

## Solidité des Résultats et des Performances Opérationnelles

Accroissement du dividende de +6,5% (1,15 €/action)

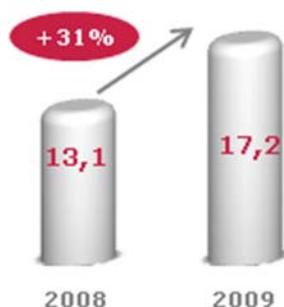
Perspectives 2010 : Croissance soutenue

**Paris, le 16 février 2010**

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), annonce aujourd'hui ses résultats pour l'exercice clos au 31 décembre 2009.

• **Résultats 2009<sup>1</sup> : Croissance soutenue des résultats courant et opérationnel**

**Loyers** (en M€)



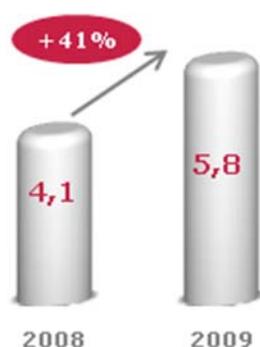
<i>IFRS en K€</i>	<b>2009</b>	2008	<b>Δ</b>
<b>Loyers</b>	<b>17 172</b>	13 075	<b>+ 31%</b>
Charges locatives refacturées	-3 099	-2 421	
Dotation aux amortissements	-4 549	-3 772	
Frais de fonctionnement	-3 315	-2 391	
<b>Résultat courant</b>	<b>5 788</b>	4 096	<b>+ 41%</b>
Résultat sur cessions	2 323	2 040	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>8 111</b>	6 136	<b>+ 32%</b>
Résultat financier	-5 249	-2 854	
Impôt / Exit Tax	507	349	
<b>Résultat net</b>	<b>3 808</b>	3 765	<b>+ 1%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>13 099</b>	10 042	<b>+ 30%</b>
<b>Cash-flow</b>	<b>8 357</b>	7 537	<b>+ 11%</b>

<sup>1</sup> Les comptes ont été audités, le rapport d'audit relatif à la certification étant en cours d'émission.

<i>En € par action*</i>	<b>2009</b>	2008	<b>Δ</b>
Résultat net dilué	<b>1,25</b>	1,27	<b>- 2%</b>
EBITDA dilué	<b>4,30</b>	3,38	<b>+ 27%</b>
Cash-flow dilué	<b>2,75</b>	2,54	<b>+ 7%</b>

\* Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (IAS 33)

### Résultat courant (en M€)



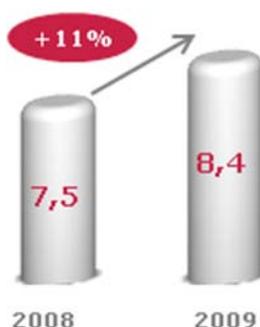
Les résultats 2009 démontrent une nouvelle fois la solidité du modèle développé par Foncière INEA avec à nouveau une croissance solide de tous les indicateurs opérationnels, malgré un contexte économique peu porteur et une politique d'investissement de Foncière INEA volontairement prudente en 2009.

Le chiffre d'affaires progresse de 31% (+8,6% à périmètre constant). Le résultat courant en progression de +41% sur l'exercice, croît de manière plus rapide que les loyers, grâce à la montée en puissance du patrimoine et l'optimisation des frais de fonctionnement.

Le résultat opérationnel est en hausse de +32%, les arbitrages réalisés en 2009 démontrant l'attrait du patrimoine de Foncière INEA dans un marché peu favorable.

Ces bonnes performances se traduisent par le maintien d'un rythme élevé de croissance de l'EBITDA (+30%).

### Cash-flow (en M€)



Face à la crise bancaire, la prudence de Foncière INEA a limitée la progression du résultat net (+1%). La société a en effet volontairement conservé des liquidités disponibles, placées en SICAV de trésorerie lors du 1<sup>er</sup> semestre 2009 et progressivement investies au 2<sup>nd</sup> semestre. Le « coût de portage » de ces disponibilités représente une charge non récurrente de près 2,1 M€ sur l'exercice.

