbé lors de l'exercice clôturé au 31 mars 2009.

Suite essentiellement au départ d'un locataire en février 2010 et en fonction du paiement du dividende de la sicafi WDP en mai 2010, les revenus locatifs de l'ensemble immobilier « Taxipost » ont à nouveau dépassé¹, au 31 mars 2010 et au 30 septembre 2010, la limite de 20 % visée à l'article 43 §1er de l'AR du 10 avril 1995. Les revenus locatifs de l'ensemble immobilier « Taxipost » représentent en effet 20,29 % des revenus locatifs de la sicafi au cours de la période clôturée au 31 mars 2010 et au 30 septembre 2010.

¹ Il s'agit d'un dépassement « passif », c'est-à-dire postérieur à l'acquisition de l'ensemble immobilier Taxipost et provoqué par la variation des revenus locatifs de la sicafi, mais pas par une variation des revenus locatifs de l'ensemble immobilier «Taxipost ».

ENSEMBLE IMMOBILIER «MOURY»

Une seconde dérogation à la limite de 20 % de risque sur un seul ensemble immobilier prévue par l'article 43, §1er de l'AR du 10 avril 1995 a été accordée par la Commission bancaire, financière et des assurances le 27 mai 2008 en application de l'article 43, §3, premier tiret de l'A.R. du 10 avril 1995. Cette dérogation concernait le risque sur l'ensemble immobilier «Moury ».

Cette limite de 20 % étant toujours dépassée pour l'ensemble immobilier «Moury » 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 sur base de l'article 43, §3, deuxième et troisième tirets de l'A.R. du 10 avril 1995.

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.

Au 30 septembre 2010, la limite de 20 % est toujours dépassée puisque le risque sur l'ensemble immobilier «Moury » s'élève respectivement à 25,9% en termes de revenus locatifs et à 22,5% en termes de juste valeur.

RENOVATIONS LOURDES D'IMMEUBLES

Au cours de la période, Immo Moury a entrepris la rénovation complète de l'appartement sis rue Forgeur à Liège, la rénovation complète et la transformation en deux appartements du 3ème étage de l'immeuble sis rue du Pot d'Or à Liège, et la transformation d'une aile du bâtiment sis rue du Moulin à Bressoux.

Au 30 septembre 2010, le montant des travaux effectués s'élève à € 269 milliers. Ces investissements ont été activés conformément aux règles d'évaluation de la société puisqu'ils ont été entrepris afin de développer la fonctionnalité des immeubles et/ou d'améliorer sensiblement leur confort, dans le but d'augmenter les loyers, donc la valeur locative estimée.

NOUVEAUX LOCATAIRES

Le 1er juillet 2010, l'ASBL EDIT a signé une convention de bail de 6 ans ferme d'une aile du bâtiment sis rue du Moulin à Bressoux. Ce bâtiment est dès lors intégralement occupé depuis le 1^{er} juillet 2010.

Le 7 septembre 2010, un bail a été signé concernant l'appartement rénové de la rue Forgeur à Liège. Le nouveau locataire occupe le bien depuis le 1^{er} novembre 2010.

TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Les transactions avec les parties liées telles que définies par la norme IAS 24 ainsi que les opérations visées par l'article 24 §3 de l'AR du 10 avril 1995 sont commentées ci-dessous.

REMUNERATION DU GERANT STATUTAIRE (MOURY MANAGEMENT SA)

La rémunération du gérant statutaire est indiquée à l'article 19 des statuts d'Immo Moury et consiste en « une partie fixe payable en douze mensualités, fixée à € 110 000 par an indexé (soit € 58 milliers au 30 septembre 2010), et une partie variable égale à deux centièmes (2/100e) 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 » (soit € 14 milliers au 30 septembre 2010). 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.

LOCATION DES BUREAUX DU SIEGE SOCIAL

Les bureaux du siège social d'Immo Moury sont pris en location auprès de la SA Sari qui est contrôlée par Madame Jacqueline Moury. L'intérêt de l'opération réside d'une part dans le fait que la SA Sari possède des bureaux adaptés aux activités de la sicafi et, d'autre part, permet d'éviter le risque de conclure un bail commercial avec un tiers. Le contrat de bail, conclu aux conditions du marché, a été conclu pour une durée de 9 ans et court à partir du 1er mai 2008. Ce contrat de bail prévoit un loyer mensuel de € 1.700 charges comprises. Ce loyer est indexé annuellement.

Toutes les transactions avec des parties liées dont question ci-dessus ont été et sont réalisées à des conditions ne s'éloignant pas de manière significative des conditions du marché.

L'ACTION IMMO MOURY

Au 30 septembre 2010, la valeur d'inventaire¹ par action s'établit à € 51,69 contre une cotation boursière de € 60,83 au 30 septembre 2010 soit une surcote de 17,7%.

	30 09 2010	30 09 2009 ²
Cours boursier (en €)	60,83	50,40
Nombre d'actions	406.287	406.287
Nombre d'actions propres	1.030	1.030
Valeur nette d'inventaire des actions (en €) ³	51,83	53,34
Résultat de l'exercice par action de base et diluée (en €) ⁴	1,62	2,23
Résultat global de l'exercice par action de base et diluée (en €) ⁵	1,23	3,51
Rendement brut par action de base ⁶	5,8%	9,5%

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

La structure de l'actionnariat au 30 septembre 2010 se présente comme suit :

	Nombre actions	Pourcentage
Famille Moury	247 154	60,83 %
Jacqueline Moury	186 093	45,80 %
Moury Management	1 000	0,25 %
Anne-Christelle Horion	30	0,007 %
Moury Finance SA	60 031	14,78 %
Actions propres	1 030	0,25 %
Public	158 103	38,91 %
Les Assurances Fédérales	40 000	9,84 %
Moury Construct ⁷	967	0,23%
Autres	117 136	28,83 %
TOTAL	406 287	100,00 %

¹ La valeur d'inventaire des actions est calculée comme le rapport entre l'actif net de la sicafi et le nombre total d'actions.

² Il s'agit de chiffres retraités. Nous renvoyons au point 2 du rapport de gestion du rapport annuel au 31 mars 2010 pour plus d'informations.

³ La valeur nette d'inventaire des actions est calculée comme le rapport entre l'actif net de la sicafi et le nombre total d'actions sous déduction des actions propres détenus par la sicafi.

⁴ Calculé comme étant le rapport entre le résultat de l'exercice et le nombre d'actions ayant droit au dividende.

⁵ Calculé comme étant le rapport entre le résultat global total de la période et le nombre d'actions ayant droit au dividende.

⁶ Calculé comme le rapport entre le résultat de la période, part du groupe, par action (annualisé) et le cours de bourse moyen de la période (46,98€ au 30 septembre 2009 et 56,00€ au 30 septembre 2010).

⁷ Ces actions sont destinées à être échangées contre des coupons n°22 de Moury-Construct.

