

Présentation des principales participations immobilières



Cofinimmo

Principale Sicafi cotée sur NYSE Euronext Brussels.

Au 31 décembre 2010, la Compagnie détient 2,02% de Cofinimmo.

La société conduit une stratégie de croissance sur 4 axes principaux : l'acquisition de bureaux loués à long terme à des occupants de premier rang, l'acquisition de maisons de repos et de soins louées à très long terme à des opérateurs de renom, la conclusion de partenariats immobiliers à long terme avec des entreprises industrielles ou de services pour leurs immeubles d'exploitation et la participation à des Partenariats Publics Privés de type immobilier.

Cofinimmo a enregistré pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2010:

- Une augmentation du résultat net courant (part du Groupe – hors IAS 39) par action à EUR 8,02 contre EUR 7,47 en 2009

- Une augmentation de son résultat net (part du Groupe) par action ordinaire pour atteindre EUR 5,64 en 2010 contre EUR 2,31 en 2009. Le résultat net par action a été moins impacté par l'effet (non cash) d'une diminution de la juste valeur du patrimoine de la société.

La valeur de l'actif net réévalué en juste valeur avant répartition du résultat atteint EUR 98,21 par action ordinaire fin 2010 contre EUR 93,51 fin 2009 (après distribution du dividende). La société prévoit un dividende brut unitaire d'EUR 6,50 pour l'exercice 2010 identique à celui relatif à 2009 (voir sur www.cofinimmo.com pour plus d'informations).

En 2010, le Groupe a vendu près de la moitié de sa position en Cofinimmo. Ces ventes rentrent dans le cadre du désendettement entamé par le Groupe en 2009.

COMPTES CONSOLIDÉS AUDITÉS (IFRS)

(en millions EUR)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Résultat immobilier	214,32	214,29	198,43
Résultat net courant	105,68	92,86	56,37
Résultat net groupe	83,80	32,45	-5,29
Fonds propres groupe	1.459,78	1.400,90	1.368,58
Total bilan	3.381,91	3.402,68	3.550,06
Ratio d'endettement	47,50%	49,97%	52,79%
Dividende prévisionnel	96,61	91,06	84,90
% de participation	2,02%	4,01%	4,93%

6. ACTIVITÉS DE L'EXERCICE



Surongo America

Société américaine, filiale à 100%, détenant les investissements immobiliers et industriels du Groupe aux Etats-Unis, essentiellement sur la côte Est (Caroline du Nord, Géorgie, Floride, Massachusetts et New York).

Village Square Partners, LLP, le complexe résidentiel de 240 appartements à Jacksonville (Floride) est occupé à 94% à fin 2010 contre 91% à fin 2009. Le taux d'occupation des appartements est très satisfaisant et les revenus sont en légère augmentation. La juste valeur de cet investissement immobilier a augmenté d'USD 1.3 million en 2010 (part du Groupe après impôts). Le refinancement de la dette liée à cet investissement a été finalisé en octobre 2010 à de bonnes conditions.

Le partnership immobilier DSF Capital Partners, LP, est investi dans deux projets. Le premier concerne la rénovation d'un bâtiment qui, à fin décembre 2010, est loué à 94% (92% fin 2009). Le second projet est la construction d'un hôtel. Celui-ci a été inauguré le 12 février 2009 et présente un taux d'occupation et un prix moyen par chambre en augmentation par rapport à 2009. Le refinancement des dettes de ce partnership a été finalisé en novembre 2010.

En 2006, Surongo America a signé un engagement d'USD 10 millions dans le partnership DSF Capital Partners III, LP. A fin décembre 2010, l'engagement était libéré à 90%. Les deux investissements immobiliers de ce Partnership sont localisés dans la périphérie de Washington DC qui fait partie des zones les moins touchées par la crise. Ils ont tous les deux un taux d'occupation de plus de 95% avec des loyers en légère hausse par rapport à 2009. La construction du

troisième projet a débuté en 2010. La mise en location de ce nouveau projet est prévue pour début 2012.

Le partnership immobilier Gotham City Residential Partners I, LP, à New York a été souscrit fin 2006. Ce projet vise à racheter des immeubles à appartements en vue de leur rénovation. L'engagement total de Surongo America est d'USD 10 millions dont USD 7,7 millions sont libérés au 31 décembre 2010, contre USD 5,4 millions fin 2009. A fin 2010 les appartements sont loués à 94% (contre 93,5% fin 2009), 5% sont en rénovation et 1% sont à louer. Les investissements se font majoritairement sur fonds propres.

