

**IMMOOURY**

**COMMUNIQUE DE PRESSE**

**Information réglementée**

**Le 14 février 2014 16h30**

**DECLARATION INTERMEDIAIRE  
DU GERANT STATUTAIRE  
COUVRANT LE TROISIEME TRIMESTRE DE L'EXERCICE  
CLOTURE LE 31 MARS 2014  
(du 1<sup>er</sup> octobre 2013 au 31 décembre 2013)<sup>1</sup>**

---

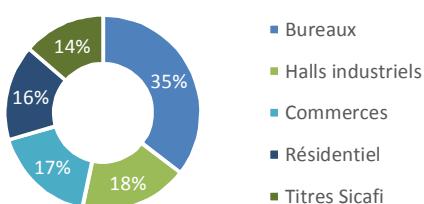
<sup>1</sup> Les comptes trimestriels n'ont pas fait l'objet d'un contrôle ni d'un examen limité par le commissaire.

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2013

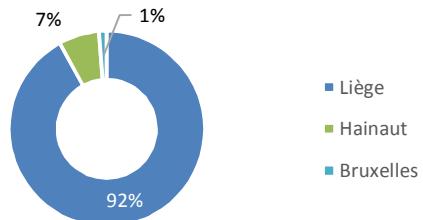
Au 31 décembre 2013, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Immo Moury est de € 23.867 milliers. Ce portefeuille est constitué d'immeubles de placement et de titres d'autres sicafi. La juste valeur du portefeuille en immeubles de placement s'élève à € 20.614 milliers au 31 décembre 2013 (selon notre expert immobilier Cushman Wakefield) et la juste valeur des titres d'autres sicafi dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 3.253 milliers (selon le cours de bourse au 31 décembre 2013).

Les immeubles en portefeuille au 31 décembre 2013 représentent une surface de 36 410 m<sup>2</sup> et de 11 167 m<sup>2</sup> de terrain à développer. La diversification sectorielle et géographique du portefeuille **sur base de la juste valeur** au 31 décembre 2013 se ventile comme suit :

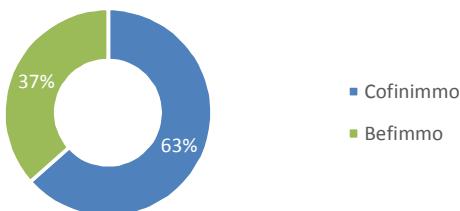
Diversification sectorielle



Diversification géographique



Concernant les investissements en titres de sicafi, la répartition du portefeuille de titres sicafi est la suivante sur base du cours de bourse au 31 décembre 2013:



La juste valeur du portefeuille immobilier total d'Immo Moury s'élève à € 23.867 milliers au 31 décembre 2013 contre € 23.053 milliers au 30 septembre 2013 (et € 22.973 milliers au 31 décembre 2012). L'augmentation au cours du trimestre résulte essentiellement (i) des travaux d'investissement réalisés à Milmort (à hauteur de € 767 milliers) et (ii) de la hausse de la juste valeur des titres Sicafi en portefeuille (à hauteur de € 55 milliers).

Le taux d'occupation a atteint au cours de la période un niveau élevé et s'élève à 99,3% au 31 décembre 2013 contre 93,3% au 30 septembre 2013 et 96,8% au 31 décembre 2012. Cette augmentation résulte de la signature d'un bail commercial pour le hall de Courcelles qui était vide depuis le 1<sup>er</sup> mai 2013 et de la signature de plusieurs baux résidentiels.

## ETAT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

En milliers d'€	31 déc. 2013	30 sept. 2013	31 mars 2013	31 déc. 2012
Juste valeur du portefeuille :	<b>23.867</b>	23.053	22.955	22.973
Immeubles de placement	<b>20.614</b>	19.854	19.731	19.761
Titres d'autres Sicafi	<b>3.253</b>	3.199	3.224	3.212
Rendement brut annuel des immeubles de placement <sup>2</sup>	<b>8,2%</b>	8,2%	9,3%	9,4%
Taux d'occupation <sup>3</sup>	<b>99,3%</b>	93,3%	99,0%	96,8%

## RÉSULTATS PÉRIODIQUES

En milliers d'€	Résultat Q3	31 déc. 2013	Résultat Q3	31 déc. 2012
	3 mois	9 mois	3 mois	9 mois
(30 09 13-31 12 13)	(Cumulé)	(30 09 12-31 12 12)	(cumulé)	
Résultat locatif net	491	1.461	557	1.651
Résultat immobilier	453	1.386	527	1.592
Résultat d'exploitation des immeubles	331	1.043	390	1.267
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	311	958	361	1.167
Variation de la juste valeur du portefeuille en immeubles de placement	-7	-136	-150	-140
Résultat d'exploitation	304	822	211	1.027
Résultat financier	-10	-38	-5	-1
Résultat avant impôts	294	785	206	1.026
Impôts (-)	16	79	0	0
Résultat de la période	278	706	206	1.026
<i>Autres éléments du résultat global</i>				
Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	55	30	142	-83
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	-18	-56	-56
<i>Résultat global de la période</i>	<b>333</b>	<b>718</b>	<b>292</b>	<b>887</b>

<sup>2</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 2013 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>3</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 (i) le total des loyers effectivement perçus pour les surfaces louées au cours de la période plus (ii) le total des loyers de marchés pour les biens inoccupés au cours de cette même période.

