



INFORMATION REGLEMENTEE EMBARGO JEUDI 2 OCTOBRE 17H30

### Communiqué d'Immo Moury s.c.a. : levée de l'option sur l'immeuble Longdoz

Liège le 2 octobre 2008 – Le 30 avril 2008, les sociétés Société Anonyme de Réalisations Immobilières (en abrégé SARI) et Compagnie Internationale de Développement et de Promotion (en abrégé C.I.D.P.) ont apporté à Immo Moury s.c.a. le tréfonds d'un centre commercial « Longdoz » à Liège.

Une convention d'emphytéose avait été conclue conjointement par C.I.D.P. et SARI (anciens co-proprétaires d'une partie du complexe Longdoz) en faveur de la société Immgest par acte du 21 décembre 2006 pour une durée de 27 ans.

Une option d'achat (*call*) sur le tréfonds apporté à la sicafi était prévue en faveur de Immgest pour un montant de 2.600.500 EUR indexé (ce prix était légèrement supérieur à l'évaluation réalisée par l'expert Cushman & Wakefield). Cette option était exerçable du 15 septembre 2008 au 31 mars 2009.

Le 25 septembre 2008, Immgest a levé l'option d'achat. L'acte authentique devrait intervenir dans les 60 jours.

Suite à cette levée d'option, la sicafi ne respectera plus, au moment du transfert de la propriété qui aura lieu à la passation de l'acte authentique concernée, les limites réglementaires applicables en matière de répartition des risques (au sens de l'article 43§1<sup>er</sup> de l'AR du 10 avril 1995) ; en effet, le portefeuille de la sicafi présentera une concentration de risques supérieure à la limite réglementaire de 20 % envers la S.A. La Poste (risque locatif de 22,91 % au 25 septembre 2008 si on part de l'hypothèse d'un transfert de la propriété à ce jour), locataire de halls semi-industriels situés à Milmort et à Courcelles. Ce pourcentage représentant une augmentation par rapport à la dérogation précédemment accordée par la CBFA (risque locatif de 21,37 % entre le 30 avril 2008 et le 15 mai 2008 et de 20,43 % après le 15 mai 2008), une nouvelle demande de dérogation pour ce dépassement plus élevé à la limite de 20 % sera prochainement introduite auprès de la CBFA qui aura à se prononcer sur l'octroi d'une telle dérogation.

Toujours suite à cette levée d'option, le portefeuille de la sicafi présentera également une autre concentration de risques supérieure à 20 % envers la Région Wallonne (le Ministère de l'Équipement et des Transports) (risque locatif de 20,75 %; le risque en valeur du bien loué à l'état belge s'élèvera à 20,82 %), locataire d'un immeuble de bureaux à Liège. Cependant, en application de l'article 43§6 de l'AR du 10 avril 1995 qui prévoit que la limite des 20 %, pour autant qu'il porte sur l'identité du locataire, ne s'applique pas pour un investissement dans des biens immobiliers couverts par un engagement à long terme d'un Etat membre et de ses autorités régionales, il n'y a pas lieu d'introduire de demande de dérogation pour le risque locatif. En ce qui concerne le risque en valeur, un examen plus profond de la question s'imposera.

Cette vente entraînera pour la sicafi d'une part une plus value de l'ordre de 140.000 EUR (plus-value correspondant à l'indexation du montant de l'option) et d'autre part une diminution du montant des loyers annuels perçus de 183.129 EUR, diminution qui sera

partiellement compensée par une augmentation des résultats financiers générés par le produit de la vente.

A la suite de cette cession, le patrimoine immobilier de la sicafi s'élève à une juste valeur de 15.660.000 EUR, suivant l'évaluation de Cushman & Wakefield au 30 juin 2008.

Le portefeuille est loué à 100 %. Son rendement brut immédiat est de 10,4 % et la durée moyenne des baux au 30 septembre 2008 s'établit à 6,3 ans, tenant compte de la cession. Le portefeuille reste concentré sur la région liégeoise (76,76 %) et la Wallonie en général (88,44 %), mais relativement diversifié d'un point de vue sectoriel (principalement immeubles de bureaux (22,03 %), commerciaux (20,69 %) et semi-industriel (56,13 %) (concernant la diversification initiale, voir les pages 29 à 31 et 102 à 110 du prospectus).

Contact presse : +32 (0)4 221 03 10

Investor Relations : +32 (0)4 221 03 10