



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Résultats nets annuels en forte hausse : + 42%

Paris, le 16 février 2012

Foncière INEA spécialiste de l'immobilier tertiaire en régions en France, annonce aujourd'hui ses résultats annuels consolidés au 31 décembre 2011, approuvés par son Conseil de Surveillance réuni le 13 février 2012.

Forte progression de l'ensemble des indicateurs

EPRA en K€ ¹	2011	2010 proforma	Δ
Loyers	25 601	22 005	+ 16%
Charges locatives refacturées	-5 159	-4 335	
Frais de fonctionnement	-4 894	-4 498	
EBITDA	15 548	13 172	+ 18%
Dotation aux amortissements	-30	-37	
Sociétés Mises en Equivalence	1 105	594	
EBIT	16 623	13 729	+ 20%
Résultat sur cessions	256	1 295	
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur des immeubles	16 879	15 024	+ 11%
Résultat opérationnel net	27 715	20 079	+ 38%
Résultat financier	-9 529	-7 493	
Impôt / Exit Tax	329	409	
Résultat net	18 515	12 995	+ 42%
NOPAT (Net Operating Profit After Tax) *	15 877	13 580	+17%
CF (Cash Flow) **	10 880	9 635	+13%
FFO (Fund From Operations) ***	6 936	5 529	+25%

¹ Les comptes présentés en normes EPRA (European Public Real Estate Association) ont été audités ; le rapport d'audit relatif à la certification étant en cours d'émission.

* Ebitda + impôt, ** Résultat net social – dotation aux amortissements – résultat comptable des cessions + cash issu des cessions + cash issu du SME, *** Cash Flow – cash issu des cessions

Quatre ans après son introduction en Bourse et au regard à la fois de la résistance et de la faible volatilité des marchés régionaux, Foncière INEA a décidé d'opter à compter du 1^{er} janvier 2011 pour la méthode de la juste valeur.

Philippe Rosio, Président du Directoire de Foncière INEA, déclare: « *La pertinence de la stratégie suivie par Foncière INEA se révèle au fil des années. Les résultats 2011 témoignent ainsi de la solidité de notre modèle et de l'appréciation de notre patrimoine. Le marché des Régions est résistant, profond et correspond à la tertiarisation grandissante des grandes métropoles régionales. Disposer d'immeubles neufs, respectant les normes environnementales, offrant des niveaux de loyers compétitifs au regard des loyers franciliens, c'est répondre à la demande telle qu'elle s'exprime en régions. Face à la raréfaction évidente de l'offre neuve, Foncière INEA doit en tirer avantage tout en continuant à développer des opérations neuves et co-investir sur des actifs à restructurer.* »

En 2011, les chiffre d'affaires de Foncière INEA atteint 25,6 M€ en progression de 16%, malgré les cessions réalisées. Cette progression des loyers résulte principalement des acquisitions 2011 et du plein effet en 2011 des immeubles livrés courant 2010 (soit au total 35.000 m²).

Les performances opérationnelles (EBITDA, EBIT) ont une croissance supérieure à celle du chiffre d'affaires. Le résultat opérationnel avant variation de juste valeur des immeubles croît (+11%), alors même que les arbitrages réalisés en 2011 ont été bien moindres, entraînant une diminution des plus-values de cession (-80%).

La prise de valeur du patrimoine en 2011 (10,8 M€ contre 4,9 M€ en 2010) explique la hausse du résultat opérationnel après variation de juste valeur des immeubles (+38%).

Au final, le résultat net progresse de 42%, sous l'effet combiné de la montée en puissance du patrimoine en exploitation et de la revalorisation des actifs.

Valeur du patrimoine en hausse : 12,2% à 440 M€

Au 31 décembre 2011, le patrimoine, constitué de 127 immeubles d'une surface de 278 157 m², offre un rendement net de 8,3%.

La valeur du patrimoine (droits compris) est de 440 M€, enregistrant une croissance de +12,2% sur un an et de +2,1% à périmètre constant.

Au vu des expertises immobilières réalisées au 31 décembre 2011 par BNP Paribas Real Estate et DTZ Expertises, le taux de capitalisation global ressort à 7,53% contre 7,64% au 31 décembre 2010. Cette compression des taux de rendements devrait se poursuivre, compte tenu des tendances actuelles du marché et du caractère neuf du portefeuille.

Ce patrimoine dispose de solides atouts :

- une diversification régionale équilibrée (24 métropoles) ;
- des actifs adaptés aux besoins des utilisateurs : neufs (4,8 ans d'âge moyen), liquides de par leur taille médiane (< 5M€) et répondant aux normes environnementales ;
- sécurisés par des baux longs (70% fermes de 6/9 ans) contractés auprès d'une base locative de qualité et diversifiée.

Hausse marquée de l'actif net réévalué par action : +10%

Le Triple Net Asset Value (NNNAV) hors droits aux normes EPRA, qui prend en compte la valeur de marché de la dette, s'établit à 187,5 M€ au 31 décembre 2011, en progression de 10% sur un an, après une croissance de 26% en 2010 liée au renforcement des fonds propres en décembre 2010 (ABSA). Le NNNAV droits compris (200,2 M€) suit la même tendance.

