

Voorstelling van de belangrijkste vastgoeddeelnemingen



Cofinimmo

Belangrijkste vastgoedbevak die genoteerd staat op NYSE Euronext Brussels.

Per 31 december 2010 heeft Compagnie du Bois Sauvage 2,02% van het kapitaal van Cofinimmo in handen.

De vennootschap voert een groeistrategie die berust op vier krachtlijnen: verwerven van kantoren die op lange termijn verhuurd worden aan eerste klas huurders, verwerven van rusthuizen en verzorgingstehuizen die op zeer lange termijn verhuurd worden aan eerste klas uitbaters, afsluiten van langlopende samenwerkingsverbanden in de vastgoedsector met industriële of dienstverlenende ondernemingen voor hun bedrijfspanden en deelnamen aan diverse publiek-privaat partnerschappen (PPP's) in de vastgoedsector.

Voor het boekjaar eindigend per 31 december 2010 heeft Cofinimmo de volgende prestaties neergezet:

- stijging van het nettoresultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening (aandeel van de groep – exclusief IAS 39) per aandeel van EUR 8,02 tegenover EUR 7,47 in 2009;

- stijging van het nettoresultaat (aandeel van de groep) per gewoon aandeel naar EUR 5,64 in 2010 tegenover EUR 2,31 in 2009. Het nettoresultaat per aandeel werd in mindere mate beïnvloed door de gevolgen van niet-contante aard (*non cash*) van een reële-waardedaling van het vastgoedvermogen van de Vennootschap.

De waarde van het nettoactief, geherwaardeerd tegen reële waarde vóór resultaatverwerking komt uit op EUR 98,21 per gewoon aandeel eind 2010 tegenover EUR 93,51 eind 2009 (na dividenduitkering). De vennootschap rekent op een brutodividend per aandeel van EUR 6,50 voor het boekjaar 2010, dat gelijk is aan het dividend voor 2009 (ga naar www.cofinimmo.com voor meer informatie)

De groep heeft in 2010 bijna de helft van haar belang in Cofinimmo van de hand gedaan. Deze verkoop sluit aan op het beleid van schuldafbouw, door de groep in 2009 opgestart.

GECONTROLEERDE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING (IFRS)

(in miljoen EUR)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Vastgoedresultaat	214,32	214,29	198,43
Nettoresultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening	105,68	92,86	56,37
Nettoresultaat groep	83,80	32,45	-5,29
Eigen vermogen groep	1.459,78	1.400,90	1.368,58
Balanstotaal	3.381,91	3.402,68	3.550,06
Verhouding vreemd vermogen/eigen vermogen (schuldratio)	47,50%	49,97%	52,79%
Verwacht dividend	96,61	91,06	84,90
Deelnemingspercentage	2,02%	4,01%	4,93%

6. ACTIVITEITEN VAN HET BOEKJAAR



Surongo America

Amerikaanse vennootschap, 100%-dochter die de vastgoed- en industriële investeringen van de groep in de Verenigde Staten bundelt, overwegend op de oostkust (North Carolina, Georgia, Florida, Massachusetts en New York).

Village Square Partners LLP, het wooncomplex met 240 appartementen in Jacksonville (Florida), was eind 2010 voor 94% verhuurd tegenover een *take-up* van 91% eind 2009. Het huurpercentage van de appartementen stemt tot tevredenheid en de huurinkomsten boeken lichte vooruitgang. De reële waarde van deze vastgoedinvestering is in 2010 met USD 1,3 miljoen gestegen (aandeel van de groep na belastingen). De aan deze investering gebonden schuldherfinanciering werd in oktober 2010 afgerond onder gunstige voorwaarden.

Het *real estate partnership* DSF Capital Partners LP investeert in twee vastgoedprojecten. Het eerste project betreft de renovatie van een gebouw dat eind december 2010 voor 94% verhuurd was (92% eind 2009). Het tweede project betreft de bouw van een hotel. Dit hotel opende op 12 februari 2009 zijn deuren. De bezettingsgraad en gemiddelde prijs per hotelkamer zijn gestegen vergeleken met 2009. In november 2010 werd de schuldherfinanciering van dit partnership afgerond.

Surongo America heeft in 2006 een verbintenis van USD 10 miljoen aangegaan in het partnership DSF Capital Partners III, LP. Eind december 2010 was de verbintenis voor 90% gestort. De twee vastgoedinvesteringen van dit partnership liggen in de buitenwijken van Washington DC, één van de zones die het minst werd getroffen door de crisis. Albei zijn ze voor meer dan 95% verhuurd. De huurprijzen zijn licht gestegen vergeleken met 2009. Het derde project

werd in 2010 in aanbouw genomen. Dit nieuwe project zal naar verwachting begin 2012 worden verhuurd.

