

**Des résultats semestriels en très forte progression :
Chiffre d'affaires +18% / Résultat net +50%**

Poursuite de la dynamique de création de valeur

Paris, le 25 juillet 2019

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier de bureaux en Régions, annonce ses résultats semestriels consolidés au 30 juin 2019¹ arrêtés par son Conseil d'administration réuni le 23 juillet 2019.

<i>EPRA² en M€</i>	S1 2019	S1 2018	<i>var</i>
Chiffre d'affaires	21,4	18,1	+18%
EBIT	12,1	11,6	+5%
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	11,9	11,4	+4%
Solde net des ajustements de valeur des immeubles	13,1	6,4	+105%
Résultat opérationnel net	25,0	17,8	+40%
Résultat net	21,1	14,0	+50%

Croissance et prise de valeur du patrimoine

Croissance et forte appréciation du patrimoine caractérisent le premier semestre 2019.

Le chiffre d'affaires consolidé s'affiche en hausse marquée (+ 17,8% sur 12 mois), à 21,4 M€.

Cette progression est liée principalement (12,2%) à l'entrée en exploitation des immeubles Nancy ARS (juin 2018), N2 Office (juin 2018), Lyon Portes du Rhône (juin 2018), Lyon Limonest (sept. 2018), Schiltigheim (oct. 2018), Grenoble Econocom (déc. 2018), Lyon Silk (janvier 2019) et enfin Taverny (fév. 2019) qui ont généré 2,4 M€ de revenus supplémentaires.

A périmètre constant, le chiffre d'affaires affiche une progression sensible de 5,6%, bénéficiant à la fois de l'indexation des loyers et de la fin de périodes de franchise accordées.

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

² European Public Real Estate Association

Ne pas distribuer directement ou indirectement aux Etats-Unis, au Canada, en Australie ni au Japon.

L'activité locative a été très soutenue au cours de ce premier semestre, avec la signature de 41 nouveaux baux portant sur plus de 29 500 m² (+13%). L'année 2019 concentrait 47 000 m² sous option de libération. Près de 80% de ces options n'ont pas été exercées ou n'ont pas donné lieu à départ effectif, les locataires ayant été maintenus dans les lieux. Ainsi 50% de l'activité locative du semestre a porté sur des renouvellements de baux, et le taux d'occupation s'est maintenu à 91,9% au 30 juin 2019.

La compression des taux dans les principales métropoles régionales actée par les experts et la commercialisation d'immeubles récemment livrés (ou à livrer sous six mois) ont été source de création de valeur pour Foncière INEA, lui permettant d'enregistrer une variation de juste valeur de près de 13,1 millions d'euros ce semestre, contre 6,4 millions d'euros douze mois plus tôt.

Le taux de capitalisation droits compris moyen ressortant des expertises s'élève à 6,37%.

La baisse du résultat des sociétés mises en équivalence (-85%), est liée à la liquidation du portefeuille constitué en co-investissement avec Foncière de Bagan, quasi finalisée à ce jour.

Cette moindre contribution explique la stabilité du résultat net récurrent (RNR). En neutralisant l'impact des sociétés mises en équivalence, le RNR affiche une croissance de 31%.

Au final, le résultat net de Foncière INEA s'affiche en forte hausse (+50% sur 12 mois) et s'établit à plus de 21 millions d'euros au 30 juin 2019.

Près de 800 M€ en portefeuille

Foncière INEA poursuit son développement et a pris position au cours du premier semestre sur 3 nouvelles opérations de bureaux à acquérir en VEFA pour 34 M€, alors que les arbitrages, essentiellement sur le périmètre Foncière de Bagan, ont porté sur 11 M€.

Ces nouvelles opérations, combinées à l'appréciation du patrimoine existant, portent la valeur du portefeuille à 795 M€ droits compris (+5,4% sur 6 mois).

Ce portefeuille est composé d'immeubles de bureaux (83%), neufs (75% à moins de 10 ans), situés dans les principales métropoles régionales (88%).

Près de 600 M€ (75%) sont en exploitation au 30 juin 2019, le solde, soit près de 200 M€ d'actifs, constituant un gisement de croissance pour les semestres à venir.

Augmentation de capital de 96 M€

Foncière INEA a réalisé mi-avril 2019 une augmentation de capital de 96 M€ (prime d'émission incluse), portant ainsi son capital social à 121,7 M€ et le nombre d'actions en circulation à 8.455.859 (+41%).

Cette opération financière structurante permet à court terme à la société d'abaisser significativement son taux d'endettement et à plus long terme de poursuivre son développement, dans l'objectif d'atteindre le milliard d'euros en patrimoine d'ici fin 2021.

Baisse du LTV et du coût de la dette

L'endettement de Foncière INEA au 30 juin 2019 s'élève à 262 M€, après remboursement dans les derniers jours du semestre de l'emprunt obligataire de 30,3 M€ levé en 2013 et arrivé à son échéance finale. Il s'agissait de la ressource la plus chère de la société (4,35%).

La maturité de la dette est de 4,5 ans et son coût a été abaissé à 2,37% (1,90% hors emprunts obligataires). Cette dette est sécurisée à hauteur de 79% contre le risque de fluctuation des taux (pourcentage augmenté à 90% début juillet).

Les covenants bancaires sont largement respectés au 30 juin 2019 :

	30.06.19	Covenants
Ratio d'endettement financier (LTV)	38,9%	< 55%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	4,2	>2,0

Actif Net Réévalué (ANR EPRA)

L'Actif Net Réévalué Triple Net (ANR EPRA) calculé sur la base de la valeur droits compris des immeubles, ressort à 411 M€ au 30 juin 2019, en croissance de 36% sur 12 mois et de 30% sur 6 mois.