DIVIDENDE

Le dividende de € 1.335 milliers décrété lors de l'Assemblée générale ordinaire du 25 août 2010 a été mis en paiement à partir du 17 septembre 2010.

PERSPECTIVES

A court terme, la sicafi a pour objectif de finaliser la remise en état d'immeubles de placement actuellement inoccupés de sorte à trouver rapidement des locataires. Depuis son origine, 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, 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 résidentiels et de logistique. La sicafi dispose de liquidités confortables, de titres d'autres sicafi facilement convertibles en numéraire ainsi que d'une capacité d'endettement importante et est dès lors dans une situation lui permettant potentiellement de réaliser son plan d'investissement. Le Conseil informe d'ailleurs que deux à trois investissements immobiliers devraient être finalisés au cours de l'exercice sous revue.

Le Conseil d'Administration informe également que sous les réserves d'usage, le dividende de l'exercice clôturé au 31 mars 2011 devrait être identique à celui de l'exercice précédent (soit €3,29 brut par action).

Le Conseil précise enfin que le rendement brut par action de base s'établit à 5,8% au 30 septembre 2010, soit un niveau supérieur au niveau des principales sicafi belges.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS AU 30 SEPTEMBRE 2010

Néant.

RAPPORT IMMOBILIER

PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 30 septembre 2010, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Immo Moury est de € 19.805 milliers. Ce portefeuille est constitué de douze immeubles de placement pour une surface d'environ 32.799 m² et de titres d'autres sicafi cotées sur Euronext Bruxelles. La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement s'élève à € 15.690 milliers (juste valeur selon l'expert immobilier, Cushman Wakefield, au 30 septembre 2010) et la juste valeur des titres sicafi dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 4.115 milliers (juste valeur selon les cours de bourse au 30 septembre 2010).

Au cours du premier semestre, la juste valeur du portefeuille immobilier total enregistre une hausse de € 81 milliers. Cette augmentation résulte de (i) l'augmentation de la juste valeur des immeubles de placements de € 240 milliers selon l'expert Cushman & Wakefield et (ii) de la baisse de la juste valeur des titres sicafi en portefeuille (€ -159 milliers) selon les cours de bourse au 30 septembre 2010.

La hausse de la juste valeur des immeubles de placement est due essentiellement à la hausse de la juste valeur des immeubles sis rue du Pot d'Or, rue Forgeur et rue du Moulin (en fonction essentiellement des travaux de rénovation entrepris et du passage d'une échéance de résiliation du bail d'un des commerces de la rue Pot d'Or), compensé par la baisse de la juste valeur des halls industriels de Milmort et Courcelles en fonction du rapprochement de l'échéance finale des baux en cours. La sicafi a effectué des rénovations lourdes à hauteur de € 269 milliers. Le coût de ces rénovations lourdes a été porté à l'actif au cours de la période. L'expert indépendant Cushman & Wakefield reconnaissant une hausse de la juste valeur du portefeuille à hauteur de € 240 milliers. La variation de la juste valeur des immeubles de placements dans l'état de résultat global est dès lors négative de € 29 milliers.

CHIFFRES CLES

en milliers €	30 09 2010	31 03 2010
Juste valeur du portefeuille	19.805	19.724
Immeubles de placement	15.690	15.450
Titres sicafi	4.115	4.274
Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %) ¹	10,1%	10,6%
Taux d'occupation en %²	95,6%	98,5%

¹ Le rendement brut annuel des immeubles de placement 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 septembre 2010 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.

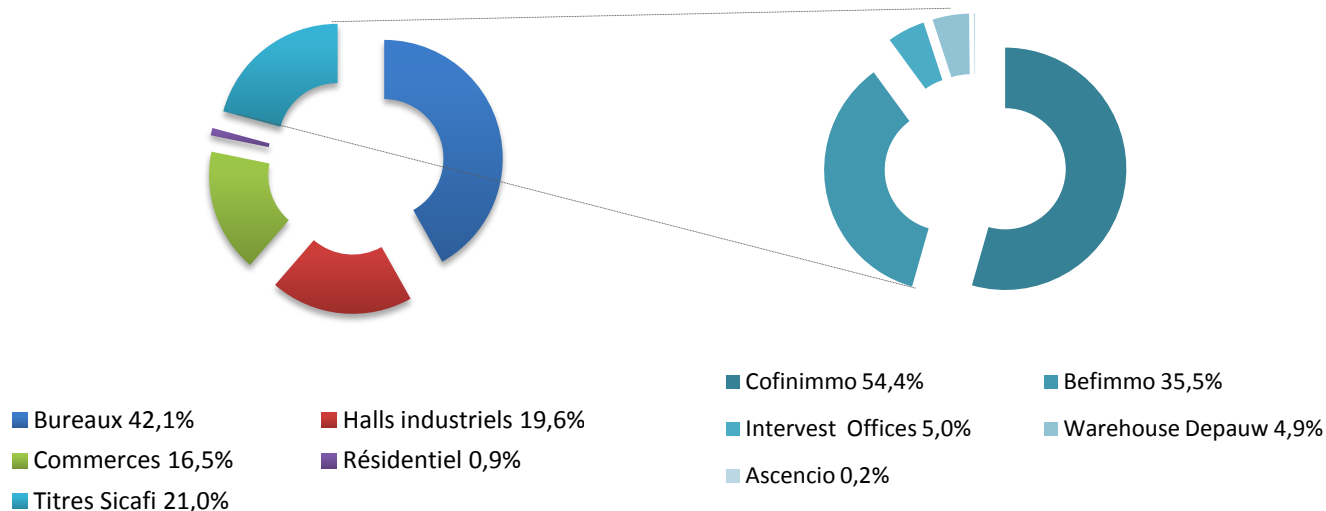
² Le taux d'occupation des immeubles est calculé comme le ratio entre les loyers effectivement perçus pour les surfaces louées au cours de l'exercice et le total des loyers du portefeuille immobilier existant au cours de l'exercice.

REPARTITION DU PORTEFEUILLE

La **diversification sectorielle** du portefeuille au 30 septembre 2010 se ventile comme suit :