Het *real estate partnership* Gotham City Residential Partners I, LP, in New York werd eind 2006 opgezet. Dit project beoogt flatgebouwen te kopen met het oog op de renovatie. De totale verbintenis van Surongo America bedraagt USD 10 miljoen. Van dit bedrag werd USD 7,7 miljoen gestort per 31 december 2010, tegenover USD 5,4 miljoen eind 2009. Eind 2010 waren de appartementen voor 94% verhuurd (tegenover een *take-up* van 93,5% eind 2009), 5% wordt momenteel gerenoveerd en 1% staat te huur. De investeringen worden overwegend uit eigen vermogen gefinancierd.

In oktober 2008 heeft Surongo America een investeringskans aangegrepen door met haar partners uit het verleden deel te nemen aan een project tot overname van een vastgoedcomplex in Florida. Hiermee gaat een investering gepaard van USD 1,8 miljoen. Het project verloopt zoals verwacht.

In oktober 2010 heeft Surongo America, Inc. voor een bedrag van USD 2,8 miljoen deelgenomen aan de oprichting van het partnership Zeb Land, LLC. Zeb Land, LLC heeft in november 2010 het productiegebouw van Nomaco (dochteronderneming van Noël Group) verworven en verhuurt dit aan Nomaco op grond van een huurovereenkomst van 10 jaar. Dankzij deze verrichting heeft Noël Group haar bankschulden verder kunnen afbouwen en een gedeelte van haar schulden aan Surongo America, Inc. vervroegd kunnen afbetalen.

De resultaten van 2010 werden in de eerste plaats beïnvloed door een positieve reële-waardecorrectie voor Village Square Partner, LLP (cf. supra) en een negatieve reële-waardecorrectie ten belope van USD 6,9 miljoen na belastingen op Noël Group (zie ook Noël Group op pagina 34).

GECONTROLEERDE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING (IFRS)

(in miljoen US\$)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Inkomsten	3,87	3,62	6,02
Nettoresultaat groep	-5,00	-6,57	-3,24
Eigen vermogen	29,36	34,36	40,93
Balanstotaal	78,71	77,83	90,81
Uitgekeerd dividend	-	-	-
Deelnemingspercentage	100%	100%	100%

Codic International

Codic is een in 1970 opgerichte onafhankelijke vastgoed-ontwikkelingsmaatschappij.

De afgelopen jaren heeft Codic ruim één miljoen vierkante meter kantoorruimten, bedrijvenparken, winkelcentra en multifunctionele projecten ontwikkeld.

Codic was eerst in België actief, maar heeft haar werkterrein aldaar uitgebreid tot de aangrenzende markten. Na het Groothertogdom Luxemburg en Frankrijk, heeft de groep haar Europese positie versterkt in Hongarije, Spanje en Roemenië.

Net als 2009 stond 2010 in het teken van de wereldwijde economische crisis en het opdrogen van de vastgoedmarkten. Bovendien werden dit jaar ook de voorwaarden om in aanmerking te komen voor financiering verstrengd.

Ondanks deze moeilijke randvoorwaarden heeft de groep in 2009/2010 voortreffelijke jaarresultaten neergezet. Op de verschillende projecten werd EUR 27,6 miljoen brutowinst gerealiseerd. De nettowinst komt uit op EUR 9,2 mil-

joen. Dankzij deze resultaten heeft het eigen vermogen voor het eerst de grens van EUR 100 miljoen overschreden. De groep rekent erop dat de markten in 2011 licht zullen aantrekken, maar verwacht tegelijk ook contrastrijke ontwikkelingen op de verschillende markten waar zij actief is. Het ontwikkelingstempo van Codic International heeft de afgelopen twee jaar vaart geminderd. Toch heeft de onderneming alles in het werk gesteld om de vruchten te plukken van de opleving van de economische bedrijvigheid door haar projecten voor te bereiden en nieuwe ontwikkelingsprojecten te verwerven in Frankrijk en in Luxemburg.

De groep kan ook kracht putten uit het vertrouwen dat de economische actoren uit de privé- en overheidssector, haar financiële partners en de investeerders haar sinds jaar en dag schenken, ook in moeilijke tijden.

Ook al bleven transacties van betekenis uit in 2010/2011 en ondanks het gebrek aan zichtbaarheid waarmee Codic de komende maanden te kampen heeft, verwacht de onderneming voor het lopende jaar licht positieve resultaten.

GECONTROLEERDE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING (IFRS)

(in miljoen EUR)	30/04/2010	30/04/2009	30/04/2008
Brutomarge	27,63	31,64	70,80
Nettoresultaat	9,21	11,31	46,40
EBIT	17,26	17,96	60,96
Eigen vermogen	101,18	97,49	88,56
Balanstotaal	242,24	295,05	335,45
Uitgekeerd dividend	5,51	5,99	27,84
Deelnemingspercentage	23,81%	23,81%	23,81%

6. ACTIVITEITEN VAN HET BOEKJAAR



Imolina

Luxemburgse vastgoedmaatschappij, 100%-dochter van de groep.

De huurgelden van de twee gebouwen in Luxemburg werden met de nodige regelmaat geïnd. De vereffening van de onderneming Alora Invest nv, voor 100% in handen van Imolina, werd eind 2010 afgerond. Deze vereffening volgt op de verkoop van Cofinimmo-aandelen die zij nog in bezit had.