Le cash flow progresse de +11%, impacté par ce coût de portage.

### • Bonne résistance de l'ANR : reflet de la pertinence du positionnement immobilier

€ par action*	31.12.09	Δ 12 mois
ANR de reconstitution dilué	45,5	-3%
ANR de liquidation dilué	42,8	-5%

\* Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (IAS 33)

L'ANR de reconstitution par action (45,5 €) résiste bien (-3% sur 12 mois) grâce à la bonne tenue des valeurs vénale, mais aussi à l'amortissement de la dette de Foncière INEA.

Au final, la valeur du patrimoine (droits compris) au 31 décembre 2009 est de 355 M€. A périmètre constant, cette valeur n'enregistre qu'une baisse de 2% sur 12 mois (stable sur les 6 derniers mois) ; l'effet de décompression des taux de rendement (+47 pb, soit -5,8%) étant compensé par la revalorisation des loyers (+3,8%).

Au vu des expertises immobilières réalisées au 31 décembre 2009, le taux de capitalisation global ressort à 7,95% contre 7,49% au 31 décembre 2008.

Le cours de bourse actuel (37,70 €) présente une décote de 17% par rapport à l'ANR dilué de reconstitution.

- **Structure financière saine et solide**

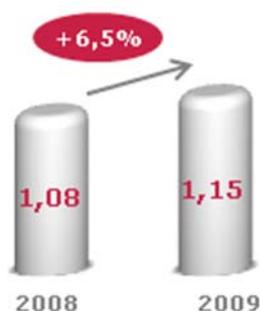
<i>IFRS en M€</i>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Actifs non courants (investissements)	236	196
Trésorerie et disponibilités	19	42
Autres actifs courants	12	10
<b>Total Actifs</b>	<b>267,5</b>	<b>247,5</b>
Capitaux propres	103	98
Dettes financières	153	124
Passifs courants	11	26
<b>Total Passif</b>	<b>267,5</b>	<b>247,5</b>
<b>Endettement financier net (M€)</b>	<b>134,2</b>	82,2
<b>Ratio d'endettement (Loan To Value)</b>	<b>47%</b>	41%

Au 31 décembre 2009, Foncière INEA a financé 100% de ses engagements. Les disponibilités de la société (y compris les lignes de crédit autorisées et non tirées) s'élèvent à 77,7 M€.

L'endettement de Foncière INEA est à long terme (duration 7 ans), maîtrisé (amortissement annuel moyen de 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 2009 ressort à 4,74% (4,51% hors OCEANE).

Le large respect des ratios d'endettements (covenants), associé aux disponibilités de la Société, confère à Foncière INEA une structure financière saine et constitue un socle solide pour saisir des opportunités d'investissement qui pourraient se présenter en 2010.

- **Proposition d'accroissement du dividende à 1,15 € / action (+6,5%)**



Foncière INEA a décidé de proposer lors de l'Assemblée Générale du 7 mai 2010 l'accroissement du dividende à 1,15 € par action, soit un taux de distribution de 45% du cash-flow au titre de l'exercice 2009.

- **2009 : Année de consolidation**

#### Gestion locative dynamique adaptée à l'environnement

Tout au long de l'exercice 2009, Foncière INEA a mené une gestion locative dynamique visant à consolider la croissance de son patrimoine et sécuriser ses futures livraisons.

A fin 2009, le taux d'occupation du patrimoine livré est de 95%, sachant que 32 000 m<sup>2</sup> ont été livrés au cours de l'exercice.

Enfin, le patrimoine à livrer en 2010-2011 est déjà loué à 44%, constitués essentiellement de parcs d'activités, produits économiques et flexibles. Après prise en compte des garanties locatives attachées à ces livraisons, ce taux de location est de 100%.

