

Opération de rachat par la SDRB des actions détenues par la CIB et SOFINIM dans la société anonyme IDIM

Situation

Dans leur lettre du 5 décembre 2008, Monsieur le Ministre-Président C. Picqué et Monsieur le Ministre B. Cerexhe du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale sollicitent l'avis de l'ICN sur le traitement SEC1995 de l'opération de rachat par la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) des actions détenues par la Compagnie Immobilière de Belgique (CIB) et SOFINIM dans la société anonyme Infrastructures et développements immobiliers (IDIM). Ils demandent si cette opération peut être traitée comme une opération financière sans impact sur le solde de financement de la SDRB et de la Région de Bruxelles-Capitale.

La SA IDIM est une société privée active dans la gestion de patrimoine immobilier en Région bruxelloise dans laquelle la SDRB et la Société régionale d'investissement de Bruxelles (SRIB) possèdent respectivement 16,48% et 8,58% du capital tandis que la majorité du capital se répartit entre les sociétés privées CIB et SOFINIM qui en détiennent chacune 37,47%. Les documents fournis contiennent les statuts de la SA IDIM, les derniers comptes annuels de la société, la décision du Service des Décisions Anticipée du SPF Finances sur l'opération envisagée, le plan d'entreprise pour la période 2009-2013 et la liste des différentes entreprises qui ont manifesté un intérêt pour les immeubles d'IDIM.

L'opération consiste en un rachat par la SDRB des actions détenues par la CIB et SOFINIM ainsi qu'à l'octroi d'un prêt par la SRDB à IDIM.

Pour rappel, la SDRB est une unité institutionnelle du secteur des administrations publiques (S.13) dont les comptes sont consolidés avec ceux de la Région de Bruxelles-Capitale.

Avis de l'ICN

1. Classement sectoriel d'IDIM

Dans l'hypothèse où l'opération est réalisée, il y aura un changement de contrôle et la société IDIM deviendra une société publique dont les actions seront détenues à 100% (directement et indirectement) par la Région de Bruxelles-Capitale.

L'examen du plan financier montre que la société publique IDIM satisferait bien le critère des 50% sur la période 2009-2013 et qu'elle constituerait ainsi un producteur marchand à classer dans le secteur des sociétés non financières (S.11).

2. Traitement SEC1995 de l'acquisition par la SDRB des actions de la SA IDIM détenues par les sociétés CIB et SOFINIM

La commercialisation envisagée dans le futur de la société va être différente de la gestion actuelle. Vu la morosité du marché de l'immobilier, il est difficile de louer ou de vendre les bâtiments ou les terrains en un seul tenant à court terme au prix le plus élevé possible. La future commercialisation se fera dès lors presque exclusivement par l'octroi de droit d'emphytéose ou de contrat de location

(éventuellement par plateaux séparés) et non de vente ce qui générera une commercialisation souvent plus aisée car les entreprises ont à réaliser un investissement moindre.

La SDRB étant actuellement en manque de terrains pour poursuivre ses activités en matière d'expansion économique, plus d'une trentaine d'entreprises ont déjà manifesté un intérêt pour les immeubles du patrimoine d'IDIM.

Le plan d'entreprise pour la période 2009-2013 montre qu'après une première année 2009 où IDIM réalise une perte, son résultat est positif dès l'année 2010, présente une évolution croissante et atteint un pourcentage suffisant par rapport à la valorisation d'IDIM en 2013.

Tous les éléments cités ci-dessus plaident pour un traitement en opération financière de l'acquisition par la SDRB des actions de la SA IDIM détenues par les sociétés CIB et SOFINIM.

3. Traitement SEC1995 du prêt octroyé par la SDRB à la SA IDIM

Les conditions du prêt sont bien spécifiées: montant, taux, durée, échéancier de remboursement bien établi (y compris en cas de remboursement partiel anticipé en 2010). Si la société IDIM connaît de graves problèmes de liquidité, elle est néanmoins solvable (ses fonds propres au 30 septembre 2008 sont largement supérieurs au montant du prêt).

Il s'ensuit que l'octroi du prêt peut être considéré comme une opération financière.

Conclusion

Sur la base des informations fournies en décembre 2008, l'ICN estime que l'acquisition par la SDRB des actions de la SA IDIM détenues par les sociétés CIB et SOFINIM et que l'octroi d'un prêt par la SDRB à la SA IDIM constituent bien des opérations financières sans aucun impact direct sur le solde de financement de la Région de Bruxelles-Capitale.

17.12.2008