

Résultats semestriels 2017

La forte progression du chiffre d'affaires (12%) et le doublement du résultat net (+104%) valident la stratégie de développement en Régions

Paris, le 28 juillet 2017

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier de bureaux en Régions, annonce ses résultats semestriels consolidés au 30 juin 2017¹ arrêtés par son Conseil d'administration réuni le 25 juillet 2017.

<i>EPRA</i> ² en K€	S1 2017	S1 2016	var
Chiffre d'affaires	16 709	14 889	+12%
EBIT	10 575	8 915	+19%
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	10 341	8 758	+18%
Solde net des ajustements de valeur des immeubles	2 217	-1 243	+278%
Résultat opérationnel net	12 557	7 515	+67%
Résultat net	10 020	4 918	+104%
<hr/>			
Résultat net récurrent	7 254	6 366	+14%
CFC (Cash-Flow Courant)	7 148	5 866	+22%

Tous les indicateurs positifs

Le résultat net de Foncière INEA a plus que doublé au cours des 12 derniers mois (+104%) pour s'établir à plus de 10 M€ au 30 juin 2017.

Commentant ces résultats, Philippe Rosio, Président-directeur général, constate : « *La qualité de ces résultats semestriels témoigne de la pertinence de la stratégie menée par Foncière INEA et de la justesse de son positionnement immobilier. Acquérir aujourd'hui des immeubles de bureaux neufs en Régions permet de participer à la dynamique de développement des principales métropoles régionales françaises et de tirer profit d'une rentabilité qui y est supérieure à celle qu'on peut espérer en Ile-de-France. Dans ces conditions, accroître le patrimoine de Foncière INEA pour franchir le cap du milliard d'euros à horizon 5 ans prend tout son sens et permet de confirmer les objectifs de progression du résultat net récurrent de 15% par an sur la période 2015-2018.* ».

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.

L'évolution des résultats reflète à la fois la nette progression de l'ensemble des agrégats opérationnels et l'augmentation de valeur du patrimoine.

Le chiffre d'affaires consolidé est en croissance de près de 12% sur 12 mois, à 16,7 M€.

A périmètre constant, il progresse de manière notable (+5%), sous l'effet d'une commercialisation soutenue.

Sa forte hausse est principalement liée (+10%) à l'entrée en exploitation de nouveaux immeubles de bureaux à l'instar de Toulouse Hills Plaza (novembre 2015), Rennes Cap Courrouze (avril 2016), Lille Union (juin 2016) et Lille Haute Borne (décembre 2016), qui représentent près de 3,4 M€ de loyers annualisés et 22.000 m² supplémentaires.

Les cessions réalisées au cours de cette période ont porté sur 4.100 m² et 0,9 M€ de loyers annualisés, pour un impact de -3% sur l'évolution du chiffre d'affaires.

L'entrée en exploitation d'immeubles nouveaux à commercialiser n'a pas empêché la progression du taux d'occupation du patrimoine, qui atteint 88,7 % au 30 juin 2017.

La maturité moyenne des baux du patrimoine de Foncière INEA est de 5,8 ans.

Le développement du patrimoine allié à une gestion maîtrisée, comme en témoigne la stabilité des frais généraux et des charges financières, entraîne un résultat net récurrent et un cash-flow courant en hausse respectivement de 14 et 22%.

La variation de juste valeur positive ce semestre (+2,2 M€) résulte essentiellement de la revalorisation des actifs les plus récents, souvent des VEFA dont la commercialisation se déroule bien.

Ces résultats confirment la bonne dynamique dans laquelle s'inscrit Foncière INEA depuis fin 2014.

Une situation financière maîtrisée

Le coût moyen de la dette au 30 juin 2017 est stable à 2,2% (1,85% hors emprunt obligataire -Euro PP-). Sa durée résiduelle est de 5,1 ans et le taux de couverture de 63%.

Les covenants bancaires sont largement respectés au 30 juin 2017. Le ratio d'endettement (LTV) s'améliore à 41,9%.

	30.06.17	31.12.16	Covenants
Ratio d'endettement financier (LTV)	41,9%	43,7%	< 55%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	4,6	4,4	>2,0

Poursuite de la croissance du patrimoine

Foncière INEA a poursuivi son développement au cours du premier semestre, en prenant position sur deux nouvelles opérations :

- Un actif situé au sein du Carré de Soie de Lyon, développant 3.295 m² en R+2 et dont la livraison est prévue fin 2018
- Un actif de plus de 6.700 m² sur 6 étages, situé au pied de l'aéroport de Toulouse-Blagnac dont la livraison est également attendue mi 2019

Au 30 juin 2017, le patrimoine de Foncière INEA a ainsi vu sa valeur progresser de 4,9% pour s'établir à 582 M€ (droits compris), représentant une surface de plus de près de 300.000 m² répartis dans les principales métropoles régionales et offrant un rendement potentiel moyen de 7,5 %.

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 280 M€ au 30 juin 2017, en croissance de 5,4% sur 12 mois.

Par action, la hausse est atténuée compte tenu du paiement du dividende en actions (+4% soit 217 083 actions nouvelles créées en juin).

NNAV EPRA €/action	30/06/17	30/06/16	Δ 12 mois
Nombre d'actions ⁽¹⁾	5 964 708	5 742 265	+4%
Droits compris	47	46	+1,5%
Hors droits	43	42	+2,1%

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

Au 30 juin 2017, la décote du titre (38,24 €) par rapport à l'actif net réévalué s'élève à 11% hors droits et 18% droits compris.

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2017 : le 11 octobre 2017

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

Créée en mars 2005, Foncière INEA investit dans l'immobilier de bureaux neufs en Régions, avec une volonté de création de valeur à l'acquisition.

Au 30 juin 2017, son patrimoine est constitué d'immeubles de bureaux neufs ou récents d'une surface de près de 300.000 m² et d'une valeur de 582 M€, situés dans les principales métropoles régionales. Il offre un rendement locatif potentiel de 7,5%.

Cette stratégie positionne 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 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.fr

ANNEXES

Résultat net récurrent EPRA :

k€	S1 2017
Résultat net part du groupe	10 020
Ajustements pour calculer le RNR EPRA :	
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	(2 217)
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	234
(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	27
(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)	(810)
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA	0
Résultat net récurrent EPRA	7 254
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA sur 12 mois</i>	<i>+14%</i>
Nombre moyen pondéré d'actions	5 760 709
Résultat net récurrent EPRA / action	1,26 €
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA /action sur 12 mois</i>	<i>-2%</i>

Cash-flow courant :

k€	S1 2017
Résultat net social de Foncière INEA	1 818
Ajustements pour calculer le cash-flow courant :	
(i) Ajout du résultat des filiales contrôlées	482
(ii) Annulation des dotations aux amortissements	4 886
(iii) Annulation du résultat des cessions	(39)
Cash-flow courant	7 148
<i>Evolution du CFC sur 12 mois</i>	<i>+22%</i>
Nombre moyen pondéré d'actions	5 760 709
Cash-flow courant / action	1,24 €
<i>Evolution du CFC / action sur 12 mois</i>	<i>+5%</i>

Actif Net Réévalué (NNNAV EPRA) :

<i>k€</i>	30/06/17
Capitaux propres part du groupe *	254 538
Boni sur la dette	1 989
Estimation des droits de mutation et frais	23 377
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA)	279 904
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	5 964 708
<i>Evolution du nombre d'actions sur 12 mois</i>	<i>+4%</i>
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA) / action	46,9 €
<i>Evolution du NNNAV EPRA /action sur 12 mois</i>	<i>1,5%</i>

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