

Résultats du 1^{er} semestre 2013

Forte croissance du Résultat net récurrent EPRA : + 38%

Perspectives confirmées pour le 2^{ème} semestre

Points clés – 1^{er} Semestre 2013 :

- Forte progression de la performance opérationnelle
- Activité locative soutenue dans un marché pourtant très tendu
- Succès de la première émission obligataire (30,3 M€)
- Stabilité de l'actif net réévalué par action (50€) malgré l'augmentation de 12% du nombre d'actions

Paris, le 6 septembre 2013

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier tertiaire en régions, annonce ses résultats semestriels consolidés au 30 juin 2013 ¹ approuvés par son Conseil de Surveillance du 5 septembre 2013.

<i>EPRA² en K€</i>	S1 2013	S1 2012	Δ
Loyers	14 147	12 200	+16%
EBIT	9 567	8 050	+19%
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	9 553	7 984	+20%
Solde net des ajustements de valeur des immeubles (sociétés mises en équivalence incluses)	865	3 230	-73%
Résultat opérationnel net	10 418	11 214	-7%
Résultat net	5 891	6 734	-13%
<hr/>			
NOPAT (Net Operating Profit After Tax) ³	9 258	7 473	+24%
Résultat net récurrent EPRA ⁴	4 907	3 564	+38%
CF (Cash Flow)	3 833	3 417	+12%
CFC (Cash Flow Courant) ⁵	3 823	2 366	+62%

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

³ Ebitda - impôt

⁴ Ebit - exceptionnel - frais financiers nets - impôts

⁵ CF - éléments exceptionnels

Forte progression de la performance opérationnelle

Au 1^{er} semestre 2013, les principaux agrégats opérationnels de la Société sont en forte croissance, en dépit du ralentissement économique.

Le **chiffre d'affaires** s'établit à 14,2 M€, en hausse de 16%.

A périmètre constant, la hausse des loyers s'établit à 5,1%, 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 bon rythme de commercialisation constaté au 1^{er} semestre.

Les progressions de l'**EBIT** (+19%) et du **résultat opérationnel avant variation de juste valeur** (+20%) confirment le caractère profitable de cette croissance.

L'appréciation du patrimoine s'est poursuivie au 1^{er} semestre 2013 ; le **solde net des ajustements de valeur des immeubles** est ainsi positif pour le 4^{ème} semestre consécutif (depuis le passage à la comptabilité en juste valeur fin 2011), à 0,9 M€.

Il est cependant bien moindre qu'en 2012 (-73%), car le rythme des acquisitions et donc des nouveaux actifs expertisés, très élevé en 2012 (22.000 m² nouveaux), s'est ralenti début 2013.

Cette évolution du solde net des ajustements de valeur des immeubles vient marquer positivement le **résultat net**, qui s'établit à près de 6 M€, mais pénalise sa variation sur 12 mois (-13%).

A l'image du **résultat net récurrent** EPRA (+38%), le **cash flow courant** est en forte augmentation (+62%), attestant de l'aspect fondamentalement sain de la croissance constatée ce semestre.

Activité locative soutenue

L'activité locative a été soutenue en ce début d'année, avec 22 baux signés pour 12.000 m² dont 50% sur des surfaces nouvelles.

La qualité des locataires et l'importance des surfaces unitaires louées confirment ainsi la pertinence des investissements immobiliers réalisés.

Le taux d'occupation physique du patrimoine livré progresse et s'élève à 86,2% au 30 juin 2013.

Patrimoine

Au 30 juin 2013, la valeur du patrimoine (droits compris) s'élève à 472 M€, en hausse de 7,2 M€ (soit 1,6%). A périmètre constant, l'augmentation est de 0,6%.

Ce patrimoine est constitué de 128 immeubles d'une surface de près de 280.000 m². Le taux de rendement net est de 8,4%.

Le taux de capitalisation global, issu des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate et DTZ Eurexi, ressort au 30 juin 2013 à 7,52% contre 7,50% au 31 décembre 2012.

Diversification de l'endettement

Au 30 juin 2013, l'encours de l'endettement financier net s'élève à 188 M€ contre 189 M€ au 31 décembre 2012, à rapporter à un patrimoine dont la valeur s'élève à 472 M€.

La maturité moyenne de la dette est de 5,6 années, bénéficiant sur cette même durée d'une couverture de taux à près de 95%. Aucune échéance de remboursement significative n'existe avant juillet 2015, hors Océane. Le coût de la dette est de 4,5% (hors Océane).

Les covenants bancaires sont au 30 juin largement respectés :

	30.06.13	Covenants
Ratio d'endettement financier (LTV)	46% (*)	< 70%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	2,2	>1,5

(*) 38,7% en cas de conversion de l'Océane

En cette fin de semestre, Foncière INEA a réalisé sa 1^{ère} émission obligataire d'un montant de 30,3 M€, portant intérêt au taux de 4,35% l'an et venant à échéance le 26 juin 2019.

Cette émission obligataire permet 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.

Stabilité de l'Actif Net Réévalué (EPRA NNAV)

L'Actif Net Réévalué Triple Net (NNNAV) calculé sur la base de la valeur droits compris des immeubles, ressort à 233,3 M€ au 30 juin 2013.

Par action :

<i>NNNAV EPRA €/action</i>	30/06/13	Δ 12 mois
Nombre d'actions ⁽¹⁾	4 666 537	+12,4%
Droits compris	50,0	-0,2%
Hors droits	46,6	-0,5%

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

La NNNAV EPRA droits inclus se stabilise à 50 €/action. Sur 12 mois, l'effet dilutif lié à l'exercice des BSA (octobre 2012) est ainsi absorbé.

La décote du cours de bourse (35€) est de respectivement à **30%** (droits compris) et **25%** (hors droits).

Perspectives

Foncière INEA confirme ses objectifs, que cela soit en termes de renforcement de ses fonds propres ou de commercialisation de ses investissements majeurs livrés récemment, notamment le Sunway à Lyon-Gerland (7.000 m²) et l'Ensoleillée à Aix-en-Provence (6.600 m²).

Philippe Rosio, Président du Directoire, déclare : « *En ce début d'exercice 2013, la 1^{ère} émission obligataire a constitué indéniablement un succès et permet d'envisager avec intérêt une désintermédiation croissante des sources de financement.*

Dans le contexte actuel, la société entend poursuivre à la fois ses efforts en termes de commercialisation de ses immeubles récemment livrés et procéder aux arbitrages d'actifs qu'elle juge créateurs de valeur, avec la volonté affichée de continuer à investir en Régions dans l'immobilier tertiaire sur des actifs neufs ou à restructurer. Cette stratégie est pertinente dans le contexte immobilier actuel. Elle est d'ailleurs vue comme tel par un nombre grandissant d'investisseurs à la recherche de stratégies d'investissement alternatives. »

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2013 : le 18 octobre 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 30 juin 2013, Foncière INEA **dispose d'un patrimoine de 128 immeubles neufs, principalement à usage de bureaux et de locaux d'activités, localisés dans 24 métropoles régionales, d'une surface utile totale de 279.846 m² et d'une valeur de 472 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
m.calza@dgm-conseil.fr