



Résultats 2012 :

Stabilité opérationnelle

**Forte progression (+19%) de l'actif net réévalué à 236 M€
soit 50,7 €/action (+5%)**

Maintien du dividende à 1,25 €/action

Paris, 14 février 2013

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier tertiaire en régions en France, annonce aujourd'hui ses résultats annuels consolidés au 31 décembre 2012¹ approuvés par son Conseil de Surveillance réuni le 13 février 2013.

Résultats 2012

<i>EPRA</i> ² en K€	2012	2011*	Δ	2011 publié
Loyers	25 418	25 601	-1%	25 601
EBIT	16 670	16 622		16 622
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	17 600	16 879	+4%	16 879
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles (sociétés mises en équivalence incluses)	7 035	9 749		10 837
Résultat opérationnel net	24 635	26 628	-7%	27 716
Résultat net	15 666	17 427	-10%	18 515

* comptes retraités suite à la correction d'une erreur considérée comme matérielle par la société (variation de JV 2011), et explicitée en annexe des comptes consolidés paragraphe 2.1.2.1 « Application de la norme IAS8 »

NOPAT (Net Operating Profit After Tax) ³	15 738	15 877	
CF (Cash Flow) ⁴	13 333	10 880	+23%
FFO (Fund From Operation) ⁵	6 804	6 936	

¹ Les comptes présentés en normes EPRA (European Real Estate Association) ont été audités ; le rapport d'audit relatif à la certification étant en cours d'émission.

² European Public Real Estate Association

³ Ebitda + impôt

⁴ RN social – dotation aux amortissements – résultat de cession + cash issu des cessions + cash issu des SME

⁵ CF – cash issu des cessions

En 2012, Foncière INEA stabilise ses principaux agrégats opérationnels, malgré le ralentissement économique actuel.

Le chiffre d'affaires s'établit à 25,4 M€. En tenant compte des loyers issus des opérations de co-investissement en régions réalisées avec Foncière de Bagan (et directement comptabilisés dans le résultat des sociétés mises en équivalence - norme IFRS), les revenus locatifs s'élèvent à 28,1 M€, en croissance de 6%.

L'activité locative a été très soutenue, avec 30 baux signés pour plus de 25.000 m² (soit 3,6M€ de loyers supplémentaires sur une base annualisée).

La prise d'effet des nouveaux baux et la hausse des loyers à périmètre constant (+1%) sont venues compenser le manque à gagner lié à la vacance (taux d'occupation au 31/12/12 : 86%). Celle-ci est essentiellement due à l'allongement des délais de commercialisation, qui a entraîné un vide résiduel sur des immeubles récemment livrés dont les garanties locatives ont pris fin.

Le niveau des impayés demeure très faible (< 1% du CA).

Ainsi l'EBIT se maintient et le résultat opérationnel avant variation de juste valeur progresse de 4%.

Le cash flow généré sur l'exercice progresse fortement (+23%), grâce au maintien de la rentabilité opérationnelle et au niveau de cash dégagé par les deux arbitrages réalisés dans l'année. Hors effet des cessions (FFO), on constate une stabilité.

La revalorisation du patrimoine se poursuit. En atteste la prise de valeur engrangée au cours du l'exercice (+7,0 M€), dans une proportion cependant moindre (-28%) qu'en 2011 (+9,7 M€), d'où l'évolution du résultat net.

En dépit de la vacance actuelle, la rentabilité des fonds propres s'inscrit à 8,4%.

La hausse des rendements (BPA, CF et FFO par action) s'explique en partie par la baisse du cours de bourse. Corrigés de ce biais, ils restent satisfaisants (9,5%, 8,1% et 4,1%).

<i>Ratios financiers et boursiers</i>	2012
EBITDA / loyers nets	77%
Rentabilité des fonds propres	8,4%
<i>Cours de l'action</i>	32,4 €
Rendement du bénéfice par action	11,3%
Rendement du CF par action	9,6%
Rendement du FFO par action	4,9%

Dividende

Foncière INEA a décidé de proposer lors de l'Assemblée Générale du 7 juin 2013 le maintien de son dividende à 1,25 €/action, soit un rendement de 3,8% au regard du cours de bourse.

Patrimoine

Au 31 décembre 2012, la valeur du patrimoine, droits compris, s'élève à 464 M€, en hausse de 1,8% à périmètre constant.

Ce patrimoine est constitué de 126 immeubles d'une surface de 277.200 m², offrant un rendement net de 8,40%.

Le taux de capitalisation global, issu des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate et DTZ ressort au 31 décembre 2012 à 7,50% (soit 7,33% pour les bureaux et 8,01% pour les locaux/parcs d'activité).

