



**IMMOMOURY**

**COMMUNIQUE DE PRESSE**

**Information réglementée**

**Le 17 février 2011 16h30**

**DECLARATION INTERMEDIAIRE  
DU GERANT STATUTAIRE  
COUVRANT LE TROISIEME TRIMESTRE DE L'EXERCICE  
CLOTURE LE 31 MARS 2011  
(du 1<sup>er</sup> octobre 2010 au 31 décembre 2010)<sup>1</sup>**

---

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

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2010

Au 31 décembre 2010, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Immo Moury est de € 19.859 milliers. Ce portefeuille est constitué d'immeubles de placement et de titres d'autres sicafi. La juste valeur du portefeuille en immeubles de placement s'élève à € 15.760 milliers au 31 décembre 2010 (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 € 4.099 milliers (selon le cours de bourse au 31 décembre 2010).

Le portefeuille en immeubles de placement se compose de treize immeubles pour une surface de 32.900 m<sup>2</sup>. La diversification sectorielle et géographique du portefeuille **sur base de la juste valeur** au 31 décembre 2010 se ventile comme suit :

Diversification sectorielle



■ Bureaux 41,7%	■ Halls industriels 19,0%
■ Commerces 17,6%	■ Résidentiel 1,1%
■ Titres Sicafi 21,0%	

Diversification géographique



■ Liège 78,0 %	■ Hainaut 9,7%
■ Limbourg 11,2%	■ Bruxelles 1,1%

Concernant les investissements en titres de sicafi, le choix des sicafi et la répartition y afférente ont été effectués initialement sur base des critères suivants : le rendement dividendaire par rapport à l'objectif de rendement visé par Immo Moury, la décote affichée par rapport à la juste valeur de leur patrimoine immobilier, la diversification sectorielle et enfin la liquidité du titre en bourse. La répartition du portefeuille de titres sicafi est la suivante sur base du cours de bourse au 31 décembre 2010:



■ Cofinimmo 54,7%	■ Befimmo 35,3%
■ Intervest Offices 5,2%	■ Warehouse Depauw 4,8%
■ Ascencio 0,2%	

La juste valeur du portefeuille immobilier total d'Immo Moury s'élève à € 19.859 milliers au 31 décembre 2010 contre € 19.805 milliers au 30 septembre 2010 (et € 19.550<sup>2</sup> milliers au 31 décembre 2009). Cette augmentation lors du trimestre résulte essentiellement (i) de l'acquisition d'un rez-de-chaussée commercial en décembre 2010 (la juste valeur s'élève à € 140 milliers) et (ii) de la hausse de la juste valeur des immeubles de placements suite à leur rénovation (à hauteur d'un total de € 30 milliers) compensée par (i) la baisse 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 (à hauteur de € 100 milliers) et (ii) la baisse de la juste valeur des titres Sicafi en portefeuille (à hauteur de € 16 milliers).

Le taux d'occupation s'élève à 95,7% au 31 décembre 2010 contre 98,5% au 31 décembre 2009 et 95,6% au 30 septembre 2010.

<sup>2</sup> 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 DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

En milliers d'€	31 déc. 2010	30 sept. 2010	31 mars 2010	31 déc. 2009 <sup>3</sup>
Juste valeur du portefeuille :	19.859	19.805	19.724	19.550
Immeubles de placement	15.760	15.690	15.450	15.440
Titres d'autres Sicafi	4.099	4.115	4.274	4.110
Rendement brut annuel des immeubles de placement <sup>4</sup>	10,1%	10,1 %	10,6 %	10,6%
Taux d'occupation <sup>5</sup>	95,7%	95,6%	98,5%	99,1%

## RÉSULTATS PÉRIODIQUES

En milliers d'€	Résultat Q3 (30 09 10-31 12 10)	31 déc.2010 (Cumulé)	Résultat Q3 (30 09 09-31 12 09)	31 déc.2009 <sup>6</sup> (cumulé)
Résultat locatif net	473	1.411	491	1.476
Résultat immobilier	459	1.357	466	1.422
Résultat d'exploitation des immeubles	319	1.113	415	1.230
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	286	1.019	304	1.129
Variation de la juste valeur du portefeuille en immeubles de placement	98	69	-10	50
Résultat d'exploitation	385	1.089	361	1.179
Résultat financier	-8	-41	-11	57
Résultat avant impôts	377	1.048	350	1.196
Impôts (-)	0	13	-2	-2
Résultat de la période	376	1.034	352	1.198
<i>Autres éléments du résultat global</i>				
Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-16	-175	446	965
Résultat global de la période	360	860	798	2.163

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus au cours de la période annualisé 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 31 décembre 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

---

Au 31 décembre 2010, le résultat immobilier s'élevé à € 1.357 milliers contre € 1.422 milliers au 31 décembre 2009. Cette diminution provient essentiellement de la perte de revenus locatifs suite au départ de quatre locataires fin de l'exercice clôturé au 31 mars 2010. On note également une légère baisse des dividendes perçus des titres Cofinimmo en portefeuille.

