

Résultats annuels 2008
Un modèle solide et rentable



Sommaire



Introduction

1 – Patrimoine de Foncière INEA

2 – Éléments financiers

3 – Marchés et stratégie

Annexes

Introduction : profil de Foncière INEA



❑ **Un positionnement de « pure-player » :**

- Investir dans l'immobilier d'entreprise
- sur des actifs neufs
- en Régions

❑ **Adapté au marché et performant :**

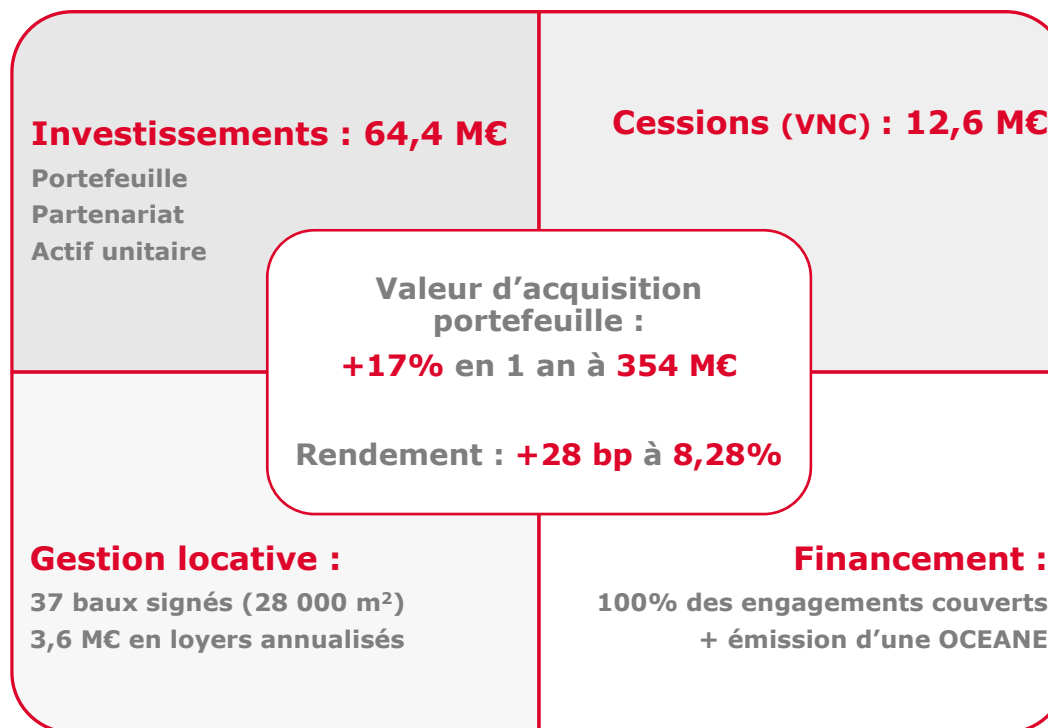
- Investir en fonction des cycles des produits immobiliers
- en privilégiant la performance à la taille
- en s'appuyant sur un pipeline d'opérations
- qui permet d'arbitrer

▶ **Un profil rentable et dynamique dans l'immobilier coté**

1 - Patrimoine de Foncière INEA



1.1 Activité dynamique en 2008 (1/5)



► **2008 : témoin d'une stratégie performante, adaptée au marché**

1.1 Activité dynamique en 2008 (2/5)



- ❑ Acquisition d'un portefeuille d'immeubles de **bureaux et de locaux d'activité récents, liquides et rentables** à Strasbourg et Nantes

- ❑ **Atouts** de cet investissement :
 - une rentabilité immédiate de plus de 9%
 - assise sur une base locative diversifiée
 - permettant à terme des arbitrages

Portefeuille « RES »

- 5 immeubles
- Surface : 11 136 m²
- Prix d'acquisition : 13,5 M€
- Entièrement loué
- Rendement : 9,25%



► **Une transaction opportuniste et immédiatement profitable**

1.1 Activité dynamique en 2008 (3/5)



- ❑ Signature d'un **partenariat de 3 ans avec MAN** (filiale à 20% du Groupe Volkswagen) pour leurs nouvelles plateformes régionales (maintenance/vente)

- ❑ **Atouts** de cet investissement :
 - une rentabilité attractive et sécurisée
 - une typologie d'actif nouvelle et banalisable
 - portant sur des actifs neufs en Régions

Partenariat MAN

- Surface : 18 700 m²
- Engagement : 23,0 M€
- Entièrement loué pour 9 ans fermes à MAN
- Rendement : > 8,50%



Exemple type

► **Un partenariat rentable , sécurisé et duplicable**

1.1 Activité dynamique en 2008 (4/5)



- ❑ **Acquisition d'un immeuble de bureaux THPE (Très Haute Performance Energétique) à Nancy**
- ❑ **Atouts de cet investissement :**
 - une rentabilité attractive et sécurisée aux conditions locatives de marché (145 €/m²)
 - pour un immeuble de bureaux en centre ville
 - répondant aux critères environnementaux actuels

Immeuble THPE Nancy

- Surface : 3 937 m²+ 55 parkings
- Prix d'acquisition : 7,1 M€
- Loué à 60% pour 6 ans fermes aux PAGES JAUNES
- Rendement : 8,25%



► **Une orientation clef pour la stratégie future d'INEA**

1.1 Activité dynamique en 2008 (5/5)



- ❑ **2 arbitrages** : Cession de 4 immeubles de bureaux
Bordeaux Pessac (3) et Marseille Château Gombert (1)

- ❑ **Chiffres clés** :
 - Montant des cessions : 14,8 M€
 - Plus-value : 2,2 M€
 - Taux de capitalisation global : 7,41%
 - Nature des acquéreurs : un fonds anglo-saxon et un industriel français

Cession de Marseille Château Gombert D

- Surface: 1 469 m²
- Cession : Octobre 2008
- Situation locative : vide
- Prix de cession : 2,7 M€



