

IMMOBILIER LE MARCHÉ BRUXELLOIS AVANTAGEUX

## Cofinimmo séduit toujours l'investisseur

L'immobilier belge, et bruxellois en particulier, se porte bien. Le marché immobilier, lui, chez nous comme ailleurs, est par contre quasi inexistant actuellement, crise financière oblige. Ce qui ne pose pas vraiment problème à Cofinimmo, première Sicafi belge. Pourquoi? «Parce que notre métier, ce n'est pas réellement acheter et vendre. Notre métier, c'est d'abord détenir et gérer des biens», explique son patron, Serge Fautré.

### BRUXELLES, MA BELLE

Le CEO ne cache cependant pas que chez Cofinimmo, on a bien sûr dû s'adapter au marasme ambiant et que l'on aspire à un rapide retour à la normale. «Notre politique conservatrice nous a protégé. Nos baux sont pour la plupart d'une durée de 12 ans; au niveau des revenus locatifs, nous n'avons pas à nous inquiéter», précise-t-il. «Mais il est clair qu'il n'y aura pas d'évolution importante de notre portefeuille en 2009.»

Le management préfère donc être prudent au niveau des prévisions. «Nous tablons sur un résultat 2009 en ligne avec celui de 2008 et, par conséquent, sur un dividende stable. Je me sens à l'abri par rapport à ces déclarations mais en dire plus serait imprudent», assure le CEO, qui croise surtout les doigts «pour que les banques retrouvent un mode de fonctionnement normal afin que le monde industriel puisse à nouveau

disposer de crédits adaptés». Mais au-delà du contexte, Cofinimmo a de la chance, selon Serge Fautré. Son métier de base, c'est l'immobilier de bureaux bruxellois. «Bruxelles est une ville administrative. En outre, les chiffres montrent que le rendement du marché bruxellois est bien moins volatil que celui d'autres grandes villes européennes.»

### CONFIANCE ET STABILITÉ

Conséquence de cette stabilité des revenus de l'entreprise: Cofinimmo continue à séduire les investisseurs, non seulement belges mais aussi étrangers. Pour rappel, la Sicafi a, en mars dernier, placé en une journée 962.000 titres au prix unitaire de 75 euros auprès d'investisseurs institutionnels.

«Je pense que les investisseurs sont séduits par la stabilité des loyers dont notre portefeuille bénéficie», se réjouit Serge Fautré.

A l'assemblée générale qui se tenait vendredi, les actionnaires (3.585.387 actions représentées) n'ont pas rechigné non plus: tous les points à l'ordre du jour ont été acceptés quasi à l'unanimité, dont le versement d'un dividende brut 2008 de 7,8 euros par titre.

Unique sujet de vexation perceptible dans la salle: les petits porteurs eux aussi auraient bien voulu participer à la levée de fonds! ◇

Amandine Cloot



Photo: Lieven Van Assche

Pour le CEO Serge Fautré, la politique conservatrice de la Sicafi a joué en sa faveur dans le marasme conjoncturel ambiant.

## Recticel condamné à payer 1,6 million d'euros

Le groupe belge Recticel signale qu'il a été condamné par une cour d'arbitrage (International Chamber of Commerce) à payer 1,6 million d'euros (majoré des intérêts et des frais) à Norwind Capital. Cette décision intervient dans le cadre de négociations menées en 2006 pour la vente de la division Interior Solutions de Recticel à Norwind. Après la rupture des négociations, Nordwind Capital a réclamé à Recticel le remboursement des frais de transaction.

Le spécialiste de la mousse de polyuréthane signale par ailleurs qu'il a racheté pour 8 millions d'euros une partie des obligations convertibles

émises en juillet 2007, profitant ainsi des nouvelles baisses enregistrées sur le marché. Il y a quelques mois, Recticel avait déjà procédé à un rachat de 12,1 millions de cet emprunt convertible d'un montant initial de 57,5 millions d'euros. Les obligations ont été acquises à un prix moyen correspondant à 46,25% de la valeur nominale, précise-t-il. La plus-value financière s'élève à 3 millions d'euros. Après cette opération, il subsiste encore chez des tiers pour 37,4 millions d'euros d'obligations convertibles, qui, en cas de conversion, pourront donner lieu à un maximum de 2.639.379 nouvelles actions. ◇ S.W.

