

Résultats semestriels 2016

Forte progression du résultat net récurrent par action : +39%

Croissance marquée du résultat net : +24%

Confirmation de l'objectif de progression du résultat net récurrent :

+ 15% par an sur la période 2015-2018

Paris, le 29 juillet 2016

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier tertiaire en Régions, annonce ses résultats semestriels consolidés au 30 juin 2016 ¹ arrêtés par son Conseil d'administration réuni le 26 juillet 2016.

<i>EPRA</i> ² en K€	S1 2016	S1 2015*	var S1 2015	publié
Chiffre d'affaires	14 889	13 797	+8%	13 797
EBIT	8 915	8 246	+8%	8 339
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	8 758	8 203	+7%	8 296
Solde net des ajustements de valeur des immeubles (sociétés mises en équivalence incluses)	-1 243	-477		-570
Résultat opérationnel net	7 515	7 726	-3%	7 726
Résultat net	4 918	3 954	+24%	3 954

* comptes retraités (voir comptes publiés note 2.1.3 en annexe)

Par action :

Résultat net récurrent EPRA	1,28	0,92	+39%
CFC (Cash-Flow Courant)	1,18	0,88	+34%

Des résultats semestriels solides

Les résultats du 1^{er} semestre 2016 sont en forte croissance, sous le double effet de la reprise des investissements en 2015 et de la poursuite de l'amélioration de la rentabilité de la Société.

Le chiffre d'affaires consolidé est en hausse de près de 8% sur 12 mois, à 14,9 M€.

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

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

Cette progression est particulièrement saine puisqu'elle s'appuie tant sur la contribution des nouveaux investissements - entrée en exploitation des immeubles de bureaux *Marseille Docks Libres* en juin 2015, *Toulouse Hills Plaza* en novembre 2015 et *Rennes Courrouze* en avril 2016 - que sur la stabilité des loyers à périmètre constant (+0,2 %).

L'activité locative a été soutenue au cours de ce semestre (33 baux signés pour 19.000 m² représentant plus de 2 M€ de loyers additionnels), en forte croissance notamment du fait de la mise en loyers des derniers immeubles livrés (8.072 m²), malgré quelques départs de locataires en début d'année.

La maturité moyenne des baux du patrimoine de Foncière INEA est de 5,8 ans.

Le taux d'occupation du patrimoine continue de croître et s'établit à 87,1% au 30 juin 2016 (contre 86,8% au 31 décembre 2015), en phase avec les objectifs annoncés.

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, la hausse des revenus locatifs est de +6,6 % (à 16,8 M€).

Les bons résultats du premier semestre sont également liés à la poursuite de la baisse des charges financières (-31% sur 12 mois) et à la maîtrise des frais de fonctionnement (-3%).

Seul agrégat en baisse ce semestre, la variation du solde net des ajustements de valeur du patrimoine (-1,2 M€) s'explique essentiellement par l'impact du passage en droits d'enregistrement à taux plein de 2 immeubles au cours du semestre.

Au final, le résultat net s'affiche en hausse de 24% sur 12 mois.

Par action, la hausse marquée du résultat net récurrent (+39%) et du cash-flow courant (+34%) illustre également la bonne performance réalisée ce semestre.

Le coût de la dette à son plus bas historique

Profitant du contexte de taux particulièrement favorable, Foncière INEA a poursuivi ses actions pour abaisser le coût moyen de sa dette à 2,34%, contre 2,46% au 31 décembre 2015.

Hors emprunt obligataire (EuroPP), le taux moyen d'endettement est de 1,96%.

La dette du Groupe a une durée résiduelle de 6,1 ans et reste couverte contre le risque de taux à près de 70%.

L'amélioration de la rentabilité de la Société et les disponibilités levées fin juin 2016 ont par ailleurs permis de renforcer les ratios financiers : le ratio d'endettement (LTV) baisse à 41,8 % au 30 juin 2016 et le ratio de couverture des intérêts (ICR) s'établit à 4,1.

	30.06.16	31.12.15	Covenants
Ratio d'endettement financier (LTV)	41,8%	48,2%	< 65%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	4,1	3,3	>2,0

Croissance du patrimoine

Le premier semestre a été marqué par la mise en exploitation de deux nouveaux immeubles de bureaux neufs : *Rennes Courrouze* (HQE et BBC Effinergie), actif de 5.500 m² loué au GIE des Caisses d'Epargne et à Thalès, et *Lille Union*, immeuble de bureaux en structure bois massif (labellisé RT2012-10%) de près de 3.600 m² entièrement loué au groupe Mulliez.

