

Poursuite de la dynamique de performance

Croissance soutenue du résultat opérationnel (+16%), des cash-flows courants (+18%) et solide résistance de l'ANR (+1%)

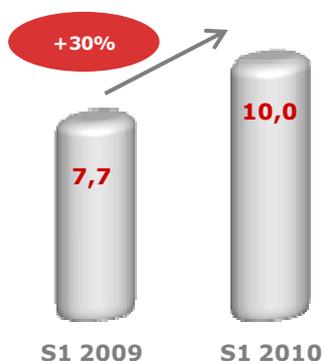
Nouveaux investissements : 20 M€

Paris, le 6 septembre 2010

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), annonce aujourd'hui ses résultats consolidés¹ et approuvés par le Conseil de Surveillance du 3 septembre 2010, pour le 1^{er} semestre clos au 30 juin 2010.

- **Résultats du 1^{er} semestre 2010 : progression soutenue du résultat opérationnel et des cash-flows**

Loyers (en M€)



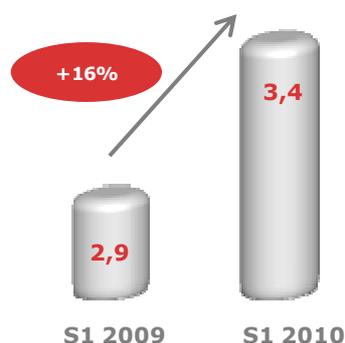
IFRS en K€	S1 2010	S1 2009	Δ
Loyers	10 017	7 685	+ 30%
<i>dont loyers nets</i>	7 605	6 343	+20%
Résultat courant	3 265	2 909	+12%
Résultat sur cessions	117	0	
Résultat opérationnel	3 382	2 909	+16%
Résultat financier	-3 288	-2 768	
Résultat net	371	391	-5%

IFRS en K€	S1 2010	S1 2009	Δ
EBITDA	6 197	5 264	+18%
Cash-flow courant	2 945	2 495	+18%

Les résultats du 1^{er} semestre 2010 démontrent à nouveau la solidité du modèle et la pertinence du positionnement de Foncière INEA sur des actifs neufs, en Régions, répondant à la demande des utilisateurs.

¹ Ces comptes ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes selon les normes d'exercice professionnel applicables en France

Résultat opérationnel (en M€)

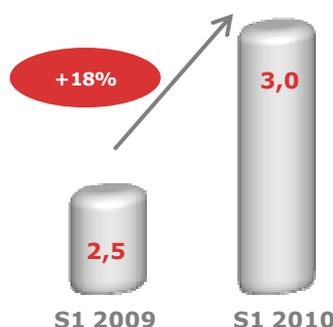


Les loyers nets, correspondant aux loyers retraités des charges locatives refacturées, progressent de 20%, et témoignent de la dynamique de croissance du patrimoine.

Grâce à un modèle de gestion performant, l'ensemble des indicateurs connaissent une même progression soutenue : +16% pour le résultat opérationnel, +18% pour les cash flows courants.

Cette performance, une des meilleures du secteur, résulte de la montée en puissance du patrimoine (avec près de 32.600 m² livrés au cours de ce semestre). La contribution de ces livraisons sur le 1^{er} semestre 2010 est toutefois limitée, la plupart étant intervenue fin juin. A titre d'exemple, la livraison de l'ensemble immobilier de Saint Etienne (12.886 m²) est intervenue le 30 juin 2010.

Cash Flow courant (en M€)



La stabilité du résultat net part du groupe (-5%) s'explique essentiellement par le coût résiduel de portage des liquidités encore disponibles (0,6M€).

• Bonne résistance de l'ANR¹

	30/06/10	31/12/09	Δ
ANR de reconstitution (€/action)	43,3	42,8	1,1%
ANR de liquidation (€/action)	40,6	40,3	0,8%
Nombre d'actions (hors actions propres)	3.305.501	3.309.837	

¹ Hors impact de la juste valeur des instruments financiers

Les ANR tant de reconstitution que de liquidation EPRA par action confirment leur bonne résistance (respectivement +1,1% et +0,8% sur 6 mois), conséquence de la baisse des taux de rendement et de la bonne tenue des valeurs locatives.

