

COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultats du 1^{er} semestre 2012

Activité locative très soutenue :

en 7 mois, autant de surfaces commercialisées que sur la totalité de l'année 2011

Poursuite de l'appréciation de la valeur ;

l'Actif Net Réévalué (207,9 M€) progresse de plus de 3 % par action

Stabilité des résultats opérationnels et maîtrise de l'endettement

Perspectives au 2^{ème} semestre :

**renforcement des fonds propres et commercialisation en cours
de deux programmes majeurs à Lyon et à Aix**

Paris, le 05 septembre 2012

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier tertiaire en régions, annonce aujourd'hui ses résultats semestriels consolidés au 30 juin 2012¹ approuvés par le Conseil de Surveillance de ce jour.

Stabilité des Résultats

<i>EPRA² en K€</i>	S1 2012	S1 2011	Δ
Loyers	12 200	12 266	
EBIT	8 050	7 688	+5%
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	7 984	8 006	0%
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	3 230	4 768	
Résultat opérationnel net	11 214	12 774	-12%
Résultat net	6 734	8 450	-20%

En dépit du ralentissement économique actuel, la société stabilise ses principaux agrégats opérationnels.

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

Ne pas distribuer directement ou indirectement aux Etats-Unis, au Canada, en Australie ni au Japon.

Ainsi, au cours du semestre, la prise d'effet des nouveaux baux est venue compenser la tombée des garanties locatives, suite au rallongement des délais de commercialisation.

L'activité locative a été très soutenue puisqu'au cours des 7 premiers mois, les surfaces commercialisées sont déjà égales à celles qui le furent sur la totalité de l'exercice 2011.

A périmètre constant hors effet des garanties locatives, la hausse des loyers s'établit à 1%. Pour rappel, la progression du chiffre d'affaires de Foncière INEA, revenus locatifs issus du co-investissement inclus, est de + 7,3%.

Aucun arbitrage significatif n'a été réalisé au cours de cette période, contrairement aux 6 premiers mois de 2011 ; le constat étant que Foncière INEA dispose aujourd'hui d'actifs neufs, respectant les normes environnementales et adaptés aux besoins des utilisateurs notamment en termes de loyers, continuant de se revaloriser.

En témoigne l'appréciation du patrimoine qui s'est poursuivie au cours du semestre (+3,2 M€), dans une proportion certes moindre qu'au 1^{er} semestre 2011 (+4,8 M€) ; d'où l'évolution du résultat net.

Patrimoine

Au 30 juin 2012, la valeur du patrimoine droits compris s'élève à 443,6 M€, en hausse de 1,2% à périmètre constant.

Ce patrimoine est constitué de 126 immeubles d'une surface de 276.600 m², offrant un rendement net de 8,30%.

Le taux de capitalisation global, issu des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate et DTZ Eurexi, ressort au 30 juin 2012 à 7,59%.

Progression de l'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 207,9 M€ au 30 juin 2012, contre 184,6 M€ au 30 juin 2011, soit par action :

<i>NNAV EPRA €/action</i>	30/06/12	31/12/11	Δ 6 mois	Δ 12 mois
Nombre d'actions ⁽¹⁾	4 150 212	4 132 261	0,4%	
NNAV droits compris	50,1	48,4	3,4%	12,6%
NNAV hors droits	46,8	45,4	3,2%	11,3%

(1) Nombre d'actions ordinaires - actions propres

L'appréciation à 6 comme à 12 mois, atteste de la qualité du positionnement du patrimoine de Foncière INEA sur le marché des Régions.

La création de valeur résulte de la revalorisation du patrimoine et de l'amortissement de la dette.

La décote du cours de bourse s'accroît, respectivement à 19 et 24%.

Maîtrise de l'endettement

Au 30 juin 2012, l'encours de l'endettement financier net s'élève à 189 M€ contre 180 M€ au 31 décembre 2011 à rapporter à un patrimoine dont la valeur s'élève à 443,6 millions d'euros.

La maturité moyenne de la dette est de 6,6 années bénéficiant sur cette même durée d'une couverture à près de 95%. Aucune échéance de remboursement significative n'existe avant 2015. Le coût de la dette est de 4,6%.

Les ratios bancaires au 30 juin respectent les covenants :

	30.06.12	covenants
Ratio d'endettement financier (LTV*)	41%	< 70%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	2,05	> 1,5

* Océane « à la monnaie »

Activité locative très soutenue

En ce début d'année, 24 baux ont été signés pour près de 18.000 m², soit 2,2 M€ de loyers nouveaux (base annualisée).

La qualité des locataires et l'importance des surfaces unitaires louées confirment la pertinence des investissements immobiliers réalisés.

Au 30 juin 2012, le taux d'occupation physique du patrimoine livré est de 85%. Les commercialisations en cours sont très encourageantes.

Perspectives

- Renforcement des fonds propres : l'entrée, début juillet, du Groupe Crédit Agricole Brie Picardie (6,0 M€) au capital de Foncière INEA conforte les fonds propres, tout comme le paiement d'une partie du dividende en action (1,1 M€) ainsi que la conversion en actions d'un bloc d'OCEANE (2,7 M€) intervenue fin juillet.
- Commercialisation de projets majeurs : début août, une prise de bail a été signée pour 2 281m² - avec une option pour 1 350 m² additionnels – soit près de la moitié de la surface locative de l'immeuble Lyon Sunway à Gerland, livrable en octobre 2012.
Lyon Sunway est une opération VEFA initialement « en blanc » portant sur 7.000 m², labélisée BBC, réalisée par le promoteur Art de Construire en partenariat avec Domoa.
- Par ailleurs, une négociation exclusive portant sur la commercialisation de la totalité de l'ensemble immobilier d'Aix en Provence est en cours.

Les immeubles en construction, dont la livraison est prévue en 2012 et 2013, sont ainsi déjà pré loués à près de 70% (100% en tenant compte des garanties locatives).

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2012 : le 19 octobre 2012 après la clôture des marchés

A propos de Foncière INEA (www.inea-sa.eu)

Créée par ses 3 dirigeants actuels, en mars 2005, Foncière INEA investit dans l'immobilier d'entreprise sur des actifs neufs en Régions avec une volonté de création de valeur à l'acquisition.

Au 30 juin 2012, Foncière INEA **dispose d'un patrimoine de 126 immeubles neufs, principalement à usage de bureaux et de locaux d'activités, localisés dans 24 métropoles régionales, d'une surface utile totale de 276.568 m² et d'une valeur de 444 M€.** Ce portefeuille offre un rendement locatif net de 8,3%.

La mise en œuvre de cette stratégie positionne aujourd'hui Foncière INEA comme une valeur de croissance, offrant un profil à la fois rentable et défensif dans l'immobilier coté.



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 du Directoire
Tél. : +33 (0)1 42 86 64 40
p.rosio@inea-sa.eu

DGM CONSEIL
Michel Calzaroni, Olivier Labesse, Sonia Fellmann
Tél. : +33 (0)1 40 70 11 89
m.calza@dgm-conseil.fr