

## Résultats semestriels 2020 : croissance et résilience

**Chiffre d'affaires +7%**  
**Taux d'encaissement des loyers : 95%**  
**Résultat net récurrent + 31%**  
**ANR NDV /action +3,1%**

### Confirmation des guidances

*Paris, le 29 juillet 2020*

Le Conseil d'administration de Foncière INEA, leader de l'immobilier de bureaux neufs en Régions, a arrêté lors de sa réunion du 28 juillet 2020 les résultats semestriels consolidés au 30 juin 2020<sup>1</sup>.

Chiffres clés	30/06/20	30/06/19	var
<b>Chiffre d'affaires (en M€)</b>	<b>22,8</b>	<b>21,4</b>	<b>6,7%</b>
<b>Résultat net récurrent (en M€)</b>	<b>10,8</b>	<b>8,2</b>	<b>31%</b>
Résultat net récurrent par action (en €)	1,27	1,26	1%
Nombre moyen pondéré d'actions*	8 444 065	6 517 052	30%
<b>ANR EPRA de liquidation (NDV) par action</b>	<b>46,5 €</b>	<b>45,1 €</b>	<b>3,1%</b>
ANR EPRA de continuation (NTA) par action	46,9 €	45,5 €	3,2%
ANR EPRA de reconstitution (NRV) par action	51,1 €	49,2 €	3,8%
Nombre d'actions à date*	8 444 065	8 419 664	0%

\* hors actions auto-détenues

### Niveau d'encaissement élevé des loyers et activité locative soutenue malgré la crise COVID-19

L'immobilier de bureaux en Régions s'est révélé performant face aux contraintes imposées par la crise sanitaire du COVID-19 : les temps de trajet entre le domicile et le lieu de travail en Régions sont courts, les immeubles sont « à taille humaine » et bénéficient d'un environnement de qualité et moins dense.

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

Ainsi nombre de locataires des immeubles de Foncière INEA ont pu maintenir une activité sur leur lieu de travail.

Le taux d'encaissement des loyers du premier semestre 2020 est de 95%, et Foncière INEA n'a eu à consentir aucun abandon de créance. Elle a accompagné ses locataires en acceptant des mensualisations de loyers et quelques demandes de report d'échéances (au nombre de 7, ces reports représentent 0,2 M€).

Le niveau élevé du taux d'encaissement reflète la qualité de la base locative de Foncière INEA.

Le rythme d'encaissement des loyers du troisième trimestre est sur des bases comparables (90% encaissés à date).

Hors renouvellement de baux, l'activité locative a été soutenue (+13% par rapport à la même période 2019). La signature de nouveaux baux a ainsi permis de compenser les départs de locataires et de maintenir le taux d'occupation à 92,1%.

	30/06/20	31/12/19	30/06/19
Taux d'occupation du patrimoine	92,1%	92,1%	91,9%

### **Croissance du chiffre d'affaires (+7%), y compris à périmètre constant (+3,6%)**

Au 30 juin 2020, le chiffre d'affaires consolidé atteint 22,8 M€, en croissance de 6,7% sur 12 mois.

Cette hausse est liée principalement (5,1%) à l'entrée en exploitation de 6 nouveaux immeubles au cours des douze derniers mois qui ont généré 1,5 M€ de revenus supplémentaires, légèrement compensés par l'impact négatif (-0,4 M€) des cessions réalisées en 2019.

Elle est également due à l'évolution positive des loyers à périmètre constant, qui progressent de 3,6% sous l'effet de l'indexation positive et de l'amélioration du taux d'occupation au cours de l'exercice 2019.

en k€	30/06/20	30/06/19	var
<b>Périmètre constant</b>	<b>20 906</b>	<b>20 140</b>	<b>3,6%</b>
Livraisons 2019-2020	2 003	469	7,2%
Cessions 2019-2020	-	439	-2,1%
<b>Périmètre non constant</b>	<b>2 003</b>	<b>908</b>	<b>5,1%</b>
<b>Impact IFRS 16 * (étalement des franchises)</b>	<b>(117)</b>	<b>310</b>	<b>-2,0%</b>
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>22 792</b>	<b>21 358</b>	<b>6,7%</b>

\* aucune franchise de loyer accordée au S1 2020 sur les nouveaux baux signés

## **Optimisation du coût d'endettement**

Le résultat financier est en nette amélioration. La baisse des frais financiers (-12%) a été favorisée par l'arrivée à échéance d'un emprunt obligataire portant coupon de 4,35% fin juin 2019, remplacé par des ressources corporate plus compétitives.

Le taux moyen d'endettement de la Société est en amélioration de 11 points de base (2,17% contre 2,28% au 31 décembre 2019 – 1,72% hors obligataire). La maturité moyenne de la dette est de 4 ans. Celle-ci est couverte à 76% contre le risque de fluctuation des taux.

