



Bail Investissement Foncière : Réorientation patrimoniale et doublement de la taille début 2006



L'année 2005 a vu la configuration de Bail Investissement Foncière, société du groupe Foncière des Régions spécialisée en immobilier d'entreprise, profondément modifiée dans la composition de son actionnariat, de son management et de ses actifs.

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2005

Prise de contrôle par Foncière des Régions en partenariat avec GE Real Estate France

La prise de contrôle de 37 % du capital de Bail Investissement par Foncière des Régions en février 2005 s'est accompagnée de la signature d'un accord de partenariat et d'un pacte d'actionnaires de 5 ans entre Foncière des Régions et General Electric Real Estate France qui détiennent désormais 63 % du capital. Ces partenaires ont défini ensemble une politique de recentrage stratégique.

Mise en œuvre de la réorientation patrimoniale

Au cours de l'exercice 2005, la société a cédé pour 301 M€ d'actifs, dont 228 M€ de bureaux non stratégiques et 64 M€ de commerces (la cession des centres commerciaux de Vélizy et Rennes ayant été réalisée dans le cadre d'un accord de partenariat avec Unibail). Ces actifs représentaient 24 M€ de loyers annualisés et ont dégagé une plus-value de cession de 24,5 M€. Parallèlement, la société a renforcé son activité logistique et locaux d'activité en acquérant pour 77 M€ d'actifs nouveaux (notamment plateformes de classe A de Saint-Witz et complément de l'opération Cap 18 à Paris).

Doublement de la taille de Bail Investissement

Bail Investissement Foncière détenait au 31 décembre 2005 un portefeuille d'immobilier d'entreprise de 1 593 M€, en progression de 14,9 % à périmètre constant. La réorientation patrimoniale engagée en 2005 lui a notamment permis de se porter acquéreur en janvier 2006 avec GE Real Estate France, pour un montant de 1 573 M€, de la société Technical, propriétaire de 206 immeubles mixtes de bureaux et locaux d'activités principalement loués à France Télécom

(loyer annuel de 123 M€). Cette acquisition conforte le positionnement de la société au cœur des besoins des entreprises, renforce le partenariat avec GE Real Estate France et double la taille du patrimoine et des loyers. De plus, elle constitue un relais de croissance et renforce la pérennité des recettes locatives, compte tenu de loyers garantis jusqu'en 2011 attachés pour moitié à des immeubles parisiens.

Nouvelle Direction

Le Conseil d'Administration de Bail Investissement a nommé Christophe Kullmann, Président et Bertrand Julien-Laferrière, Directeur Général exécutif. Christophe Kullmann est par ailleurs Président du Directoire de Foncière des Régions. Bertrand Julien-Laferrière, précédemment Président Directeur Général de CGW Gestion d'Actifs qui gérait les actifs de Technical, connaît donc bien les interlocuteurs de France Télécom, devenu premier locataire de Bail Investissement.

POURSUITE DE LA PROGRESSION DES RÉSULTATS

Les loyers consolidés ont progressé de 8,8 % à 142,5 M€ grâce notamment à un taux moyen d'occupation financière du portefeuille resté au niveau satisfaisant de 96,6 % (95,9 % en 2004).

Dans ce contexte, le cash flow courant de l'activité foncière (part du Groupe) s'est établi à 92,6 M€ et le résultat net (part du Groupe) à 268,2 M€ contre 196,8 M€ en 2004.

Par action, le cash flow courant augmente de 7,3 % pour atteindre 2,63 €. Après prise en compte de l'activité de crédit-bail en cours d'extinction, le cash flow global est de 2,85 €. L'ANR droits inclus par action s'établit à 37,39 € contre 31,60 € en 2004 (+ 18,3 %) et intègre la variation de juste valeur de 175,3 M€.

Dividende proposé : + 18 %

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée générale des actionnaires de fixer le dividende à 2,00 € par action contre 1,70 € en 2004. Cette décision conforte le statut de Bail Investissement Foncière comme valeur de rendement.

PERSPECTIVES

Suite à l'acquisition du portefeuille Technical, Bail Investissement mettra en œuvre en 2006 une activation dynamique du partenariat engagé avec son locataire France Télécom. Par ailleurs, la compression générale des taux de rendement de marché observée en 2005 a entraîné un renchérissement des actifs de logistique. Pour autant, Bail Investissement souhaite poursuivre l'étude du renforcement dans ce secteur d'activité. Enfin, la société continuera de rechercher en 2006 la meilleure voie de valorisation de son secteur centres commerciaux.

Sur l'ensemble de l'année, Bail Investissement Foncière devrait enregistrer une amélioration de son cash flow courant par action de l'ordre de 30 %.

Contact

Bail Investissement - 30 avenue Kléber, 75016 Paris • Pascal Aerts - Tél : 01 58 97 51 47

Calendrier

Assemblée générale : le 6 avril 2006 • Résultats 1^{er} semestre : le 26 juillet 2006

Retrouvez le communiqué intégral sur
www.bail-investissement.com