Les frais généraux restent stables et la hausse des charges immobilières provient essentiellement de la hausse des travaux de rénovation effectués dans certains immeubles.

La variation positive nette de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement provient essentiellement de l'activation de travaux de rénovation, compensé par la baisse de la juste valeur des immeubles de Milmort et de Courcelles en fonction de l'actualisation de la différence entre le loyer payé et le loyer de marché de ces immeubles.

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. Le niveau particulièrement élevé des produits financiers au 31 décembre 2010 était essentiellement lié à la reprise de la perte de valeur de € 88 milliers concernant les liquidités libérées lors de la levée du sursis de paiement de la banque Kaupthing Bank.

La charge d'impôt provient de l'enrôlement à l'impôt des sociétés de la société Beheer Beerts (absorbée par la sicafi en 2008) au cours de l'exercice sous revue.

La variation négative de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente de € 175 milliers provient de la baisse des cours de bourses des titres des sicafi en portefeuille.

## Données par action

Au 31 décembre 2010, la valeur intrinsèque<sup>7</sup> par action s'établit à € 52,51 contre une cotation boursière de € 56,70 au 31 décembre 2010.

	<b>31 déc. 2010</b>	30 sept. 2010	31 mars 2010	31 déc. 2009 <sup>8</sup>
Capitaux propres (en milliers d'€)	<b>21.334</b>	21.003	21.839	22.394
Cours boursier (en €)	<b>56,70</b>	60,83	54,00	53,10
Nombre d'actions	<b>406.287</b>	406.287	406.287	406.287
Nombre d'actions propres	<b>1.030</b>	1.030	1.030	1.030
Valeur nette d'inventaire <sup>9</sup> (en €)	<b>52,64</b>	51,83	53,89	55,26

La hausse des capitaux propres de € 331 milliers depuis le 30 septembre 2010 provient (i) de la variation négative de la juste valeur des titres sicafi en portefeuille (€ -16 milliers), (ii) du résultat de la période (€ 376 milliers) et de l'augmentation de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (€ - 29 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'€	<b>31 déc. 2010</b>	30 sept. 2010	31 mars 2010	31 déc. 2009
Balance d'ouverture	<b>234</b>	393	589	143
Variation de la juste valeur	<b>-16</b>	-159	-196	446
Balance de clôture	<b>218</b>	234	393	589

<sup>7</sup> La valeur intrinsèque est calculée comme le rapport entre les capitaux propres et le nombre total d'actions.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> 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 31 décembre 2010.

---

## ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DU TROISIÈME TRIMESTRE

### ACQUISITION D'UN REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAL AU SART-TILMAN (LIEGE)

Le 21 décembre 2010, la sicafi a acquis un commerce de 101 m<sup>2</sup> situé rue du Sart-Tilman à Angleur en région liégeoise au prix de € 140.000. La sicafi perçoit les loyers de ce bien à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Pour plus d'information quant à cette acquisition, nous renvoyons au communiqué détaillé du 21 décembre 2010 disponible sur le site internet de la société ([www.immomoury.com](http://www.immomoury.com)).

### ACQUISITION DU CENTRE FINANCIER DEUTSCHE BANK SIS RUE DES URBANISTES A LIEGE.

Le 23 décembre 2010, le conseil d'administration de Moury Management SA, gérant statutaire unique de Immo Moury SCA, a annoncé la signature, le 22 décembre 2010, d'un compromis concernant l'acquisition du centre financier de Deutsche Bank SA rue des Urbanistes 2, à 4000 Liège (1.048m<sup>2</sup> de bureaux) et la signature avec Deutsche Bank SA d'un bail d'une durée de 12 ans (dont le loyer, indexé annuellement, est garanti par la succursale belge de Deutsche Bank AG).