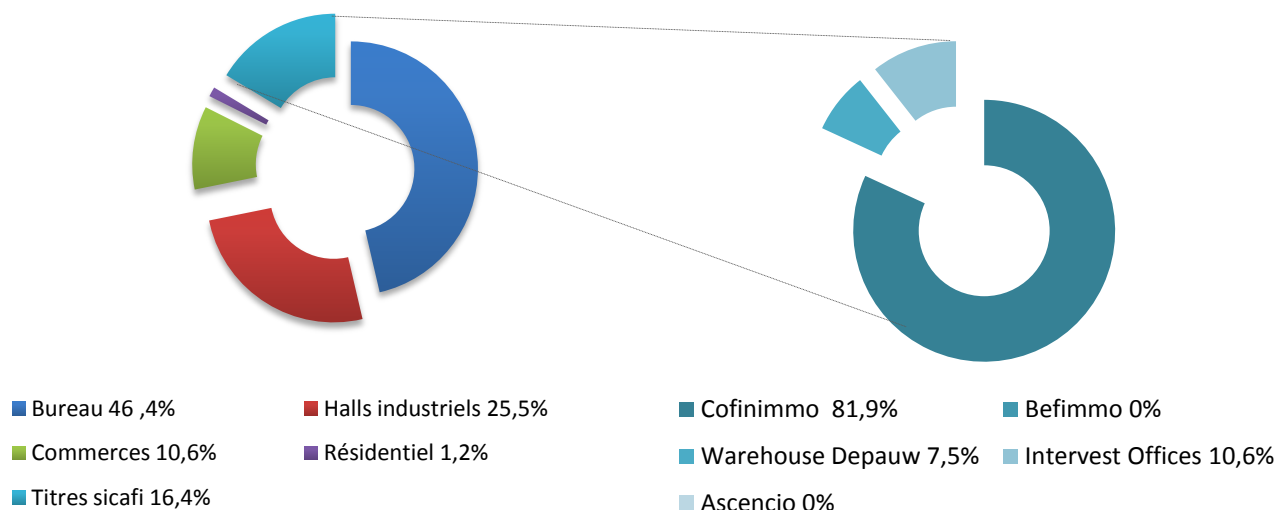
Sur base de la juste valeur du portefeuille

Détail de la juste valeur des titres d'autres sicafi



Sur base de la source des revenus locatifs perçus

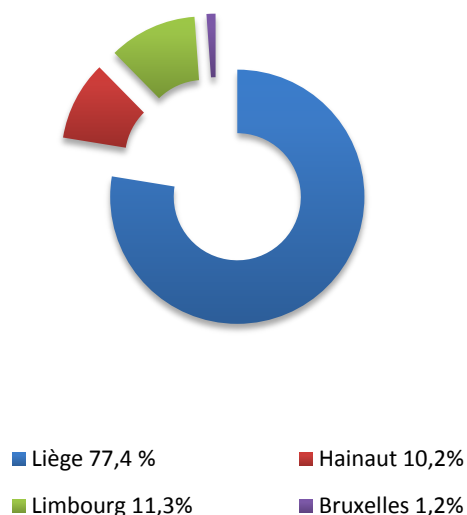
Détail des revenus perçus des titres d'autres sicafi



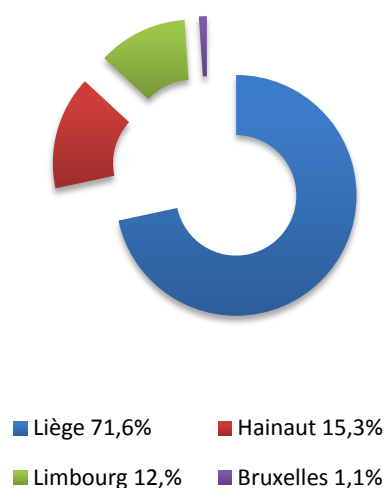
Concernant les investissements en titres de sicafi, le choix des sicafi et la répartition y afférente ont été effectués sur base des critères suivants : le rendement dividendaire par rapport à l'objectif de rendement visé par Immo Moury, la diversification sectorielle et la liquidité du titre en bourse¹.

La **diversification géographique** du portefeuille d'immeubles de placement (hors titres sicafi) au 30 septembre 2010 se ventile comme suit :

Sur base de la juste valeur du portefeuille



Sur base de la source des revenus locatifs perçus



¹ 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.

PORTEFEUILLE GLOBAL

Immeubles	Prix d'acquisition de l'immeuble	Montant des loyers perçus	Valeur assurée de l'immeuble	Juste valeur de l'immeuble au 30 09 2010	Taux d'occupation	Garantie bancaire	Caution bancaire
Commerces rue du Gay Village Liège	140	8	6.154 ¹	130	85%	0	4
Halls rue du Gay Village – Liège	720	22		700	50%	0	0
Halls semi industriels - Alleur	470	27	450	450	100%	16	0
Appartement rue Forgeur – Liège	180	1	4.286 ¹	200	27%	0	0
Appartements et commerces rue du Pot d'Or - Liège	2.790	86	2.640	2.920	92%	71	11
Hall semi industriel - Milmort	1.570	95	1.630	1.520	100%	0	0
Hall semi industriel - Courcelles	1.400	98	1.260	1.190	100%	0	0
Bureaux et entrepôts rue du Moulin - Liège	2.610	142	2.640	2.760	100%	161	0
Bureaux et entrepôts rue du rond point - Gilly	460	23	390	390	100%	23	0
Bureaux Av. J Génicot Bruxelles	190	8	18.898 ¹	180	100%	8	0
Bureaux et entrepôt – Tongres	1.620	96	1.790	1.760	100%	93	0
Bureaux av. des Tilleuls – Liège	3.260	173	3.200	3.200	100%	0	0
Commerce rue PJ Carpay – Liège	300	15	1.172	290	100%	12	0
Total immeubles de placement	15.710	793	44.510	15.690	95,6%	384	14
Titres sicafi							
Cofinimmo	2.210	127	-	2.240	-	-	-
Befimmo	1.352	0	-	1.461	-	-	-
Intervest Offices	170	16	-	207	-	-	-
Warehouse Depauw	141	12	-	201	-	-	-
Ascencio	7	0	-	6	-	-	-
Total sicafi	3.880	155	-	4.115	-	-	-
Portefeuille global	19.590	948	44.510	19.805	95,6%	384	14

¹ Les valeurs assurées indiquées concernent l'ensemble de l'immeuble et non pas seulement l'unité locative reprise dans le portefeuille immobilier de la sicafi.

RAPPORT DE L'EXPERT AU 30 SEPTEMBRE 2010

Conformément à l'article 59, § 1 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995, sur les Sicafis, vous avez demandé à Cushman & Wakefield d'expertiser les immeubles qui font partie de la sicafi.

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 2010 la valeur de marché "hors frais", ou juste valeur, au sens des normes IAS/IFRS,

15 690 000 EUR

Quinze millions cinq cent soixante mille euros

*Rue du Pot d'Or : 2 920 000 EUR
Rue Paul-Joseph Carpay : 290 000 EUR
Rue du Gay Village : 700 000 EUR
Rue du Gay Village : 130 000 EUR
Rue Forgeur : 200 000 EUR
Avenue des Tilleuls : 3 200 000 EUR
Rue du Moulin : 2 760 000 EUR
Avenue Jules Génicot : 180 000 EUR
Rue du Rond-Point : 390 000 EUR
Beekweg : 1 760 000 EUR
Avenue de l'Expansion : 450 000 EUR
Rue des Alouettes : 1 520 000 EUR
Avenue de Wallonie : 1 190 000 EUR*

Tous ces immeubles ont été visités. La méthodologie, les sources d'informations et les conditions de notre engagement sont repris dans notre rapport trimestriel.

Nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur, Chère Madame, l'expression de nos sincères salutations.



