

## Excellente performance financière et extra-financière en 2020

- Chiffre d'affaires +7% / RNR EPRA +13% / ANR EPRA/action +5%
  - Dividende proposé : 2,60 €/action (+4%)
- INEA leader du Green Building (nouveau Décret Tertiaire déjà respecté)

*Paris, le 3 mars 2021*

INEA (ISIN : FR0010341032), leader de l'immobilier de bureaux neufs en Régions, présente ses résultats annuels consolidés au 31 décembre 2020<sup>1</sup> arrêtés par son Conseil d'administration réuni le 15 février 2021.

Ces résultats font état d'une excellente performance opérationnelle et de la poursuite de la création de valeur sur le patrimoine, malgré le contexte de crise sanitaire. Le business model de la société en ressort renforcé.

Chiffres clés	2020	2019	var
<b>Chiffre d'affaires (en M€)</b>	<b>46,7</b>	<b>43,9</b>	<b>7%</b>
<b>Résultat net récurrent (en M€)</b>	<b>21,4</b>	<b>18,9</b>	<b>13%</b>
Résultat net récurrent par action (en €)	2,53	2,43	4%
Nombre moyen pondéré d'actions*	8 444 095	7 769 417	9%
ANR EPRA de liquidation (NDV) par action	49,9 €	47,4 €	5,2%
ANR EPRA de continuation (NTA) par action	49,8 €	47,8 €	4,3%
<b>ANR EPRA de reconstitution (NRV) par action</b>	<b>54,2 €</b>	<b>51,8 €</b>	<b>4,6%</b>
Nombre d'actions à date*	8 444 095	8 444 095	

\* hors actions auto-détenues

<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.

Philippe Rosio, PDG d'INEA, commente : « La performance réalisée en 2020 dans un contexte de crise atteste de la pertinence de la stratégie immobilière d'INEA : sa base locative est robuste, ses immeubles neufs et à taille humaine, adaptés aux défis de demain, tant en matière d'organisation du travail, d'aspirations sociétales que d'exigences environnementales.

En 2020, INEA a allié performance financière et extra-financière. Tous les indicateurs financiers – opérationnels comme patrimoniaux - sont en augmentation. Les résultats en matière de RSE nous permettent de nous affirmer aujourd'hui comme l'un des leaders du Green Building en France. Notre patrimoine de bureaux respecte déjà les seuils de consommation d'énergie fixés à horizon 2030 par le tout nouveau dispositif éco-énergie tertiaire.

L'évolution de notre identité visuelle en ce début d'année reflète ainsi notre engagement vers un immobilier tertiaire durable et l'essor économique des métropoles régionales, convictions fortes qui nous habitent depuis la création de la foncière. »

### **Chiffre d'affaires en augmentation de 7%, dont 2,9% à périmètre constant**

Le chiffre d'affaires consolidé est en croissance de 7% sur 12 mois, à 46,7 M€, contre 43,9 M€ en 2019.

Cette croissance est à la fois portée par l'entrée en exploitation des nouveaux immeubles et la bonne commercialisation du patrimoine à périmètre constant. L'activité locative sur le patrimoine d'INEA a bien résisté en 2020 (-10%) comparée au recul observé au niveau national (-45%), sans ajustement nécessaire sur les loyers proposés.

Ainsi, le chiffre d'affaires a progressé de 2,9% à périmètre constant et le taux d'occupation s'est amélioré à 91,8% :

EPRA	31/12/20	31/12/19
Taux d'occupation du patrimoine	91,8%	91,6%

99% du chiffre d'affaires 2020 a été encaissé, témoignant de la qualité et de la solidité de la base locative d'INEA. Le solde de 1% de loyers non encaissés à date correspond essentiellement à des reports de paiement accordés.

Le rythme d'encaissement des loyers du premier trimestre 2021 reste parfaitement conforme aux années précédentes, avec un taux de collecte de 95% à fin février.

### **Résultat net récurrent en hausse de 13%**

L'augmentation du chiffre d'affaires, allié à la maîtrise des frais de fonctionnement et la baisse des charges financières nettes, permet au résultat net récurrent d'INEA de s'afficher en hausse de 13%, à 21,4 M€.