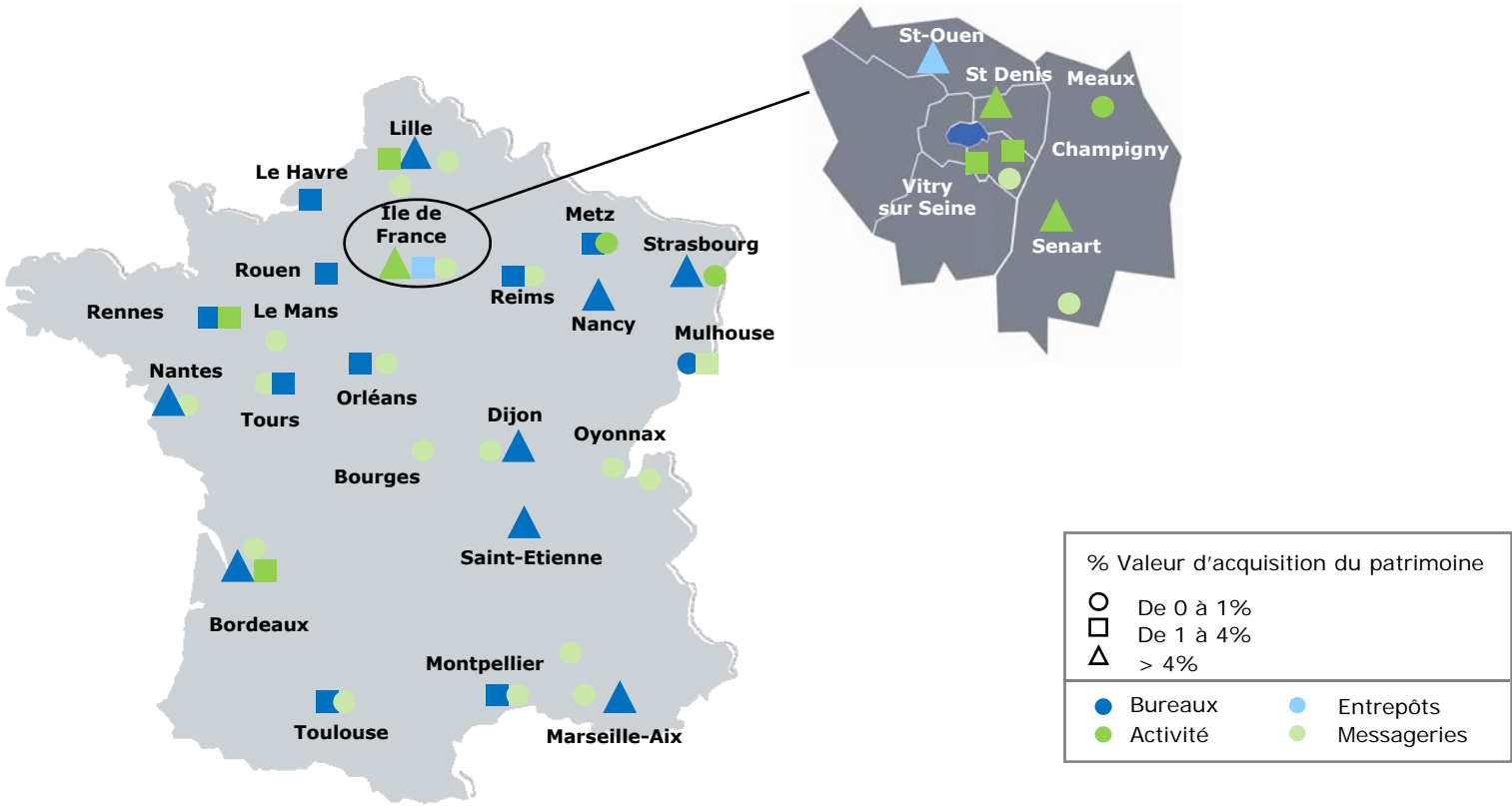
Cession de Bordeaux Pessac

- Surface: 7 105 m²
- Cession : Décembre 2008
- Situation locative : entièrement loué (notamment Atos Origin sur 2 bâtiments via baux 6/9 ans)
- Prix de cession : 12,1 M€



► **Une liquidité réelle du patrimoine**

1.2 Synthèse du patrimoine (1/2)



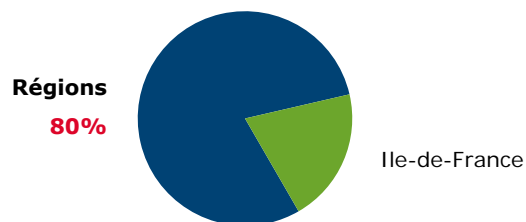
► Une répartition équilibrée : 103 immeubles répartis sur 23 métropoles



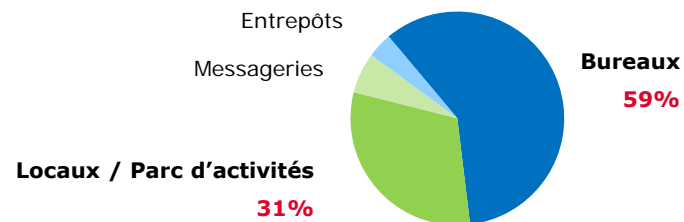
1.2 Synthèse du patrimoine (2/2)



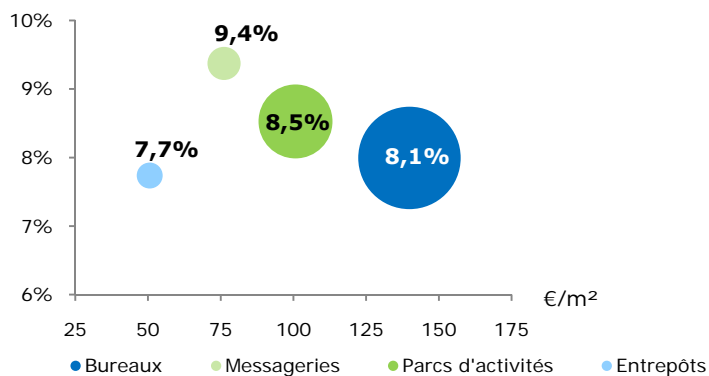
Répartition de la valeur du patrimoine par zone géographique



Répartition de la valeur du patrimoine par typologie d'actif



Rendement et loyer moyen par typologie d'actif



Chiffres clés

	31.12.08
Valeur d'acquisition	354 M€
Surface	259 841 m²
Rendement net	8,28%
Âge médian	1,6 ans
Loyer moyen	113 €/m²
Taille unitaire médiane	5,9 M€

► **Un patrimoine rentable, neuf et liquide**

1.3 Une gestion locative solide (1/2)



❑ Patrimoine livré : taux d'occupation de **95%** au 31 décembre 2008

Sites	Vacance		Loyer potentiel
	m ²	%	€/an
Marseille	4 232	61%	550 160
Toulouse	891	13%	106 920
Villiers Brabois	681	10%	85 125
St Herblain II	675	10%	83 025
Rennes Cap Nord	469	7%	54 873
Vacance totale	6 948	100%	880 103
Vacance (% patrimoine livré)	5%		

