



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Résultat Opérationnel 2010 : + 24%

Perspectives 2014 : cash flow par action : +8% / an

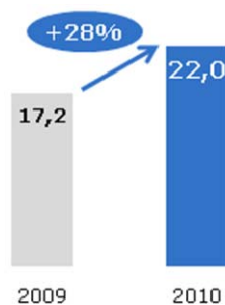
Une croissance embarquée forte

Paris, le 15 février 2011

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), annonce aujourd'hui ses résultats pour l'exercice clos au 31 décembre 2010, ainsi que ses perspectives.

Forte progression des indicateurs opérationnels

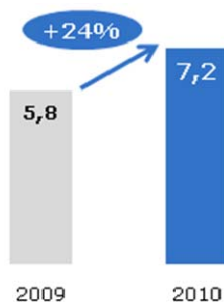
Loyers (en M€)



IFRS en K€¹

	2010	2009
Loyers	22 005	17 172
Charges locatives refacturées	-4 391	-3 099
Dotation aux amortissements	-5 962	-4 549
Frais de fonctionnement	-3 831	-3 315
Résultat courant	7 196	5 788
Résultat sur cessions	2 853	2 323
Résultat opérationnel	10 049	8 111
Résultat financier	-7 493	-5 249
Impôt / Exit Tax	409	507
Résultat net	3 217	3 808

Résultat courant (en M€)



EBITDA	16 263	13 099
Cash-flow	9 179	8 357

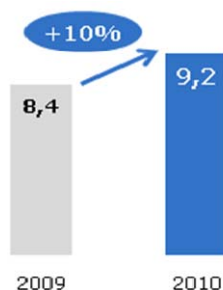
¹ Les comptes ont été audités, le rapport d'audit relatif à la certification étant en cours d'émission.

Les résultats 2010 témoignent du fort développement de Foncière INEA et démontrent la solidité de son modèle fondé sur l'acquisition d'actifs neufs, en Régions, répondant à la demande des utilisateurs.

Le chiffre d'affaires croît de 28% (+1,5% à périmètre constant).

Les performances opérationnelles suivent : résultats courant et opérationnel tout comme EBITDA progressent fortement de +24%.

Cash flow (M€)



Sur les 24 derniers mois, 83 000 m² ont été livrés, soit 44% du patrimoine.

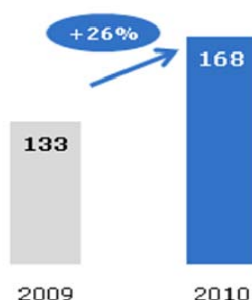
Ce rythme de développement très soutenu explique l'évolution du résultat net impacté par :

- le coût d'immobilisation (0,9 M€) des fonds propres alloués (16,2 M€) aux actifs en cours de construction ;
- le manque à gagner (0,9 M€) résultant d'une vacance financière EPRA plus élevée fin 2010 (8% contre 5% fin 2009) due précisément à cet afflux de livraisons ;
- et le coût de portage résiduel (0,6 M€) de l'OCEANE (S1 2010).

Le cash flow progresse de +10% pour atteindre 9,2 M€

Progression de l'ANR : +26%

ANR de liquidation (M€)



L'ANR de liquidation au 31 décembre 2010 s'établit à 168,2 M€, en progression de +26,2% sur un an, après une croissance de +8% en 2009. L'ANR de reconstitution (178,1 M€) suit la même tendance.

Ces excellentes performances résultent du renforcement des fonds propres (ABSA), de la revalorisation du patrimoine et de l'amortissement de la dette de Foncière INEA.

€ par action ⁽¹⁾	31.12.10	Δ 12 mois	Proforma ⁽²⁾ 2010	Δ 12 mois
Nombre d'actions	4 126 651	+25%	3 309 837	
ANR EPRA de reconstitution	43,2	+1%	45,1	+5%
ANR EPRA de liquidation	40,8	+1%	42,1	+4%

⁽¹⁾ Nombre d'actions ordinaires – actions propres

⁽²⁾ Retraité des fonds propres de l'ABSA et rapporté au nombre d'actions au 31/12/09

Malgré l'augmentation du nombre d'actions (+25%) suite à l'émission de l'ABSA en décembre 2010, les ANR par action EPRA progressent (+1% sur 12 mois). L'effet dilutif est ainsi déjà absorbé.

Autrement dit en base pro forma, les ANR tant de liquidation que de reconstitution progressent respectivement de +4 et +5%.

Le cours de bourse en date du 15 février 2011 (37,00 €) présente une décote de 9% par rapport à l'ANR de liquidation dilué.

Solidité financière

<i>IFRS en M€</i>	31/12/2010
Actifs non courants (investissements)	273
Trésorerie et disponibilités	21
Autres actifs courants	28
Total Actifs	323
Capitaux propres	130
Dettes financières	177
Passifs courants	16
Total Passif	323
Endettement financier net (M€)	136
Loan To Value (incl. OCEANE)	46%
Loan To Value	34%

L'endettement de Foncière INEA est à long terme (durée moyenne résiduelle : 7,3 ans) et amortissable (5% par an et sans échéance de remboursement significative avant 2017). Engendrant mécaniquement un accroissement de l'ANR, l'amortissement de la dette est créateur de valeur.

