

Résultats semestriels 2015

Quasi triplement du résultat net (+168%)
Abaissement du coût de la dette à 2,75% (-86 bps)
Confirmation de l'objectif de progression du RNR/action

Paris, le 9 septembre 2015

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier tertiaire en Régions, annonce ses résultats semestriels consolidés au 30 juin 2015 ¹ arrêtés par son Conseil d'administration réuni le 8 septembre 2015.

<i>EPRA² en K€</i>	S1 2015	S1 2014*	Δ	S1 2014 publié
Loyers	13 797	13 703	1%	13 703
EBIT	8 339	8 538	-2%	9 042
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	8 296	8 481	-2%	8 985
Solde net des ajustements de valeur des immeubles (sociétés mises en équivalence incluses)	-570	-2 201		-2 201
Résultat opérationnel net	7 726	6 280	+23%	6 784
Résultat net	3 954	1 475	+168%	1 979

* comptes retraités suite à l'application de la norme IFRIC21 (voir comptes publiés note 2.1.3)

Par action :

Résultat net récurrent EPRA ³	0,92	0,77	+19%
CFC (Cash-Flow Courant) ⁴	0,88	0,66	+34%

Forte rentabilité au 1^{er} semestre 2015

Les résultats du 1^{er} semestre 2015 font état d'une forte amélioration de la rentabilité de la société.

A périmètre constant, **les loyers progressent** de 2,3% sous l'effet d'une activité locative soutenue, avec 27 nouveaux baux signés portant sur plus de 9.400 m².

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

Après impact de la cession de l'immeuble Saint Herblain fin 2014, le chiffre d'affaires s'établit à 13,8M€, en hausse de 0,7%. Le taux d'occupation du patrimoine s'améliore pour s'établir à 86,2% au 30 juin 2015, contre 85,1% au 31 décembre 2014.

Les excellents résultats du premier semestre sont également portés par la forte baisse des charges financières (-16% sur 12 mois) consécutive aux actions menées sur la dette depuis mi 2014 ; celles-ci ont en partie consisté à renouveler par anticipation des emprunts hypothécaires, en tirant profit de **taux d'intérêt particulièrement favorables**. Le coût moyen de la dette a ainsi été ramené à 2,75% au 30 juin 2015, soit 86 bps au-dessous du niveau du 31 décembre 2014 (3,61%).

La progression marquée du résultat net récurrent (+24% en valeur et +19% par action) et du cash-flow courant (+40% en valeur et +34% par action) illustre parfaitement l'amélioration de la rentabilité ce semestre.

La **variation positive du solde net des ajustements de valeur du patrimoine** (+1,6 M€) renforce la tendance opérationnelle et contribue au quasi triplement du résultat net (+168%) sur la période.

Une dette optimisée et sécurisée

Outre l'**abaissement du coût de la dette** précédemment évoqué (-86 bps pour aboutir à un coût moyen de 2,75%), les actions menées ont permis d'allonger la maturité moyenne de la dette à 6,9 ans, contre 5,4 ans au 31 décembre 2014.

La société a par ailleurs conservé une politique prudente face au risque de taux, puisque 70% de sa dette est couverte contre une éventuelle remontée des taux d'intérêts.

Au 30 juin 2015, l'encours de l'endettement financier net s'élève à 203 M€ contre 191 M€ au 31 décembre 2014, à rapporter à un patrimoine dont la valeur s'élève à 451 M€.

Les covenants bancaires sont ainsi largement respectés :

	30.06.15	Covenants
Ratio d'endettement financier (LTV)	48,3%	< 65%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	2,6	>2,0

Stabilité du Patrimoine et de l'Actif Net Réévalué (EPRA NNAV)

Le premier trimestre a été marqué par la mise en exploitation de l'actif Marseille Docks Libres, l'immeuble de bureaux en bois massif labellisé RT2012-20%, illustrant la stratégie d'investissement de Foncière INEA.

Au 30 juin 2015, la valeur du patrimoine (droits compris) de Foncière INEA s'établit à 451 M€. Constitué de 111 immeubles d'une surface de près de 250.000 m², ce patrimoine offre un rendement potentiel de 7,9 %.

L'Actif Net Réévalué Triple Net (NNNAV) calculé sur la base de la valeur droits compris des immeubles, ressort à 238 M€ au 30 juin 2015, en progression de 1,7% sur 6 mois.

Malgré l'accroissement du nombre de titres (+1%) suite à l'augmentation de capital liée au paiement partiel du dividende en actions, l'actif net réévalué triple net EPRA par action est en hausse de 0,7% sur 6 mois :

NNNAV EPRA €/action	30/06/15	Δ 6 mois
Nombre d'actions ⁽¹⁾	4 960 816	+1%
Droits compris	48	+0,7%
Hors droits	44	+0,0%

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

Du fait de la **forte progression du cours de bourse** (40,80 € au 30/06/15, soit +15% depuis le début de l'année), la décote du titre par rapport à l'actif net réévalué n'est plus que de 15% (droits compris) et 6% (hors droits).

Perspectives

Philippe Rosio, Président-directeur général, déclare : « *Les résultats du premier semestre 2015 témoignent de la forte amélioration de la rentabilité de la société et de la solidité de ses fondamentaux. Ils confortent l'objectif fixé en début d'année, à savoir une progression du résultat net récurrent par action de plus de 15%/an sur la période 2015-2018* ».

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2015 : le 15 octobre 2015 après la clôture des marchés

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 30 juin 2015, Foncière INEA **dispose d'un patrimoine de 111 immeubles neufs ou récents, principalement à usage de bureaux, localisés dans 24 métropoles régionales, d'une surface utile totale de 250.000 m² et d'une valeur de 451 M€.** Ce portefeuille offre un rendement locatif potentiel de près de 8%.

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 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