Lille Union est le 7^{ème} immeuble en structure bois massif du portefeuille à entrer en exploitation. Deux autres opérations du même type sont en cours de construction à Montpellier et Lille et seront livrées fin 2016 et 2017.

Au cours du premier semestre 2016, *Marseille Docks Libres* – actuellement le plus haut immeuble de bureaux en structure bois massif avec ses 6 étages – s'est vu décerner un Trophée BBKA (Bâtiment Bas Carbone) dans la catégorie « bureaux ».

Au 30 juin 2016, le patrimoine de Foncière INEA a ainsi vu sa valeur progresser de 3,8 % pour s'établir à 508 M€ (droits compris), représentant une surface de plus de 270.000 m² et offrant un rendement potentiel moyen de 7,6 %.

93% de ce portefeuille bénéficie d'un label construction performant au niveau environnemental.

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 266 M€ au 30 juin 2016, en croissance de 9,4% sur 6 mois.

Compte tenu de la réalisation d'une augmentation de capital en toute fin de semestre, l'augmentation du nombre d'actions (+16%) qui en a découlé n'a pu être complètement compensée et le NNAV EPRA par action droits compris enregistre une baisse mécanique de près de 6%, à 46,2 €/action.

A nombre de titres constant, l'Actif Net Réévalué Triple Net (hors droits) aurait progressé de 10,5%.

NNNAV EPRA €/action	30/06/16	Δ 6 mois	30/06/16 (2)	Δ 6 mois
Nombre d'actions ⁽¹⁾	5 742 265	+16%	4 963 036	+0,0%
Droits compris	46	-5,9%	54	+9,4%
Hors droits	42	-5,0%	49	+10,5%

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

(2) Recalculé sur la base du nombre de titres du 31/12/15

La décote du titre (38 € au 30 juin 2016) par rapport à l'actif net réévalué s'élève à 10% hors droits et 18% droits compris.

Perspectives

Philippe Rosio, Président-directeur général, déclare : « *Les bons résultats semestriels 2016 de Foncière INEA illustrent la dynamique dans laquelle s'inscrit la Société depuis plusieurs mois. Les fonds levés fin juin permettent un nouveau cycle d'investissements créateurs de valeur pour la Société et ses actionnaires. Dans ces conditions, l'objectif de progression du résultat net récurrent, + 15% par an sur la période 2015-2018, est confirmé.* »

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2016 : le 11 octobre 2016

A propos de Foncière INEA (www.fonciere-inea.com)

Créée en mars 2005 et introduite en bourse en décembre 2006, 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 2016, Foncière INEA dispose d'un patrimoine d'immeubles neufs ou récents, principalement à usage de bureaux, localisés dans 22 métropoles régionales, d'une surface utile totale de plus de 270.000 m² et d'une valeur de 508 M€. Ce portefeuille offre un rendement locatif potentiel moyen de 7,6%.

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

DGM CONSEIL

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

ANNEXES

Résultat net récurrent EPRA :

k€	30/06/16
Résultat net part du groupe	4 918
Ajustements pour calculer le RNR EPRA :	
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	1 243
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	157
(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	(21)
(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)	69
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA	0
Résultat net récurrent EPRA	6 366
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA sur 12 mois</i>	+41%
<hr/>	
Nombre moyen pondéré d'actions	4 956 223
Résultat net récurrent EPRA / action	1,28 €
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA /action sur 12 mois</i>	+39%

Cash-flow courant :

k€	30/06/16
Résultat net social de Foncière Inea	12 184
Ajustements pour calculer le cash-flow courant :	
(i) Ajout du résultat des filiales contrôlées	572
(ii) Annulation des dotations aux amortissements	4 520
(iii) Annulation du résultat des cessions	(11 412)
Cash-flow courant	5 864
<i>Evolution du CFC sur 12 mois</i>	+35%
<hr/>	
Nombre moyen pondéré d'actions	4 956 223
Cash-flow courant / action	1,18 €
<i>Evolution du CFC / action sur 12 mois</i>	+34%

Actif Net Réévalué (NNAV EPRA) :

<i>k€</i>	30/06/16
Capitaux propres part du groupe *	241 002
Boni / mali sur la dette	981
Estimation des droits de mutation et frais	23 523
ANR EPRA triple net (NNAV EPRA)	265 506
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	5 742 265
<i>Evolution du nombre d'actions sur 12 mois</i>	+16%
ANR EPRA triple net (NNAV EPRA) / action	46,2 €
<i>Evolution du NNAV EPRA /action sur 12 mois</i>	-3,6%

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