

Résultats 2008 : un modèle solide et rentable

Croissance soutenue de tous les indicateurs

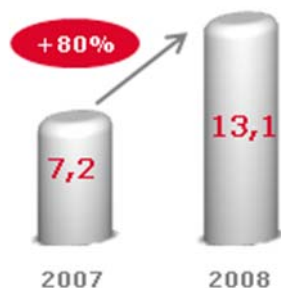
Maintien du dividende

Paris, le 10 février 2009

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), annonce aujourd'hui ses résultats consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2008.

- **Résultats 2008 : forte progression du résultat courant et du cash-flow**

Loyers (en M€)



<i>IFRS en K€</i>	2008	2007	Δ
Loyers	13 075	7 249	+ 80%
Charges locatives refacturées	-2 421	-1 550	
Dotation aux amortissements	-3 761	-2 680	
Frais de fonctionnement	-2 402	-1 994	
Résultat courant	4 096	1 025	+ 300%
Résultat sur cessions	2 040	2 890	
Résultat opérationnel	6 136	3 915	+ 57%
Résultat financier	-2 854	503	
Impôt / Exit Tax	349	-964	
Résultat net	3 765	3 321	+ 13%
EBITDA courant	7 857	3 705	+ 112%
Cash-flow net courant	5 486	3 113	+ 76%

<i>En € par action¹</i>	2008	2007	Δ
Résultat net	1,27	1,07	+ 18%
EBITDA courant	2,65	1,19	+ 122%
Cash-flow net courant	1,85	1,00	+ 84%

¹ Le nombre d'actions dilué est égal au nombre d'actions composant le capital social soit 2.765.702 majoré des actions «dilutives» (227 735) au sens des normes IFRS résultant de l'exercice des BSPCE, à ce jour non exercés

Résultat courant (en M€)



Les résultats 2008 confirment la solidité du modèle développé par Foncière INEA consistant à investir sur des actifs neufs en Régions avec une progression significative de l'ensemble des indicateurs opérationnels.

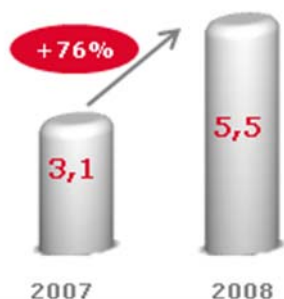
Comme au 1^{er} semestre, le résultat courant progresse 2 fois plus vite que les loyers et ressort à 4,1 M€ (x4), grâce à la montée en puissance du patrimoine et à la bonne maîtrise des frais de fonctionnement (18% des loyers contre 27% en 2007).

Le résultat opérationnel progresse de +57% grâce notamment aux arbitrages effectués au 2nd semestre.

Ces solides performances se matérialisent également par un doublement de l'EBITDA courant et une croissance de 76% du cash-flow net courant. Foncière INEA confirme ainsi son modèle fortement générateur de cash-flows.

Cash-flow net courant

(en M€)



La volonté affichée début 2008 par le Conseil de Surveillance et le Directoire de préserver des disponibilités et de financer la totalité des engagements en anticipation du calendrier des investissements a représenté une charge financière additionnelle de 870 K€ minorant d'autant le résultat net en 2008. La crise financière a confirmé le bien fondé de cette politique de financement malgré la charge non récurrente qui en a découlé.

• Progression de l'ANR : confirmation de la pertinence du positionnement immobilier

ANR (en €/ action)



Par action (en €)	31/12/08	31/12/07	Δ
Actif net réévalué de liquidation*	44,35	43,30	+2,4%
Actif net réévalué de reconstitution	46,26	44,78	+3,3%

* Hors droit, avant distribution, après fiscalité latente et mise en valeur de marché des instruments financiers

La valeur globale du patrimoine est de 381,9 M€ (+17%), comprenant :

- la valeur expertisée des immeubles livrés, droits compris, de 216,7 M€ ;
- et la valeur d'acquisition des immeubles à livrer de 165,2 M€

A périmètre constant, la croissance des loyers (indexation comprise) compense la remontée du taux de capitalisation moyen qui passe de 7,18% à 7,49% sur 12 mois

Hors impact de la mise en valeur de marché des instruments financiers, la progression de l'ANR aurait été de 6,2%.

La progression de l'ANR valide la pertinence du positionnement de Foncière INEA sur des actifs neufs, en Régions, répondant à la demande des utilisateurs.

Le cours de bourse actuel (28,50 €) présente une décote de 36% par rapport à l'ANR dilué de liquidation.

- **Structure financière saine**

<i>IFRS en M€</i>	31/12/2008	31/12/2007
Actifs non courants (investissements)	195,6	156,7
Trésorerie et disponibilités	42,2	11,3
Autres actifs courants	9,7	6,4
Total Actifs	247,5	174,4
Capitaux propres	97,9	100,8
Dettes financières	124,4	59,9
Passifs courants	25,2	13,7
Total Passif	247,5	174,4
Endettement financier net (M€)	82,2	48,6
Ratio d'endettement (Loan To Value)	41%	32%

Au 31 décembre 2008, Foncière INEA a financé 100% de ses engagements. Ainsi les ressources disponibles de la Société s'élèvent à 136 M€, dont 34 M€ d'OCEANE émise en juillet 2008.

La variation des fonds propres consolidés tient compte de la juste valeur des instruments financiers de couverture.

L'endettement de Foncière INEA est à long terme (duration 7 ans), maîtrisé (amortissement moyen 5% par an) et sans échéance de remboursement significative avant 2014. La dette est entièrement couverte contre les fluctuations de taux d'intérêt, et le taux moyen à fin 2008 ressort à 5,18% (5,06% hors OCEANE).

La situation financière de Foncière INEA est solide et saine et devrait lui permettre de saisir les opportunités d'investissements en 2009.