Kris Peetermans, Partner, Head of Valuation Services,

Pour Cushman & Wakefield VOF

COMMENTAIRES DE L'EXPERT SUR LA SITUATION DES MARCHÉS AU 30 SEPTEMBRE 2010

UN DEBUT D'ANNEE 2010 PRUDENT

Le premier trimestre de 2010 a vu la croissance trimestrielle du PIB atteindre 0.1%, reflétant les expériences d'un certain nombre d'autres pays de la zone euro au cours de cette période. Un investissement productif plus faible était au cœur de la faible augmentation du rendement, avec l'exécution dans quelques autres secteurs suggérant au commencement un rythme plus fort de croissance. La confiance du consommateur, aussi bien que l'indicateur de confiance d'affaires, étaient en augmentation lors des mois récents.

LA CROISSANCE DE LA PRODUCTION INDUSTRIELLE SE PROLONGE

Après une fin en équilibre en 2009, l'activité d'exportation a diminué pendant le premier trimestre de 2010, en conformité avec un rythme de ralentissement général semblable à celui des économies voisines. En dépit de ceci, le rendement industriel a continué à montrer la croissance annuelle forte, mais l'utilisation de capacité demeure basse, comme reflété dans l'appétit relativement faible pour les investissements commerciaux.

LE SECTEUR DE LA CONSOMMATION ETONNAMMENT FORT

La consommation des ménages a enregistré, trimestres après trimestres, une augmentation de 0.6% (Q1 2010), devenant l'élément positif de l'économie belge jusqu'ici. Les ventes au détail sont restées faibles début 2010, mais ont été soutenues et se sont reprises grâce à un sentiment général meilleur du consommateur au cours de 2010.

LE CHOMAGE SERAIT A SON APOGEE

La confiance semble revenir sur le marché de l'emploi au cours des derniers mois, provoquant une révision à la baisse des prévisions du chômage. Malgré tout, les chiffres d'Eurostat démontrent une augmentation du chômage de 8.6% pour le mois de mai.

PERSPECTIVES

Avec les effets d'un rebond fort des exportations se dissipant, l'économie belge deviendra plus dépendante des sources domestiques de croissance. À cet effet, il est clairement positif de noter que les dépenses de consommation semblent montrer des signes de force, facilitées par un rétablissement potentiel de marché du travail. Cependant, le besoin d'assainissement budgétaire est significatif, et il reste à voir quel effet les politiques exigées pourraient avoir sur des perspectives de croissance à court terme.

MARCHÉ RETAIL À LIÈGE

Faits marquants : développement du shopping center Médiacité et location presque terminée, extension possible du centre et redéveloppement de l'Espace Guillemins.

Depuis Q1 jusqu'à présent, Liège se targue d'un take-up de 4 222 m², incluant des marques telles que Le Palais du Thé, Cool Cat, Claire's, H&M, Foot Locker,...

Très stable au cours des années, l'activité des ventes au détail dans Liège et ses environs représente 31.000 emplois (troisième rang après Anvers et Bruxelles). Tout le secteur de commerce de détail « high street » au centre ville est de ± 42.000 m². Le centre de la ville de Liège consiste en 4 noyaux importants : le centre-ville, l'Outre-Meuse, le Longdoz, et la gare des Guillemins. Le centre-ville présente 1.800 unités retail, la plupart du

temps occupées par des magasins spécialisés dans les marchandises personnelles, et par des détaillants. On note également la présence des entreprises de HORECA, et des magasins de proximité. Le taux de vacance au centre-ville (environ 18%) est au-dessus de la moyenne nationale. L'Outre-Meuse présente plus de 300 unités retail, avec un taux de vacance inférieur (14%) qui est sous la moyenne nationale. La région de Longdoz compte environ 170 unités retail (hors Médiacité). Le secteur de la gare a 164 unités au détail, et consiste la plupart du temps en magasins de copie, snacks (compatibles au montant élevé d'étudiants dans le secteur) mais évolue positivement (Espace Guillemins), plus beaucoup d'entreprises d'horeca. Le montant total d'unités retail dans la ville (1.800) fait de Liège la quatrième ville dans le pays en termes d'équipement retail. Le secteur High streets (Vinave d'île, Pont d'île et le début du Pot d'Or présente un très faible taux de vacance et les loyers sont stables. Par contre, tous les emplacements secondaires souffrent de la crise économique et cela se traduit par une augmentation du vide locatif et une baisse des loyers.

MARCHÉ SEMI-INDUSTRIEL À LIÈGE

Liège a toujours été un endroit stratégique pour le marché semi-industriel. À la croisée des routes joignant Paris, Bruxelles, Cologne, Maastricht ou encore le Luxembourg, la ville de Liège s'est équipée d'un pôle semi-industriel important et se développe toujours plus avec l'accroissement du trafic à l'aéroport de Bierset (Top 10 européen du transport aérien de fret) ou encore le projet trimodale de Trilogiport (150 000 m² d'entrepôts) (deviendrait le premier port intérieur européen en volume fret). Le take-up s'est amélioré par rapport à 2009 ($\pm 33\,300\text{ m}^2$ pour $\pm 11\,000\text{ m}^2$ en 2010) mais étant donné que les surfaces semi-industrielles peuvent être importantes, il est prudent de faire le total des transactions sur une année complète. Le taux de vacance est de $\pm 7\%$ (183 000 m²) et les loyers sont stables. Hormis Trilogiport (dont le permis a été introduit) (livraison estimée 2012-2013), on note un ralentissement sensible de développements immobilier semi-industriels en raison des loyers assez bas pouvant être obtenus.

MARCHÉ DE BUREAUX À LIÈGE

Peu de nouvelles promotions ont vu le jour ces dernières années dans le centre-ville de Liège. Le taux de vacance est faible sauf pour les bâtiments de bureau de grade B ou C situés le long des Boulevards Sauvenière - Avroy. Les loyers sont donc assez stables (80 – 90 EUR pour du grade B-C et 110-130 EUR pour les immeubles neufs et correctement équipés). Quelques projets sont à signaler en petite périphérie / décentralisé et concernent des promotions allant de 2.000 m² à 5.000 m².

MARCHÉ RÉSIDENTIEL À LIÈGE

Liège a toujours été une ville assez stable en ce qui concerne l'immobilier résidentiel. On n'a pas connu une explosion des prix comme à Bruxelles ou encore Anvers. Le marché ne présente pas de dépréciation particulière pour les appartements de moins de 200.000 EUR et les maisons de moins de 300.000 EUR. Pour les biens de plus haut de gamme, un ralentissement de nouvelles promotions se fait sentir et les prix de vente et loyers sont sous pression.

ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS¹

ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'€	Notes	30 09 2010	30 09 2009 ²
Revenus locatifs		948	996
Charges relatives à la location		-10	-11
RESULTAT LOCATIF NET	3	938	985
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		105	101
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-145	-144
Autres recettes et dépenses relatives à la location		0	8
RESULTAT IMMOBILIER		898	950
Frais techniques		-15	-35
Frais commerciaux		-1	-9
Frais de gestion immobilière		-72	-76
Autres charges immobilières		-17	-15
Charges immobilières		-105	-135
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		794	815
Frais généraux de la Société		-61	-57
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		733	758
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-29	80
RESULTAT D'EXPLOITATION		704	838
Revenus financiers		10	19
Charges d'intérêts		-37	-34
Autres charges financières		-6	82
RESULTAT FINANCIER	4	-33	68
RESULTAT AVANT IMPOTS		671	905
Impôts (-)		13	-1
Quote-part et mise en équivalence		0	0
RESULTAT DE LA PERIODE		658	906
Autres éléments du résultat global			
<i>Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente</i>	<i>5</i>	<i>-159</i>	<i>519</i>
RESULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PERIODE	6	499	1.425
Nombre d'actions de bases		406.287	406.287
Nombre d'actions diluées		406.287	406.287
RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE, PART DU GROUPE, PAR ACTION DE BASE ET DILUEE		1,23	3,51

¹ Il s'agit des états financiers statutaires. Immo Moury prépare en effet uniquement des comptes statutaires. Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis.

² Il s'agit de chiffres retraités. Nous renvoyons au point 2 du rapport de gestion du rapport annuel au 31 mars 2010 pour plus d'informations.

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIERE

ACTIF En milliers d'€	Notes	30 09 2010	31 03 2010
Actifs non courants		19.853	19.768
Immobilisations incorporelles		0	0
Immeubles de placement	7	15.690	15.450
Autres immobilisations corporelles		41	38
Actifs financiers non courants	5	4.122	4.281
Actifs courants		2.607	3.532
Actifs financiers courants		0	0
Créances de location-financement		0	0
Créances commerciales		31	15
Autres créances		7	8
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2.513	3.474
Comptes de régularisation		56	35
TOTAL ACTIF		22.460	23.300

PASSIF En milliers d'€	Notes	30 09 2010	31 03 2010
Capitaux propres		21.003	21.839
Capital		18.997	18.997
Actions propres rachetées (-)		-51	-51
Réserve légale		105	105
Bénéfice reporté		1.183	974
Résultat de l'exercice		658	1.545
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-123	-123
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5	234	393
Passifs non courants	8	1.068	1.067
Dettes financières non courantes		1.068	1.067
Passifs courants		389	394
Dettes financières courantes	8	43	86
Dettes commerciales et autres dettes courantes		258	297
Autres passifs courants		0	0
Comptes de régularisation		88	12
TOTAL PASSIF		22.460	23.300

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers €	30 09 2010	30 09 2009 ¹
Résultat de l'exercice	658	906
Impôts	13	0
Amortissements	6	7
Réductions de valeur	3	-87
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	29	-80
Autre résultat financier	33	19
Variation du fond de roulement	41	219
Flux de trésorerie des activités opérationnelles	782	984
Impôts payés	-145 ²	0
Flux de trésorerie opérationnels nets	637	985
Acquisition d'immeubles de placement	0	0
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisition de sociétés immobilières	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	-8	0
Acquisition de projets de développement	0	0
Cession d'immeubles de placement	0	0
Remboursement des créances non courantes	0	0
Investissement nets dans des titres de Sicafi	0	-398
Autres investissements - travaux	-269	0
Flux de trésorerie d'investissement	-277	-398
Augmentation de capital, nette de frais	0	0
Acquisition / cession d'actions propres	0	0
Dividende payé	-1.246	-933
Plus value nette réalisée sur cession d'actifs financiers	0	0
Variation nette des lignes de crédit bancaires (+/-)	0	0
Variation nette des dettes de leasing (+/-)	-42	-35
Intérêts reçus	10	19
Intérêts payés	-43	-39
Cession créance Longdoz	0	0
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées	0	0
Remboursement du fond de roulement des sociétés acquises ou fusionnées	0	0
Flux de trésorerie de financement	-1.322	-988
Variation de trésorerie		
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	3.474	3.550
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période	2.513	3.148
Flux de trésorerie totaux de la période	-961	-402

¹ Il s'agit de chiffres retraités. Nous renvoyons au point 2 du rapport de gestion du rapport annuel au 31 mars 2010 pour plus d'informations.

² Ces paiements sont relatifs à l'exit tax liée à la fusion avec Beheer Beerts et font suite à la réception de l'avertissement extrait de rôle.

Rapport financier semestriel au 30 septembre 2010

ETAT DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Actions propres	Réserve légale	Réserves disponibles	Résultats reportés	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	Total
Au 31 03 2009¹	19.002	-5	-51	16	1.296	1.101	-123	-376	20.859
Résultat de la période				89	344	474			906
<i>Autres éléments du résultat global</i>									
Variation de la juste valeur des titres sicafi								519	519
<i>Résultat global de la période</i>	<i>19.002</i>	<i>-5</i>	<i>-51</i>	<i>105</i>	<i>1.640</i>	<i>1.575</i>	<i>-123</i>	<i>143</i>	<i>22.285</i>
Augmentation de Capital									0
Dividendes distribués						-1.335			-1.335
Fusions									0
Actions propres									0
Au 30 09 09¹	19.002	-5	-51	105	1.640	240	-123	143	20.950
Résultat de l'exercice						2.277			2.277
<i>Autres éléments du résultat global</i>									
Variation de la juste valeur des titres sicafi								250	250
<i>Résultat global de la période</i>	<i>19.002</i>	<i>-5</i>	<i>-51</i>	<i>105</i>	<i>1.640</i>	<i>2.517</i>	<i>-123</i>	<i>393</i>	<i>23.477</i>
Augmentation de Capital									0
Dividendes distribués									0
Affectation résultat ex précédent					-1.640				-1.640
Actions propres									0
Au 31 03 2010	19.002	-5	-51	105	0	2.517	-123	393	21.839
Résultat de la période						658			658
<i>Autres éléments du résultat global</i>									
Variation de la juste valeur des titres sicafi								-159	-159
<i>Résultat global de la période</i>	<i>19.002</i>	<i>-5</i>	<i>-51</i>	<i>105</i>	<i>0</i>	<i>3.176</i>	<i>-123</i>	<i>235</i>	<i>22.339</i>
Augmentation de Capital									0
Dividendes distribués						-1.335			-1.335
Affectation résultat ex précédent									0
Actions propres									0
Au 30 09 2010	19.002	-5	-51	105	0	1.841	-123	235	21.003

¹ Il s'agit de chiffres retraités. Nous renvoyons au point 2 du rapport de gestion du rapport annuel au 31 mars 2010 pour plus d'informations.

NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS

PRINCIPES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Immo Moury SCA (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 résumés de la société couvrant la période du 1^{er} avril 2010 au 30 septembre 2010 ont été arrêtés par le gérant statutaire, Moury Management SA, lors du Conseil d'Administration du 23 novembre 2010.

MÉTHODES COMPTABLES SUR LES ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS

Les états financiers 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 financier annuel au 31 mars 2010.