Par action, la croissance est ramenée à 4% sous l'effet mécanique de la hausse du nombre moyen pondéré d'actions de 9% (l'augmentation de capital d'avril 2019 n'ayant pas eu un impact plein au 31 décembre 2019).

<i>En M€</i>	31/12/20	31/12/19	Var (%)
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>46,7</b>	<b>43,9</b>	<b>+7%</b>
<b>Loyers nets</b>	<b>34,3</b>	<b>31,2</b>	<b>+10%</b>
Autres produits	1,6	0,2	
Frais de fonctionnement	(7,1)	(6,5)	
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>28,8</b>	<b>24,9</b>	<b>+16%</b>
Dotation aux amortissements hors immeubles	(0,2)	(0,0)	
Frais financiers nets	(6,9)	(7,1)	
Variation de valeur des instruments financiers	0,0	0,0	
Résultat récurrent des sociétés mises en équivalence	(0,4)	0,9	
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>21,4</b>	<b>18,9</b>	<b>13%</b>
<i>Nombre d'actions (en millions)</i>	<i>8,4</i>	<i>7,7</i>	<i>9%</i>
<b>Résultat net récurrent par action (en €)</b>	<b>2,53</b>	<b>2,43</b>	<b>4%</b>

### Une dette compétitive toujours plus Green

Au cours de l'exercice 2020, INEA a fait face normalement à ses échéances de dette. Elle n'a sollicité aucun report auprès de ses créanciers et n'a pas non plus fait appel au dispositif des prêts garantis par l'Etat.

La Société a été en mesure de lever une nouvelle dette de 105 M€ auprès d'un pool bancaire constitué de 7 banques, à des conditions très compétitives. Ce nouvel emprunt corporate, destiné à financer la croissance de la Société, a pris la forme d'un Green Loan inédit dans le secteur de l'immobilier coté, car aligné sur la Taxonomie européenne en matière de RSE.

A fin décembre 2020, près de 50% de la dette d'INEA est « verte », assortie de critères RSE engageants.

Le coût de l'endettement global d'INEA continue de baisser (2,07%, soit -50 bps en 3 ans), tout en restant couvert à près de 80% contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt.

Enfin, les covenants applicables à la dette d'INEA sont parfaitement respectés au 31 décembre 2020 :

<b>Ratios financiers</b>	<b>31/12/20</b>	<b>covenant</b>
Ratio d'endettement financier (LTV)	44%	< 55%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	6,0	> 2,0

## Poursuite de l'appréciation du patrimoine et de la création de valeur

Dans le contexte COVID-19, le patrimoine d'INEA s'est révélé particulièrement résilient et a même continué à s'apprécier, tant à périmètre constant qu'au niveau des actifs expertisés pour la première fois. Le taux moyen de capitalisation retenu par les experts est de 6,14% contre 6,24% douze mois plus tôt.

Patrimoine expertisé au 31/12/20	Prise de valeur sur 2020	Variation de juste valeur correspondante (M€)
Nouvelles expertises	4,7% <sup>(1)</sup>	3,9
Périmètre constant	2,3% <sup>(2)</sup>	13,5
<b>Total</b>	<b>2,61%</b>	<b>17,4</b>

(1) par rapport à la valeur d'acquisition

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

A fin 2020, la valeur du patrimoine global d'INEA s'établit à 920 M€ (droits compris), en croissance de 5% sur 12 mois. Elle est en phase avec l'objectif du milliard d'euros en patrimoine d'ici fin 2021.

Valeur droits compris en M€	31/12/20	31/12/19
Immeubles en exploitation	722	628
Immeubles en construction	198	246
<b>Total</b>	<b>920</b>	<b>874</b>

INEA dispose encore d'un gisement de création de valeur sur le pipeline d'actifs en cours de construction, dont la livraison s'étalera jusqu'à mi 2023.

