

## Excellente performance de Foncière INEA en 2013

**Forte croissance du Résultat Net Récurrent EPRA par action : +14%**

### Points clés – 2013 :

- **Chiffre d'affaires en hausse de 14%**
- **Forte progression de la performance opérationnelle : EBIT / EBITDA + 15%**
- **Une activité locative intense, permettant la résorption du vide locatif**
- **Progression du dividende : 1,50 € /action (+20%)**

*Paris, 11 février 2014*

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier tertiaire en Régions, annonce ses résultats annuels consolidés au 31 décembre 2013<sup>1</sup> approuvés par son Conseil de Surveillance réuni le 6 février 2014.

### Forte progression de la performance opérationnelle

En 2013, la société améliore ses principaux agrégats opérationnels, en dépit de l'atonie économique actuelle et d'un marché locatif incertain.

<i>EPRA<sup>2</sup> en K€</i>	<b>2013</b>	2012	$\Delta$
Loyers	<b>28 904</b>	25 418	+14%
EBIT	<b>19 146</b>	16 670	+15%
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	<b>19 388</b>	17 600	+10%
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles (sociétés mises en équivalence incluses)	<b>- 2 185</b>	7 035	
Résultat opérationnel net	<b>17 203</b>	24 635	-30%
Résultat net	<b>7 658</b>	15 666	-51%

<i>Par action</i>	<b>2013</b>	2012	$\Delta$
Résultat Net Récurrent <sup>3</sup> EPRA	<b>2,00</b>	1,76	+14%
Cash Flow Courant <sup>4</sup>	<b>1,86</b>	1,58	+17%

<sup>1</sup> Les comptes présentés en normes EPRA ont été audités ; le rapport d'audit relatif à la certification étant en cours d'émission.

<sup>2</sup> European Public Real Estate Association

<sup>3</sup> EBIT - exceptionnel - frais financiers nets - impôts

<sup>4</sup> Cash flow – exceptionnel = FFO (Funds From Operations)

Le chiffre d'affaires s'établit à 28,9 M€ en hausse de 14%.

A périmètre constant, les loyers progressent de 2,8%, tout en constatant un niveau des impayés toujours très faible (< 1% du CA).

Cette forte croissance résulte principalement de l'entrée en exploitation fin 2012 d'immeubles de bureaux neufs (Lyon Sunway, Lyon Saint-Priest et Bordeaux Signal) et du très bon rythme de commercialisation constaté en 2013.

La croissance du chiffre d'affaires se constate également sur l'ensemble des agrégats d'exploitation de la société (EBITDA +15%, EBIT +15%).

La progression de 10% du résultat opérationnel est liée à un volume de cessions plus réduit sur l'exercice (-74%).

L'accroissement significatif hors exceptionnel, par action, tant du résultat net récurrent (+14%) que du cash flow courant (+17%), confirme le caractère profitable et sain de cette croissance.

En 2013, pour la première fois, la variation de juste valeur est négative (-2,2M€).

Cette évolution ponctuelle provient du décalage entre la réalisation de travaux de rénovation sur deux immeubles et la reconnaissance attendue de la création de valeur qui doit en découler. En effet, du fait de l'achèvement récent de ces travaux et de la commercialisation en cours des surfaces ainsi rénovées, la création de valeur attendue n'a pas été reconnue sur l'exercice au travers des expertises immobilières.

L'enregistrement de la variation de juste valeur négative qui en résulte explique le retrait du résultat net part du groupe (-51%).

### **Activité locative intense**

L'activité locative a été très soutenue en 2013.

38 baux ont été signés pour près de 39.000 m<sup>2</sup> (+56%), dont 29% sur des surfaces nouvelles.

La qualité des locataires et l'importance des surfaces unitaires louées confirment le bien-fondé des investissements immobiliers réalisés.

Cette activité locative intense a permis d'amorcer la résorption du vide locatif, qui s'élève à 12,8% contre 14,4% fin 2012.

### **Patrimoine**

Fin 2013, la valeur du patrimoine s'élève à 475 M€ (droits compris), en hausse de 10,3 M€ (soit +2,2%). A périmètre constant, l'augmentation est de 3,5 M€ (soit +0,8%).

Ce patrimoine est constitué de 131 immeubles d'une surface de plus de 285.000 m<sup>2</sup>. Le taux de rendement potentiel est de 8,4% (contre un rendement actuel courant de 7,4%).