## Déclaration intermédiaire Q3 au 31 décembre 2013

La baisse du résultat immobilier qui s'élève à € 1.386 milliers au 31 décembre 2013 (contre € 1.592 milliers au 31 décembre 2012) est principalement due à la diminution des revenus locatifs perçus suite à l'échéance des baux Taxipost pour les halls de Courcelles et de Milmort qui représentaient ensemble des revenus locatifs de € 304 milliers au 31 décembre 2012. Ces bâtiments sont actuellement reloués et les loyers perçus y relatifs s'élèvent à € 117 milliers au 31 décembre 2013.

La baisse du résultat d'exploitation au 31 décembre 2013 qui s'élève à € 822 milliers contre € 1.027 milliers au 31 décembre 2012 s'explique comme susmentionné par la diminution des loyers perçus et l'augmentation des charges immobilières entre autre dues à la hausse des frais techniques suite aux diverses rénovations d'immeubles réalisées pendant la période.

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. Le résultat financier du 31 décembre 2012 (qui s'élevait à € -1 milliers contre € -38 milliers au 31 décembre 2013) était influencé par l'enregistrement de la variation positive de la juste valeur des obligations d'Etat belge en portefeuille (€ + 17 milliers) et la clôture de plusieurs comptes en devises issus de la fusion avec la scrl L'Ecuereuil (€ 16 milliers). Au 31 décembre 2013, la Sicafi a vendu les obligations qu'elle détenait.

Le résultat global au 31 décembre 2013 s'élève à € 718 milliers contre € 887 milliers au 31 décembre 2012. Ce résultat résulte principalement de la hausse du cours de bourse des titres des sicafi en portefeuille entre le 31 mars 2013 et le 31 décembre 2013. Ils étaient en baisse à la même période l'année précédente (soit de € - 83 milliers au 31 décembre 2012 contre € + 30 milliers au 31 décembre 2013).

### DONNÉES PAR ACTION

	31 déc. 2013	30 sept. 2013	31 mars 2013	31 déc. 2012
Capitaux propres (en milliers d'€)	<b>22.600</b>	22.268	22.947	22.896
Cours boursier (en €)	<b>50,51</b>	59,74	58,99	56,83
Nombre d'actions	<b>463.154</b>	463.154	463.154	463.154
Nombre d'actions propres	<b>1.030</b>	1.030	1.030	1.030
Valeur nette d'inventaire <sup>4</sup> (en €)	<b>48,90</b>	48,19	49,66	49,55

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

	31 déc. 2013 (3 mois)	30 sept. 2013 (6 mois)	31 mars 2013 (12 mois)	31 déc. 2012 (3 mois)
En milliers d'€				
Balance d'ouverture	<b>-362</b>	-338	-267	-492
Variation de la juste valeur	<b>55</b>	-25	-71	142
Balance de clôture	<b>-308</b>	-362	-338	-350

<sup>4</sup> La valeur nette d'inventaire est calculée en divisant l'actif net de la sicafi par le nombre d'actions émises (463.154 actions) sous déduction des actions propres détenues par la sicafi (1.030 actions) au 31 décembre.

## ÉVÉNEMENT SIGNIFICATIF DU TROISIÈME TRIMESTRE

Le 26 septembre 2013, la Sicafi a conclu un nouveau bail pour une durée de 9 ans pour le hall semi-industriel de Courcelles, autrefois loué à la Taxipost, qui a débuté dès le 1<sup>er</sup> octobre 2013 et génère des revenus locatifs annuels de € 90 milliers.

Les travaux de rehaussement du hall situé à Milmort sont terminés à ce jour. Depuis le 1<sup>er</sup> février 2014, les revenus annuels générés pour le hall de Milmort s'élèveront à € 169 milliers contre € 104 milliers actuellement.

## PERSPECTIVES

A court terme, la Sicafi a pour objectif de rénover les immeubles de placement actuellement inoccupés de sorte à trouver rapidement des preneurs. Des travaux de rénovation de ces biens ont déjà été entrepris ou sont en cours de finalisation. Immo Moury entend mettre en œuvre une stratégie de croissance prudente qu'elle souhaite traduire par plusieurs investissements et a pour objectif d'atteindre une taille critique suffisante pour améliorer la liquidité de ses actions ainsi que de diversifier davantage son portefeuille.

Le portefeuille immobilier se compose actuellement d'immeubles de placement et d'un terrain 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 envisage également des investissements complémentaires dans des immeubles de logistique ou dans le secteur résidentiel.

La sicafi dispose toujours d'une capacité d'endettement très importante.

## CALENDRIER FINANCIER

Publication du rapport financier annuel au 31 mars 2014	courant juillet 2014
1 <sup>ière</sup> déclaration intermédiaire année 2014-2015	14 août 2014
Assemblée générale ordinaire	9 septembre 2014
Paiement du dividende	31 octobre 2014

---

*Pour toutes informations complémentaires :*

Gilles-Olivier MOURY

Sonia Laschet

Administrateur

Directeur financier

Tél : 04/ 221 .03.10

Tél : 04/221.03.10

gomoury@immomoury.com

slaschet@immomoury.com