❑ Patrimoine à livrer : taux de location à **40%** au 31 décembre 2008

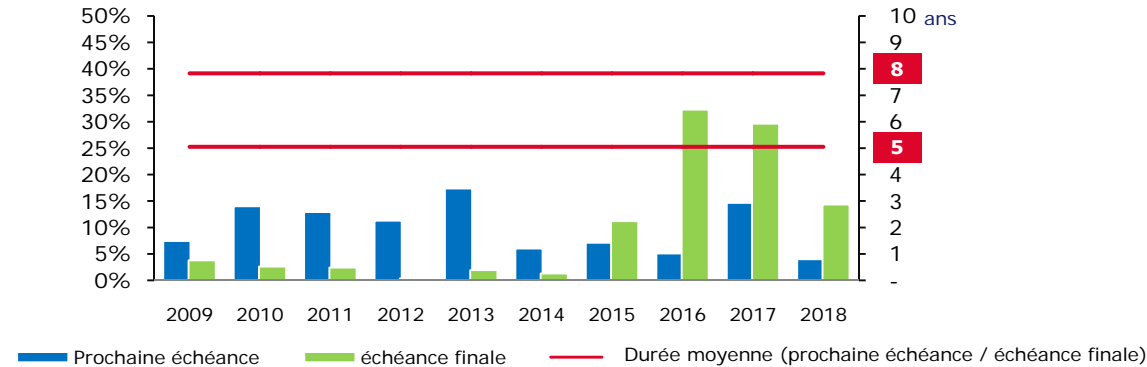
	2009	2010-2011	Total
Patrimoine à livrer (m ²)	50 474	81 721	132 195
Surface louée (m ²)	30 923	21 914	52 837
Taux de location (%)	61%	27%	40%
Taux de location avec garantie locative (%)	100%	100%	100%

❑ **Aucun impayé en 2008**

1.3 Une gestion locative solide (2/2)



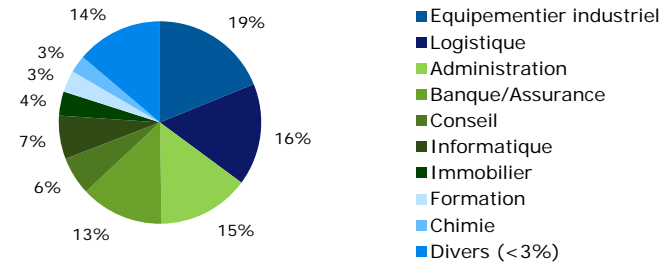
- 75% des baux signés sont longs (6 ou 9 ans fermes), soit une durée moyenne à échéance finale de **8 ans** et **moins de 10%** de baux renégociables par an



- 85% des locataires ont un CA > 100 M€ se répartissant sur + de **10 secteurs** d'activité

Principaux locataires

Trésor Public, La Poste, Communauté d'Agglomération de la Métropole Messine, Ministère de l'Équipement, Ministère du Budget, Groupe Vinci, Cofinoga, Chronopost, Pvm Plastiques (Saint Gobain), IBM, Cap Gemini, LG, Loewe France, Cegid, Ernst & Young, Société Générale, AGF Vie, BNP Paribas, LVL Medical, Cristal Union, Staci, Geox, Generali Vie

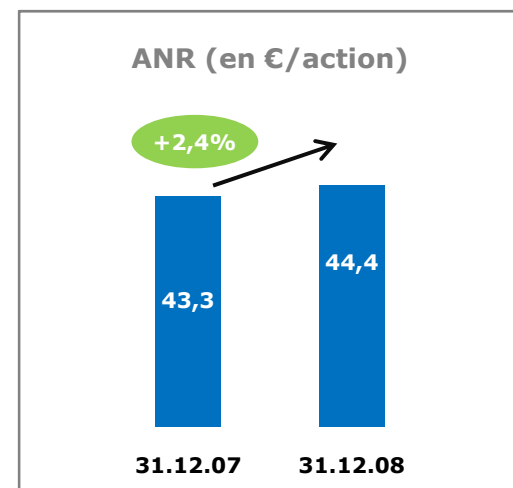
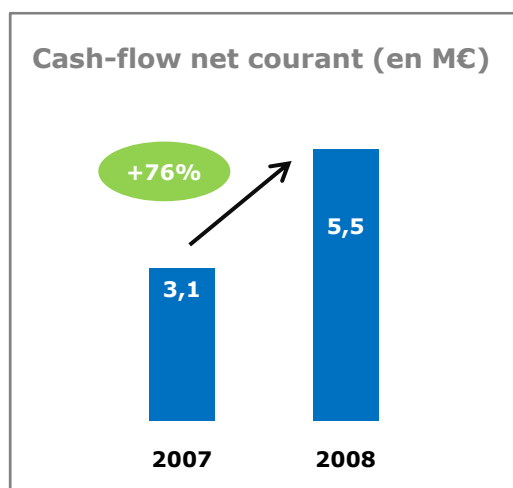
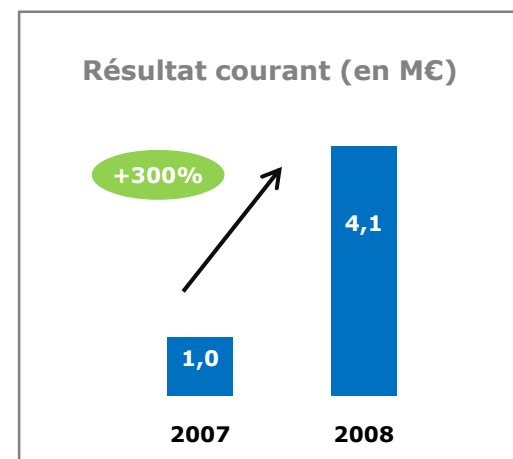
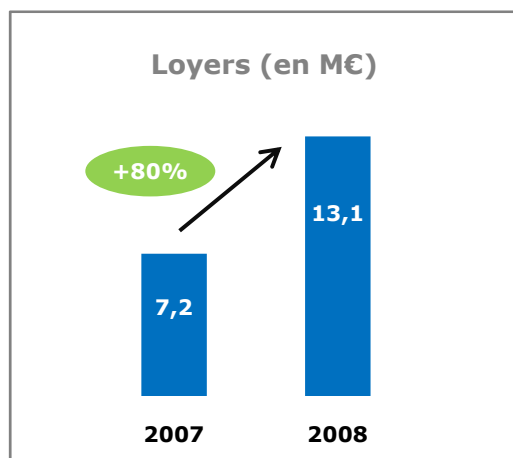


► Une réelle dispersion du risque locatif

2 - Éléments financiers



2.1 Éléments clés 2008 (1/3)



2.1 Compte de résultat 2008 (2/3)



En milliers d'euros	2008	2007	Δ
Loyers	13 075	7 249	+80%
Charges locatives refacturées	-2 421	-1 550	
Charges locatives non refacturées	-395	0	
Dotation aux amortissements	-3 761	-2 680	
Frais de fonctionnement	-2 402	-1 994	
Résultat courant	4 096	1 025	+300%
Résultat sur cessions	2 040	2 890	
Résultat opérationnel	6 136	3 915	+57%
Résultat financier	-2 854	503	
SME	134	-133	
Impôt / Exit tax	349	-964	
Résultat net	3 765	3 321	+13%
EBITDA courant	7 857	3 705	+112%
Cash flow net courant	5 486	3 113	+76%
En € par action ¹	2008	2007	Δ
Résultat net	1,27	1,07	+18%
EBITDA courant	2,65	1,19	+122%
Cash flow net courant	1,85	1,00	+84%