En octobre 2008, Surongo America a saisi une opportunité d'investissement en s'associant, avec ses partenaires historiques, à un projet de reprise d'un complexe immobilier en Floride. Le montant de l'investissement est d'USD 1,8 million. Le projet se déroule conformément aux attentes.

En octobre 2010, Surongo America, Inc. a souscrit à la création du Partnership Zeb Land, LLC pour un montant d'USD 2,8 millions. Zeb Land, LLC a acquis en novembre 2010 le bâtiment de production de Nomaco (filiale de Noël Group) et loue ce bâtiment à Nomaco selon un bail d'une durée de 10 ans. Cette opération a permis à Noël Group de poursuivre son désendettement bancaire et de rembourser anticipativement une partie de ses dettes à Surongo America, Inc.

Les résultats de 2010 ont été principalement impactés par une correction positive de juste valeur de Village Square Partner, LLP, (voir ci-dessus) et d'un ajustement négatif de juste valeur d'USD 6,9 millions après impôt sur Noël Group (voir aussi Noël Group en page 34).

COMPTES CONSOLIDÉS AUDITÉS (IFRS)

(en millions US\$)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Revenus	3,87	3,62	6,02
Résultat net groupe	-5,00	-6,57	-3,24
Fonds propres	29,36	34,36	40,93
Total bilan	78,71	77,83	90,81
Dividende distribué	-	-	-
% de participation	100%	100%	100%

Codic International

Codic est une société de promotion immobilière indépendante créée en 1970.

Ces dernières années, la société a développé plus d'un million de mètres carrés de bureaux, parcs d'affaires, centres commerciaux et projets multifonctionnels.

D'abord présente en Belgique, Codic s'est intéressée très tôt aux marchés limitrophes. Après le Grand-duché de Luxembourg et la France, c'est en Hongrie, en Espagne et en Roumanie que le groupe a renforcé son positionnement européen.

Comme 2009, l'année 2010 a été marquée par la crise économique mondiale et l'assèchement des marchés immobiliers mais cette année a également connu un durcissement des conditions d'accès au financement.

En 2009/2010, malgré ce contexte délicat, Codic a pu inscrire de bons résultats. La marge brute réalisée à travers les différents projets se monte à EUR 27,6 millions et le bé-

néfice net atteint EUR 9,2 millions. Grâce à ces résultats, le montant des fonds propres a dépassé pour la première fois le seuil d'EUR 100 millions. Le groupe table sur une lente reprise des marchés en 2011 mais il s'attend également à des évolutions contrastées sur ses différents marchés. Au cours de ces deux dernières années, Codic International a certes réduit son rythme de développement mais la société a œuvré pour pouvoir bénéficier de la reprise de l'activité économique, en préparant ses projets et en faisant l'acquisition de nouveaux développements en France et au Luxembourg.

Le groupe peut également s'appuyer sur la confiance que lui témoignent depuis toujours, même en périodes difficiles, les acteurs économiques privés et publics, ses partenaires financiers et les investisseurs.

Malgré l'absence de transaction marquante en 2010/2011 et le manque de visibilité dont Codic dispose pour les prochains mois, elle envisage pour l'exercice en cours des résultats légèrement positifs.

COMPTES CONSOLIDÉS AUDITÉS (IFRS)

(en millions EUR)	30/04/2010	30/04/2009	30/04/2008
Revenus immobiliers	27,63	31,64	70,80
Résultat net	9,21	11,31	46,40
EBITDA	17,26	17,96	60,96
Fonds propres	101,18	97,49	88,56
Total bilan	242,24	295,05	335,45
Dividende distribué	5,51	5,99	27,84
% de participation	23,81%	23,81%	23,81%

6. ACTIVITÉS DE L'EXERCICE



Imolina

Société luxembourgeoise immobilière, filiale à 100% du Groupe.

Les loyers des deux immeubles luxembourgeois ont été perçus avec régularité. La liquidation de la société Alora Invest, sa détenue à 100% par Imolina, a été clôturée fin 2010. Cette liquidation fait suite à la vente des titres Cofinimmo qu'elle détenait encore.