



**COMMUNIQUE DE PRESSE**

**Information règlementée**

**Le 11 février 2010 16h30**

**DECLARATION INTERMEDIAIRE  
DU GERANT STATUTAIRE  
COUVRANT LE TROISIEME TRIMESTRE DE L'EXERCICE  
CLOTURE LE 31 MARS 2010  
(du 1<sup>er</sup> octobre 2009 au 31 décembre 2009)<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 2009

Au 31 décembre 2009, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Immo Moury est de € 20.190 milliers. Ce portefeuille est constitué de biens immobiliers et de titres d'autres sicafi. La juste valeur du portefeuille de biens immobiliers s'élève à € 16.080 milliers (juste valeur selon l'expert immobilier Cushman Wakefield au 31 décembre 2009) et la juste valeur des titres sicafi dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 4.110 milliers (juste valeur selon le cours de bourse au 31 décembre 2009).

Le portefeuille de biens immobiliers se compose de douze immeubles pour une surface de 32.799 m<sup>2</sup>. La diversification sectorielle du portefeuille sur base de la juste valeur au 31 décembre 2009 se ventile comme suit : 44% pour l'activité de bureau, 20% pour les halls semi industriel, 15% pour l'activité commerciale, 1% pour le résidentiel et 20% pour les investissements dans d'autres titres sicafi. La diversification géographique sur base de la juste valeur au 31 décembre 2009 se ventile comme suit : 76% des immeubles sont situés à Liège, 11% dans le Hainaut, 12% dans le Limbourg et 1% à Bruxelles. 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<sup>2</sup>. La répartition du portefeuille de titres sicafi est la suivante sur base du cours de bourse au 31 décembre 2009 : 55,2% de titres Cofinimmo, 35,4% de titres Befimmo, 4,8% de titres d'Intervest Offices, 4,4% de titres Warehouses Depauw et 0,2% de titres Ascencio.

La juste valeur du portefeuille immobilier total d'Immo Moury s'élève à € 20.190 milliers au 31 décembre 2009 contre € 20.153 milliers au 30 septembre 2009. Cette augmentation résulte de la hausse de la juste valeur des titres sicafi en portefeuille à hauteur de € 87 milliers (suite à l'évolution positive des cours de bourse), compensée par 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 € 50 milliers).

### Etat du portefeuille Immobilier :

<i>En milliers d'€</i>	<b>31 déc. 2009</b>	30 sept. 2009	31 mars 2009	31 déc. 2008
<b>Juste valeur du portefeuille :</b>	<b>20.190</b>	20.153	19.176	19.063
<i>Immeubles de placements</i>	<b>16.080</b>	16.130	16.070	16.160
<i>Titres sicafi</i>	<b>4.110</b>	4.023	3.106	2.903
<b>Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %)<sup>3</sup></b>	<b>10,2%</b>	10,3%	10,0% <sup>4</sup>	9,9%
<b>Taux d'occupation en %<sup>5</sup></b>	<b>99,06%</b>	99,90%	99,78%	99,91%

<sup>2</sup> 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](http://www.immomoury.com).

<sup>3</sup> 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 31 décembre 2009 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>4</sup> Le rendement brut annuel des biens immobiliers au 31 mars 2009 a été corrigé pour tenir compte du fait que le portefeuille de biens immobiliers a été constitué en cours d'exercice ; à savoir essentiellement en avril et mai 2008

<sup>5</sup> Le taux d'occupation est calculé sur base de la valeur locative, c'est-à-dire comme le rapport entre le montant des loyers perçus et le montant des loyers qui serait perçu si tous les biens immobiliers étaient intégralement loués.

## Résultats périodiques

<i>En milliers d'€</i>	Résultat Q3 (30 09 09 au 31 12 09)	31 déc. 2009 <sup>6</sup> (cumulé)	Résultat Q3 (30 09 08 au 31 12 08)	31 déc. 2008 <sup>7</sup> (cumulé)
<b>Résultat immobilier</b>	<b>466</b>	<b>1.422</b>	541	1.190
<b>Charges immobilières et frais généraux (-)</b>	<b>162</b>	<b>293</b>	215	434
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>304</b>	<b>1.129</b>	326	756
<b>Variation de la juste valeur du portefeuille en immeubles de placement</b>	<b>(50)</b>	<b>10</b>	(442)	418
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>321</b>	<b>1.139</b>	(116)	1.174
<b>Résultat financier</b>	<b>(11)</b>	<b>57</b>	297	332
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>310</b>	<b>1.196</b>	181	1.506
<b>Impôts(-)</b>	<b>(2)</b>	<b>(2)</b>	0	0
<b>Résultat après impôts</b>	<b>312</b>	<b>1.198</b>	181	1.506

Le résultat immobilier s'élève à € 1.422 milliers au 31 décembre 2009 contre € 1.190 milliers au 31 décembre 2008. Cette hausse provient d'une part du fait que le résultat au 31 décembre 2008 ne tient compte que d'environ huit mois d'activité (puisque le portefeuille de la sicafi Immo Moury a été constitué le 30 avril 2008 via des opérations de fusions et de scissions partielles et, en mai 2008, via des acquisitions d'immeubles) et, d'autre part, du fait que les revenus des titres sicafi au 31 décembre 2008 s'élevaient à € 71 milliers contre € 244 milliers au 31 décembre 2009. Le résultat immobilier du troisième trimestre de l'exercice 2009-2010 (€ 466 milliers) est inférieur à celui du troisième trimestre 2008-2009 (€ 541 milliers) en raison notamment de la date de paiement différente des dividendes des titres sicafi en portefeuille.

