



Résultats 2015

Solide croissance du résultat net : +49%
Hausse du dividende (+10%) à 1,65 €/action
Confirmation de l'objectif de progression du RNR/action :
+15% par an sur 2015-2018

Paris, 16 février 2016

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier tertiaire en Régions, annonce ses résultats annuels consolidés au 31 décembre 2015¹ arrêtés par son Conseil d'administration réuni le 8 février 2016.

<i>EPRA² en K€</i>	2015	2014*	Δ	2014 publié
Chiffre d'affaires	28 858	28 173	+2%	28 173
EBIT	18 373	16 340	+12%	17 907
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	18 128	16 246	+12%	17 813
Solde net des ajustements de valeur des immeubles	-3 399	- 336		-1 903
Résultat opérationnel net	14 729	15 910	-7%	15 910
Résultat net	8 069	5 432	+49%	5 432

* comptes retraités

Résultat net récurrent EPRA ³	11 626	8 134	+43%	8 134
Cash-Flow Courant ⁴	10 622	8 216	+29%	8 216

2015, une croissance solide

Les résultats 2015 traduisent la réussite du plan opérationnel déployé début 2014 autour de 3 axes : réduire la vacance, abaisser le coût de la dette et recentrer le patrimoine sur les bureaux en Régions.

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 intense (51 baux signés pour près de 32.000 m²) a permis une résorption du taux de la vacance de l'ordre de 11%, le taux d'occupation s'établissant à 86,8% au 31 décembre 2015 contre 85,1% 12 mois plus tôt.

Le chiffre d'affaires s'établit ainsi à 28,9 M€, en hausse de 2,4% sur l'exercice, grâce à la progression des loyers à périmètre constant (+1,6%) et à l'entrée en exploitation de deux nouveaux immeubles (Marseille Docks Libres en juin et Toulouse Hills en novembre).

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 (+2,1% à 32,8 M€).

Le programme de renouvellement d'une partie de la dette historique a abouti à une économie de frais financiers très significative en 2015 (-33%).

La variation de juste valeur des immeubles (-3,4 M€) s'explique essentiellement par l'impact du passage en droits d'enregistrement à taux plein de 6 actifs.

Au final, le résultat net affiche une croissance solide de 49%, portée par des agrégats opérationnels en nette amélioration. La hausse marquée du résultat net récurrent (+43%) et du cash-flow courant (+29%) traduit cette même réalité.

Hausse du dividende (+10%)

Prenant acte de la progression des résultats 2015, Foncière INEA a décidé de proposer lors de la prochaine Assemblée Générale un dividende de 1,65 €/action, procurant un rendement de 4,5% par rapport au cours de bourse actuel.

Recentrage du Patrimoine de Foncière INEA sur les bureaux en Régions

La première étape du recentrage a été menée fin 2014, avec la cession par Foncière INEA du patrimoine de messageries.

En 2015, la reprise des investissements s'est focalisée sur des immeubles de bureaux neufs situés dans les principales métropoles régionales. 70 M€ d'engagements nouveaux ont ainsi été pris à Marseille (Les Docks Libres, livré en juin), Toulouse (Hills Plaza, acheté en novembre), Rennes et Montpellier (sous promesse de vente) et sont venus accroître la part des bureaux dans le patrimoine global (78%).

Enfin début 2016 (le 9 février), Foncière INEA a choisi d'apporter ses principaux parcs d'activité (soit 65 M€) à une filiale captive dénommée FLEX PARK, afin d'optimiser leur détention et la création de valeur attendue.

Au 31 décembre 2015, le patrimoine de Foncière INEA est constitué de 114 immeubles d'une valeur de 489 M€ (droits compris), offrant un rendement potentiel de 7,6%.

Un endettement optimisé

Les actions menées au cours des 24 derniers mois ont permis d'abaisser le coût moyen de la dette à 2,46% (contre 3,61% au 31 décembre 2014 et 4,35% au 31 décembre 2013), tout en allongeant sa maturité à 6,6 ans (+1,2 ans sur 12 mois) et en conservant un niveau de couverture élevé (70%) contre le risque de taux.

Au 31 décembre 2015, l'endettement financier net de la société s'élève à 210 M€ et les covenants bancaires sont respectés :

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

Evolution boursière et Actif Net Réévalué (EPRA NNAV)

Le cours de bourse a progressé de 7,3% en 2015, pour clôturer à 37 €.

L'Actif Net Réévalué Triple Net (NNAV) calculé sur la base de la valeur droits compris des immeubles, ressort à 243 M€ au 31 décembre 2015.

Par action, il s'établit à 49,2 €, en progression de 2,8% sur 12 mois.

<i>NNAV EPRA €/action</i>	31/12/15	Δ 12 mois
Nombre d'actions ⁽¹⁾	4 936 036	+0,5%
Droits compris	49,2	+2,8%
Hors droits	44,4	+1,3%

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

La décote du cours de bourse est de 17% (hors droits).

Perspectives

Philippe Rosio, Président Directeur Général, déclare : « *Foncière INEA s'affirme dorénavant comme un pure player de bureaux en Régions. Ses résultats 2015 témoignent de la pertinence de sa stratégie et de son positionnement immobilier. Sa capacité à générer du deal-flow et la qualité de son patrimoine constituent des atouts certains pour l'avenir. La Société entend accroître son patrimoine tout en faisant progresser sa rentabilité. Elle confirme ainsi son objectif de hausse du résultat net récurrent par action de 15% par an sur la période 2015-2018.* »

Prochain communiqué :
Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2016 : le 11 mai 2016 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 31 décembre 2015, Foncière INEA **dispose d'un patrimoine de 114 immeubles neufs ou récents, principalement à usage de bureaux, localisés dans 24 métropoles régionales, d'une surface utile totale de 262.000 m² et d'une valeur de 489 M€.** Ce portefeuille offre un rendement locatif potentiel 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