## Croissance de l'Actif Net Réévalué par action

Les nouveaux Actifs Nets Réévalués recommandés par l'EPRA sont tous en hausse au 31 décembre 2020. Par action, la hausse est de l'ordre de 4 à 5% :

ANR EPRA (en €/action)	31/12/20	31/12/19	var.
ANR NRV (de reconstitution)	54,2	51,8	4,6%
ANR NTA (de continuation)	49,8	47,8	4,3%
ANR NDV (de liquidation)	49,9	47,4	5,2%

La performance boursière a été positive en 2020 (+1,24% dividende réinvesti), a contrario de l'évolution constatée dans le secteur des foncières (-27,54% pour l'indice Euronext SIIC France et -10,22% pour l'indice EPRA Europe). Le cours a ainsi clôturé l'exercice à 39 €, affichant une décote de 28% par rapport à l'ANR.

## **Un dividende proposé en hausse de 4%**

Au vu de ses résultats 2020, INEA souhaite proposer à la prochaine Assemblée Générale le versement d'un dividende de 2,60 €/action, en augmentation de 4%, après une hausse de 14% l'an dernier.

Cette poursuite de la progression du dividende confirme la dynamique de croissance de la Société depuis plusieurs années et la confiance de l'équipe dirigeante en son business model.

Sur la base du cours au 2 mars 2021 (38,60 €), le rendement du dividende proposé est de 6,7%.

## **Des actifs « green » répondant déjà aux obligations environnementales du nouveau Décret Tertiaire**

Le patrimoine d'INEA est composé d'immeubles neufs (7 ans d'âge moyen), essentiellement à usage de bureaux (84%), construits selon les derniers procédés de construction (60% des bureaux respectent la norme RT 2012 ou équivalent) et gérés de manière dynamique.

INEA a ainsi été pionnière en matière de construction décarbonée (premier investisseur dans une opération tertiaire en structure bois massif en France dès 2011), de monitoring des consommations (100% du patrimoine bureaux équipé d'une solution de télérelève des données de consommation en temps réel) ou encore de certification (90% des certifications Breeam obtenues sur le patrimoine bureaux sont d'un niveau *Very Good* ou *Excellent*).

La consommation énergétique du parc d'INEA a baissé de 31% entre 2012 et 2019. Avec 116 kWh d'énergie finale consommée par m<sup>2</sup> en 2019, le parc de bureaux d'INEA est énergétiquement 38% plus performant que la moyenne nationale publiée par l'OID (179 kWh EF/m<sup>2</sup>).

Surtout, ce niveau de consommation est en phase avec l'évolution de la réglementation environnementale. Ainsi, 80% des immeubles de bureaux d'INEA respectent déjà les objectifs 2030 du tout récent Dispositif Eco-Energie Tertiaire (« Décret Tertiaire ») et 13% ne nécessiteront que quelques efforts marginaux pour respecter les seuils fixés. Le patrimoine d'INEA est donc protégé d'une éventuelle baisse de valeur liée à ces nouvelles contraintes réglementaires.

*Sur l'année 2020, la consommation moyenne relevée est de 96 kWh EF/m<sup>2</sup>, certainement impactée par le confinement sanitaire.*

Sur la base des performances extra-financières de son patrimoine, INEA est aujourd'hui l'un des leaders du Green Building en France. La nouvelle feuille de route RSE dont elle se dote en ce début d'année visera à maintenir cette position dans les années à venir, en intégrant les nouvelles exigences environnementales, notamment en termes de neutralité carbone.

Une présentation au format vidéo des résultats 2020 d'INEA est disponible sur son tout nouveau site : <https://fonciere-inea.com/inea-signe-une-excellente-performance-financiere-et-extra-financiere-en-2020/>

Prochain communiqué :  
Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 : le 4 mai 2021