Le taux de capitalisation global, issu des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate et DTZ Valuation France, ressort hors droits à 7,38% au 31 décembre 2013 contre 7,50% au 31 décembre 2012.

### **Situation financière saine**

Au 31 décembre 2013, l'encours de l'endettement financier net s'élève à 197 M€ contre 189 M€ au 31 décembre 2012.

La maturité moyenne de la dette est de 5,3 années, bénéficiant sur cette même durée d'une couverture de taux à près de 81%.

Aucune échéance de remboursement significative n'existe avant juillet 2015.

Le coût de la dette est de 4,36%.

Les covenants bancaires sont largement respectés :

	<b>31.12.13</b>	Covenants
Ratio d'endettement financier (LTV)	<b>47,6%</b>	< 70%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	<b>2,3</b>	>1,5

Fin juin 2013, Foncière INEA a réalisé une émission obligataire de type « Euro PP » d'une durée de 6 ans et d'un montant de 30,3 M€, portant intérêt au taux de 4,35% l'an.

Cette opération a permis à la Société de renforcer sa flexibilité financière en diversifiant ses sources de financement, et d'assurer la désintermédiation de ses ressources à des conditions avantageuses.

En outre, à ce jour la totalité des OCEANE émises le 10 juillet 2008 a été soit convertie en actions (15,77% soit 5,4 M€), soit remboursée et il n'existe plus aucune OCEANE en circulation (toutes ayant été annulées après exercice ou remboursement le 2 janvier 2014). Cette OCEANE, d'une durée de 5,5 ans, portait intérêt à un taux annuel de 5,50%.

### **Résilience 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 236 M€ au 31 décembre 2013.

<i>NNNAV EPRA €/action</i>	<b>31/12/13</b>	<b>Δ 12 mois</b>
Nombre d'actions <sup>(1)</sup>	4 683 522	<b>+0,7%</b>
<b>Droits compris</b>	<b>50,3</b>	<b>-0,6%</b>
<b>Hors droits</b>	<b>46,6</b>	<b>-1,9%</b>

*(1) Nombre d'actions ordinaires - actions détenues en propre*

La NNNAV EPRA droits inclus se stabilise à 50 €/action.

La décote du cours de bourse (33€) est de respectivement à **34%** (droits compris) et **29%** (hors droits).

### **Perspectives**

Philippe Rosio, Président du Directoire, déclare : « *Foncière INEA dispose aujourd'hui d'un patrimoine d'actifs neufs ou récents, répondant aux besoins des utilisateurs. Le marché locatif actuel est favorable à Foncière INEA : l'offre de produits neufs ou rénovés de qualité, plébiscitée par les locataires, se raréfie. Ainsi le positionnement de la société devrait naturellement lui permettre de résorber la vacance actuelle.*

*Au-delà de ce premier objectif, Foncière INEA entend en 2014 poursuivre sa politique sélective d'arbitrages et réduire son coût moyen de financement. »*

### **Dividende**

En conséquence et compte tenu des performances réalisées en 2013, Foncière INEA a décidé de proposer lors de la prochaine Assemblée Générale un dividende de 1,50 €/action, en hausse de 20% par rapport à l'exercice précédent (1,25 €/action), soit un rendement de 4,55% au regard du cours de bourse.

#### Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : le 30 avril 2014 après la clôture des marchés

### **A propos de Foncière INEA ([www.inea-sa.eu](http://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 31 décembre 2013, Foncière INEA **dispose d'un patrimoine de 131 immeubles neufs ou récents, principalement à usage de bureaux et de locaux d'activités, localisés dans 26 métropoles régionales, d'une surface utile totale de 285.105 m<sup>2</sup> et d'une valeur de 475 M€. Ce portefeuille offre un rendement locatif potentiel de 8,4%.**

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<sup>®</sup> Small, CAC<sup>®</sup> Mid & Small, CAC<sup>®</sup> All-Tradable et CAC<sup>®</sup> All-share

### **Contacts**

**FONCIERE INEA**

Philippe Rosio  
Président du Directoire  
Tél. : +33 (0)1 42 86 64 40  
[p.rosio@inea-sa.eu](mailto:p.rosio@inea-sa.eu)

**DGM CONSEIL**

Michel Calzaroni, Olivier Labesse, Sonia Fellmann  
Tél. : +33 (0)1 40 70 11 89  
[s.fellmann@dgm-conseil.com](mailto:s.fellmann@dgm-conseil.com)