#### Acquisition immédiatement profitable

Malgré un contexte économique et financier perturbé, l'acquisition réalisée en décembre 2009 par Foncière INEA d'un immeuble de bureaux au centre-ville de Montpellier suite à un arbitrage réalisé par Foncière des Régions pour 7,3 M€ est emblématique de sa stratégie. Cet actif de 3 143 m<sup>2</sup>, entièrement rénové en 2001, offre un rendement de 8,30%, sécurisé par un bail de 6 ans fermes avec un locataire de premier rang (EDF). Foncière INEA a ainsi saisi une opportunité d'investissement offrant une rentabilité immédiate et un potentiel de création de valeur, notamment par une situation stratégique dans la future ZAC centre-ville de Montpellier.

#### Des arbitrages opportunistes : 17,1 M€

Au cours du 2<sup>nd</sup> semestre, Foncière INEA a cédé 3 immeubles de bureaux à Schiltigheim et Rouen pour 17,1 M€. Ces arbitrages ont permis de dégager une plus-value brute de 2,8 M€, démontrant l'attractivité de son patrimoine (taux de capitalisation inférieur à 8%, en phase avec les évaluations du 30 juin 2009). Dans un marché immobilier considéré comme très morose, ces cessions confirment une fois de plus la pertinence de la démarche retenue par Foncière INEA.

- **Un patrimoine de qualité car neuf, rentable et énergétiquement efficient**

Au 31 décembre 2009, la valeur (droits compris) du patrimoine, constitué de 99 immeubles, s'établit à 355 M€ pour 248 164 m<sup>2</sup> et un rendement net de 8,4%. Ce patrimoine dispose de solides atouts :

- Une diversification régionale équilibrée (22 métropoles) ;
- Des actifs neufs (2 ans d'âge moyen), de qualité, liquides (taille médiane : 5,7 M€) ;
- Un parc en phase avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement (norme RT 2005) ;
- Une base locative large et sécurisée : 85% des locataires avec un CA > 100 M€ se répartissant sur plus de 10 secteurs d'activités et 77% de baux sont fermes de 6/9 ans.

- **Perspectives 2010 : croissance et investissements**

L'année 2010 sera à nouveau synonyme d'une croissance solide de l'ensemble des indicateurs de Foncière INEA, notamment grâce à la montée en puissance du patrimoine et plus de 50 000 m<sup>2</sup> de livraisons. A la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2010, la totalité du parc des bureaux aura été livrée ; suivront les livraisons de parcs d'activité.

L'évolution du marché immobilier en Régions devrait être marquée par l'émergence de deux tendances:

- une tension de la demande sur les produits neufs va se manifester, renforçant une raréfaction des biens neufs à moyen terme.
- l'inadaptation des stocks existants à la demande, car constitués pour la grande majorité de locaux de seconde main dont l'obsolescence relative devrait encore s'accroître suite aux effets attendus du « Grenelle de l'environnement ».

Dans ce contexte, Foncière INEA sera bien positionnée.

Philippe Rosio, Président du Directoire de Foncière INEA, conclut : « *En dépit des conditions de marché, Foncière INEA a connu une croissance solide, résultat de sa stratégie, de son adaptation et de son positionnement en Régions, sur des classes d'actifs attractifs, neufs, et liquides. En 2009, Foncière INEA a ainsi franchi un cap majeur de son développement achevant quasiment la livraison de la part bureaux de son patrimoine (60%). En 2010 et au delà, Foncière INEA entend poursuivre ses investissements et ses arbitrages opportunistes afin de garantir un nouveau cycle de croissance à long terme* »

### **Prochain communiqué :**

**Chiffre d'affaires 1<sup>er</sup> trimestre 2010 : 6 mai 2010 après la clôture des marchés**

#### **A propos de Foncière INEA ([www.inea-sa.eu](http://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 2009, Foncière INEA dispose d'un patrimoine de 99 immeubles neufs, principalement à usage de bureaux, de plateformes de messagerie et de locaux d'activités, localisés dans 22 métropoles régionales, d'une surface utile totale de 248 164 m<sup>2</sup> et d'une valeur (droits compris) de 355 M€. Ce portefeuille offre un rendement locatif net de 8,37%.

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 C **Euronext Paris de 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 42 86 64 40  
[p.rosio@inea-sa.eu](mailto:p.rosio@inea-sa.eu)

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