¹ Le nombre d'actions diluées est égal au nombre d'actions composant le capital social soit 2.765.702 majoré des actions « dilutives » (227 735) au sens des normes IFRS résultant de l'exercice des BSPCE, à ce jour non exercés

2.1 Résultat 2008 : solidité du modèle (3/3)



- ❑ **Les résultats 2008 démontrent la solidité du modèle** développé par Foncière INEA :
 - Quadruplement du résultat courant (contre des loyers x2)
 - Montée en puissance du patrimoine et bonne maîtrise des frais de fonctionnement (18% des loyers contre 27% en 2007)
 - Ce que confirme la progression du Cash Flow net courant (+76%) et de l'Ebitda (x2,1)

- ❑ **La volonté affichée début 2008 de préserver des disponibilités et de financer la totalité des engagements**, en anticipation du calendrier des investissements, a représenté une charge financière additionnelle non récurrente de **870 k€** minorant d'autant le résultat net 2008

Foncière INEA entend investir au mieux ces disponibilités placées pour l'heure en Sicav monétaires

- ❑ En conséquence, il sera proposé à l'Assemblée Générale de **maintenir le dividende : 1,08 € / action** (soit 54% du cash flow net courant)

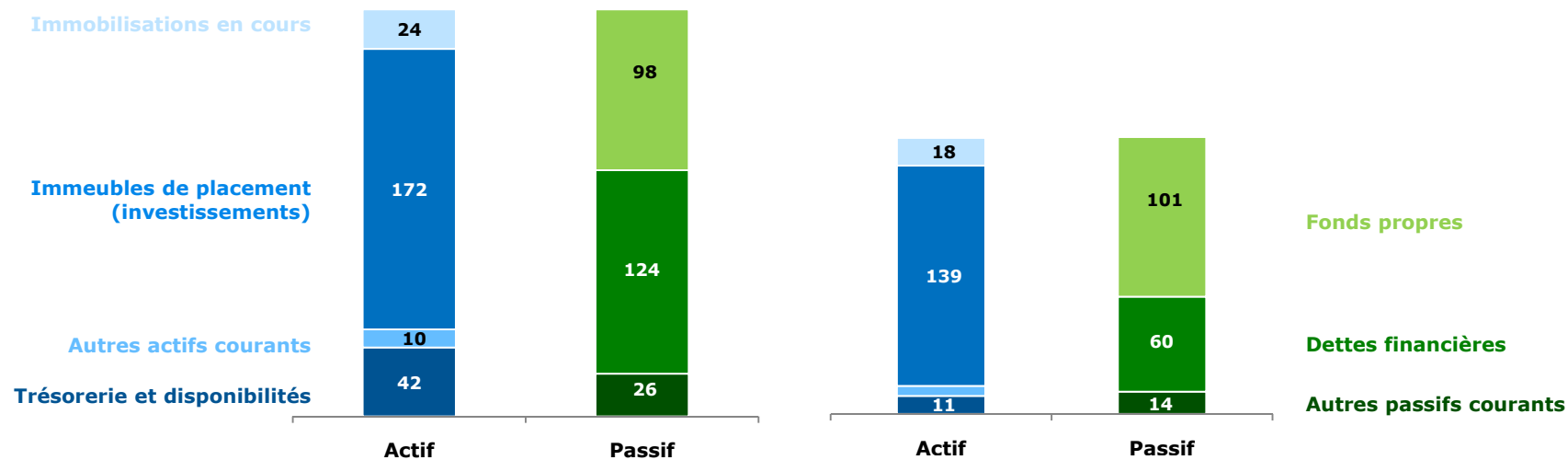
► **Une croissance solide mais aussi prudente**

2.2 Situation financière (1/3)



31.12.08 : **247,5 M€**

31.12.07 : **174,4 M€**



	31.12.08	31.12.07
Trésorerie (M€)	42,2	11,3
Endettement financier net (M€)	82,2	48,6
Ratio d'endettement (LTV)	41%	32%

2.2 Situation financière (2/3)



- ❑ **Trésorerie positive au 31.12.08** **+ 42 M€**
- ❑ **Ressources disponibles au 31.12.08** **+ 136 M€**
(soit trésorerie + lignes de crédits autorisées et non tirées)
- ❑ **Respect des Covenants bancaires** qu'expliquent la rentabilité du portefeuille et un endettement maîtrisé

	Covenant	31.12.08	Objectifs internes
LTV	< 70%	41%	< 50% Max 60%
DSCR	> 1,1	1,3	1,3 – 1,4
ICR	> 1,5	4,0	> 2,8

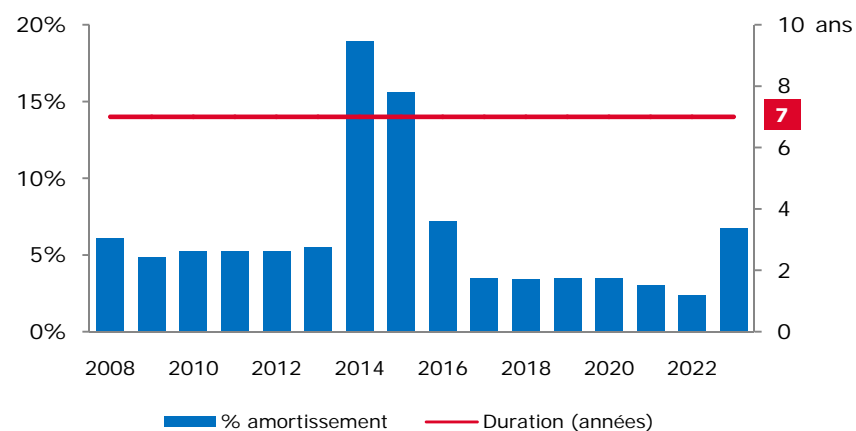
- ❑ **Engagements financés à près de 100% avec un recours à l'endettement maîtrisé**
Le ratio d'endettement demeurera <60% :
 - En cas de relèvement additionnel des taux de rendement de **100 points de base (8,5%)**
 - Ou encore en cas d'utilisation de l'OCEANE pour une **production théorique nouvelle de 100 M€**

 **Une situation financière saine**

2.2 Situation financière (3/3)



- Endettement **long terme** (maturité moyenne de **7 ans**) avec un **amortissement annuel moyen de 5% par an** (soit 6 M€), sans échéance significative avant **2014**



- Dette **entièrement couverte** contre le risque de fluctuation de taux d'intérêt
Taux d'intérêt moyen sur 2008 : **5,18 %** (hors OCEANE : **5,06%**)

