

Résultats du 1^{er} semestre 2014
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur résilient à 9 M€
Axes stratégiques 2014 confirmés
Points clés – 1^{er} Semestre 2014 :

- **Résilience opérationnelle**
- **Activité locative soutenue**
- **Abaissement du coût de la dette**
- **Cession d'une participation minoritaire**

Paris, le 5 septembre 2014

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier tertiaire en régions, annonce ses résultats semestriels consolidés au 30 juin 2014 ¹ approuvés par son Conseil de Surveillance du 4 septembre 2014.

<i>EPRA² en K€</i>	S1 2014	S1 2013*	Δ	S1 2013 publié
Loyers	13 703	14 147	-3%	14 147
EBIT	9 042	9 568	-5%	9 568
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	8 985	9 554	-6%	9 554
Solde net des ajustements de valeur des immeubles (sociétés mises en équivalence incluses)	-2 201	1 087		865
Résultat opérationnel net	6 784	10 641	-36%	10 418
Résultat net	1 979	6 113	-68%	5 891

* comptes retraités suite à la correction d'erreur explicitée en annexe des comptes consolidés du 30 juin 2014

Résultat net récurrent EPRA ³	4 238	4 907	-14%
CFC (Cash Flow Courant) ⁴	3 104	3 823	-19%

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

³ Ebit - exceptionnel - frais financiers nets - impôts

⁴ Cash Flow - éléments exceptionnels

Résilience opérationnelle

Au cours 1^{er} semestre 2014, le patrimoine de Foncière INEA a fait preuve de résilience dans un contexte économique qui pèse sur les marchés locatifs tertiaires.

Ainsi, avec **19 baux signés** portant sur plus de 7.500 m², l'activité locative a été soutenue. Ces prises à bail ont toutefois été compensées par l'arrivée à terme de garanties locatives couvrant deux immeubles récemment livrés (Lyon Sunway et Bordeaux Signal).

Le chiffre d'affaires affiche en conséquence un léger retrait au premier semestre à 13,7 M€ (-3%), de même que le taux d'occupation, qui s'élève à 85,8% (-1,6%). A périmètre constant, la baisse des loyers est contenue (-1,4%).

Les nombreuses négociations en cours (20.000 m²), même si leur réalisation est en partie soumise à l'attentisme économique actuel, laissent augurer d'une meilleure performance locative au second semestre et confortent la Société dans son objectif de réduction du vide locatif.

Le niveau des impayés (inférieur à 1% du chiffre d'affaires) atteste de la qualité des locataires de Foncière INEA.

Les évolutions de l'EBIT (-5%) et du résultat opérationnel avant variation de juste valeur (-6%) sont en phase avec celle du chiffre d'affaires.

Des résultats marqués par la cession d'une participation

Foncière INEA a cédé sa participation minoritaire (22%) dans la société Messagerie Développement, à travers laquelle elle détenait des plateformes de messageries.

Cette décision d'arbitrage a été motivée par l'**objectif de recentrage** du portefeuille sur les bureaux annoncé en début d'année, la position d'actionnaire minoritaire de Foncière INEA dans cette société et l'état du secteur de la messagerie en France.

Réalisée en juillet 2014, cette opération profitable a généré en cash 4,6 M€ qui seront enregistrés dans les comptes au second semestre 2014.

En consolidé, l'application de la norme IFRS 5 a conduit à reconnaître dès le 30 juin 2014 l'écart entre le prix de cession et la juste valeur des titres mis en équivalence. Cet écart représente une décote de 8% sur la valeur vénale des immeubles ainsi cédés (soit -1,5 M€). Il explique l'essentiel (70%) de la variation de juste valeur négative enregistrée ce semestre.

La diminution marquée du résultat net sur la période (-68%) résulte de l'évolution de la variation de juste valeur d'un semestre sur l'autre (-3,2 M€), en dépit de l'économie (5%) enregistrée sur les frais financiers. Hors cet impact, la baisse du résultat n'est que de 14% (résultat net récurrent).

Abaissement du coût de la dette

Au 30 juin 2014, l'encours de l'endettement financier net s'élève à 201 M€ contre 197 M€ au 31 décembre 2013, à rapporter à un patrimoine dont la valeur s'élève à 475 M€.

La maturité moyenne de la dette est de 4,6 années, bénéficiant sur cette même durée d'une couverture de taux à 78%. Le coût de la dette est en baisse, à 4,27% contre 4,36% au 31/12/13.

Les covenants bancaires sont au 30 juin largement respectés :

	30.06.14	Covenants
Ratio d'endettement financier (LTV)	48,2%	< 70%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	2,9	>1,5

Fin 2013, Foncière INEA s'est donné pour **objectif d'abaisser de manière significative le coût de sa dette** en anticipant le renouvellement de lignes d'emprunt arrivant prochainement à échéance, et en profitant ainsi au mieux du contexte de taux actuel, particulièrement favorable.

En juillet, la Société a ainsi signé un premier prêt hypothécaire de 40 M€ et d'une durée de 7 ans en anticipation d'une échéance de décembre 2014, en abaissant de près de 350 points de base le coût de ce financement. L'économie qui en résulte se matérialisera pleinement dès 2015.

Patrimoine et Actif Net Réévalué (EPRA NNAV)

Au 30 juin 2014, la valeur du patrimoine (droits compris) reste stable à 475 M€. Ce patrimoine est constitué de 131 immeubles d'une surface de plus de 285.000 m².

Le rendement global du patrimoine ressort à 8,4 %, pour un rendement courant de 7,4%.

Le taux de capitalisation global, issu des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate et DTZ Eurexi, ressort au 30 juin 2014 à 7,40% contre 7,38% au 31 décembre 2013.

L'Actif Net Réévalué Triple Net (NNNAV) calculé sur la base de la valeur droits compris des immeubles, ressort à 231,3 M€ au 30 juin 2014.

Par action :

NNNAV EPRA €/action	30/06/14	31/12/13*	Δ 12 mois
Nombre d'actions ⁽¹⁾	4 882 356	4 683 522	+4,2%
Droits compris	47,3	49,7	-4,9%
Hors droits	43,4	46,0	-5,7%

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

La NNAV EPRA par action droits inclus baisse de 4,9% à 47,3 €, essentiellement (83%) sous l'effet de l'augmentation du nombre de titres (+198.834).

L'effet dilutif lié à la création fin juin d'actions nouvelles liée au paiement partiel du dividende en actions n'a pas encore été absorbé.

La décote du cours de bourse (31,50€) est de respectivement à **33%** (droits compris) et **28%** (hors droits).

Perspectives

Philippe Rosio, Président du Directoire, déclare : « *Foncière INEA réaffirme les objectifs annoncés en début d'année, à savoir la résorption du vide locatif, l'abaissement du coût de la dette et le recentrage du portefeuille sur les actifs de bureaux.*

Les actions engagées cette année devraient contribuer à l'amélioration de la rentabilité de la Société, tout en confirmant la ligne stratégique choisie : investir sur l'immobilier de bureaux en Régions. »

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2014 : le 17 octobre 2014 après la clôture des marchés

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

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 30 juin 2014, Foncière INEA **dispose d'un patrimoine de 131 immeubles neufs ou récents, principalement à usage de bureaux et de locaux d'activités, localisés dans 24 métropoles régionales, d'une surface utile totale de 285.105 m² et d'une valeur de 475 M€.** Ce portefeuille offre un rendement locatif potentiel de 8,4%.

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 at CAC® All-share

Contacts

FONCIERE INEA

Philippe Rosio
Président du Directoire
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