



Résultats 2016

Hausse du chiffre d'affaires (+7%)

Croissance à deux chiffres du résultat net (+24%)

Dividende de 1,80 €/action (+9%)

Paris, le 22 février 2017

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier tertiaire en Régions, annonce ses résultats annuels consolidés au 31 décembre 2016¹ arrêtés par son Conseil d'administration réuni le 7 février 2017.

<i>EPRA</i> ² en K€	2016	2015	Δ
Chiffre d'affaires	30 881	28 858	+7%
EBIT	18 390	18 373	
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	18 573	18 128	+2%
Solde net des ajustements de valeur des immeubles	-3 228	-3 399	
Résultat opérationnel net	15 345	14 729	+4%
Résultat net	10 015	8 069	+24%
<hr/>			
Résultat net récurrent EPRA ³	13 025	11 626	+12%
Cash-Flow Courant ⁴	13 147	10 622	+24%

Croissance à deux chiffres pour la deuxième année consécutive

Pour la deuxième année consécutive, Foncière INEA affiche une croissance à deux chiffres de son résultat net (+24% après +49% en 2015). En deux ans, le résultat net a crû de 84%.

La hausse marquée du chiffre d'affaires (+7%) est le premier facteur qui explique cette performance. Le cap des 30 M€ a été franchi en 2016, grâce au plein effet des immeubles livrés en 2015 (Marseille Docks Libres et Toulouse Hills), à la mise en exploitation de 3 nouveaux immeubles au cours de l'exercice (Rennes Courrouze en avril, Lille Union en juin et Lille Gradins en décembre).

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

L'activité locative a été très soutenue (61 baux signés pour près de 41.000 m², soit +31% par rapport à 2015). Le taux d'occupation s'affiche ainsi en hausse à 88,4% (contre 86,8% douze mois plus tôt).

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 du même ordre (+5,7% à 34,7 M€).

La poursuite de la baisse des frais financiers (-20%) est l'autre élément qui explique la croissance du du résultat net (+24%), du résultat net récurrent (+12%) et du cash-flow courant (+24%).

En outre, la cession opportuniste en fin d'année de deux immeubles de bureaux de 10 ans, à des prix supérieurs aux valeurs d'expertise, a permis de générer un cash-flow près de 21 M€, en croissance de 85% par rapport à 2015.

Hausse du dividende (+9%)

Foncière INEA répercutera à nouveau la forte croissance des résultats sur le niveau de dividende proposé, en soumettant au vote des actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale un dividende de 1,80 €/action (+ 9% par rapport à 2015), procurant un rendement de 4,75% par rapport au cours de bourse actuel (38 €).

555 M€ en patrimoine à fin 2016

Avec 3 immeubles de bureaux livrés et 7 nouveaux investissements en cours de construction pour 68 M€, le patrimoine de Foncière INEA s'élève au 31 décembre 2016 à 555 M€.

Il est composé d'immeubles récents, essentiellement à usage de bureaux, situés dans les principales métropoles régionales, offrant une surface locative totale de près de 300.000 m² et un rendement potentiel moyen de 7,5%.

85% des immeubles ont moins de 10 ans et 95% de ce portefeuille bureaux bénéficie de labels construction environnementaux performants.

Depuis début 2016, les parcs d'activité (d'une valeur de 65 M€) sont regroupés dans une filiale captive dénommée FLEX PARK, afin d'optimiser leur détention et la création de valeur attendue.

Un endettement optimisé

En 2016, Foncière INEA a continué à bénéficier des effets des actions engagées sur sa dette en 2014 et 2015. Ainsi le coût moyen de d'endettement a continué à baisser et s'est établi au 31 décembre 2016 à 2,21% (contre 2,46% au 31 décembre 2015). Hors emprunt obligataire (Euro PP), il est de 1,85%.

En fin d'année, Foncière INEA a levé son premier crédit corporate long terme, d'un montant de 60 M€, auprès d'un pool de banques de premier plan, ce qui lui a permis d'équilibrer son profil d'endettement en abaissant la part des dettes amortissables à 63% (contre 85% il y a 12 mois).

La dette du Groupe a une durée résiduelle proche de 6 ans et reste couverte contre le risque de taux à près de 65%.

