



COMMUNIQUE DE PRESSE

Information règlementée

Le 19 août 2010, 17h00

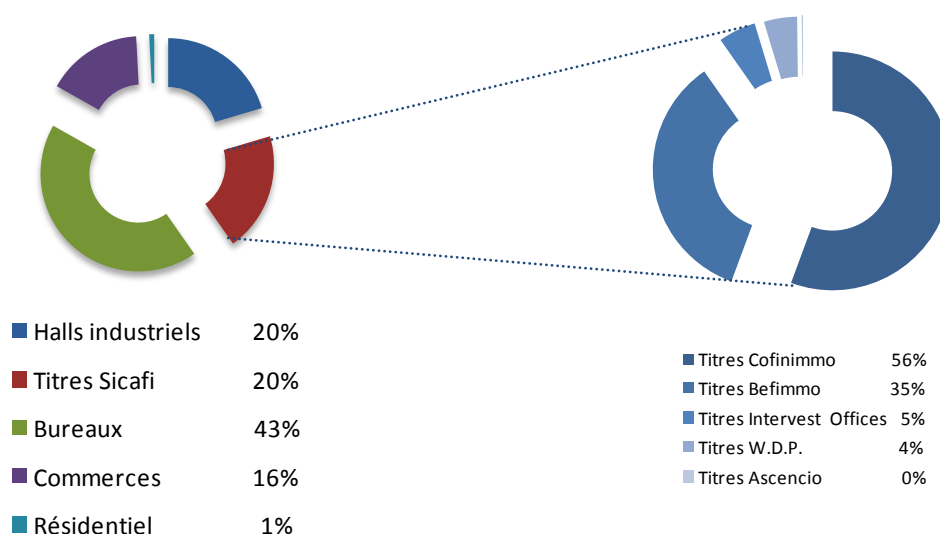
**DECLARATION INTERMEDIAIRE
DU GERANT STATUTAIRE
COUVRANT LE PREMIER TRIMESTRE DE L'EXERCICE
CLOTURE LE 31 MARS 2011
(du 1^{er} avril 2010 au 30 juin 2010)¹**

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

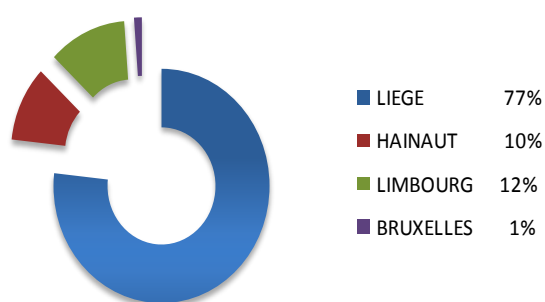
Portefeuille Immobilier au 30 juin 2010

Au 30 juin 2010, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Immo Moury est de € 19.300 milliers. Ce portefeuille est constitué d'immeubles de placements, de projets de développement et de titres d'autres sicafi. La juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement² s'élève à € 15.480 milliers (juste valeur des immeubles de placement selon l'expert immobilier Cushman Wakefield au 30 juin 2010 et juste valeur des projets de développement basée sur le coût des travaux effectués) et la juste valeur des titres sicafi dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 3.820 milliers (juste valeur selon les cours de bourse au 30 juin 2010).

Le portefeuille d'immeubles de placement se compose de douze immeubles pour une surface de 32.799 m². La diversification sectorielle du portefeuille immobilier sur base de la juste valeur au 30 juin 2010 se ventile comme suit :



La diversification géographique du portefeuille (hors titres sicafi) sur base de la juste valeur au 30 juin 2010 se ventile comme suit :



La juste valeur du portefeuille immobilier d'Immo Moury s'élève à € 19.300 milliers³ au 30 juin 2010 contre € 19.724 milliers au 31 mars 2010 et € 18.982⁴ milliers au 30 juin 2009. Cette diminution résulte de la baisse

² Les projets de développement consistent en travaux de transformation entamés sur les surfaces non occupées des immeubles situés rue du Pot d'Or, rue Forgeur et rue du Moulin. La juste valeur des travaux effectués au 30 juin 2010 s'élève à environ € 90 milliers.

