

Résultats semestriels 2018

**Forte progression du chiffre d'affaires (+9%) et du résultat net (+40%)
Près de 100 millions d'euros d'engagements nouveaux sur le semestre**

Paris, le 26 juillet 2018

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier de bureaux en Régions, annonce ses résultats semestriels consolidés au 30 juin 2018¹ arrêtés par son Conseil d'administration réuni le 24 juillet 2018.

<i>EPRA</i> ² en K€	S1 2018	S1 2017	var
Chiffre d'affaires	18 134	16 709	+9%
EBIT	11 614	10 575	+10%
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	11 399	10 341	+10%
Solde net des ajustements de valeur des immeubles	6 387	2 217	+188%
Résultat opérationnel net	17 786	12 557	+42%
Résultat net	14 041	10 020	+40%
<hr/>			
Résultat net récurrent ³	7 925	7 653	+4%
CFC (Cash-Flow Courant)	7 421	7 148	+4%

Philippe Rosio, Président-directeur général commente ces résultats semestriels :

« Ces résultats témoignent à nouveau de la pertinence de la stratégie menée par Foncière INEA et de la justesse de son positionnement immobilier. La dynamique de développement des principales métropoles régionales françaises apparaît aujourd'hui comme une évidence aux yeux d'un nombre grandissant d'acteurs immobiliers. La croissance des volumes investis (+27%) et des m² commercialisés (+30%) sur les bureaux en régions au 1^{er} trimestre 2018 en atteste. Outre les rendements qu'ils procurent, ces marchés deviennent de facto plus liquides.

Foncière INEA a fait croître son patrimoine de manière significative au cours de ce semestre en le portant à plus de 750 M€, tout en renforçant ses moyens financiers, imprimant ainsi un rythme soutenu en vue de la réalisation de ses objectifs de taille (1 milliards d'euros en patrimoine) et de rentabilité (RNR +15% /an sur les 4 années à venir). »

¹ Les comptes ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

² European Public Real Estate Association

³ Les opérations de cessions sur le périmètre des co-entreprises font partie depuis 2017 de l'activité courante et ne sont donc plus retraitées dans le calcul du RNR EPRA (cf annexe).

Croissance et prise de valeur du patrimoine

Le premier semestre de l'année 2018 est marqué par la croissance et la prise de valeur du patrimoine.

Le chiffre d'affaires consolidé a bénéficié de l'entrée en exploitation de 9 nouveaux immeubles sur les 12 derniers mois et s'affiche en hausse de près de 9% à 18,1 M€.

Les nouveaux immeubles de Viry Chatillon (septembre 2017), Enora Park (novembre 2017), Marseille Angle (décembre 2017), Montpellier Odysseum (décembre 2017), Toulouse Eclat (décembre 2017), Marseille Monticelli (février 2018), Nancy ARS (juin 2018), N2 Office (juin 2018) et enfin Lyon Portes du Rhône (juin 2018), ont ainsi généré 1,8 M€ de revenus supplémentaires (correspondant à 5,6 M€ sur une base annualisée), alors que dans le même temps les cessions réalisées n'ont eu qu'un impact mineur sur l'évolution du chiffre d'affaires (-0,3 M€).

L'activité locative a été soutenue au cours du semestre et a permis d'améliorer le taux d'occupation du patrimoine (90,6% contre 88,7% au 30 juin 2017).

L'attractivité des principales métropoles régionales reflétée dans les valeurs d'expertise ne se dément pas et permet à Foncière INEA d'enregistrer une variation de juste valeur de près de 6,4 M€ ce semestre, contre 2,2 M€ douze mois plus tôt.

Dans un contexte d'accélération de sa production, Foncière INEA a levé en février 2018 un Euro PP « Green » de 100 M€ destiné à sécuriser le financement de ses opérations en cours de développement (VEFA), ce qui explique la hausse de ses charges financières et la progression plus modérée du résultat net récurrent et du cash-flow courant (+4%).

Cette opération, qui a fait l'objet d'une opinion favorable de Vigeo Eiris, permet à Foncière INEA de confirmer son engagement en faveur d'un développement responsable.

Au final, le résultat net de Foncière INEA s'affiche en hausse de 40% sur 12 mois et s'établit à plus de 14 M€ au 30 juin 2018.

Un profil d'endettement équilibré

La dette de Foncière INEA est de maturité longue (5,2 ans), compétitive (2,66 % - 1,94% hors emprunts obligataires) et sécurisée (couverte à 94% contre le risque de fluctuation des taux).

Les covenants bancaires sont respectés au 30 juin 2018 :

	30.06.18	Covenants
Ratio d'endettement financier (LTV)	47,3%	< 55%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	4,2	>2,0

En émettant un Euro PP « Green » de 100 M€, le plus important jamais réalisé par une entreprise de taille moyenne, Foncière INEA a fait évoluer le profil de sa dette. Ainsi, la part hypothécaire amortissable de son endettement est tombée à 39% au 30 juin 2018 (contre 63% au 31 décembre 2017), laissant place aux financements de type obligataire (38%) et corporate (23%).

Un patrimoine de 752 M€

Foncière INEA a accéléré son rythme d'acquisition et a pris position sur 10 nouvelles opérations au cours du premier semestre pour 98 M€.