Foncière INEA respecte parfaitement ses covenants au 30 juin 2020 :

<b>Ratios financiers</b>	<b>30/06/20</b>	<b>covenant</b>
Ratio d'endettement financier (LTV hors droits)	42,2%	< 55%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	6,1	> 2,0

Au cours du premier semestre, Foncière INEA a fait face normalement à ses échéances de dette et n'a sollicité aucun report auprès de ces créanciers. Elle n'a pas non plus fait appel au dispositif des prêts garantis par l'Etat, marquant son engagement civique dans cette crise inédite pour le pays.

Post clôture, le 28 juillet, la Société a signé un « Green Loan » inédit dans le secteur de l'immobilier aligné avec la Taxonomie européenne en matière de RSE.

Cette nouvelle ressource, d'un montant de 105 M€ et d'une maturité de 7 ans, a été levée auprès d'un pool de 7 banques. Conclue à un niveau de marge compétitif de 1,80%, elle est assortie d'une clause de baisse de marge (-5 bps) en cas d'atteinte de performances énergétiques et carbone en ligne avec les ambitions de la Taxonomie européenne ([lien vers le communiqué de presse dédié](#)).

Cet emprunt est destiné à assurer le financement du pipeline d'opérations en cours de construction et viendra abaisser le coût moyen d'endettement et rallonger la maturité de la dette de la Société.

## **Résultat net récurrent en hausse de 31%**

Compte tenu de l'évolution positive des agrégats opérationnels, le résultat net récurrent de Foncière INEA affiche une hausse de 31%, à 10,8 M€.

Par action, la croissance est ramenée à 1% sous l'effet mécanique de la hausse du nombre moyen pondéré d'actions de 30% (l'augmentation de capital d'avril 2019 n'ayant pas eu un impact plein au 30 juin 2019).

## Poursuite de la prise de valeur du patrimoine malgré le contexte

Compte tenu de l'incertitude liée au contexte COVID-19, les experts immobiliers ont privilégié le statu quo lors de leur campagne d'évaluation de juin 2020. Le patrimoine de Foncière INEA a néanmoins continué à s'apprécier ce semestre (variation de juste valeur de 4,2 M€), notamment grâce à la création de valeur constatée à l'acquisition sur 3 nouveaux actifs en VEFA livrés sous 6 mois et expertisés pour la première fois.

Patrimoine expertisé au 30 juin 2020	Prise de valeur au S1 2020	Variation de juste valeur correspondante (M€)
Nouvelles expertises (3 VEFA)	9 % <sup>(1)</sup>	3,1
Périmètre constant	0,3 % <sup>(2)</sup>	1,1
<b>Total</b>	<b>0,7 %</b>	<b>4,2</b>

(1) par rapport à la valeur d'acquisition

(2) par rapport à la valeur d'expertise hors droits du 31/12/19

Le taux moyen de capitalisation retenu par les experts est de 6,24% au 30 juin 2020.

Il est de 5,90% pour les trois nouvelles VEFA expertisées.

## Croissance de l'Actif Net Réévalué par action (+3,1%)

Les nouveaux Actifs Nets Réévalués recommandés par l'EPRA sont tous en hausse au 30 juin 2020.

La croissance des ANR par action est de l'ordre de 3 à 4% :

ANR EPRA (en €/action)	30/06/20	30/06/19	var.
ANR NRV	51,1	49,2	3,8%
ANR NTA	46,9	45,5	3,2%
ANR NDV	46,5	45,1	3,1%
<i>ANR NNNAV - ancien calcul</i>	<i>46,5</i>	<i>45,1</i>	<i>3,1%</i>

## Perspectives : poursuite des acquisitions et maintien des guidances

Compte tenu de la performance réalisée au cours du premier semestre 2020 malgré le contexte particulier du COVID-19, la Direction confirme ses guidances de taille (atteinte d'un patrimoine d'une valeur d'un milliard d'euros d'ici fin 2021) et de rentabilité (croissance du RNR de 15%/an sur la période 2018-2021).

Au 30 juin 2020, la valeur du patrimoine de Foncière INEA s'établit à 916 M€ droits compris (+4,8% sur 6 mois). La Société a poursuivi son programme d'acquisition au deuxième trimestre 2020, en se positionnant sur de nouvelles VEFA pour plus de 35 M€.