#### **A propos d'INEA ([www.fonciere-inea.com](http://www.fonciere-inea.com))**

Créée en mars 2005, INEA est une SIIC qui investit dans des immeubles de bureaux neufs ou récents situés dans les principales métropoles régionales françaises. INEA possède un patrimoine de qualité répondant à la demande de ses locataires, principalement des filiales de grands groupes privés ou publics. Au 31 décembre 2020, son patrimoine est constitué de 71 sites immobiliers représentant une surface locative totale de 380 000 m<sup>2</sup> et une valeur de 920 M€, offrant un rendement potentiel de 7,1 %. 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® Small, CAC® Mid & Small, CAC® All-Tradable at CAC® All-share

#### **Contacts :**

##### **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)

Karine Dachary  
Directrice générale adjointe  
Tél : +33 (0)1 42 86 64 43  
[k.dachary@fonciere-inea.com](mailto:k.dachary@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>	2020	2019	var
Chiffre d'affaires	46,7	43,9	+7%
EBIT	28,3	25,7	+10%
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	28,6	25,9	+11%
Solde net des ajustements de valeur des immeubles	17,4	22,6	
Résultat opérationnel net	46,0	48,5	-5%
Résultat net	38,9	41,4	-6%

### 2. Loan-To-Value

<i>en M€</i>	31/12/20
Immeubles de placement (1)	762,8
Participations entreprises associées	0,4
Autres actifs financiers	5,8
<b>Valeur réévaluée du patrimoine consolidé</b>	<b>769,0</b>
Capital restant dû des financements (2)	341,8
- Trésorerie disponible (3)	(3,6)
<b>Endettement net</b>	<b>338,2</b>
<b>LTV (loan-to-value)</b>	<b>44,0%</b>

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

(2) voir note 15 de l'annexe aux comptes consolidés du 31/12/20

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

### 3. Reporting EPRA

Conformément aux recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association) dont elle est membre, INEA publie ci-après les principaux indicateurs de performance permettant de favoriser la transparence et la comparabilité des résultats financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

## a. Résultat net récurrent EPRA

<i>En M€</i>	31/12/20	31/12/19	Var (%)
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>46,7</b>	<b>43,9</b>	<b>+7%</b>
<b>Loyers nets</b>	<b>34,3</b>	<b>31,2</b>	<b>+10%</b>
Autres produits	1,6	0,2	
Frais de fonctionnement	(7,1)	(6,5)	
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>28,8</b>	<b>24,9</b>	<b>+16%</b>
Dotation aux amortissements hors immeubles	(0,2)	(0,0)	
Frais financiers nets	(6,9)	(7,1)	
Variation de valeur des instruments financiers	0,0	0,0	
Résultat récurrent des sociétés mises en équivalence	(0,4)	0,9	
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>21,4</b>	<b>18,9</b>	<b>13%</b>
<i>Nombre d'actions (en millions)</i>	<i>8,4</i>	<i>7,7</i>	<i>9%</i>
<b>Résultat net récurrent par action (en €)</b>	<b>2,53</b>	<b>2,43</b>	<b>4%</b>

## b. Actif net réévalué EPRA

<b>au 31/12/20</b> <i>En M€</i>	<b>EPRA NRV</b> (valeur nette de reconstitution)	<b>EPRA NTA</b> (valeur nette de continuation)	<b>EPRA NDV</b> (valeur nette de liquidation)
Capitaux propres IFRS - part du groupe	422	422	422
<i>A inclure/exclure :</i>			
Instruments Hybrides			
<b>ANR dilué</b>	<b>422</b>	<b>422</b>	<b>422</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>422</b>	<b>422</b>	<b>422</b>
<i>A exclure :</i>			
Impôts différés			
Juste valeur des instruments financiers	(0,1)	(0,1)	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le Bilan IFRS		(0,9)	
<i>A inclure :</i>			
Juste valeur de la dette			(0,7)
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutations	35,7		
<b>ANR</b>	<b>457</b>	<b>421</b>	<b>421</b>
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	8 444 095	8 444 095	8 444 095
<b>ANR par action (en €)</b>	<b>54,2</b>	<b>49,8</b>	<b>49,9</b>



### c. Taux de vacance EPRA

Taux de vacance financière rapportant la valeur locative de marché des lots vacants sur la valeur locative de marché du patrimoine total en exploitation (taux d'occupation 100%) :