³ Y compris la juste valeur de € 90 milliers relative aux travaux effectués sur les surfaces non occupées des immeubles situés rue du Pot d'Or, rue Forgeur et rue du Moulin.

de la juste valeur des titres sicafi en portefeuille à hauteur de € 453 milliers (suite à l'évolution négative des cours de bourse) et de la baisse de la juste valeur des immeubles de placement de € 60 milliers, compensée par l'activation en projets de développement des travaux de transformation effectués au 30 juin 2010 à hauteur de € 90 milliers. La variation négative de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement provient essentiellement des immeubles de Milmort et de Courcelles en fonction de (i) l'actualisation de la différence entre le loyer payé et le loyer de marché et (ii) la hausse du taux de rendement en fonction du rapprochement de l'échéance des baux (la diminution de la juste valeur de ces deux immeubles s'élève à € 100 milliers). D'autre part, l'indexation des loyers de différents immeubles et la signature d'un nouveau bail d'une durée de 6 ans ferme a un impact positif sur la juste valeur du portefeuille immobilier à hauteur de € 40 milliers.

Etat du portefeuille Immobilier :

<i>En milliers d'€</i>	30 juin 2010	31 mars 2010	30 juin 2009 ⁵
Juste valeur du portefeuille :	19.300	19.724	18.982
<i>Immeubles de placements et projets de développement</i>	15.480	15.450	15.560
<i>Titres sicafi</i>	3.820	4.274	3.422
Rendement brut annuel des immeubles de placement et projets de développement (en %)⁶	10,2%	10,0%	10,6%
Taux d'occupation en %⁷	94,6%	98,5%	99,8%

⁴ Il s'agit de chiffres retraités. Nous renvoyons à la note 4 du rapport annuel au 31 mars 2010 disponible sur notre site internet www.immo-moury.com pour plus d'informations.

⁵ Il s'agit de chiffres retraités. Nous renvoyons à la note 4 du rapport annuel au 31 mars 2010 disponible sur notre site internet www.immo-moury.com pour plus d'informations.

⁶ Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus au cours de la période annualisés et la juste valeur du portefeuille (y compris les projets de développement) à la date de clôture de cette période. Le rendement brut des titres sicafi (qui devrait être calculé comme le rapport entre les dividendes concernant la période considérée et la juste valeur des titres sicafi en portefeuille à la date de clôture de cette période) n'est pas présenté car d'une part la totalité des dividendes de la période des titres sicafi en portefeuille n'a pas encore été perçue au 30 juin 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.

⁷ 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.

Résultats périodiques

<i>En milliers d'€</i>	Résultat Q1 (01 04 10 au 30 06 10)	Résultat Q1 (01 04 09 au 30 06 09) ⁸
Résultat locatif net	543	575
Résultat immobilier	540	564
Charges immobilières et frais généraux (-)	85	118
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	455	446
Variation de la juste valeur du portefeuille en immeubles de placement	-60	170
Résultat d'exploitation	395	616
Résultat financier	-20	80
Résultat avant impôts	375	696
Impôts (-)	9	0
Résultat de la période	366	696
<i>Autres éléments du résultat global</i>		
<i>Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente</i>	-453	32
<i>Résultat global de la période</i>	-87	728

Au 30 juin 2010, le résultat immobilier s'élève à € 540 milliers contre € 564 milliers au 30 juin 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 versés par les sicafi en portefeuille.

Les frais généraux restent stables et la baisse des charges immobilières provient essentiellement de la baisse des grosses réparations et des frais d'avocat par rapport à la situation au 30 juin 2009.

Comme indiqué ci-dessus, la variation négative de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement provient essentiellement des immeubles de Milmort et de Courcelles, compensée par l'impact positif de l'indexation des loyers de différents immeubles et de la signature d'un nouveau bail d'une durée de 6 ans ferme.

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 30 juin 2009

⁸ Il s'agit de chiffres retraités. Nous renvoyons à la note 4 du rapport annuel au 31 mars 2010 disponible sur notre site internet www.immo-moury.com pour plus d'informations.

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 du trimestre.

La variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente de € 453 milliers provient de la baisse des cours de bourses des titres d'autres sicafi en portefeuille depuis le 31 mars 2010.

Données par action

Au 30 juin 2010, la valeur intrinsèque⁹ par action s'établit à € 53,54 contre une cotation boursière de € 54,50 au 30 juin 2010, soit une surcote de 1,76%.