Ces nouvelles opérations sont situées dans les principales métropoles régionales (Lyon, Nantes, Bordeaux, Marseille, Strasbourg), portent sur plus de 47.000 m² et généreront 7,5 M€ de loyers potentiels sur une base annualisée. Ce sont essentiellement des VEFA bureaux dont les livraisons s'échelonnent jusqu'à fin 2021.

La valeur du patrimoine de Foncière INEA au 30 juin 2018 s'élève ainsi à 752 M€.

Depuis l'annonce il y a 18 mois de l'objectif ambitieux d'atteindre une valeur de patrimoine d'un milliard d'euros d'ici fin 2021, ce sont ainsi près de 200 M€ d'engagements nouveaux qui ont été pris.

Actif Net Réévalué (EPRA NNAV)

L'Actif Net Réévalué Triple Net (NNAV) calculé sur la base de la valeur droits compris des immeubles, ressort à 302 M€ au 30 juin 2018, en croissance de 8% sur 12 mois.

Le nombre d'actions étant stable sur la période, le NNAV EPRA par action droits compris affiche la même progression à 50,7 €/action.

<i>NNNAV EPRA €/action</i>	30/06/18	30/06/17	Δ 12 mois
Nombre d'actions ⁽¹⁾	5 965 368	5 964 708	+0%
Droits compris	51	47	+8,0%
Hors droits	46	43	+7,0%

(1) Nombre d'actions ordinaires diminué des actions détenues en propre

Au 30 juin 2018, la décote du cours de bourse par rapport à l'actif net réévalué hors droits est stable, à 13%.

Le rapport financier semestriel de Foncière INEA est disponible sur son site internet www.fonciere-inea.com/rapports-financiers/

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2018 : le 11 octobre 2018

A propos de Foncière INEA (www.fonciere-inea.com)

Créée en mars 2005, Foncière INEA est une SIIC qui investit dans des immeubles de bureaux neufs ou récents situés dans les principales métropoles régionales françaises. Au 30 juin 2018, son patrimoine est constitué de 77 sites immobiliers représentant une surface totale de près de 348.000 m² et une valeur de 752 M€, offrant un rendement potentiel de 7,2%.

Plus d'information : www.fonciere-inea.com



Compartiment B **Euronext Paris de NYSE Euronext** - ISIN : FR0010341032

Reuters : INEA.PA - Bloomberg : INEA FP

Membre des indices IEIF Foncières et IEIF Immobilier France

Membre des indices CAC[®] Small, CAC[®] Mid & Small, CAC[®] All-Tradable at CAC[®] All-share

Contacts

FONCIERE INEA

Philippe Rosio

Président Directeur Général

Tél. : +33 (0)1 42 86 64 46

p.rosio@fonciere-inea.com

DGM CONSEIL

Michel Calzaroni, Tarick Dali

Tél. : +33 (0)1 40 70 11 89

t.dali@dgm-conseil.com

ANNEXES

Résultat net récurrent EPRA :

k€	S1 2018
Résultat net part du groupe	14 041
Ajustements pour calculer le RNR EPRA :	
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	(6 387)
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	215
(iii) Gains/pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	0
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	0
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition / Ecart d'acquisition négatif	0
(vi) Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	39
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés	0
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	0
(ix) Ajustements (i) à (viii) sur les co-entreprises (sauf comptabilisation en activité commune)	17
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA	0
Résultat net récurrent EPRA	7 925
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA sur 12 mois</i>	<i>+4%</i>
Nombre moyen pondéré d'actions	5 965 368
Résultat net récurrent EPRA / action	1,33 €
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA /action sur 12 mois</i>	<i>0%</i>

Les opérations de cessions sur le périmètre des co-entreprises font partie depuis 2017 de l'activité courante et ne sont donc plus retraitées dans le calcul du RNR EPRA.

Le RNR du premier semestre 2017 présenté dans ce communiqué est ainsi corrigé de +398 k€ (ligne (ix)) et s'établit à 7.653 k€ (contre 7.254 k€ présenté au 30 juin 2017).

Tableau de passage :

k€	S1 2017
Résultat net récurrent au 30/06/17 (présenté en juillet 2017)	7 255
Réintégration des plus-values de cessions réalisées sur le périmètre des co-entreprises	398
Résultat net récurrent au 30/06/17 retraité (juillet 2018)	7 653

Cash-flow courant :

<i>k€</i>	S1 2018
Résultat net social de Foncière INEA	1 756
Ajustements pour calculer le cash-flow courant :	
(i) Ajout du résultat des filiales contrôlées	619
(ii) Annulation des dotations aux amortissements	5 345
(iii) Annulation du résultat des cessions	(298)
Cash-flow courant	7 421
<i>Evolution du CFC sur 12 mois</i>	<i>+4%</i>
<hr/>	
Nombre moyen pondéré d'actions	5 965 368
Cash-flow courant / action	1,24 €
<i>Evolution du CFC / action sur 12 mois</i>	<i>+0%</i>

Actif Net Réévalué (NNNAV EPRA) :

<i>k€</i>	30/06/18
Capitaux propres part du groupe *	273 491
Boni sur la dette	998
Estimation des droits de mutation et frais	27 831
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA)	302 319
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	5 965 368
<i>Evolution du nombre d'actions sur 12 mois</i>	<i>+0%</i>
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA) / action	50,7 €
<i>Evolution du NNNAV EPRA /action sur 12 mois</i>	<i>8,0%</i>

** intégrant la valeur de marché des instruments financiers et la plus-value latente sur immeubles de placement évalués à la juste valeur*