

2017, une année record pour Foncière INEA

Hausse de 8% du chiffre d'affaires

Multiplication du résultat net par 2,6 (+165%)

Augmentation de 11% du dividende à 2,00 €/action

Paris, le 14 février 2018

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier tertiaire en Régions, annonce ses résultats annuels consolidés au 31 décembre 2017¹ arrêtés par son Conseil d'administration réuni le 6 février 2018.

<i>EPRA</i> ² en K€	2017	2016	Δ
Chiffre d'affaires	33 498	30 881	+8%
EBIT	21 312	18 390	+16%
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	20 547	18 573	+11%
Solde net des ajustements de valeur des immeubles	11 372	(3 228)	
Résultat opérationnel net	31 919	15 345	+108%
Résultat net	26 496	10 015	+165%
<hr/>			
Résultat net récurrent EPRA ³	14 850	13 025	+14%
Cash-Flow Courant ⁴	16 768	13 147	+28%

En 2017, Foncière INEA réalise le meilleur exercice de son histoire

Le résultat net de Foncière INEA s'affiche en hausse de 165% sur 12 mois, à 26,5 M€. En trois ans, il aura été multiplié par 5 (+24% en 2016, +49% en 2015).

Selon Philippe Rosio, Président-directeur général, « 2017 est une excellente année pour Foncière INEA, qui publie des résultats record. Si cette performance tire à l'évidence profit de la reprise économique, elle valide surtout la pertinence de la stratégie et du positionnement immobilier de Foncière INEA : investir dans des immeubles de bureaux neufs dans les grandes métropoles régionales françaises. Les volumes investis y progressent d'ailleurs de 25% cette année, alors qu'ils

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

² European Public Real Estate Association

³ Ebit + frais financiers nets + impôts - exceptionnel

⁴ Résultat net social + amortissements – résultat de cessions

régressent de 17% au niveau national, portés par des mutations sociétales marquées : décentralisation et recherche de loyers attractifs pour les entreprises, augmentation du pouvoir d'achat et amélioration de la qualité de vie pour leurs salariés. La prise de valeur du patrimoine actée cette année dans ce contexte permet à l'actif net réévalué droits compris de franchir la barre symbolique de 50 €/action et au portefeuille d'atteindre une valeur de 654 millions d'euros. L'intégration renforcée de critères RSE dans la stratégie d'investissement permettra de pérenniser cette valeur créée. »

L'excellente performance réalisée en 2017 s'explique essentiellement par la croissance des revenus locatifs et la prise de valeur du patrimoine.

La forte progression du chiffre d'affaires (+8,5% à 33,5 M€) résulte à part égale de l'accroissement du périmètre d'immeubles en exploitation (+4,4%) et de l'augmentation des loyers à périmètre constant (+4,1%).

Ainsi, le plein rendement des immeubles livrés en 2016 (Rennes Courrouze, Lille Union et Lille Gradins) et la contribution, encore marginale, de 5 nouveaux actifs entrés en exploitation fin 2017, ont dégagé 2,3 M€ de nouveaux loyers en 2017, impact minoré par les quelques cessions réalisées fin 2016 et mi 2017.

A périmètre constant, la reprise économique a soutenu l'activité locative. 54 baux ont ainsi été conclus en 2017 pour plus de 46.000 m², soit 12% de plus qu'en 2016 (61 baux signés pour près de 41.000 m²), alors que très peu de départs étaient constatés (8.000 m²) dans le même temps.

Le taux d'occupation s'est ainsi amélioré de 2% pour atteindre 90,4% à fin 2017 (contre 88,4% douze mois plus tôt).

L'amélioration de la situation locative du portefeuille et l'attractivité des marchés régionaux sont les deux facteurs qui expliquent la forte revalorisation du patrimoine en 2017 (+11,3 M€ de variation de juste valeur).

La contraction des taux de capitalisation constatée cette année dans les principales métropoles régionales valide la stratégie d'investissement de Foncière INEA.

Enfin la croissance des agrégats opérationnels (résultat net récurrent en hausse de 14% et cash-flow courant de 28%) atteste que la poursuite du développement de la société se réalise dans un contexte de gestion saine et maîtrisée.

Un endettement compétitif

L'endettement de Foncière INEA poursuit sa mue vers un profil corporate. Le rehaussement du crédit corporate long terme signé en 2016 de 60 à 80 M€, ainsi que le remboursement d'emprunts hypothécaires ont permis d'abaisser la part des dettes hypothécaires amortissables à 56% (contre 63% il y a 12 mois).

Le coût de cet endettement est maîtrisé (2,20% contre 2,21% à fin 2016) et compétitif (1,88% hors Euro PP 2013).

La dette du Groupe a une durée résiduelle proche de 5 ans et reste couverte contre le risque de taux à 66%.

Les covenants bancaires sont largement respectés au 31 décembre 2017 :

	31.12.17	Covenants
Ratio d'endettement financier (LTV)	44,8%	< 55%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	4,9	>2,0

Hausse de 10% de l'Actif Net Réévalué

L'Actif Net Réévalué Triple Net (NNNAV) EPRA calculé sur la base de la valeur droits compris des immeubles, bénéficie de l'appréciation du patrimoine et franchit la barre des 300 M€.

