

Excellente performance financière et extra-financière en 2022

Résultat net + 7% à 58 M€

Effet dilutif de l'augmentation de capital déjà absorbé

Objectifs 2030 du DEET et de la Stratégie Nationale Bas Carbone déjà atteints

Paris, le 15 février 2023

INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier tertiaire en Régions et leader du Green Building, présente ses résultats annuels consolidés au 31 décembre 2022¹ arrêtés par son Conseil d'administration réuni le 8 février 2023.

Les résultats financiers 2022 d'INEA combinent de nouveau solide croissance opérationnelle et forte prise de valeur du patrimoine. Dans un contexte de marché chahuté, ils mettent en lumière la pertinence du positionnement immobilier de la foncière.

Chiffres clés	2022	2021	var
Revenus locatifs bruts (en M€)	58,5	51,9	13%
Excédent Brut d'Exploitation (en M€)	34,4	31,9	8%
Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement	31,9	31,3	2%
Résultat net consolidé	58,1	54,5	7%
ANR EPRA de liquidation (NDV) par action	57,3 €	54,1 €	5,9%
ANR EPRA de continuation (NTA) par action	55,0 €	53,7 €	2,5%
ANR EPRA de reconstitution (NRV) par action	59,6 €	58,5 €	1,8%

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

Chiffre d'affaires en augmentation de 13%, dont 4,2% à périmètre constant

Le chiffre d'affaires consolidé est en croissance de 13% sur 12 mois, à 58,5 M€, contre 51,9 M€ en 2021.

Cette hausse est à la fois portée par l'entrée en exploitation des nouveaux immeubles (+8,5%) et par la bonne progression des revenus à périmètre constant (+4,2%).

L'indexation a joué pour moitié dans cette progression (1,9 %), le solde s'expliquant principalement par l'amélioration du taux d'occupation sur ce périmètre (1,2 %). Le plein effet de l'indexation se matérialisera en 2023, compte tenu des modalités prévues aux baux.

En k€	2022	2021	Impact sur var du CA
Livraisons	10 907	5 662	
Cessions	71	926	
Périmètre non constant	10 978	6 588	8,5%
Périmètre constant	47 499	45 317	4,2%
Chiffre d'affaires consolidé	58 477	51 905	12,7%

L'activité locative a été soutenue en 2022 (61 baux signés pour plus de 43.000 m²), mais n'a pas retrouvé ses couleurs d'avant COVID sur les surfaces importantes, ce qui s'explique par un certain attentisme des grands groupes.

Ainsi le ralentissement du rythme de commercialisation des VEFA livrées post-COVID a généré un manque à gagner de 2,7 M€ sur le chiffre d'affaires 2022, et se traduit directement dans le taux de vacance EPRA :

- qui est en légère hausse sur l'ensemble du patrimoine, à 10,4% contre 9,0% fin 2021,
- alors qu'il est en baisse hors VEFA récentes, à 5,5% (vs 5,9% fin 2021).

Taux de vacance EPRA	31/12/22	31/12/21
Patrimoine total	10,4%	9,0%
<i>Patrimoine hors VEFA récentes</i>	<i>5,5%</i>	<i>5,9%</i>

La hausse de la demande placée (+10% en 2022²) dans les principales métropoles régionales laisse présager une intensification de l'activité locative sur ces VEFA récentes au cours des prochains semestres.

Solidité de la structure financière

La levée d'un nouveau crédit (Sustainability Linked Loan de 170 M€) en mars et le renforcement des fonds propres (augmentation de capital de 107,3 M€) en juin permettent à INEA de se retrouver dans une situation financière très favorable à fin 2022 :

² Source : BNP Paribas Real Estate (février 2023)

- elle n'a aucune échéance significative de remboursement de dettes avant 2027 ;
- et dispose d'une marge confortable sur ses covenants, avec un LTV* en baisse de plus de 7 points, à 42%.

Ratios financiers	31/12/22	31/12/21	covenant
LTV EPRA (hors droits)	42,1%	49,7%	< 55%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	4,5	5,4	> 2,0

* La Société a adopté au 31 décembre 2022 la méthodologie préconisée par l'EPRA pour le calcul du LTV (voir annexes)

Le total bilan dépasse désormais le milliard d'euros (1.073 M€) et la Société dispose de 165 M€ de lignes de crédit non tirées, sur un endettement total de 599 M€.

La dette est longue (maturité moyenne de 4 ans, contre 4,7 ans à fin 2021), compétitive (taux d'intérêt moyen de 2,20%, contre 2,01% à fin 2021), « green » à 80% (contre 60% à fin 2022) et sécurisée à 77% (comme à fin 2021) contre le risque de fluctuation des taux.

A cet égard, le relèvement des taux intervenu depuis le milieu de l'année n'a quasiment pas affecté INEA en 2022 compte tenu des couvertures en place. La croissance des charges financières nettes (+18%) est ainsi liée à une hausse de l'encours moyen de la dette de 23% en 2022. Les fonds propres levés en juin - placés dès le 24 juin en remboursement de lignes de crédit – ont en effet été totalement investis au cours du second semestre.

Poursuite de la prise de valeur du patrimoine

INEA enregistre en 2022 une variation de juste valeur de son patrimoine de plus de 31 M€ pour la deuxième année consécutive. Cette appréciation de 32 M€, soit plus qu'en 2021 dans un contexte de marché pourtant beaucoup plus incertain, est révélatrice de la pertinence du business modèle d'INEA et de la qualité de son patrimoine.

La prise de valeur est homogène sur le patrimoine : bureaux comme immeubles de logistique urbaine (logés dans la filiale Flex Park) se sont appréciés en 2022.