► **Une gestion financière résolument prudente**

2.3 ANR par action



- ❑ **La valeur globale du patrimoine est de 381,9 M€ (+17%), comprenant :**
 - la valeur expertisée des immeubles livrés, droits compris, de 216,7 M€
 - et la valeur d'acquisition des immeubles à livrer de 165,2 M€

- ❑ **A périmètre constant, la croissance des loyers (indexation comprise) compense la remontée du taux de capitalisation moyen qui passe de 7,18% à 7,49% sur 12 mois**

- ❑ **Au 31 décembre 2008, l'ANR par action est en progression**

<i>En € par action</i>	31.12.08	31.12.07	Δ
ANR de liquidation ¹	44,35	43,30	2,4%
ANR de reconstitution	46,26	44,78	3,3%

NB : Evaluation uniquement du patrimoine en service à date par Atis Real Expertise

¹ Hors droit, avant distribution, après fiscalité latente et mise en valeur de marché des instruments financiers

Hors impact de la mise en valeur de marché des instruments financiers, la progression de l'ANR de liquidation aurait été de 6,2%

- ❑ **Le cours de bourse actuel (27,50 €) présente une décote de 38% par rapport à l'ANR dilué de liquidation**

► **Confirmation de la pertinence du positionnement immobilier**

3 - Marchés et stratégie

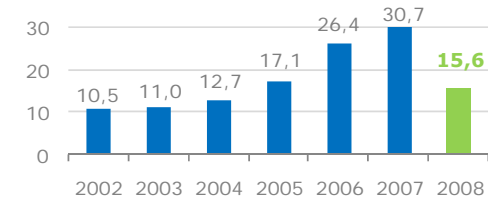


3.1 Marché des Régions (1/3)



❑ Investissements en France en diminution en 2008 :

- 15,6 Mds € : -50% vs. 2007 dont Paris QCA -70%
- Tous les types d'actif ont été touchés, les bureaux étant les plus résistants
- Contraintes de refinancement

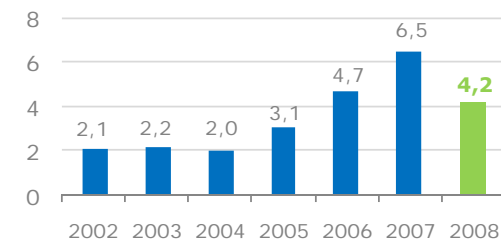


dont Investissements en Ile-de-France :

- 11,4 Mds € : -58% vs. 2007
- Forte chute des transactions >100 M€ : -66%
- Marché principalement dépendant des actifs de bureaux (68% en 2008), fortement affectés par les contraintes de financement

❑ Investissements en Régions :

- 4,2 Mds € : -35% vs. 2007
- Meilleur équilibre acheteurs / vendeurs
- Poids croissant des Régions : 29% en 2008 (vs 23% en 2007)
- Profil plus défensif compte tenu de la diversification des classes d'actifs



▶ **Régions : une meilleure résistance liée à un phénomène de rattrapage structurel**

3.1 Marché des Régions (2/3)



□ Bureaux Régions :

- **La demande en léger retrait (-17% /2007)** porte en priorité (52%) sur les **bureaux neufs** (optique de réduction de coûts)
- **L'offre en progression (+29% /2007)** est tirée par **l'offre neuve (30%)**, moteur du marché dans la majorité des villes
- **La commercialisation** dans le bureau neuf continue de progresser (entre 6 et 9% par an depuis 5 ans)
- **Les loyers progressent de +5,5% (172€/m² contre 163 €/m² à fin 2007)**

□ Locaux d'activité / Entrepôts :

- **La demande en baisse (-15% à fin S1 2008 /S1 2007)** émane **en grande partie du marché des locaux d'activité** qui souffre d'une pénurie d'offres de qualité
- **L'offre stable (0% à fin S1 2008 /S1 2007)** est due largement à la prédominance de **locaux de seconde main** (souvent obsolètes) surtout pour les locaux d'activité dont le stock est limité dans la plupart des villes du fait de la rareté du foncier dédié à ce type de produits (résultat de la volonté des élus)
- **Les loyers sont stables (60€/m² contre 59€/m² à fin 2007)** hors locaux neufs ou de seconde main de qualité qui tendent à la hausse

▶ **Inadéquation entre offre de seconde main et demande de neuf :
opportunité pour Foncière INEA**

3.1 Marché des Régions (3/3)



❑ **Le marché de l'investissement (4,2 milliards € en 2008) :**

- Un recul plus modéré qu'à l'échelle nationale
- Le marché des Régions équivalent au niveau 2006 (4,7 milliards €)
- Un volume d'investissement stable par rapport à 2007 sur les transactions < 40 M€ (2,8 Mds €)

❑ **Le marché vit un assainissement avec pour conséquences :**

- une baisse des volumes d'investissement (un « retour à la normale » cf. supra)
- un équilibre Offre – Demande pour le neuf
- une correction des rendements avec la réapparition de primes de risque en fonction de la qualité des actifs, notamment dans le seconde main
- et des changements au niveau des intervenants

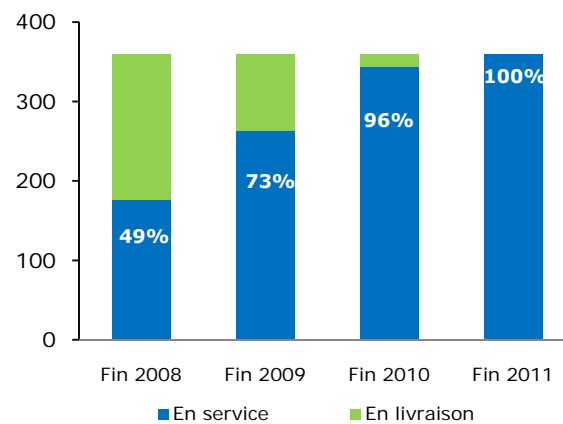
▶ **Foncière INEA : un positionnement pertinent**

3.2 Dynamique de croissance (1/2)



- **Une montée en puissance** qui s'appuie sur des livraisons futures :

Évolution de la part du patrimoine livré (M€)



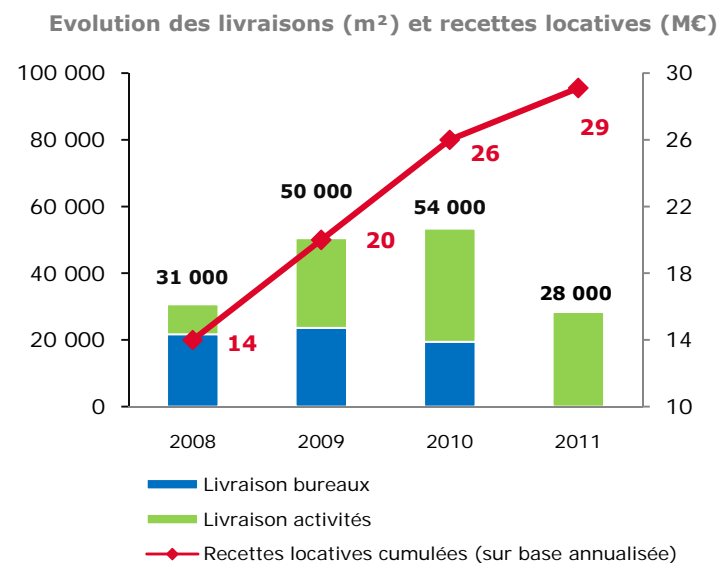
- **Sécurisée :**

- à fin 2008 (taux d'occupation : 95%)
- mais aussi, au-delà au travers des **garanties locatives** (12 mois à compter de la livraison)
- **s'achevant** à horizon 2010