Les opérations en cours représentent un pipeline de près de 250 M€ devant entrer en exploitation au cours des deux prochains exercices et soutenir ainsi la croissance des résultats de la Société :

Nom du projet	Ville	Surface totale	Invest. (M€)
Basso Cambo	Toulouse	6 342	16,7
Vision	Strasbourg	5 235	16,9
Grands Boulevards	Lille	2 977	7,9
Tripolis	Lille	3 261	9,5
Well Com	Nantes	8 403	20,7
Hyperion	Bordeaux	3 662	13,4
Euratechnologie	Lille	6 069	17,2
Terrain des sœurs	Villeurbanne	4 887	15,7
Métrologic	Grenoble	4 852	12,5
Landing	Toulouse	10 779	34,9
Atalante	Rennes	5 141	12,8
Stadium	Lyon	6 744	17,3
<i>Actifs sous promesse ou sous offre</i>	<i>divers</i>	20 117	51,8
<b>Pipeline d'opérations en cours</b>		<b>88 469</b>	<b>247,2</b>

### **Gouvernance reconduite lors de la dernière Assemblée Générale**

Lors de l'Assemblée Générale du 10 juin 2020, les actionnaires ont confirmé dans leurs fonctions les 5 administrateurs dont le mandat arrivait à échéance cette année, en renouvelant pour une nouvelle durée de trois ans leurs mandats de membres du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration qui s'est tenu à l'issue de l'Assemblée Générale a en outre renouvelé sa confiance à Philippe Rosio en le reconduisant pour trois ans à la tête de Foncière INEA en qualité de Président, en optant par ailleurs pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général. Philippe Rosio, Président, continuera ainsi d'assumer la direction générale de la Société, avec le titre de Président Directeur Général.

Le Conseil d'administration a également reconduit Arline Gaujal-Kempler en qualité de Directeur Général Délégué pour un nouveau mandat de trois ans.

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

*« La performance réalisée dans un contexte crise renforce notre conviction que la stratégie immobilière de Foncière INEA est pertinente au regard des attentes des utilisateurs, des nouveaux modes de travail et des exigences sanitaires de demain. Forte de ce constat, Foncière INEA confirme ses objectifs.*

*Nous souhaitons accompagner la croissance de la Société d'un engagement fort en matière environnementale. La concrétisation d'un Green Loan inédit sur le marché des foncières cotées est à ce titre une grande satisfaction. »*

Le rapport financier semestriel de Foncière INEA est disponible sur son site internet ([www.fonciere-inea.com/rapports-financiers](http://www.fonciere-inea.com/rapports-financiers)).

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 : le 14 octobre 2020

**A propos de Foncière INEA**

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. Foncière INEA possède un patrimoine de qualité répondant à la demande de ses locataires, principalement des filiales de grands groupes privés ou publics. Au 30 juin 2020, son patrimoine est constitué de 73 sites immobiliers représentant une surface locative totale de plus de 385 000 m<sup>2</sup> et une valeur de 916 M€, offrant un rendement potentiel de 7 %. Foncière INEA a pour objectif 1 Md€ de patrimoine d'ici à 2021 tout en continuant d'améliorer sa rentabilité.

Plus d'information : [www.fonciere-inea.com](http://www.fonciere-inea.com)

Compartiment B **Euronext Paris** - 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 Directeur général

Tél. : +33 (0)1 42 86 64 46

[p.rosio@fonciere-inea.com](mailto:p.rosio@fonciere-inea.com)

**PUBLICIS CONSULTANTS**

Stéphanie Tabouis (Publicis Consultants)

Tél: +33 6 03 84 05 03

[stephanie.tabouis@publicisconsultants.com](mailto:stephanie.tabouis@publicisconsultants.com)

Léa Jacquin (Publicis Consultants)

Tél: +33 6 33 63 18 29

[lea.jacquin@publicisconsultants.com](mailto:lea.jacquin@publicisconsultants.com)

## ANNEXES

### 1. Compte de résultat consolidé EPRA

<i>en M€</i>	S1 2020	S1 2019	<i>var</i>
Chiffre d'affaires	<b>22,8</b>	21,4	+7%
EBIT	<b>13,1</b>	12,1	+8%
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	<b>13,1</b>	11,9	+10%
Solde net des ajustements de valeur des immeubles	<b>4,2</b>	13,1	-68%
Résultat opérationnel net	<b>17,3</b>	25,0	-31%
Résultat net	<b>14,0</b>	21,1	-34%

### 2. Résultat net récurrent EPRA

A compter du 30 juin 2020, le calcul du RNR est modifié en semestriel rapport au standard EPRA, afin de neutraliser l'impact de la norme IFRIC 21.