Certaines informations financières dans ce rapport financier semestriel ont été arrondies et en conséquence, les nombres figurant en total dans ce rapport peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte.

CORRECTION D'UNE ERREUR

Pour mémoire, nous indiquions dans le rapport annuel au 31 mars 2010 que les états financiers au 31 mars 2009 et les états financiers semestriels au 30 septembre 2009 qui ont été publiés contiennent une erreur au niveau de la valorisation des immeubles occupés par les locataires « Les Entreprises G Moury SA », « Beerts Bouwwerken NV », et « Bemat SA ».

Conformément à la norme IAS 8, ces erreurs font l'objet d'une correction dans les états financiers au 30 septembre 2010 en retraitant les montants comparatifs de l'exercice antérieur.

L'impact de cette erreur sur les états financiers comparatifs au 30 septembre 2009 consiste en une sous-évaluation de la variation de la juste valeur des immeubles de placement à hauteur de € 20 milliers.

Rapport financier semestriel au 30 septembre 2010

NOTES

1. Information par secteur d'activité ¹

En milliers €	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres sicafi		Non affecté		TOTAL	
	30 09 10	30 09 09	30 09 10	30 09 09	30 09 10	30 09 09	30 09 10	30 09 09	30 09 10	30 09 09	30 09 10	30 09 09	30 09 10	30 09 09 ²
Revenus locatifs nets	100	146	12	20	440	444	241	217	155	168	-10	-10	938	985
Pourcentage par secteur	11%	15%	1%	2%	47%	45%	26%	22%	17%	17%	-1%	-1%	100%	100%
Recettes et dépenses relatives à la location	-2	-18	2	8	-25	-27	-22	-2	0	0	0	0	-47	-39
Frais techniques et commerciaux	-2	-15	0	0	-8	-15	-4	-5	0	0	-1	-9	-16	-44
Variation de la juste valeur des immeubles	-10	10	162	0	-21	20	-160	50	0	0	0	0	-29	80
Résultat d'exploitation sectoriel	86	123	177	28	385	422	55	260	155	168	-11	-19	846	982
Pourcentage par secteur	10%	13%	21%	3%	45%	43%	7%	26%	18%	17%	-1%	-2%	100%	100%
Frais de gestion immobilière et autres charges immobilières											-81	-86	-81	-86
Frais généraux											-61	-57	-61	-57
Goodwill négatif											0	0	0	0
Résultat d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	704	838
Résultat financier	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-33	68	-33	68
Impôts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-13	1	-13	1
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	658	906

¹ Etablie conformément à la norme IFRS 8.

² Il s'agit de chiffres retraités. Nous renvoyons au point 2 du rapport de gestion du rapport annuel au 31 mars 2010 pour plus d'informations.

Rapport financier semestriel au 30 septembre 2010

En milliers €	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Sicafi		Non affecté		TOTAL	
	30 09 10	31 03 10	30 09 10	31 03 10	30 09 10	31 03 10	30 09 10	31 03 10	30 09 10	31 03 10	30 09 10	31 03 10	30 09 10	31 03 10
Immeubles de placement	3.340	3.070	200	170	8.290	8.190	3.860	4.020	0	0	0	0	15.690	15.450
Pourcentage par secteur	21%	20%	1%	1%	53%	53%	25%	26%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Actifs financiers non courants	4	4	4	4	0	0	0	0	4.115	4.274	0	0	4.122	4.282
Autres actifs non repris ci-dessus	10	6	3	3	61	10	8	8	0	0	2.566	3.541	2.647	3.568
Actif sectoriels	3.353	3.080	207	177	8.351	8.200	3.868	4.028	4.115	4.274	2.566	3.541	22.460	23.300
Pourcentage par secteur	15%	13%	1%	1%	37%	35%	17%	17%	18%	18%	11%	15%	100%	100%
Dettes de location de financement	0	0	0	0	0	0	1.054	1.140	0	0	0	0	1.054	1.140
Garanties locatives à rembourser	7	12	7	1	0	0	0	0	0	0	0	0	14	13
Revenus immobiliers perçus d'avance	9	17	0	3	0	0	0	32	0	0	0	0	9	53
Autres passifs non repris ci-dessus	0	0	32	0	14	0	44	0	0	0	21.293	22.094	21.383	22.094
Passifs sectoriels	17	29	39	4	14	0	1.097	1.172	0	0	21.293	22.094	22.460	23.300
Pourcentage par secteur	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	5%	0%	0%	95%	95%	100%	100%
Investissements en immobilisations corporelles											8	2	8	2
Amortissements des immobilisations corporelles											6	13	6	13

Rapport financier semestriel au 30 septembre 2010

2. Information par secteur géographique

En milliers €	Liège		Bruxelles		Hainaut		Limbourg		Titres sicafi		Non affecté		TOTAL	
	30 09 10	30 09 09	30 09 10	30 09 09	30 09 10	30 09 09	30 09 10	30 09 09	30 09 10	30 09 09	30 09 10	30 09 09	30 09 10	30 09 09 ¹
Revenus locatifs nets	568	604	8	8	121	120	96	94	155	168	-10	-10	938	985
<i>Pourcentage par secteur</i>	61%	61%	1%	1%	13%	12%	10%	10%	17%	17%	-1%	-1%	100%	100%
Recettes et dépenses relatives à la location	-46	-39	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	-47	-39
Frais techniques et commerciaux	-10	-31	0	0	-2	-3	-2	-1	0	0	-1	-9	-16	-44
Variation de la juste valeur des immeubles	-9	70	10	10	0	-20	-30	20	0	0	0	0	-29	80
Résultat d'exploitation sectoriel	502	604	18	18	119	97	63	113	155	168	-11	-19	846	982
<i>Pourcentage par secteur</i>	59%	62%	2%	2%	14%	10%	7%	12%	18%	17%	-1%	-2%	100%	100%
Frais de gestion immobilière et autres charges immobilières											-81	-86	-81	-86
Frais généraux											-61	-57	-61	-57
Goodwill négatif											0	0	0	0
Résultat d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	704	838
Résultat financier	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-33	68	-33	68
Impôts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-13	1	-13	1
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	658	906

¹ Il s'agit de chiffres retraités. Nous renvoyons au point 2 du rapport de gestion du rapport annuel au 31 mars 2010 pour plus d'informations.