Par action, l'ANR subit l'effet de la hausse du nombre d'actions (+41%) résultant de l'augmentation de capital réalisée en avril 2019. Néanmoins, près de la moitié de l'effet dilutif théorique de cette augmentation de capital a déjà été absorbé au 30 juin 2019, limitant la baisse de l'ANR droits compris par action à 8,2% sur 6 mois et 3,6% sur 12 mois :

NNNAV EPRA €/action	30/06/19	Δ 6 mois	Δ 12 mois
<i>Nombre d'actions ⁽¹⁾</i>	8 419 664	+41%	+41%
Droits compris	49	-8,2%	-3,6%
Hors droits	45	-6,2%	-1,9%

(1) actions à date, hors actions auto-détenues

Avec la hausse du cours de bourse constatée au cours du premier semestre 2019 (+10,1%), la décote de l'ANR s'est réduite à 3% (hors droits) et 11% (droits compris).

Philippe Rosio, Président-directeur général commente ces résultats semestriels :

« La prise de valeur significative du portefeuille enregistrée au cours du premier semestre 2019 reflète le dynamisme des marchés régionaux et la pertinence des investissements réalisés par Foncière INEA. Neufs, aux normes environnementales, en un mot « verts », ces actifs répondent aux besoins exprimés aujourd'hui par les clients locataires.

Au-delà de cette prise de valeur, les agrégats opérationnels de Foncière INEA sont en forte hausse et traduisent la croissance saine de la société, en phase avec les objectifs fixés. »

Le rapport financier semestriel de Foncière INEA est disponible sur son site internet (www.fonciere-inea.com/rapports-financiers).

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2019 : le 10 octobre 2019

A propos de Foncière INEA (www.fonciere-inea.com)

Créée en mars 2005, Foncière INEA est une SIIC qui investit dans des immeubles de bureaux neufs ou récents situés dans les principales métropoles régionales françaises. Foncière INEA possède un patrimoine de qualité répondant à la demande de ses locataires, principalement des filiales de grands groupes privés ou publics. Au 30 juin 2019, son patrimoine est constitué de 72 sites immobiliers représentant une surface totale de plus de 350.000 m² et une valeur de 795 M€, offrant un rendement potentiel de 7,1%. Foncière INEA a pour objectif 1 Md€ de patrimoine d'ici à 2021 tout en continuant d'améliorer sa rentabilité.

Plus d'information : www.fonciere-inea.com

Compartment B **Euronext Paris** - 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 46

p.rosio@fonciere-inea.com

Contacts presse :

PUBLICIS CONSULTANTS

Stéphanie Tabouis

Tél: +33 6 03 84 05 03 stephanie.tabouis@publicisconsultants.com

Louis Branger / Matthieu Netillard

Tél: +33 6 76 23 52 85 / +33 6 82 11 68 55

Louis.branger@publicisconsultants.com

Matthieu.netillard@publicisconsultants.com

ANNEXES

Résultat net récurrent EPRA :

k€	S1 2019
Résultat net part du groupe	21 087
Ajustements pour calculer le RNR EPRA :	
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	(13 092)
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	283
(iii) Gains/pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	0
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	0
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition / Ecart d'acquisition négatif	0
(vi) Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	9
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés	0
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	0
(ix) Ajustements (i) à (viii) sur les co-entreprises (sauf comptabilisation en activité commune)	(357)
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA	0
Résultat net récurrent EPRA	7 930
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA sur 12 mois</i>	<i>+0%</i>
Nombre moyen pondéré d'actions	6 517 052
Résultat net récurrent EPRA / action	1,22 €
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA /action sur 12 mois</i>	<i>(-8%)</i>

La réduction du périmètre des co-entreprises (liquidation du portefeuille sous-jacent quasi finalisée) explique la stagnation du RNR EPRA.

En neutralisant l'impact des sociétés mises en équivalence, le RNR affiche une croissance de 31% :

k€	S1 2019
Résultat net part du groupe	21 087
<i>Annulation du résultat des sociétés mises en équivalence</i>	<i>(268)</i>
Résultat net par du groupe hors co-investissement	20 820
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	(13 092)
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	283
(ix) Ajustements (i) à (viii) sur les co-entreprises (sauf comptabilisation en activité commune)	0
Résultat net récurrent EPRA hors co-investissement	8 011
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA sur 12 mois</i>	<i>+31%</i>
Nombre moyen pondéré d'actions	6 517 052
Résultat net récurrent EPRA / action hors co-investissement	1,23 €
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA /action sur 12 mois</i>	<i>+20%</i>

Loan-To-Value :

<i>k€</i>	30/06/19
Immeubles de placement (1)	624 742
Participations entreprises associées	9 063
Autres actifs financiers	6 830
Valeur réévaluée du patrimoine consolidé	640 635
Capital restant dû des financements (2)	259 934
- Trésorerie disponible (3)	(10 482)
Endettement net	249 451
LTV (loan-to-value)	38,9%

(1) intégrant les actifs non courants destinés à être cédés

(2) voir note 11 de l'annexe aux comptes consolidés du 30/06/19

(3) trésorerie et équivalents de trésorerie diminués des concours bancaires courants

Actif Net Réévalué (NNNAV EPRA) :

<i>k€</i>	30/06/19
Capitaux propres part du groupe *	382 301
Boni sur la dette	(2 162)
Estimation des droits de mutation et frais	31 166
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA)	411 306
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	8 419 664
<i>Evolution du nombre d'actions sur 12 mois</i>	<i>+41%</i>
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA) / action	58,9 €
<i>Evolution du NNNAV EPRA /action sur 12 mois</i>	<i>(3,6%)</i>

* intégrant la valeur de marché des instruments financiers et la plus-value latente sur immeubles de placement évalués à la juste valeur