

## Résultats 2014

**Activité locative soutenue avec 39 baux signés pour près de 23 000 m<sup>2</sup>**

**Cash-flow en croissance de 12%**

**Evolution de la gouvernance autour d'un conseil d'administration**

**Maintien du dividende à 1,50 €/action**

**Progression attendue du RNR/action de plus de 15%/an sur 2015-2018**

**Paris, 11 février 2015**

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier tertiaire en Régions, annonce ses résultats annuels consolidés au 31 décembre 2014<sup>1</sup> arrêtés par son Conseil d'administration réuni le 4 février 2015.

<b>EPRA<sup>2</sup> en K€</b>	<b>2014</b>	<b>2013*</b>	<b>Δ 2013 publié</b>
Loyers	<b>28 173</b>	28 904	-2,5% 28 904
EBIT	<b>17 907</b>	19 146	-6,5% 19 146
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	<b>17 813</b>	19 388	-8,1% 19 388
Solde net des ajustements de valeur des immeubles (sociétés mises en équivalence incluses)	<b>-1 903</b>	-1 963	-2 185
Résultat opérationnel net	<b>15 910</b>	17 425	-8,7% 17 203
Résultat net	<b>5 432</b>	7 880	-31% 7 658

\* comptes retraités

Résultat net récurrent EPRA <sup>3</sup>	<b>8 134</b>	9 317	-13%	9 317
Cash Flow <sup>4</sup>	<b>13 242</b>	11 815	+12%	11 815

<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.

<sup>2</sup> European Public Real Estate Association

<sup>3</sup> Ebit + frais financiers nets + impôts - exceptionnel

<sup>4</sup> Résultat net social + amortissements – résultat de cessions + cash issu des cessions

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

## **2014, une année de transition**

Le chiffre d'affaires s'établit à 28,2 M€, en léger retrait sur l'exercice (-2,5%).

Cette évolution est liée à l'arrivée à terme des garanties locatives qui couvraient les derniers immeubles neufs livrés.

En tenant compte des loyers générés par les opérations de co-investissement, qui sont en normes IFRS directement comptabilisés dans le résultat des sociétés mises en équivalence, les revenus locatifs sont stables à 32,1 M€ (+0,2%).

Si l'activité locative a été soutenue en 2014, avec 39 baux signés pour près de 23.000 m<sup>2</sup>, elle a concerné en majorité (56%) des renouvellements de baux existants, sans impact sur le chiffre d'affaires. A périmètre constant et hors effet des garanties locatives, les loyers sont stables (-0,3%).

Les baux signés sur surfaces vacantes (10.000 m<sup>2</sup>) n'ont que compensé la fin des garanties locatives et les départs de locataires.

Au final, le taux d'occupation s'établit ainsi à 85,1% au 31 décembre 2014.

La hausse des charges locatives non refacturées qui en a logiquement découlé, amplifiée par l'augmentation de la charge fiscale sur certains immeubles, explique la variation de l'EBIT (-6,5%).

La cession des titres de participation détenus dans la société Messagerie Développement, intervenue en juillet dans le cadre du recentrage annoncé du portefeuille sur les bureaux, explique 81% de la variation de juste valeur des immeubles négative (-1,9 M€) ainsi qu'une charge d'impôt de près de 500 k€. Ce double impact explique largement le retrait du résultat net en 2014 (-31%).

## **Maintien du dividende**

Compte tenu des résultats 2014, Foncière INEA a décidé de proposer lors de la prochaine Assemblée Générale le maintien du dividende à 1,50 €/action, procurant un rendement de 4,4% par rapport au cours de bourse actuel.

## **Recentrage du Patrimoine de Foncière INEA sur les bureaux en Régions**

Début 2014, Foncière INEA avait annoncé sa volonté de recentrer son patrimoine immobilier sur les bureaux en Régions. La cession de la participation dans Messagerie Développement, au travers de laquelle Foncière INEA détenait des plateformes de messageries, a répondu à cet objectif.

De même, Foncière INEA a décidé de mettre un terme aux deux partenariats conclus avec des opérateurs spécialisés dans le développement de crèches et de plateformes de maintenance automobiles.

De fait, la valeur du patrimoine s'élève à 449 M€ (droits compris) fin 2014, contre 474 M€ fin 2013.

Ce patrimoine est constitué de 111 immeubles d'une surface de plus de 250.000 m<sup>2</sup>. Le taux de rendement potentiel est de 8%.