Rapport financier semestriel au 30 septembre 2010

En milliers €	Liège		Bruxelles		Hainaut		Limbourg		Sicafi		Non affecté		TOTAL	
	30 09 10	31 03 10	30 09 10	31 03 10	30 09 10	31 03 10	30 09 10	31 03 10	30 09 10	31 03 10	30 09 10	31 03 10	30 09 10	31 03 10
Immeubles de placement	12.170	11.840	180	170	1.580	1.650	1.760	1.790	0	0	0	0	15.690	15.450
Pourcentage par secteur	78%	77%	1%	1%	10%	11%	11%	12%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Actifs financiers non courants	7	7	0	0	0	0	0	0	4.115	4.274	0	0	4.122	4.281
Autres actifs non repris ci-dessus	53	19	0	0	10	6	17	0	0	0	2.566	3.544	2.647	3.569
Actif sectoriels	12.231	11.866	180	170	1.590	1.656	1.777	1.790	4.115	4.274	2.566	3.544	22.460	23.300
Pourcentage par secteur	54%	51%	1%	1%	7%	7%	8%	8%	18%	18%	11%	15%	100%	100%
Dettes de location de financement	0	0	0	0	1 054	1 140	0	0	0	0	0	0	1.054	1.140
Garanties locatives à rembourser	14	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	13
Revenus immobiliers perçus d'avance	9	36	0	0	0	17	0	0	0	0	0	0	9	53
Autres passifs non repris ci-dessus	47	0	0	0	44	0	0	0	0	0	21.293	22.094	21.383	22.094
Passifs sectoriels	70	49	0	0	1.097	1.157	0	0	0	0	21.293	22.094	22.460	23.300
Pourcentage par secteur	0%	0%	0%	0%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	95%	95%	100%	100%
Investissements en immobilisations corporelles											8	2	8	2
Amortissements des immobilisations corporelles											6	13	6	13

3. Résultat locatif net

En milliers €	30 09 2010	30 09 2009
Revenus locatifs	948	996
Loyers perçus	793	828
Indemnités perçues	0	0
Revenus des titres d'autres sicafi en porte-feuille assimilés à des loyers	155	168

4. Résultat financier

En milliers d'€	30 09 10	30 09 09
Résultat financier	-33	68
Revenus financiers	10	19
Intérêts perçus	7	18
Autres produits financiers	3	1
Charges d'intérêts (-)	37	34
Intérêts nominaux sur emprunts	37	34
Reconstitution du nominal des dettes financières	0	0
Charges résultants des instruments financiers de couverture	0	0
Autres charges d'intérêts	0	0
Autres charges financières (-)	6	-82
Frais bancaires et autres commissions	6	6
Charges résultants des instruments financiers de couverture	0	0
Variations de la juste valeur des actifs financiers	0	-87
Moins-value nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	0	0

Les « Autres charges financières » concernaient au 30 septembre 2009, la perte de valeur sur les liquidités bloquées sur des comptes Kaupthing Bank, alors en sursis de paiement provisoire. En fonction de la levée du sursis de paiement provisoire et de la libération des sommes bloquées en juillet 2009, le solde de la perte de valeur de € 87 milliers avait été repris au 30 septembre 2009.

5. Actifs financiers non courants – Actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente consistent uniquement en des titres d'autres sicafi. Les variations de juste valeur sont directement enregistrées dans les fonds propres dans la rubrique «Variation de juste valeur des actifs et passifs financiers».

La juste valeur des titres sicafi est déterminée sur base des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs (niveau 1 selon IFRS 7)¹.

En milliers d'€	30 09 2010	31 03 2010
Actifs financiers non courants	4.122	4.281
Actifs financiers disponibles à la vente	4.115	4.274
Garanties locatives reçues	7	7

Les mutations de la période concernant les titres sicafi en portefeuille sont les suivantes:

En quantité	Cofinimmo	Befimmo	Intervest	WDP	Ascencio	Total
Au 31 mars 2009	23.000	16.000	9.000	4.000	157	52.157
Acquisitions		3.000				3.000
Souscriptions		4.572		1.333		5.905
Cessions (-)						0
Au 30 septembre 2009	23.000	23.572	9.000	5.333	157	61.062
Acquisitions						0
Souscriptions						0
Cessions (-)						0
Au 31 mars 2010	23.000	23.572	9.000	5.333	157	61.062
Acquisitions						0
Souscriptions						0
Cessions (-)						0
Au 30 septembre 2010	23.000	23.572	9.000	5.333	157	61.062

¹ Pour plus d'informations, nous renvoyons au § 27 alinéa b.

Rapport financier semestriel au 30 septembre 2010

En valeur d'acquisition En milliers d'€	Cofinimmo	Befimmo	Intervest	WDP	Ascencio	Total
Au 31 mars 2009	2.209	985	170	110	7	3.481
Acquisitions		163				163
Souscriptions		204		31		235
Cessions (-)						0
Au 30 septembre 2009	2.209	1.352	170	141	7	3.879
Acquisitions						0
Souscriptions						0
Cessions (-)						0
Au 31mars 2010	2.209	1.352	170	141	7	3.879
Acquisitions						0
Souscriptions						0
Cessions (-)						0
Au 30 septembre 2010	2.209	1.352	170	141	7	3.879

En juste valeur En milliers d'€	Cofinimmo	Befimmo	Intervest	WDP	Ascencio	Total
Au 31 mars 2009	1.845	960	183	112	6	3.106
Acquisitions		163				163
Souscriptions		204		31		235
Cessions (-)						0
Variation de la juste valeur	345	134	18	21	1	519
Au 30 septembre 2009	2.190	1.461	201	164	7	4.023
Acquisitions						0
Souscriptions						0
Cessions (-)						0
Variation de la juste valeur	209	6	13	22	0	250
Au 31mars 2010	2.399	1.467	214	186	7	4.274
Acquisitions						0
Souscriptions						0
Cessions (-)						0
Variation de la juste valeur	-159	-6	-7	15	-1	-159
Au 30 septembre 2010	2.240	1.461	207	201	6	4.115
Variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 30 septembre 2010	31	109	37	60	-1	234

Le solde de la variation de la juste valeur des titres sicafi au 30 septembre 2010 de € 234 milliers est repris directement dans une rubrique distincte des fonds propres conformément à la méthode de comptabilisation des actifs financiers disponibles à la vente.

6. Résultat par action

(En nombre d'actions)	30 09 2010	30 09 2009
Nombre d'actions souscrites	406.287	406.287
Nombre d'actions propres	1.030	1.030
Nombre d'actions de base ayant droit au dividende ¹	405.257	405.257
Nombre moyen d'actions de base en circulation ²	405.257	405.257
Nombre d'actions diluées ayant droit au dividende ³	405.257	405.257
Nombre moyen d'actions diluées en circulation ²⁹	405.257	405.257
Résultat de l'exercice (en milliers d'€)	658	906
Résultat global de l'exercice (en milliers d'€)	499	1.425
Résultat de l'exercice par action de base et diluée (en €)	1,62	2,23
Résultat global de l'exercice par action de base et diluée (en €)	1,23	3,51
Résultat de l'exercice par action de base et dilué sur base des actions existantes au 30 septembre (en €)	1,62	2,23
Résultat global de l'exercice par action de base et dilué sur base des actions existantes au 30 septembre (en €)	1,23	3,51

7. Immeubles de placement

en milliers €	30 09 2010	31 03 2010
Valeur comptable au début de la période	15.450	15.390
Augmentation	0	0
Acquisition	0	0
Variation de la juste valeur	-29	60
Autres investissements (travaux activables)	269	0
Valeur comptable en fin de période	15.690	15.450

¹ Actions propres déduites.