La dette est entièrement couverte contre les fluctuations de taux d'intérêt, et le taux moyen sur 2010 ressort à 4,77% (4,92% avec OCEANE).

L'émission d'ABSA de 30,5 M€ réalisée en décembre 2010, fournit à Foncière INEA les moyens financiers pour se développer. Cette capacité pourrait être renforcée par l'exercice des BSA au plus tard en septembre 2012 pour 35 M€.

Foncière INEA dispose encore de lignes de crédit non tirées, affectées aux immeubles à livrer de 32,3 M€.

Croissance du dividende : +4,35%

Foncière INEA a décidé de proposer lors de l'Assemblée Générale du 10 mai 2011 un dividende de 1,20 € par action, soit un taux de distribution de 54% du cash-flow au titre de l'exercice 2010.

Gestion locative

L'exercice 2010 a été marqué par une montée en puissance forte du patrimoine (19 immeubles livrés). Pour accompagner ce fort développement, Foncière INEA a mené une gestion locative dynamique visant à consolider la croissance de son patrimoine et sécuriser ses futures livraisons.

Le taux d'occupation financier EPRA du patrimoine livré s'élève à 92% au 31 décembre 2010, un niveau très satisfaisant au regard des 51 100 m² livrés au cours des seuls 12 derniers mois.

Le patrimoine à livrer sur les 2 prochaines années est déjà loué à près de 50% (100% avec les garanties locatives).

Investissements : 48 M€

Conformément à sa stratégie, Foncière INEA a repris ses acquisitions en 2010. Ces investissements (Metz, Lyon, Reims, Aix en Provence,...) dans les bureaux et locaux d'activités, offrent des rentabilités comprises entre 7,0% et 8,5%.

Poursuite des arbitrages : 15 M€

Foncière INEA a cédé 2 ensembles de bureaux à Rennes et Bordeaux pour 15,2 M€. Ces arbitrages ont permis de dégager une plus-value brute de 3,0 M€.

Foncière INEA a ainsi poursuivi sa stratégie d'arbitrage, conservant ainsi un patrimoine neuf et adapté.

Croissance du patrimoine : +10,7%

Au 31 décembre 2010, le patrimoine, constitué de 111 immeubles, représentant une surface de 251 100 m² offre un rendement net de 8,25%.

La valeur du patrimoine (droits compris) est de 392 M€, enregistrant une croissance de +10,7% sur un an (+3,2% à périmètre constant).

Au vu des expertises immobilières réalisées au 31 décembre 2010 par BNP Paribas Real Estate, le taux de capitalisation global ressort à 7,64% contre 7,98% au 31 décembre 2009. Cette compression des taux de rendements devrait se poursuivre, compte tenu des tendances actuelles du marché et du caractère neuf du portefeuille.

Ce patrimoine dispose de solides atouts :

- une diversification régionale équilibrée (24 métropoles) ;
- des actifs adaptés aux besoins des utilisateurs : neufs (2,5 ans d'âge moyen), liquides (taille médiane : 3,6 M€) et répondant aux normes environnementales ;
- des baux longs (73% fermes de 6/9 ans) attachés à des locataires diversifiés et de qualité.

Foncière INEA entend poursuivre sa stratégie d'investissements en Régions sur des actifs neufs, liquides et rentables.

Grâce à sa stratégie de développement, Foncière INEA va continuer à créer de la valeur et anticipe les taux de croissance suivants à horizon 2014 :

- de l'ordre de 15% par an minimum pour son chiffre d'affaires, grâce à la montée en puissance du patrimoine et au placement des fonds issus de l'ABSA ;
- de l'ordre de 8% par an pour son cash flow par action ;
- de l'ordre 5% par an pour son ANR de liquidation par action, sous le seul effet mécanique de l'amortissement de la dette.

Philippe Rosio, Président du Directoire de Foncière INEA, conclut : «*Foncière INEA peut aujourd'hui s'appuyer sur un portefeuille d'actifs neufs de près de 400 M€ offrant une rentabilité de plus de 8%. Son positionnement est pertinent au regard des tendances lourdes du marché (tension sur le neuf et inadaptation du stock existant). Ces éléments combinés aux moyens dont dispose la Société suite à l'ABSA de décembre 2010 permettent à Foncière INEA de tableur sur un développement soutenu et une croissance sécurisée solide sur les 4 prochaines années.*»

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2011 : 26 avril 2011 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 31 décembre 2010, Foncière INEA dispose d'un patrimoine de 111 immeubles neufs, principalement à usage de bureaux, de plateformes de messagerie et de locaux d'activités, localisés dans 24 métropoles régionales, d'une surface utile totale de 251 100 m² et d'une valeur de 392 M€. Ce portefeuille offre un rendement locatif net de 8,25%.

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