	30 juin 2010	31 mars 2010	30 juin 2009 ¹⁰
Capitaux propres (en milliers d'€)	21.752	21.839	21.537
Nombre d'actions	406.287	406.287	406.287
Cours boursier (en €)	54,50	54,00	47,98
Valeur nette d'inventaire ¹¹ (en €)	53,67	53,89	53,00

La diminution des capitaux propres de € 87 milliers depuis le 31 mars 2010 provient (i) de la variation négative de la juste valeur des titres sicafi en portefeuille (- € 453 milliers) et (ii) du résultat de la période (€ 366 milliers).

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

En milliers d'€	30 juin 2010	31 mars 2010
Balance d'ouverture	393	-376
Variation de la juste valeur	-453	769
Balance de clôture	-60	393

⁹ La valeur intrinsèque est calculée comme le rapport entre les capitaux propres et le nombre total d'actions.

¹⁰ Il s'agit de chiffres retraités. Nous renvoyons à la note 4 du rapport annuel au 31 mars 2010 disponible sur notre site internet www.immo-moury.com pour plus d'informations.

¹¹ 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 2009.

Événements importants du premier trimestre

DÉROGATION 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 % avait 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 de paiement du dividende de la sicafi WDP en mai 2010, les revenus locatifs de l'ensemble immobilier «Taxipost» avaient cependant à nouveau dépassé¹², au 31 mars 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» représentaient en effet 20,29 % des revenus locatifs de la sicafi au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2010.

Au 30 juin 2010, les revenus de l'ensemble immobilier « Taxipost » représentent 17,42% des revenus locatifs de la sicafi perçus au cours de la période¹³. Le dépassement passif est donc temporairement résorbé. Néanmoins, en fonction de la composition actuelle du portefeuille immobilier et des revenus qui en proviennent, le gérant statutaire prévoit que, toutes autres choses restant égales par ailleurs, ce dépassement passif réapparaît à partir du 30 septembre 2010.

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 « Groupe Moury ».

Cette limite de 20 % étant toujours dépassée pour l'ensemble immobilier « Groupe 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.

¹² 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 »).

¹³ Y compris les dividendes des titres de sicafi en portefeuille.

Au 30 juin 2010, la limite de 20 % est toujours dépassée puisque le risque sur l'ensemble immobilier « Groupe Moury » s'élève respectivement à 22,37 % en termes de revenus locatifs et à 22,88 % en termes de juste valeur.

NOUVEAU LOCATAIRE

Courant juin 2010, l'ASBL EDIT a signé une lettre d'intention de signer un bail de 6 ans ferme d'une aile du bâtiment sis rue du Moulin à Bressoux. Le bail a été signé en date du 1^{er} juillet 2010 et prend effet à cette même date. L'immeuble situé rue du Moulin à Liège est dès lors intégralement occupé à partir du 1^{er} juillet 2010.

PROJETS DE DEVELOPPEMENT

Au cours de la période, Immo Moury a entrepris la rénovation complète de l'appartement sis rue Forgeur à Liège, la transformation et l'aménagement en appartements du 3^e 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 à la demande du nouveau locataire.

Au 30 juin 2010, la juste valeur des travaux effectués s'élève à € 90 milliers.

Les travaux se déroulent selon le calendrier prévu et les appartements pourront être mis sur le marché locatif courant août 2010. Ces appartements offriront alors le standing et le confort attendus par le marché.

Événements postérieurs au troisième trimestre

Sans objet.

Perspectives

A court terme, la sicafi a pour objectif de remettre en état les immeubles de placement actuellement inoccupés de sorte à trouver rapidement des preneurs. Les travaux de rénovation de ces biens sont en cours. 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 de logistique. Néanmoins, comme indiqué ci-dessus, et bien que la sicafi dispose de liquidités confortables ainsi que d'une capacité d'endettement importante, dans un marché belge de l'investissement immobilier qui ne connaît pas encore de réelle reprise, la sicafi n'a pas encore pu être en mesure de réaliser son plan d'investissements. Le management a cependant étudié et étudie activement plusieurs projets d'investissement et est également attentif aux opportunités qui pourraient se présenter.

Calendrier financier

1 ^{ière} déclaration intermédiaire année 2010-2011	19 août 2010
Assemblée générale ordinaire	25 août 2010
Paiement du dividende	Courant septembre 2010
Rapport semestriel	Courant novembre 2010
Seconde déclaration intermédiaire	Courant février 2011
Rapport annuel au 31 mars 2011	Courant juillet 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