<i>En M€</i>	30/06/20	30/06/19	<i>var</i>	30/06/19 publié en 2019
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>22,8</b>	<b>21,4</b>		<b>21,4</b>
<b>Loyers nets</b>	<b>16,2</b>	<b>15,0</b>		<b>15,0</b>
Autres produits	0,6	0,0		0,0
Frais de fonctionnement*	-2,9	-2,8		-3,2
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>13,9</b>	<b>12,2</b>		<b>11,9</b>
Dotation aux amortissements hors immeubles	-0,1	0,0		-0,0
Frais financiers nets	-3,1	-3,9		-3,9
Variation de valeur des instruments financiers	0,0	0,0		0,0
Résultat récurrent des sociétés mises en équivalence	0,1	-0,1		-0,1
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>10,8</b>	<b>8,3</b>	<b>31%</b>	<b>7,9</b>
<i>Nombre d'actions (en millions)</i>	<i>8,4</i>	<i>6,5</i>	<i>30%</i>	<i>6,5</i>
<b>Résultat net récurrent par action (en €)</b>	<b>1,28</b>	<b>1,27</b>	<b>1%</b>	<b>1,22</b>

\* hors impact IFRIC 21

Tableau de passage du RNR publié au RNR EPRA :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/20	30/06/19	<i>Var (%)</i>
<b>Résultat net récurrent communiqué</b>	<b>10 780</b>	<b>8 251</b>	
- IFRIC 21	-405	-320	
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>10 375</b>	<b>7 931</b>	<b>31%</b>
<i>Nombre d'actions (en milliers)</i>	<i>8 444</i>	<i>6 517</i>	<i>30%</i>
<b>Résultat net récurrent EPRA par action (€)</b>	<b>1,23</b>	<b>1,22</b>	<b>1%</b>

### 3. Loan-To-Value

<i>en k€</i>	<b>30/06/20</b>
Immeubles de placement (1)	701 897
Participations entreprises associées	831
Autres actifs financiers	8 917
<b>Valeur réévaluée du patrimoine consolidé</b>	<b>711 645</b>
Capital restant dû des financements (2)	312 518
- Trésorerie disponible (3)	(12 453)
<b>Endettement net</b>	<b>300 065</b>
<b>LTV (loan-to-value)</b>	<b>42,2%</b>

(1) intégrant les actifs non courants destinés à être cédés

(2) voir note 12 de l'annexe aux comptes consolidés du 30/06/20

(3) trésorerie et équivalents de trésorerie diminués des concours bancaires courants

### 4. Actif Net Réévalué EPRA :

Jusqu'au 31 décembre 2019, Foncière INEA publiait son Actif Net Réévalué (ANR) conformément au calcul NNNAV de l'EPRA (ANR Triple Net). Au regard de l'évolution des modèles économiques des sociétés foncières l'EPRA (European Public Real Estate Association) a publié fin 2019 de nouvelles recommandations dans le calcul de l'ANR applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Afin d'intégrer de façon plus pertinente la juste valeur des actifs et des passifs, la publication de trois nouveaux ANR est désormais préconisée correspondant à différents scénarii :

- L'ANR NDV (Net Disposal Value) qui reflète la part de l'actif net pour l'actionnaire en cas de cession (proche de l'ANR Triple Net (NNNAV))
- L'ANR NTA (Net Tangible Assets) qui reflète l'activité immobilière (acquisitions / cessions d'actifs)
- L'ANR NRV (Net Reinstatement Value) - dit de remplacement - qui reflète une stratégie de maintien du portefeuille



Nouveaux ANR EPRA au 30 juin 2020 :

au 30/06/2020 En M€	EPRA NRV (valeur nette de reconstitution)	EPRA NTA (valeur nette de continuation)	EPRA NDV (valeur nette de liquidation)
Capitaux propres IFRS - part du groupe	397	397	397
<i>A inclure/exclure :</i>			
Instruments Hybrides			
<b>ANR dilué</b>	<b>397</b>	<b>397</b>	<b>397</b>
<i>A inclure :</i>			
Réévaluation d'immeubles de placements			
Réévaluation des projets de développement			
Réévaluation des autres investissements non courants			
Réévaluation des créances relocation-financement			
Réévaluation des immeubles destinés à la vente			
<b>ANR dilué à la juste valeur</b>	<b>397</b>	<b>397</b>	<b>397</b>
<i>A exclure :</i>			
Impôts différés			
Juste valeur des instruments financiers	0,3	0,3	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le Bilan IFRS		-1,0	
<i>A inclure :</i>			
Juste valeur de la dette			-4,1
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutations	33,8		
<b>ANR</b>	<b>431</b>	<b>396</b>	<b>393</b>
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	8 444 065	8 444 065	8 444 065
<b>ANR par action (en €)</b>	<b>51,1</b>	<b>46,9</b>	<b>46,5</b>

Tableau de passage ANR EPRA (ancien format au nouveau format)

k€ - 30/06/20	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>ANR à l'ancien format EPRA</b>	<b>392 882</b>	<b>392 882</b>	<b>392 882</b>
- Boni / mali sur la dette	4 076	4 076	
- Juste valeur des instruments financiers	337	337	
- Immobilisations incorporelles		(981)	
+ Droits de mutations	33 790		
<b>ANR au nouveau format EPRA</b>	<b>431 085</b>	<b>396 314</b>	<b>392 882</b>