Au vu des expertises immobilières réalisées au 30 juin 2010 par BNP Paribas Real Estate, le taux de capitalisation global ressort à 7,85% contre 7,98% au 31 décembre 2009.

La valeur du patrimoine (droits compris) au 30 juin 2010 est de 360 M€. A périmètre constant, cette valeur progresse de 1,3% bénéficiant de la compression des taux de rendement (15 pb, soit -1,9%), qui devrait se poursuivre, compte tenu des tendances actuelles du marché et du caractère neuf du portefeuille de Foncière INEA.

Le cours de bourse actuel (37,10 €) présente une décote de l'ordre de 14% et 9% par rapport aux ANR de reconstitution et de liquidation.

- **Structure financière saine**

<i>IFRS en M€</i>	30/06/2010	31/12/2009
Investissements	259,3	235,8
Trésorerie et disponibilités	5,5	18,6
Autres éléments d'actifs	18,0	13,1
Total Actifs	282,8	267,5
Fonds propres	94,9	103,3
Dette convertible (Oceane)	34,4	34,4
Dettes financières (courantes et non courantes)	130,7	118,4
Passifs courants	22,7	11,4
Total Passif	282,8	267,5
Endettement financier net (M€)	159,6	134,2
Loan To Value (Oceane comprise)	52,5%	47,9%
Loan To Value	40,2%	34,9%

Au 30 juin 2010, 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 49,2 M€.

L'endettement de Foncière INEA est à long terme (duration 6,1 ans), maîtrisé (amortissement moyen de 6% par an) et sans échéance de remboursement significative avant 2017. La dette est entièrement couverte contre les fluctuations de taux d'intérêt, et le taux moyen au 30 juin 2010 ressort à 5,0% (4,8% hors OCEANE).

La situation financière de Foncière INEA est donc solide.

- **Patrimoine diversifié et rentable**

Au 30 juin 2010, le patrimoine est constitué de 105 immeubles, pour 251 637 m² offrant un rendement locatif net de 8,35%.

La qualité de son parc immobilier, son caractère récent (âge médian des immeubles de 2,2 ans) et son positionnement en Régions constituent de réels atouts et procurent aux utilisateurs un rapport qualité prix attractif.

Au 30 juin 2010, le taux d'occupation des immeubles livrés s'élève à 95%. Par ailleurs, les immeubles à livrer sont d'ores et déjà loués à 42% (100% en prenant en compte les garanties locatives).

- **Nouveaux investissements**

En ayant signé pour près de 20 M€ (10.120m²) de promesses de vente (bureaux et locaux d'activité) au 30 juin 2010, Foncière INEA accentue la reprise de ses investissements, en Régions, au cours de ce semestre. Ces actifs correspondent parfaitement aux critères d'acquisition de Foncière INEA, avec notamment une rentabilité nette attendue proche de 8%.

85% du patrimoine devrait être en service fin 2010, contre 72% au 30 juin 2010, le solde constituant un gisement de croissance des revenus locatifs pour les années à venir.

Des opérations d'arbitrage devraient également être réalisées au cours du 2^{ème} semestre.

Philippe Rosio, Président du Directoire de Foncière INEA conclut : « *Au-delà de la dynamique de croissance propre à son modèle de développement, Foncière INEA a repris au cours de ce semestre ses investissements. La bonne performance enregistrée au 1^{er} semestre devrait se poursuivre, notamment grâce à la montée en puissance du patrimoine et à la contribution des acquisitions en cours.* »

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 3^e trimestre 2010 : 20 octobre 2010 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 avec une volonté de création de valeur à l'acquisition.

Au 30 juin 2010, Foncière INEA dispose d'un patrimoine de 105 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 251 637 m² et d'une valeur d'acquisition de 343,6 M€. Ce portefeuille offre un rendement locatif net de 8,35%.

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

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