3.2 Dynamique de croissance (2/2)



- ❑ **Croissance des recettes locatives : à périmètre constant, doublement en 2 ans**



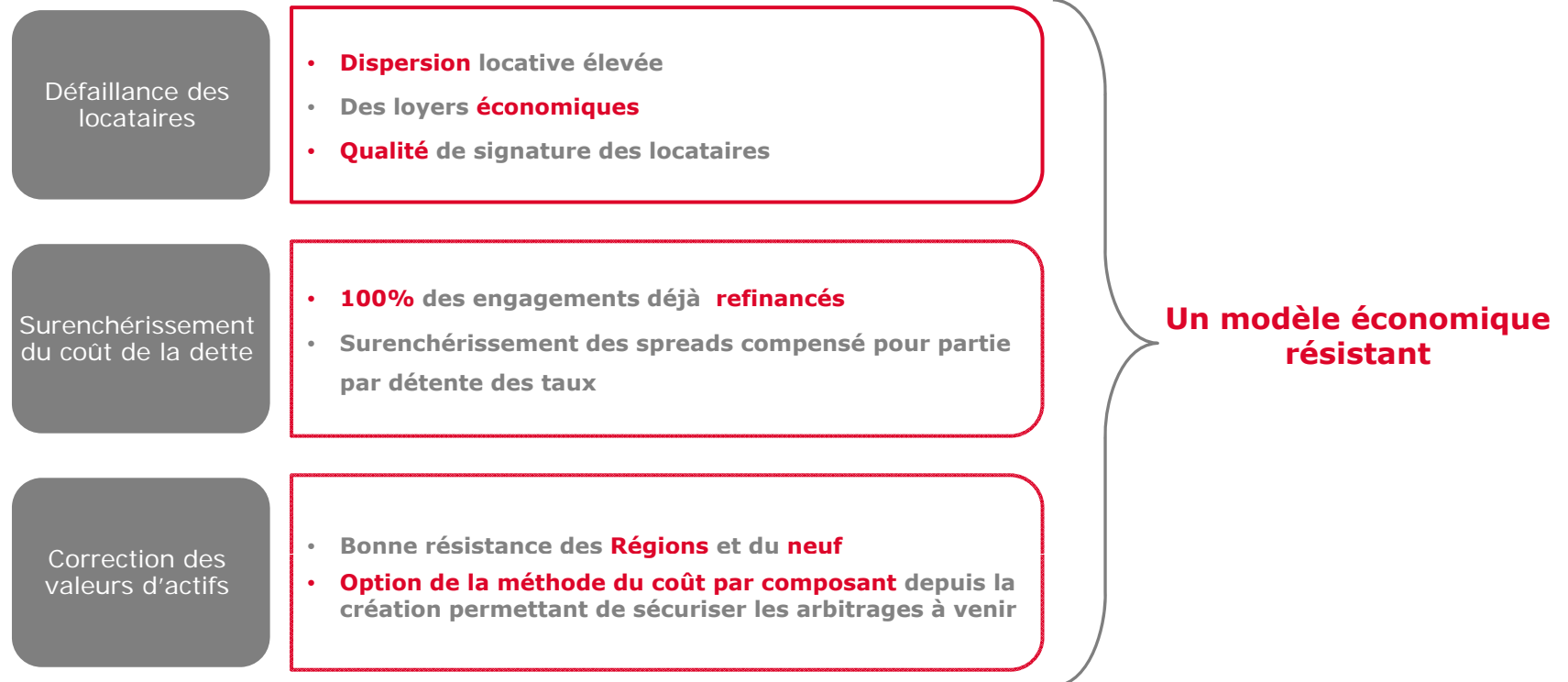
- ❑ **Les livraisons futures (2009-2010) portent essentiellement sur des parcs d'activité, des produits :**
 - rentables (> 8,5%)
 - économiques (Loyer < 100 €/m² + coût de construction < 1 000 €/m²)
 - et flexibles (développés par tranches / lancement tranche N+1 si commercialisation > 50%)

► **Un pipeline générateur de croissance future forte**

3.3 Stratégie (1/2)



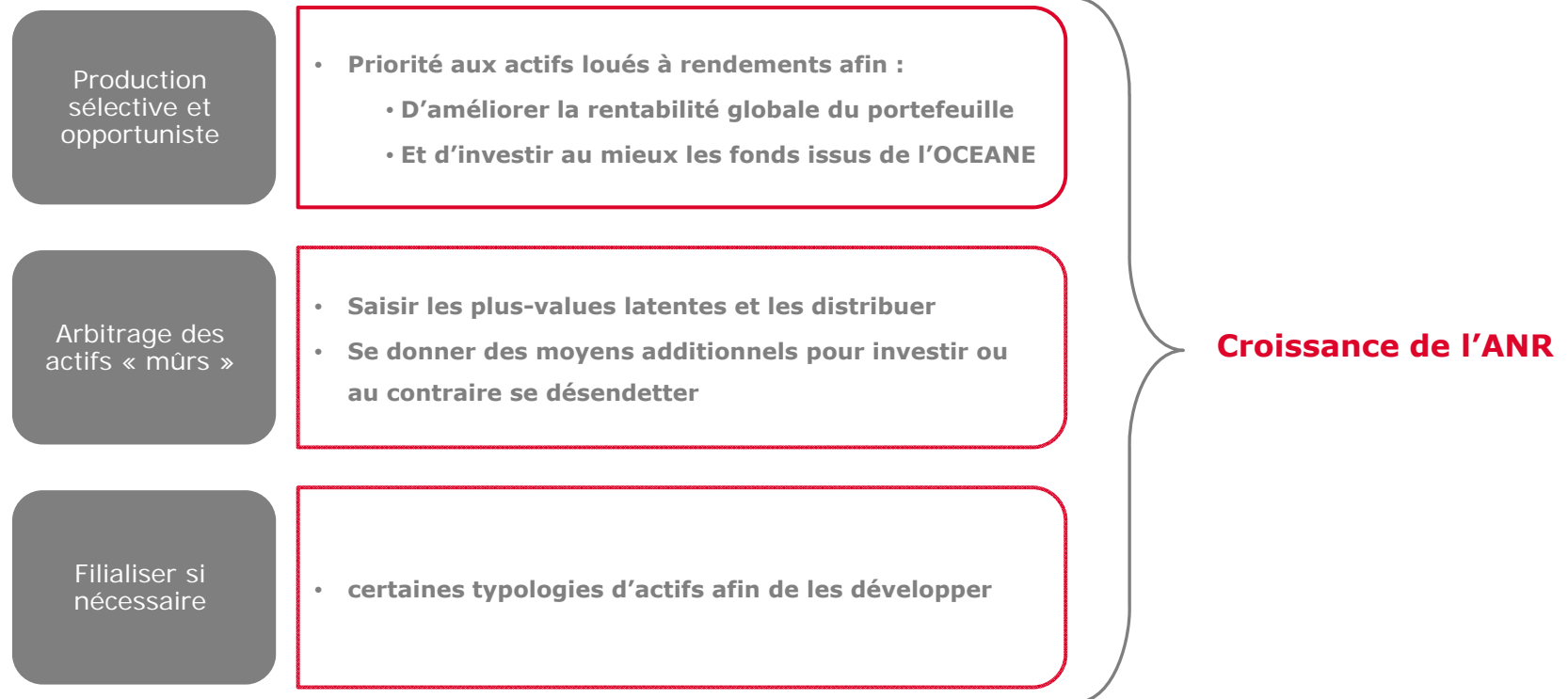
Des fondamentaux solides face aux risques