<i>EPRA - € par action</i> ⁽¹⁾	31.12.11	31.12.10	Δ 12 mois
Nombre d'actions	4 132 176	4 126 651	
NNNAV (hors droits)	45,4	41,3	+ 10%
NNNAV (droits compris)	48,4	43,6	+ 11%

⁽¹⁾ Nombre d'actions ordinaires – actions propres

Ces excellentes performances résultent de la revalorisation du patrimoine et de l'amortissement de la dette de Foncière INEA.

Alors que le cours de bourse de Foncière INEA a cru de 7,4% en 2011 clôturant à 39 €, la progression de la NNNAV par action au cours de cette même période est supérieure et génère un accroissement de la décote du cours de bourse de l'ordre de 15% à 20%.

Solidité financière

<i>M€</i>	31.12.11	31.12.10
Capitaux propres	172	159
Endettement financier net	180	136
Loan To Value ⁽¹⁾	40%	34%

⁽¹⁾ *Oceane « à la monnaie » considérée comme des fonds propres*

Au 31 décembre 2011, Foncière INEA dispose d'un endettement long terme (durée moyenne résiduelle : 7,0 ans) et amortissable ; ce qui mécaniquement est créateur de valeur.

La dette est entièrement couverte contre les fluctuations de taux d'intérêt, et le taux moyen au 31 décembre 2011 ressort à 4,7% (4,9% avec OCEANE).

La situation financière solide de Foncière INEA constitue l'un des atouts clefs pour la poursuite active de sa politique de développement.

Croissance du dividende : +4,2%

Foncière INEA a décidé de proposer lors de l'Assemblée Générale du 11 mai 2012 un dividende de 1,25 € par action, soit un taux de distribution de 48% du cash-flow au titre de l'exercice 2011.

2011 : une année active

Gestion locative

45 nouveaux baux ont été signés au cours de l'année 2011, pour une surface totale de 19.000 m².

Au 31 décembre 2011, le taux d'occupation du patrimoine livré s'élève 89%. Le rythme élevé des livraisons au cours des 12 derniers mois (45.000 m²) et l'attentisme ambiant expliquent ce taux. La forte demande locative tournée vers les immeubles neufs, nettement supérieure à l'offre, devrait contribuer à l'amélioration de ce taux.

Les programmes en construction, dont la livraison est prévue en 2012 et 2013, sont déjà pré loués à 70% (100% en tenant compte des garanties locatives).

Acquisitions : 64 M€

Cette croissance était attendue :

- tant au travers des livraisons effectives des parcs d'activité nouvelle génération « Innovespace » (25.161 m² à Sénart et Saint Denis) ;
- que des acquisitions de bureaux BBC d'Aix-en-Provence (1.276 m²) et Metz (3.543 m²), que celles plus opportunistes d'immeubles de bureaux loués (5.885 m² à Nantes Beaulim et Lyon Innovalia).

L'inflexion stratégique que représentent les opérations de co-investissement (25M€) initiée sur des actifs à restructurer permet à Foncière INEA d'appréhender le neuf de manière différente et de renforcer sa présence sur des bureaux en centre-ville avec le souci constant de répondre aux besoins des utilisateurs.

La rentabilité de l'ensemble de ces investissements a été de 8,4%.

Poursuite des arbitrages : 11,5 M€

Foncière INEA a cédé 3 ensembles de bureaux à Aix en Provence, Nantes et Nancy pour 11,5 M€. Ces arbitrages ont permis de dégager au cours du 1^{er} semestre une plus-value brute de 1,8 M€ en social.

Foncière INEA a cependant moins arbitré d'actifs en 2011 estimant que la revalorisation en cours de son patrimoine sous-tendue par la raréfaction de l'offre neuve sans remettre en cause ces arbitrages les rendrait plus profitables à terme.

Perspectives

Les résultats de Foncière INEA en 2011 ont été supérieurs aux objectifs de croissance énoncés à fin 2010.

Pour 2012-2013, les perspectives de développement sont fortes. Ainsi, près de 20% du patrimoine reste encore à livrer dans les 2 ans à venir, à l'image des opérations bureaux en VEFA des immeubles BBC de Lyon Sunway ou encore d'Aix Ensoleillé (Ywood Business Nexity), le premier parc tertiaire à énergie positive en bois massif de France, qui sera livré fin 2012. De même, les opérations de co-investissements notamment en matière d'actifs à restructurer sont appelées à se développer.

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2012 : 27 avril 2012 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 31 décembre 2011, Foncière INEA **dispose d'un patrimoine de 127 immeubles neufs, principalement à usage de bureaux et de locaux d'activités, localisés dans 24 métropoles régionales, d'une surface utile totale de 278 157 m² et d'une valeur de 440 M€.** Ce portefeuille offre un rendement locatif net de 8,3%.

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
s.fellmann@dgm-conseil.com