- **Proposition de maintien du dividende à 1,08 €/ action**

Foncière INEA a décidé de proposer lors de l'Assemblée Générale du 30 avril 2009 le maintien du dividende à 1,08 € par action, soit un taux de distribution de 54% du cash-flow courant au titre de l'exercice 2008.

- **Activité dynamique en 2008**

Investissements : 64 M€

Malgré les conditions de marché actuelles, Foncière INEA a poursuivi une politique d'acquisition active, dans le respect de ses critères de rentabilité, avec notamment :

- Un portefeuille de 5 immeubles de bureaux et de locaux d'activité récents, liquides et rentables à Strasbourg et Nantes pour 13,5 M€. Ce portefeuille de 11 136 m², entièrement loué, présente une rentabilité immédiate de 9,25% et dispose d'une base locative solide et diversifiée.
- Un immeuble de bureaux de 3 937 m², THPE (Très Haute Performance Energétique) en centre ville de Nancy pour 7,1 M€. Cet investissement répond d'une part aux impératifs de rentabilité avec un taux de rendement de 8,25% et, d'autre part, s'inscrit parfaitement dans la future stratégie de Foncière INEA.
- Un partenariat de 3 ans avec MAN (filiale à 20% du Groupe Volkswagen), pour leurs nouvelles plateformes régionales représentant une surface totale de 18 700 m². Cet engagement de 23 M€ offre une rentabilité attractive supérieure à 8,50% et sécurisée (bail de 9 ans fermes) ; il représente également une opportunité de diversification vers une nouvelle typologie d'actifs.

Arbitrage : 13 M€ (VNC)

Au cours du 2nd semestre, Foncière INEA a réalisé la cession de 4 immeubles de bureaux à Bordeaux Pessac et Marseille Château Gombert pour 14,8 M€. Ces arbitrages ont permis de dégager une plus-value de 2,2 M€, faisant ressortir un taux de capitalisation de 7,41% (proche des niveaux des expertises du 30 juin 2008).

Gestion locative : 37 baux signés

En 2008, la société a mené une gestion locative dynamique de son patrimoine avec la signature de 37 nouveaux baux, portant sur 28 000 m² et représentant 3,6 M€ de loyers annualisés. A fin 2008, le taux d'occupation du patrimoine livré est de 95% et le taux de location des immeubles à livrer en 2009 est d'ores et déjà de plus de 60% (100% avec garanties locatives).

- **Un patrimoine rentable, neuf et liquide**

Au 31 décembre 2008, la valeur d'acquisition du patrimoine, constitué de 103 immeubles, s'établit à 354 M€ (+17% en 1 an) pour 259 841 m² et un rendement de 8,28% (+28 bp en 1 an). Ce patrimoine dispose de solides atouts :

- Une diversification régionale équilibrée (23 métropoles) ;
- Des actifs récents (âge médian : 1,6 an) et liquides (taille médiane : 5,9 M€) ;
- Une base locative large et sécurisée : 85% des locataires avec un CA > 100 M€ se répartissant sur plus de 10 secteurs d'activités et 75% de baux sont fermes de 6/9 ans.

- **Perspectives 2009 : poursuite de la stratégie de développement prudente et sélective**

Foncière INEA va poursuivre sa dynamique de croissance grâce à son pipeline d'immeubles à livrer sur la période 2009 – 2011. Au 31 décembre 2008, seulement 49% du patrimoine est en service. Ainsi, à périmètre constant, les recettes locatives devraient doubler pour atteindre 29 M€ à horizon 2011, une fois l'ensemble du patrimoine en service. Cette croissance se fera de manière maîtrisée et prudente, l'essentiel des livraisons portant sur des parcs d'activité qui sont des produits rentables, économiques et développés par tranches.

Bénéficiant de solides fondamentaux et d'un modèle résistant, Foncière INEA maintient sa stratégie, disposant de leviers sécurisés pour assurer sa future croissance. Dans le contexte économique et financier actuel, Foncière INEA privilégiera une production sélective et opportuniste, en donnant la priorité à des actifs loués de rendement. La Société poursuivra également sa politique d'arbitrage de ses actifs « mûrs », et pourrait filialiser certaines typologies d'actifs afin de les développer.

Philippe Rosio, Président du Directoire de Foncière INEA conclut : « *Foncière INEA a réalisé une année 2008 satisfaisante avec une forte progression de ses cash-flows. Cette performance valide la pertinence de notre positionnement de spécialiste sur le marché d'immobilier tertiaire en Régions. Les caractéristiques intrinsèques de notre portefeuille et le maintien de notre stratégie constituent les éléments clés pour 2009.* »

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires 1^{er} trimestre 2009 : 22 avril 2009 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.

Au 31 décembre 2008, Foncière INEA dispose d'un patrimoine de 103 immeubles neufs, principalement à usage de bureaux, de plateformes de messagerie et de locaux d'activités, localisés dans 23 métropoles régionales, d'une surface utile totale de 259 841 m² et d'une valeur d'acquisition de 354 M€. Ce portefeuille offre un rendement locatif net de 8,28%.

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.

Compartment C d'**Euronext Paris, marché du Groupe NYSE Euronext** - ISIN : FR0010341032

Reuters : INEA.PA - Bloomberg : INEA FP

Membre des indices IEIF Foncières et IEIF Immobilier France

Membre de l'indice CAC Allshares

Contacts

FONCIERE INEA

Philippe Rosio
Président du Directoire
Tél. : +33 (0)1 53 33 45 14
p.rosio@inea-sa.eu

NewCap.

Communication financière
Emmanuel Huynh / Steve Grobet
Tél. : +33 (0)1 44 71 94 94
inea@newcap.fr