Progression de l'Actif Net Réévalué

L'Actif Net Réévalué Triple Net (NNNAV) calculé sur la base de la valeur droits compris des immeubles, ressort à 236 M€ au 31 décembre 2012 (+19%), soit par action :

<i>NNNAV EPRA €/action</i>	31/12/12	31/12/11*	Δ
Nombre d'actions ⁽¹⁾	4 652 247	4 132 176	+13%
Droits compris	50,7	48,2	
Hors droits	47,5	45,1	+5%

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

** comptes retraités*

Cette appréciation 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.

Depuis son introduction en bourse (décembre 2006), Foncière INEA affiche un NNNAV/action en progression de 26,5%, soit l'une des meilleures performances du secteur.

La décote du cours de bourse s'accroît, à 33% droits compris et 28% hors droits.

Maîtrise de l'endettement

Au 31 décembre 2012, l'encours de l'endettement financier net s'élève à 192 M€ contre 180 M€ au 31 décembre 2011, à rapporter à un patrimoine dont la valeur s'élève à 464 millions d'euros.

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

La maturité moyenne de la dette est de 6,1 années bénéficiant sur cette même durée d'une couverture à près de 95%. Aucune échéance de remboursement bancaire significative n'existe avant 2015. Le coût de la dette est de 4,6%.

Les ratios bancaires au 31 décembre respectent largement les covenants :

	31.12.12	Covenants
Ratio d'endettement financier (LTV)	46% (*)	< 70%
Ratio de couverture du service de la dette (DSCR)	1,4	>1,1
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	2,7	>1,5

(*) 38% en cas de conversion de l'Océane

Réalisations

Foncière INEA a acquis en 2012 deux nouveaux programmes de bureaux offrant des rendements supérieurs à 7%, pour un montant global de 20,2 M€ :

- « Bordeaux Signal », immeuble THPE (Très Haute Performance Energétique) de 3.800 m² situé à Lormont (33), loué à Pole Emploi et à la Communauté Urbaine de Bordeaux ;
- « Lyon Saint-Priest », ensemble de deux immeubles récents situés à l'entrée du Parc Technologique de Saint-Priest et entièrement loués à Schneider Electric.

Foncière INEA a également pris livraison en décembre de l'immeuble « Lyon Sunway », ensemble de bureaux BBC (Bâtiment Basse Consommation) de 6.940 m² acquis en VEFA en 2010 et d'ores et déjà loué pour moitié à deux sociétés de qualité, LAB (groupe CNIM) et COVEA.

Ainsi, avec la location en octobre 2012 au groupe Orange (baux fermes de 9 ans) du site « Aix L'Ensoleillée » (4 bâtiments de 5.739 m² BBC à énergie positive, dont la livraison est prévue au 3^{ème} trimestre 2013), Foncière INEA a considérablement réduit le risque locatif sur ses VEFA.

En parallèle la société, fidèle à sa stratégie de rotation des actifs, a procédé à deux arbitrages à Nancy pour un montant total de 10,3 M€, concrétisant ainsi une partie de la plus-value latente engrangée au fil du temps.

Enfin, Foncière INEA a procédé au renforcement de ses fonds propres à hauteur de 21,5 M€, via le paiement d'une partie du dividende en actions (0,9M€), la conversion en actions d'un bloc d'OCEANE (2,7 M€) et l'exercice partiel des BSA (bons de souscription d'actions) émis en 2010, pour 17,9 M€. Les fonds propres s'élèvent ainsi à 202 M€ au 31/12/12.

L'entrée au capital d'un nouvel actionnaire, le Groupe Crédit Agricole Brie Picardie, 3^{ème} caisse régionale du Crédit Agricole (3,3% du capital), et le renforcement du Groupe Malakoff Médéric (via son OPCI Vivaldi), désormais 2^{ème} actionnaire de Foncière INEA (14,5% du capital), marquent l'année 2012.

Perspectives

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 de qualité, plébiscitée par les locataires, se raréfie. Ainsi le positionnement de la société devrait naturellement lui permettre de résorber la vacance actuelle.

Philippe Rosio, Président du Directoire, déclare : « *Dans un contexte marqué par l'aversion au risque prononcée des investisseurs, Foncière INEA entend maintenir sa stratégie d'investissement qui prévaut depuis sa création : se positionner sur des actifs rentables, mais peu risqués car neufs ou rénovés, en accompagnant le développement économique des grandes métropoles régionales françaises.* »

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2013 : le 30 avril 2013 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 31 décembre 2012, Foncière INEA **dispose d'un patrimoine de 126 immeubles neufs ou récents, principalement à usage de bureaux et de locaux d'activités, localisés dans 24 métropoles régionales, d'une surface utile totale de 277.200 m² et d'une valeur de 464 M€.** Ce portefeuille offre un rendement locatif net 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® Small, CAC® Mid & Small, CAC® All-Tradable et 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
s.fellmann@dgm-conseil.com