² Ce nombre moyen est calculé conformément à l'IAS 33.

³ Il s'agit du nombre d'actions théoriquement sur le marché si, en plus des actions actuellement en circulation, les stock-options, les bons de souscription d'actions, etc. étaient exercés. Au 30 septembre 2009 et 30 septembre 2010, il n'y a aucun effet diluant.

8. Dettes financières non courantes et courantes

En milliers d'€	30 09 2010	31 03 2010
Dettes financières non courantes	1.068	1.067
Dettes de location financement	1.054	1.054
Garanties locatives reçues	14	13
Dettes financières courantes	43	86
Dettes de location financement	43	86
Autres dettes	0	0

9. Eléments éventuels, droits et engagements

HYPOTHEQUE

Néant

GARANTIES ET SURETES

Garanties

De manière générale, Immo Moury obtient des garanties locatives conformes aux pratiques du marché et à la législation applicable, essentiellement sous la forme de garantie bancaire, ou de compte bloqué, dans le cadre de la location de ses immeubles.

Au 30 septembre 2010, les garanties locatives s'élèvent à € 384 milliers.

Ligne de crédit

En date du 19 mars 2008, la banque Fortis a accordé à la sicafi une ligne de crédit (« credit revolving ») de € 10 millions qui vient à échéance le 31 mars 2013. Au 30 septembre 2010, la ligne de crédit n'a pas encore été utilisée.

Option d'achat

Le contrat de location financement en cours concernant l'immeuble de placement de Courcelles comporte une option d'achat à terme équivalente à 10 % de la valeur initiale de l'immeuble pris en location financement, soit € 129 milliers.

Garantie de pollution des sols et amiante

Lors des fusions, acquisitions et scissions partielles, les sociétés Beerts Bouwerken, Bemat SA, Entreprises G Moury SA, Sari SA, et Sari Finance SA ont apportés à Immo Moury les garanties suivantes :

En matière de pollution des sols, les sociétés apporteurs ou leurs actionnaires ont garanti à la sicafi qu'à leur connaissance, l'usage des terrains, sols, sous-sols et immeubles bâtis transféré à la sicafi n'a causé aucune pollution qui serait de nature à entraîner de quelconques obligations ou responsabilités dans le chef de la sicafi.

En matière d'amiante, les sociétés apporteuses ou leurs actionnaires se sont engagées à l'égard de la sica-fi à prendre à leur charge les frais d'établissement d'un inventaire relatif à la présence d'amiante dans les Immeubles si la sica-fi ou un de ses locataires en faisait la demande, ainsi que les coûts des éventuels travaux de désamiantage qui seraient requis par la réglementation applicable.

Toutefois, en dépit garanties précitées, il ne peut être exclu que, dans l'hypothèse où les engagements des sociétés apporteuses ne paraîtraient pas suffisants, un recours soit fait contre la sica-fi qui pourrait, s'il se présentait, avoir des conséquences financières importantes mais actuellement impossibles à déterminer pour la sica-fi.

A ce jour, Immo Moury n'a connaissance d'aucun litige, réclamation ou autre problème potentiel en matière environnementale et n'a jamais été confrontée à des problèmes similaires par le passé.

Au 30 septembre 2010, les seules informations dont dispose la sica-fi au sujet de la qualité des sols consistent en différents courriers de la Spaque qui indiquent soit que le terrain n'est pas repris sur la liste d'inventaire dressée par la Spaque (ce qui implique qu'il n'existe aucun élément connu relatif à une éventuelle pollution du sol), soit que, s'il existe un risque faible de pollution, la Spaque « ne dispose d'aucune donnée analytique permettant de se prononcer objectivement sur la qualité des sols ».

DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Le conseil d'administration de Moury Management SA, composé des membres suivants au 30 septembre 2010 :

- La société WL Consulting SPRL, représentée par M. Willy Legros (gérant), administrateur non exécutif indépendant et président du conseil d'administration ;
- Monsieur Georges Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière de la Sica-fi (représentant permanent de Moury Management);
- Monsieur Gilles-Olivier Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière de la Sica-fi ;
- Monsieur William Ancion, administrateur non exécutif indépendant ;
- La s.c.a. C Deseille, représentée par M. Claude Deseille, administrateur non exécutif indépendant,

atteste que, à sa connaissance :

- les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur ;
- le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des informations exigées en vertu de l'art 13 §5 et 6 de l'AR du 14/11/2007.

Enfin, à la connaissance de Moury Management SA, aucune situation de conflit d'intérêts ne s'est produite au cours du semestre clôturé au 30 septembre 2010.

RAPPORT DU COMMISSAIRE


DELVAUX, FRONVILLE, SERVAIS ET ASSOCIES

Réviseurs d'Entreprises - Bedrijfsrevisoren

DELVAUX GERARD
FRONVILLE HUGUES
SERVAIS JEAN-LOUIS
PARENT FRANÇOIS
BASTOGNE SANDRINE
DIERER JEAN-GUY
DELVAUX PIERRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE sur l'examen de la situation semestrielle arrêtée au 30 septembre 2010 de la SICAFI IMMO MOURY S.C.A.

Nous avons effectué une revue limitée de l'état de la situation financière, de l'état de résultat global, de l'état des flux de trésorerie, de l'état des variations des capitaux propres et des notes sur les états financiers résumés, repris aux pages 24 à 38 du rapport financier de la SICAFI IMMO MOURY pour le semestre clôturé au 30.09.2010. 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.

Bruxelles, le 17 novembre 2010



Jean-Louis SERVAIS
Commissaire

Soc. Civ. SCRL/Burg. Ven. CVBA
IRE/IRE n. 00390-1999
TVA/BTW BE 0467.072.915
RPM Bruxelles / RPR Brussel

Boulevard Louis Schmidtlaan 57/6
1040 Bruxelles/Brussel

Chaussée de Louvain, 428
1380 Ohain
Tél. : +32 (0)2 352 04 90
Fax : +32 (0)2 351 04 87
delvaux@dhsa.be
www.dhsa.be - www.ibdo.be

IBDO OFSA Revisoren d'Entreprises - Bedrijfsrevisoren Soc. Civ. SCRL - Burg. Ven. CVBA, a limited liability company incorporated in Belgium, is a member of IBDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international IBDO network of independent member firms.

CALENDRIER FINANCIER

2 ^{ème} déclaration intermédiaire 2010-2011	15 février 2011
Communiqué annuel au 31 mars 2011	courant juin 2011
Publication du rapport financier annuel au 31 mars 2011	courant juillet 2011
1 ^{ière} déclaration intermédiaire année 2011-2012	16 août 2011
Assemblée générale ordinaire	24 août 2011
Paiement du dividende	Courant septembre 2011

POUR TOUTES INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

Gilles-Olivier MOURY

CFO

Tél : 04/ 221 .03.10

gomoury@immomoury.com

Christophe ERNST

Directeur financier

Tél : 04/221.03.10

cernst@immomoury.com