L'acquisition du centre financier de Deutsche Bank SA sera réalisée contre le paiement d'un prix de € 1.845.000. L'acte authentique sera passé à la fin du premier trimestre 2011.

Pour plus d'information quant à cette acquisition, nous renvoyons au communiqué détaillé du 23 décembre 2010 disponible sur le site internet de la société ([www.immomoury.com](http://www.immomoury.com)).

### RENOUVELLEMENT DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GERANT STATUTAIRE DE LA SICAFI

Le 15 décembre 2010, la Commission bancaire, financière et des assurances a accepté le renouvellement des mandats des administrateurs du Conseil d'administration du gérant statutaires de la sicafi, Moury Mangement SA.

## ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS AU TROISIÈME TRIMESTRE

### IMMEUBLE SIS BEEKWEG A TONGRES

Le 4 janvier 2011, la succursale Beerts Bouwwerken de la SA Les Entreprises G. Moury a fait usage de sa faculté de résiliation de bail moyennant un préavis de trois mois qui prend effet le 1<sup>er</sup> février 2011 pour se terminer le 30 avril 2011.

Le conseil d'administration étudie la cession du site qui sera vide dès le 1<sup>er</sup> mai 2011. A ce jour, deux propositions d'acquisition du site ont été reçues.

### CESSION DE TITRES D'AUTRES SICAFI

Conformément à la décision du Conseil d'administration du 23 novembre 2010, le s.c.a Immo Moury a cédé, début 2011, une partie des titres d'autres sicafi repris dans le portefeuille immobilier.

Le montant de la vente s'élève à € 220 milliers et a générée une plus value de € 43 milliers calculée conformément à l'IAS 39§55 b).

Le détail des transactions de vente effectuées est le suivant :

Nom de la Sicafi	Quantité des titres cédés (en unité)	Prix de la cession par action (en €)	Prix de la cession (en milliers d'€)	Prix d'acquisition des titres vendus (en milliers d'€)	Résultat de la cession (en milliers d'€)
Ascencio	157	42,99	7	7	0
Intervest Offices	9.000	23,70	213	170	43
<b>TOTAL</b>	<b>9.157</b>		<b>220</b>	<b>177</b>	<b>43</b>

Des ordres de cession ont également été lancés pour les titres WDP en portefeuille mais, à l'heure actuelle, ils n'ont pas encore été réalisés.

A ce jour, le détail du portefeuille de titres d'autres sicafi se résume comme suit :

Nom de la Sicafi	Quantité de titres détenus (en unité)	Valeur d'acquisition (en milliers d'€)	Juste valeur des titres (en milliers d'€ - au 10 02 2011)	Plus ou moins values latentes (en milliers d'€)
Cofinimmo	23.000	2.210	2.278	69
Befimmo	23.572	1.352	1.423	71
WDP	5.333	141	210	69
Intervest Offices	-	-	-	-
Ascencio	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>51.214</b>	<b>3.645</b>	<b>3.911</b>	<b>209</b>

---

## PERSPECTIVES

Immo Moury a pour objectif d'offrir un dividende stable et attractif, d'atteindre une taille critique suffisante pour améliorer la liquidité de ses actions ainsi que de diversifier son portefeuille.

Le portefeuille immobilier se compose actuellement de biens situés en Belgique, principalement en Région Wallonne et plus particulièrement à Liège. Afin d'assurer une diversification du portefeuille, Immo Moury envisage de poursuivre 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.

Le Conseil d'Administration informe qu'il prévoit que, toutes choses restant égales par ailleurs et en dehors de l'impact éventuel de la variation de la juste valeur du portefeuille immobilier, le résultat net hors variation de la juste valeur des immeubles de placement sera légèrement inférieur à celui au 31 mars 2010 (€ 1.484 milliers). Le Conseil d'Administration informe néanmoins qu'il prévoit que, toutes choses restant égales par ailleurs et en dehors de l'impact éventuel de la variation de la juste valeur du portefeuille immobilier, un dividende équivalent à celui annoncé au 31 mars 2010 devrait être proposé au 31 mars 2011 (€ 1.335 milliers).



---

## Calendrier financier

Communiqué annuel au 31 mars 2011	courant juin 2011
Publication du rapport financier annuel au 31 mars 2011	courant juillet 2011
1 <sup>ière</sup> déclaration intermédiaire année 2011-2012	19 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

Stéphanie GRAIDIA

Investor Relations

Tél : 04/221.03.10

sgraidia@immomoury.com