Le NNNAV EPRA par action droits compris progresse encore de 6,1%, à 50,2 €, malgré la légère progression du nombre d'actions en 2017 (+4%) liée au paiement partiel du dividende en actions.

NNNAV EPRA €/action	31/12/17	Δ 12 mois
Nombre d'actions ⁽¹⁾	5 967 683	+4%
Droits compris	50,2	+6,1%
Hors droits	45,8	+5,8%

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

Le cours de bourse termine l'année 2017 à 40,10 €, en progression de 5,5% par rapport au 31 décembre 2016 (38,00 €). La performance boursière 2017 (dividende réinvesti) s'affiche à 10,6%.

Au 31 décembre 2017, la décote du cours de bourse par rapport à l'actif net réévalué hors droits est stable, à 12%.

Hausse du dividende (+11%)

Ces excellents résultats permettent à Foncière INEA de proposer une hausse significative du dividende, en soumettant au vote des actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale un dividende en espèce de 2,00 €/action (+ 11% par rapport à 2016).

Le rendement sera ainsi supérieur à 5%.

654 M€ en patrimoine à fin 2017

Au cours de l'année 2017, Foncière INEA a engagé 100 M€ d'investissements nouveaux, essentiellement des immeubles de bureaux en VEFA dont les livraisons s'étalent entre fin 2017 et fin 2019.

Le patrimoine de Foncière INEA s'élève ainsi à 654 M€ (droits compris) à fin 2017

Il est composé d'immeubles neufs, essentiellement à usage de bureaux, situés dans les principales métropoles régionales (75% du parc est situé dans les 8 premières villes régionales françaises), offrant une surface locative totale de 315.000 m² et un rendement potentiel moyen de 7,3%.

Plus de 80% des immeubles ont moins de 10 ans et la stratégie d'investissement de Foncière INEA intègre de plus en plus de critères RSE.

Perspectives

Philippe Rosio conclut : « Les 100 millions d'euros d'investissements nouveaux engagés par Foncière INEA en 2017 ainsi que l'attractivité des marchés régionaux de bureaux valident le plan de marche que s'est fixé la Société pour atteindre un patrimoine d'un milliard d'euros d'ici fin 2021.

Les résultats 2017 attestent que dans cet effort, l'exigence de rentabilité est maintenue. L'objectif de progression de 15% /an du résultat net récurrent sur la période 2015-2018 est ainsi atteint avec un an d'avance (+82% sur la période 2015-2017 pour une visée initiale de 75% sur la période 2015-2018). Forte de sa croissance embarquée, Foncière INEA réitère cet objectif pour les 4 années à venir. »

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2018 : le 3 mai 2018

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. Au 31 décembre 2017, son patrimoine est constitué de 76 sites immobiliers représentant une surface totale de près de 315.000 m² et une valeur de 654 M€, offrant un rendement potentiel de 7,3%.

Plus d'information : www.fonciere-inea.com



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 at CAC® All-share

Contacts

FONCIERE INEA

Philippe Rosio
Président Directeur Général
Tél. : +33 (0)1 42 86 64 46
p.rosio@fonciere-inea.com

DGM CONSEIL

Michel Calzaroni, Tarick Dali
Tél. : +33 (0)1 40 70 11 89
t.dali@dgm-conseil.com

ANNEXES

Résultat net récurrent EPRA :

<i>k€</i>	2017
Résultat net part du groupe	24 496
Ajustements pour calculer le RNR EPRA :	
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	(11 372)
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	765
(iii) Gains/pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	0
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	0
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition / Ecart d'acquisition négatif	0
(vi) Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	73
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés	0
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	0
(ix) Ajustements (i) à (viii) sur les co-entreprises (sauf comptabilisation en activité commune)	(1 112)
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA	0
Résultat net récurrent EPRA	14 850
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA sur 12 mois</i>	+14%
Nombre moyen pondéré d'actions	5 873 118
Résultat net récurrent EPRA / action	2,53 €
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA /action sur 12 mois</i>	+4%

Cash-flow courant :

<i>k€</i>	2017
Résultat net social de Foncière INEA	7 322
Ajustements pour calculer le cash-flow courant :	
(i) Ajout du résultat des filiales contrôlées	952
(ii) Annulation des dotations aux amortissements	9 799
(iii) Annulation du résultat des cessions	(1 305)
Cash-flow courant	16 768
<i>Evolution du CFC sur 12 mois</i>	+28%
Nombre moyen pondéré d'actions	5 873 118
Cash-flow courant / action	2,85 €
<i>Evolution du CFC / action sur 12 mois</i>	+17%

Actif Net Réévalué (NNNAV EPRA) :

<i>k€</i>	31/12/17
Capitaux propres EPRA*	271 268
Boni / mali sur la dette financière	2 151
Estimation des droits de mutation et frais	26 115
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA)	299 535
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	5 967 683
<i>Evolution du nombre d'actions sur 12 mois</i>	<i>+4%</i>
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA) / action	50,2 €
<i>Evolution du NNNAV EPRA /action sur 12 mois</i>	<i>+6,1%</i>

** intégrant la valeur de marché des instruments financiers et la plus-value latente sur immeubles de placement évalués à la juste valeur*