3.3 Stratégie (2/2)



Des leviers sécurisés pour assurer la croissance future



Annexes



A.1 Un management expérimenté



□ 3 dirigeants avec une grande complémentarité



Philippe Rosio
Président du Directoire

Expertise en matière de structuration
d'opérations d'investissement et de
financement immobilier
Expérience des sociétés cotées



Arline Gaujal-Kempler
Directeur Général,
membre du Directoire

Savoir-faire en matière
d'investissement immobilier
Reconnaissance des acteurs de
l'immobilier d'entreprise



Alain Juliard
Président du Conseil
de Surveillance

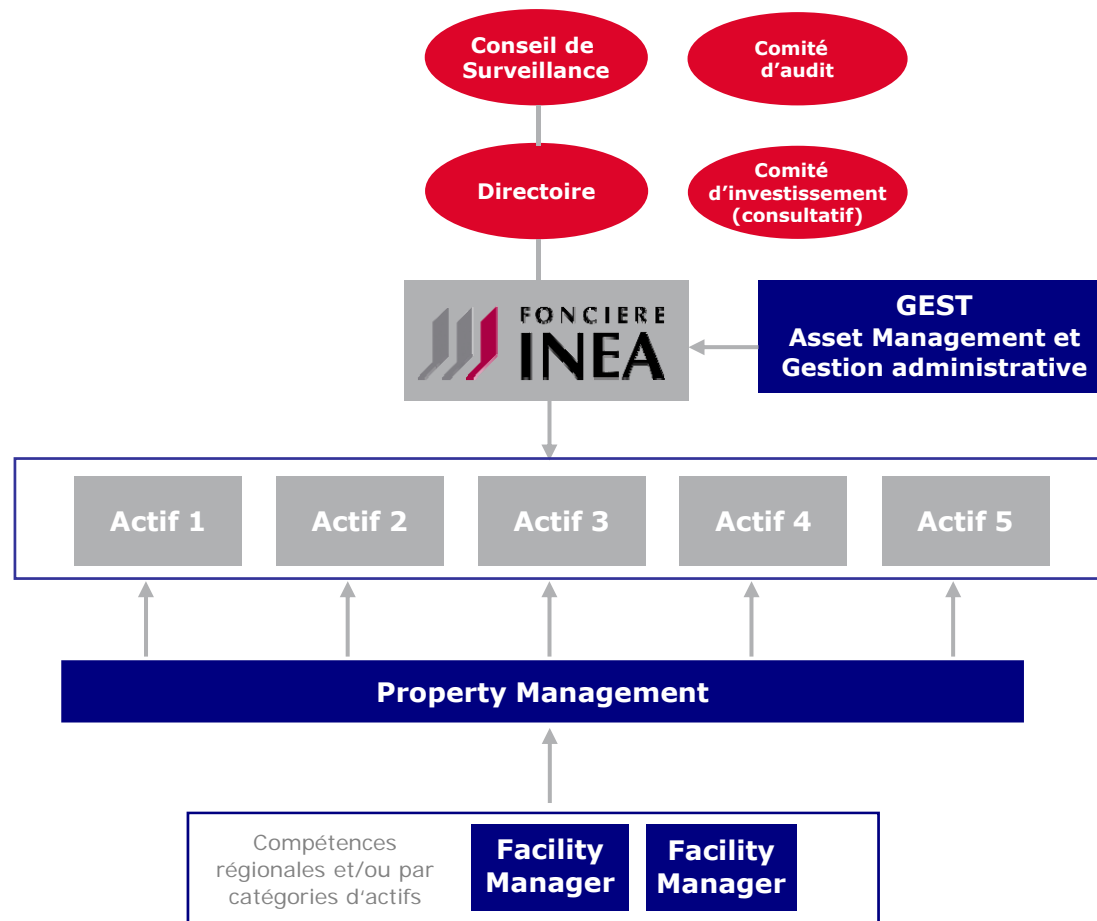
Reconnaissance et
expérience dans le secteur
de l'immobilier coté

□ Une expérience commune de 15 ans dans :

- De grands groupes de type institutionnel français (GAN)
- Et des groupes internationaux (GE Capital et Deutsche Bank)

□ Une capacité réelle à générer un deal flow soutenu d'opérations

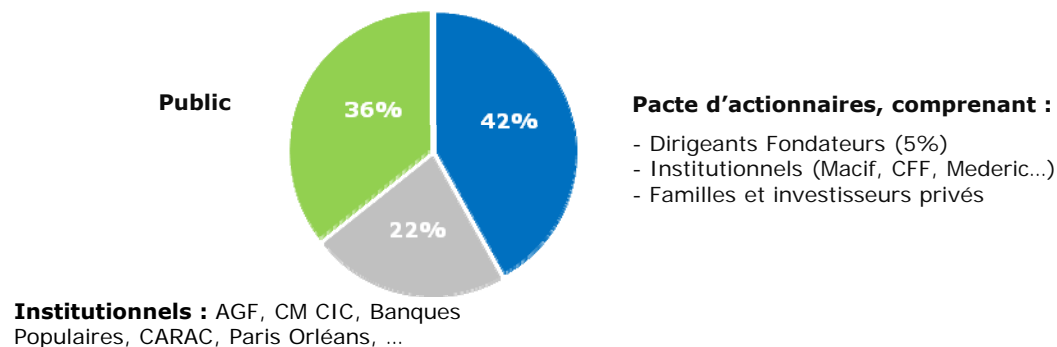
A.2 Un mode de fonctionnement réactif



A.3 Actionnariat



□ Un actionnariat diversifié et stable :