La baisse des charges immobilières provient essentiellement du niveau exceptionnellement important au 31 décembre 2008 en fonction des frais de démarrage de la société et des frais de l'introduction en bourse.

La légère baisse de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement au cours du trimestre provient de l'actualisation de la différence entre le loyer payé et le loyer de marché des immeubles de placement suivants : appartements et commerces rue du pot d'or à Liège, hall semi industriel à Milmort et Courcelles, et les bureaux avenue des Tilleuls à Liège.

Le résultat financier est composé d'intérêts sur les placements de trésorerie et les valeurs disponibles ainsi que de charges financières telles que commissions financières, frais de banque,... ainsi que la reprise de la réduction de valeur de € 88 milliers concernant les liquidités libérées lors de la levée du sursis de paiement de la banque Kaupthing Bank. Le niveau particulièrement élevé des produits financiers au 31 décembre 2008

<sup>6</sup> Cette période comprend 9 mois d'activité.

<sup>7</sup> Cette période comprend environ 8 mois d'activité en fonction de la constitution du portefeuille immobilier essentiellement le 30 avril 2008.

était notamment lié à la plus value non récurrente réalisée sur la vente du tréfonds du centre commercial le Longdoz.

## Données par action

Au 31 décembre 2009, la valeur intrinsèque<sup>8</sup> par action s'établit à € 55,02 contre une cotation boursière de € 53,10 au 31 décembre 2009, soit une décote de 3,5%.

	31 décembre 2009	30 septembre 2009	31 décembre 2008
Capitaux propres (en milliers d'€)	22.354	21.596	21.649
Nombre d'actions	406.287	406.287	406.287
Cours boursier (en €)	53,10	50,40	45,00
Valeur nette d'inventaire <sup>9</sup> (en €)	55,16	53,29	53,28

La hausse des capitaux propres de € 758 milliers depuis le 30 septembre 2009 provient (i) de la variation positive de la juste valeur des titres sicafi en portefeuille (€ 446 milliers) et (ii) du résultat de la période (€ 312 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'€	31 décembre 2009	30 septembre 2009	31 décembre 2008
Balance d'ouverture	143	-376	0
Variation de la juste valeur	446	519	-376
Balance de clôture	589	143	-376

<sup>8</sup> La valeur intrinsèque est calculée comme le rapport entre les capitaux propres et le nombre total d'actions.

<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 2009.

## Événements importants du troisième trimestre

- *Nomination de la SCA C. Desseille comme administrateur non exécutif indépendant*

Le conseil d'administration du gérant statutaire du 26 novembre 2009 a proposé, sous réserve de l'approbation par la Commission bancaire, financière et des assurances, de pourvoir au remplacement de Monsieur Dumoulin qui a démissionné le 23 juin 2009 en proposant la cooptation de la SCA C. Desseille, dont le représentant permanent est Monsieur Claude Desseille, pour achever le mandat initial de Monsieur Dumoulin.

La sicafi estime que la SCA C. Desseille dont le représentant permanent est Monsieur Desseille répond à l'ensemble des critères d'indépendance prévu par l'article 526ter du Code des sociétés.

L'acceptation par la Commission bancaire, financière et des assurances de la candidature de la SCA C Desseille, dont le représentant permanent est Monsieur Claude Desseille, nous a été communiquée le 16 décembre 2009.

Cette nomination doit être ratifiée lors de la prochaine assemblée générale des actionnaires.

## Événements postérieurs au troisième trimestre

Sans objet.

## 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 actuellement 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. Néanmoins, comme indiqué ci-dessus, et bien que la sicafi dispose de liquidités confortables ainsi que d'une capacité d'endettement importante, dans un contexte économique dégradé où le marché de l'investissement direct en biens immobiliers n'a pas encore intégré les nouvelles conditions transactionnelles, la sicafi n'a pas encore pu être en mesure de réaliser son plan d'investissements. Le management étudie cependant actuellement plusieurs projets d'investissement et est également attentif aux opportunités qui pourraient se présenter.

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 équivalent à celui au 31 mars 2009 (€ 1.407 milliers<sup>10</sup>). Le Conseil d'Administration informe également 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 2009 devrait être proposé au 31 mars 2010.

<sup>10</sup> Calculé comme la différence entre le résultat net de € 1.767 milliers et la variation de la juste valeur des immeubles de placement de € 360 milliers.

## Calendrier financier

Communiqué annuel au 31 mars 2010	courant juin 2010
Publication du rapport financier annuel au 31 mars 2010	courant juillet 2010
1 <sup>ière</sup> déclaration intermédiaire année 2010-2011	19 août 2010
Assemblée générale ordinaire	25 août 2010
Paiement du dividende	Courant septembre 2010

---

*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