En M€	31/12/20	31/12/19
Valeur locative de marché des lots vacants (A)	3,2	3,2
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	39,7	38,2
<b>Taux de vacance EPRA (A/B)</b>	<b>8,2%</b>	<b>8,4%</b>

### d. Taux de rendement EPRA

L'EPRA a identifié deux mesures du taux de rendement d'un patrimoine :

- le taux de rendement EPRA « Net Initial Yield » (NIY) est le ratio rapportant les revenus locatifs annualisés des baux en cours, nets des charges locatives non refacturées, à la valeur, droits inclus du patrimoine en exploitation ;
- et le taux de rendement EPRA « Topped-up NIY » se distingue du taux de rendement NIY par la réintégration dans les revenus locatifs des franchises accordées aux locataires.

En M€	31/12/20	31/12/19
Immeubles de placement - détenus à 100%	762,8	666,3
Immeubles de placement - participation JV	0,4	4,5
Retraitement des actifs en développement	75,3	69,9
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	687,9	600,9
Droits de mutation	34,8	31,9
<b>Valeur du patrimoine en exploitation droits compris (B)</b>	<b>722,7</b>	<b>632,8</b>
<b>Loyers net annualisés (A)</b>	<b>39,9</b>	<b>36,5</b>
Intégration des franchises de loyers	(0,3)	0,7
<b>Loyers nets annualisés "Topped-up" (C)</b>	<b>39,6</b>	<b>37,2</b>
<b>Rendement initial net EPRA (A/B)</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,8%</b>
<b>Rendement initial net "Topped-up" EPRA (C/B)</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,9%</b>

INEA communique également un taux de rendement potentiel correspondant à la valeur locative potentielle du portefeuille (taux d'occupation de 100%) rapportée à la valeur d'acquisition des biens. Ce taux est de 7,1% au 31 décembre 2020.

### e. Investissements immobiliers EPRA

Il s'agit des décaissements liés aux investissements réalisés au cours de l'exercice :

- les dépenses à périmètre constant (CAPEX)
- et celles concernant les nouvelles acquisitions ou les actifs en construction (investissement)

Investissement immobiliers réalisés (en M€)	31/12/2020			31/12/2019		
	Détenu à 100%	Participation JV	Total	Détenu à 100%	Participation JV	Total
Acquisitions <sup>1</sup>	33,4	na	<b>33,4</b>	26,2	na	<b>26,2</b>
Actifs en développement	48,0	na	<b>48,0</b>	123,4	na	<b>123,4</b>
Patrimoine à périmètre constant	0,7	na	<b>0,7</b>	0,7	na	<b>0,7</b>
Autres <sup>2</sup>	0,0	na	<b>0,0</b>	3,0	na	<b>3,0</b>
<b>Total des investissements</b>	<b>82,1</b>	<b>0,0</b>	<b>82,1</b>	<b>153,3</b>	<b>0,0</b>	<b>153,3</b>

<sup>1</sup> livraisons au cours de l'exercice

<sup>2</sup> rénovation du Nantil en 2019

## f. Croissance LFL EPRA

Il s'agit de la croissance des loyers hors charges à périmètre constant du portefeuille (hors impact des acquisitions et des cessions).

En M€	Portefeuille total		Périmètre constant				
	Valeur HD	Chiffre d'affaires net 31/12/2020	Valeur HD	Chiffre d'affaires net 31/12/2020	Chiffre d'affaires net 31/12/2019	Variation du chiffre d'affaires net à périmètre constant	
Bureaux	562,7	28,8	431,5	24,4	23,2	1,2	5,0%
Activité	124,9	7,2	116,8	6,7	6,6	0,1	1,5%
<b>Total actifs en exploitation</b>	<b>687,6</b>	<b>36,0</b>	<b>548,3</b>	<b>31,1</b>	<b>29,9</b>	<b>1,3</b>	<b>4,2%</b>
Actif en développement	75,3	0,0					
Actifs cédés	0,0	0,2					
<b>Portefeuille total</b>	<b>762,9</b>	<b>36,3</b>					