## Tessengerlo ne voit pas encore de signe de reprise

Le groupe chimique Messengerlo a reconnu, à l'occasion de la publication de ses résultats trimestriels, que la chute de l'activité fortement ressentie à partir de novembre dernier s'était poursuivie tout au long des trois premiers mois 2009. «La sous-activité dans la plupart des usines couplée à une baisse générale des prix a eu un impact très important sur les marges», indique l'entreprise. Du coup, le chiffre d'affaires a diminué de 15,8% à fin mars, à 545,3 millions, en raison de la faible activité commerciale. La diminution se situe principalement dans le secteur Transformations de matières plastiques

(-22,8%) et la Chimie (-15,4%). Quant au résultat net consolidé (part du groupe), il passe dans le rouge à -6,2 millions d'euros contre un bénéfice de 36,9 millions un an plus tôt.

«La situation très difficile que nous rencontrons actuellement est évidemment la conséquence de la conjoncture générale; le retour à la normale ne pourra venir que d'une amélioration de cette dernière», note Messengerlo. «Nous ne voyons encore aucun signe tangible allant dans ce sens. C'est pourquoi le groupe envisage une réduction sélective de ses capacités de production dans les secteurs les plus touchés.» ◇ ASB

## Les profits de PNS rognés par l'indexation des salaires

En matière de revenus, le prestataire montois de soins infirmiers PNS a respecté son plan de marché l'an dernier. Il l'a même dépassé de 3%, puisque son chiffre d'affaires, généré à hauteur de 76% par la branche de soins infirmiers et pour le solde par la kinésithérapie, s'est établi à 4,42 millions d'euros.

En revanche, son bénéfice net s'est

établi à 0,21 million d'euros, en hausse de plus de 10%, soit 0,341 euro par action, là où un profit de 0,33 million avait été programmé. PNS avance une série d'arguments pour se justifier.

### RACHAT DE PARTS EN CML ANTICIPÉ

«Certains ont été décidés, d'autres ont été subis», commente-t-il.

Dans la première catégorie figure la décision d'anticiper, «sans financement additionnel», le rachat du solde de la participation qu'il ne détenait pas encore dans sa filiale louviéroise CML, alors que la transaction avait été initialement prévue pour 2010.

Dans la seconde, on trouve sans surprise la conséquence des trois indexations salariales automati-

ques intervenues l'an dernier, ainsi qu'une modification dans la taxation d'une partie des revenus de l'entreprise.

Le dividende unitaire brut au titre de l'exercice écoulé sera de 0,12 euro.

PNS, qui poursuit sa politique d'expansion par la conclusion de partenariats locaux, précise occuper aujourd'hui plus de 80 personnes - le

cap des 100 devrait être franchi au début de l'an prochain -, pour quelques 800 patients directs et 14 centres spécialisés, soit au total quelque 7.000 patients.

Au titre de l'exercice courant, la société de soins infirmiers table sur une progression à deux chiffres, tant de ses revenus que de son profit net. ◇

Fabian Lacasse

# Mieux vaut parler de la météo que de parler pour ne rien dire.



### Une Ere sans Artifices.

Nous vivons une période turbulente.

Le monde financier et économique continue à subir le phénomène des montagnes russes. Chaque jour, il est confronté à de nouvelles visions et prédictions. Il n'est donc pas aisé de faire la distinction entre ce qui est utile et le non-sens. C'est la raison pour laquelle nous vous invitons à construire avec nous un monde qui ne laisse pas de place aux artifices.

ABN AMRO Private Banking reste par ailleurs fidèle à ses priorités.

La connaissance et l'expérience seront toujours au service de nos clients, comme c'est le cas depuis deux siècles déjà.

### Discret et sûr.

En Belgique, nous sommes actifs depuis longtemps et nous bâtissons, en toute discrétion, un réseau de relations qui se développe de jour en jour. Notre volonté de faire la différence nous inspire à anticiper une nouvelle ère de sécurité et de sérénité.

Nous vous dirons volontiers ce que signifie pour vous cette ère sans artifices. Un simple coup de fil au 02/546 02 18 suffit pour fixer un rendez-vous.

Et en ce qui concerne la météo, nous vous renvoyons de bon coeur vers d'autres sources telles que l'IRM.

Le meilleur du possible



ABN AMRO Private Banking