Les covenants bancaires sont largement respectés au 31 décembre 2016 :

	31.12.16	31.12.15	Covenants
Ratio d'endettement financier (LTV)	43,7%	48,2%	< 65%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	4,4	3,3	>2,0

Croissance de l'Actif Net Réévalué (EPRA NNAV)

L'Actif Net Réévalué Triple Net (NNAV) EPRA calculé sur la base de la valeur droits compris des immeubles, ressort à 272 M€ au 31 décembre 2016, en hausse de 12,1%.

Compte tenu de la progression du nombre d'actions en 2016 (+16,5%) liée à la réalisation d'une augmentation de capital de 25 M€ et au paiement partiel du dividende en actions en juin, le NNAV EPRA par action droits compris enregistre une baisse mécanique de près de 4%, à 47,3 €/action.

NNAV EPRA €/action	31/12/16	Δ 12 mois	31/12/16 (2)	Δ 12 mois
Nombre d'actions ⁽¹⁾	5 751 530	+16,5%	4 963 036	-
Droits compris	47,3	-3,9%	55,1	+12,0%
Hors droits	43,3	-2,5%	50,4	+13,5%

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

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

La performance boursière (dividende réinvesti) a été de 7,37% en 2016.

Au 31 décembre 2016, la décote du cours de bourse (38 €) par rapport à l'actif net réévalué hors droits est de 12%.

Perspectives

Philippe Rosio, Président-directeur général, déclare : « Pour la 2^{ème} année consécutive, Foncière INEA affiche une progression solide à deux chiffres de son résultat net, ce qui rend compte à la fois de la pertinence de son modèle et de la réalisation des objectifs opérationnels que la société s'était fixés. Son résultat net aura pratiquement doublé en deux ans.

10 ans après son introduction en bourse, la société a franchi de nombreux caps et le marché des bureaux en Régions s'est imposé dans le paysage de l'investissement immobilier en France. A l'aune de cette évolution, Foncière INEA réitère son objectif en matière de rentabilité (progression de 15% /an du RNR par action sur 2015-2018) et se fixe comme nouveau cap d'atteindre un patrimoine d'un milliard d'euros à horizon 5 ans. »

Prochain communiqué :
Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2017 : le 4 mai 2017

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

Créée 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 2016, Foncière INEA dispose d'un patrimoine de 81 sites immobiliers localisés dans 24 métropoles régionales, constitués d'immeubles neufs ou récents, principalement à usage de bureaux, d'une surface utile totale de 294.000 m² et d'une valeur de 555 M€. Ce portefeuille offre un rendement locatif potentiel de 7,5%.

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 :

<i>k€</i>	2016
Résultat net part du groupe	10 015
Ajustements pour calculer le RNR EPRA :	
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	3 228
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	(183)
(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	(6)
(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)	(29)
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA	0
Résultat net récurrent EPRA	13 025
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA sur 12 mois</i>	<i>+12%</i>
Nombre moyen pondéré d'actions	5 373 965
Résultat net récurrent EPRA / action	2,42 €
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA /action sur 12 mois</i>	<i>+2%</i>

Cash-flow courant :

<i>k€</i>	2016
Résultat net social de Foncière INEA	17 822
Ajustements pour calculer le cash-flow courant :	
(i) Ajout du résultat des filiales contrôlées	456
(ii) Annulation des dotations aux amortissements	9 510
(iii) Annulation du résultat des cessions	(14 641)
Cash-flow courant	13 147
<i>Evolution du CFC sur 12 mois</i>	<i>+24%</i>
Nombre moyen pondéré d'actions	5 373 965
Cash-flow courant / action	2,45 €
<i>Evolution du CFC / action sur 12 mois</i>	<i>+13%</i>

Actif Net Réévalué (NNNAV EPRA) :

<i>k€</i>	31/12/16
Capitaux propres EPRA*	247 183
Boni / mali sur la dette financière	1 802
Estimation des droits de mutation et frais	23 026
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA)	272 021
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	5 751 530
<i>Evolution du nombre d'actions sur 12 mois</i>	<i>+17%</i>
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA) / action	47,3 €
<i>Evolution du NNNAV EPRA /action sur 12 mois</i>	<i>-3,8%</i>

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