- composé d'institutionnels (65%), de Familles et de personnes physiques (35%)
- qui a accompagné la croissance de la Société, participant aux différentes levées de fonds
- élargi à l'occasion de l'introduction en bourse par l'entrée de nouveaux actionnaires institutionnels français et étrangers de premier rang (décembre 2006)

□ En conformité avec SIIC 4

□ Stabilisé par un **pacte d'actionnaires** portant sur 42% du capital (juin 2007)

A.4 Synthèse du patrimoine au 31.12.08 (1/2)



Opération	Nbre Bat	Usage	Surface (m²)	Livraison	Loyer annuel HT	Loyer annuel €/m²	Prix acquisition	Rdt
Strasbourg - Schiltigheim	3	Bureaux	7 326	27-avr.-06	1 058 995	145		
Montpellier - Perols	2	Bureaux	6 219	juil 06 - fév07	852 455	137		
Orléans - Semdo Droits de l'Homme	1	Bureaux	3 093	1-août-06	378 121	122		
Mont Saint Aignan - Soho	1	Bureaux	2 074	1-sept.-06	294 573	142		
Saint Herblain - Exapole I	1	Bureaux	1 322	15-nov.-06	165 932	126		
Rennes cap Nord	1	Bureaux	2 967	11-janv.-07	375 206	126		
Mérignac - Parc Ariane	4	Bureaux	6 024	1-mars-07	747 184	124		
Nantes - Prisme	1	Bureaux	3 003	12-mars-07	534 117	178		
Villiers - Brabois	3	Bureaux	3 438	20-mars-07	444 102	129		
Toulouse Bruguières - Adamantis	2	Bureaux	2 637	3-mai-07	327 408	124		
Champigny Parc des Nations	3	Activité	5 294	14-mai-07	852 045	161		
Mérignac - Le Châtelier	1	Bureaux	600	15-mai-07	66 873	111		
Entzheim - Santos Dumont	1	Bureaux	1 209	5-juin-07	201 462	167		
Marseille - Les Baronnie	4	Bureaux	7 574	21-juin-07	1 016 128	134		
Villiers - Jardins Brabois	1	Bureaux	1 010	1-sept.-07	114 149	113		
Wittelsheim 68 - ZAC Joseph Else	1	Messageries	3 290	3-oct.-07	351 435	107		
Maxeville 54 -Parc Zénith	1	Bureaux	1 630	3-oct.-07	256 249	157		
SPB Le Havre	1	Bureaux	4 995	14-déc.-07	812 979	163		
Saint Ouen 95 - Vert Galant Staci 4	1	Entrepôts	14 679	21-déc.-07	757 744	52		
Saint Ouen 95 - Bethunes Staci 1	1	Entrepôts	5 856	21-déc.-07	281 088	48		
Portefeuille SERNAM 2006/07	11	Messageries	12 747	Livré	877 504	69		
Saint Herblain - Exapole Bât H	1	Bureaux	1 322	20-févr.-08	162 327	123		
Aix - La Halte de Saint Pons	1	Bureaux	2 872	29-févr.-08	454 290	158		
Orléans - Sogeprom	1	Bureaux	2 742	1-janv.-08	385 325	141		
Rennes ZAC Val d'Orson	3	Activité	3 837	1-avr.-08	278 277	73		
Mérignac ESG	1	Activité	1 339	1-juil.-08	253 531	189		
Dijon ZAC Valmy AB	1	Bureaux	3 291	26-juin-08	470 325	143		
Metz - Harmony Parc	2	Bureaux	4 999	23-sept.-08	679 136	136		
Portefeuille EST - Holtzheim	1	Activité	849	25-nov.-08	105 792	125		
Dijon ZAC Valmy C	1	Bureaux	2 303	27-nov.-08	383 971	167		
Reims Eureka - bât 1	1	Bureaux	2 085	19-déc.-08	329 414	158		
Reims Eureka - bât 3	1	Bureaux	2 085	19-déc.-08	280 470	135		
Portefeuille SERNAM 2008	4	Messageries	2 935	2008	290 352	99		
TOTAL LIVRE	63		127 646		14 838 958	116	176 701 052	8,40%

A.4 Synthèse du patrimoine au 31.12.08 (2/2)



Opération	Nbre Bat	Usage	Surface (m²)	Livraison	Loyer annuel HT	Loyer annuel €/m²	Prix acquisition	Rdt
Portefeuille EST - Nantes	1	Bureaux	3 695	fevr 09	484 735			
Portefeuille EST - Niederhausb. A	1	Activité	4 367	mars-09	372 130			
Portefeuille EST - Niederhausb. B	1	Bureaux	1 438	mars-09	177 842			
Portefeuille EST - Meinau	1	Bureaux	787	fevr 09	105 407			
Meaux Parc des Platanes	1	Activité	3 200	janv-10	300 000			
Vitry ZAC Bel Air	1	Activité	4 596	mai-10	773 880			
Tours Central Station	1	Bureaux	3 349	sept-09	570 750			
Nantes Cambridge	1	Bureaux	4 419	mai-10	761 000			
Nantes Victor	1	Bureaux	3 937	déc-09	584 010			
MAN 2009	3	Activité	6 219	2009	665 150			
Dijon ZAC Valmy E	1	Bureaux	1 573	mars-09	227 195			
Lille - Château Blanc	2	Bureaux	2 085	mars/avril 09	378 357			
Reims Eureka - bât 2	1	Bureaux	2 085	fevr 09	262 710			
Lille - Eurasanté	4	Bureaux	5 588	mars09/ fev10	673 796			
Saint Etienne / COGEDIM	1	Bureaux	13 654	janv.-10	1 944 473			
Crèches LPCR	3	Activité	3 000	2009	450 000			
Portefeuille SERNAM 2009	9	Messageries	7 966	2009	534 920			
Innovespace Bordeaux Tranche 1	1	Activité	5 322	mai-09	333 131			
Innovespace Bordeaux Tranche 2	1	Activité	9 062	janv-10	567 224			
Innovespace Sénart Tranche 1	1	Activité	8 512	mars-10	651 270			
Innovespace Sénart Tranche 2	1	Activité	8 512	juil-10	651 270			
Innovespace St Denis/ l'Industrie	1	Activité	16 456	janv-11	1 786 945			
MAN 2011	2	Activité	11 916	2010-11	1 275 000			
TOTAL A LIVRER	40		131 738		14 531 194	110	178 073 520	8,16%
TOTAL GENERAL	103		259 383		29 370 152	113	354 774 572	8,28%

Pour plus d'informations



Foncière INEA

2 rue des Moulins - 75001 Paris

Tél. : 01 42 86 64 40

Fax : 01 42 86 64 19

www.inea-sa.eu