### **Abaissement du coût de la dette**

Au 31 décembre 2014, l'encours de l'endettement financier net s'élève à 191 M€ contre 197 M€ au 31 décembre 2013. Majoritaire hypothécaire (82%), la dette a une maturité moyenne de 5,4 ans et reste couverte à 75% contre le risque de taux.

Les covenants bancaires sont largement respectés au 31 décembre :

<b>31.12.14 Covenants</b>		
Ratio d'endettement financier (LTV)	<b>46,8%</b>	< 70%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	<b>2,6</b>	>1,5

L'abaissement du coût de la dette était un objectif clé pour l'année 2014.

Foncière INEA a renouvelé en 2014 ses lignes de crédit « historiques », conclues entre 2006 et 2008, cristallisant ainsi des économies de l'ordre de 300 points de base sur taux d'intérêt.

Ces actions, qui ont d'ores et déjà permis l'abaissement du coût moyen de la dette à 3,61%, contre 4,36% au 31 décembre 2013, auront un impact significatif en 2015.

Ainsi à contexte de taux inchangé, l'économie totale sur frais financiers s'élèvera à plus de 4 M€ par rapport à 2013, avec un effet progressif entre 2014 et 2016.

### **Evolution boursière et Actif Net Réévalué (EPRA NNNAV)**

Le cours de bourse a progressé de 5% en 2014, pour clôturer à 35,5 €.

16% du capital s'est échangé cette année, aboutissant à la constitution d'un cœur actionnarial solide.

L'Actif Net Réévalué Triple Net (NNNAV) calculé sur la base de la valeur droits compris des immeubles, ressort à 234 M€ au 31 décembre 2014.

Par action, il s'établit à 48 €, en retrait de 4,3% du fait de l'accroissement du nombre de titres (+4,9%) qui a résulté de la conversion partielle de l'OCEANE, du paiement du dividende en actions à hauteur de 42% et de la baisse du nombre d'actions auto-détenues.

<b>NNNAV EPRA €/action</b>	<b>31/12/14</b>	<b>Δ 12 mois</b>
Nombre d'actions <sup>(1)</sup>	4 912 968	<b>+4,9%</b>
<b>Droits compris</b>	<b>48</b>	<b>-4,3%</b>
<b>Hors droits</b>	<b>44</b>	<b>-5,2%</b>

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

La décote du cours de bourse s'est réduite à 19% (hors droits).

### **Gouvernance**

Fin 2014, Foncière INEA a réorganisé sa gouvernance autour d'un conseil d'administration, adoptant ainsi le mode de gouvernance le plus répandu parmi les foncières cotées. Le nouveau conseil d'administration, composé de 8 membres, regroupe les principaux actionnaires.

Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler ont été nommés respectivement Président Directeur Général et Directeur Général Délégué.

## **Perspectives**

Philippe Rosio, Président Directeur Général, déclare : « *2014 a constitué pour Foncière INEA une année de transition à plus d'un titre : les choix stratégiques ont été confirmés, notamment en matière d'investissement, un cœur actionnarial s'est constitué et une nouvelle gouvernance en a naturellement découlé. D'un point de vue opérationnel, l'accent a été mis sur la rentabilité et la pérennité du patrimoine, via la réalisation d'objectifs ciblés. Si certains sont d'ores et déjà atteints, comme l'abaissement du coût de la dette, d'autres, plus dépendants de la conjoncture, restent d'actualité pour 2015 (amélioration du taux d'occupation). A l'aune de ces réalisations, Foncière INEA anticipe une amélioration sensible de sa rentabilité et prévoit une progression de son résultat net récurrent par action de plus de 15%/an sur la période 2015-2018. »*

## **Prochain communiqué :**

Chiffre d'affaires du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 : le 6 mai 2015 après la clôture des marchés

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

Crée 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 2014, Foncière INEA dispose d'un patrimoine de 111 immeubles neufs ou récents, principalement à usage de bureaux, localisés dans 24 métropoles régionales, d'une surface utile totale de 250.000 m<sup>2</sup> et d'une valeur de 449 M€. Ce portefeuille offre un rendement locatif potentiel de 8%.

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 Directeur Général  
Tél. : +33 (0)1 42 86 64 40  
[p.rosio@fonciere-inea.com](mailto:p.rosio@fonciere-inea.com)

### **DGM CONSEIL**

Michel Calzaroni, Olivier Labesse, Sonia Fellmann  
Tél. : +33 (0)1 40 70 11 89  
[s.fellmann@dgm-conseil.com](mailto:s.fellmann@dgm-conseil.com)