Le taux moyen de capitalisation retenu par les experts poursuit sa compression : il est de 5,78 % contre 5,87 % fin 2021.

Le niveau raisonnable de ce taux permet de conserver une prime attractive de 300 bps par rapport à l'OAT (2,75 %).

Patrimoine expertisé au 31/12/22	Variation de juste valeur 2022 (M€)	Prise de valeur correspondante
Périmètre constant	28,3	3,4 % ⁽¹⁾
Nouvelles expertises	3,7	2,6 % ⁽²⁾
Total	31,9	3,3 %

(1) par rapport à la valeur d'expertise hors droits du 31/12/21

(2) par rapport à la valeur d'acquisition

La Société a poursuivi ses acquisitions en 2022, en s'adaptant aux conditions de marché et en pondérant sa prise de risque :

- elle a concrétisé deux opérations de bureaux sous promesse de VEFA, à Aix-en-Provence et Montpellier, pour une valeur totale de 49 M€ ;
- elle a acquis pour 62 M€ deux immeubles de bureaux récents et loués auprès de locataires de grande qualité, à Toulouse (EDF) et Le Mans (STMicroelectronics) ;
- et elle a accéléré sur le deuxième axe de son plan stratégique, à savoir le développement de sa filiale Flex Park en régions, en se positionnant sur deux nouveaux parcs d'activité à Toulouse et Mérignac, pour un volume d'investissement de 20 M€.

Deux immeubles ont par ailleurs été cédés en 2022 (à Toulouse et Mérignac), à un prix moyen supérieur de 17% aux valeurs d'expertise, expliquant le résultat de cession de 1,9 M €.

A fin 2022, la valeur totale du patrimoine s'élève à 1.224 M€ droits inclus, en hausse de 12% sur 12 mois. 19% de ce patrimoine n'est pas encore en exploitation et constitue un relai de croissance pour les exercices futurs.

<i>Valeur droits compris en M€</i>	31/12/22		31/12/21
Patrimoine en exploitation	990	81%	891
Patrimoine en cours de construction	234	19%	199
Patrimoine total	1 224	100%	1 090

Effet dilutif de l'augmentation de capital effacé sur l'exercice

Les très bons résultats dégagés en 2022 permettent d'effacer, sur l'exercice, l'effet dilutif de l'augmentation de capital réalisée en juin.

Ainsi, malgré la hausse de 28% du nombre d'actions, les Actifs Nets Réévalués (ANR EPRA) par action sont tous en hausse sur 12 mois :

ANR EPRA (en €/action)	31/12/22	31/12/21	var.
ANR NRV (de reconstitution)	59,6	58,5	1,8%
ANR NTA (de continuation)	55,0	53,7	2,5%
ANR NDV (de liquidation)	57,3	54,1	5,9%

Le Résultat Net Récurrent (RNR EPRA) est lui en progression de 5 % en valeur absolue, et en retrait de 8% par action, du fait de l'augmentation de 15% du nombre moyen pondéré d'actions. La profitabilité de la Société lui a donc permis d'absorber 50% de l'effet dilutif lié à l'augmentation de capital :

<i>En k€</i>	31/12/22	31/12/21	var
Résultat net récurrent EPRA (k€)	24 444	23 213	+5%
<i>Nombre moyen pondéré d'actions</i>	9 675 253	8 445 505	+15%
Résultat net récurrent EPRA € /action	2,53	2,75	-8%

Le titre a clôturé l'année à -3,32% (dividende réinvesti), surperformant les indices sectoriels EPRA Europe (-36,65%) et SIIC France (-16,44%).

La décote du titre (41,5 € au 31 décembre 2022) par rapport à l'actif net réévalué s'élève à 28% hors droits (ANR NDV).

Dividende proposé : 2,70 €/action

Les très bons résultats enregistrés en 2022 permettent à la Société de proposer à la prochaine assemblée générale des actionnaires un dividende stable de 2,70 €/action, malgré la hausse de 28% du nombre d'actions en 2022. L'effet dilutif de l'augmentation de capital est ainsi également absorbé sur l'exercice au niveau du dividende.

Ce dividende représente un payout de 78% sur le cash-flow généré sur l'exercice, et offre un rendement de 6,5% sur le cours de clôture du 31 décembre 2022.

Il traduit la confiance de la Société en son avenir.

Un patrimoine déjà en phase avec les nouvelles réglementations environnementales

L'année 2022 aura été marquée par la traduction dans la loi de l'impératif de transition énergétique, avec l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations environnementales, notamment la RE 2020 et le Dispositif Eco-Energie Tertiaire (« DEET »).

Les qualités intrinsèques du patrimoine constitué, combinées aux efforts déployés depuis 10 ans en matière de gestion environnementale, permettent au patrimoine d'INEA d'afficher un niveau de consommation énergétique très performant, à 101 kWh/m² en 2022, soit 31% de moins que la moyenne du parc français (146 kWh/m²)³.

Le patrimoine bureau d'INEA est déjà en phase avec le DEET, surperformant en moyenne de 14% le seuil de consommation fixé pour 2030. Dans le détail, 88% des immeubles de bureau d'INEA ont déjà une consommation énergétique inférieure au seuil réglementaire 2030 qui leur est applicable, et 12% sont dans une trajectoire de réduction favorable.

Ainsi, la Société n'a pas de *capex* « green » à envisager pour rendre son patrimoine conforme à cette nouvelle réglementation, et assure à ses locataires un niveau de charges locatives compétitif dans un contexte de hausse des coûts de l'énergie.

³ Baromètre 2022 de la Performance Énergétique publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)
Ne pas distribuer directement ou indirectement aux États-Unis, au Canada, en Australie ni au Japon.

La sobriété énergétique du patrimoine d'INEA se traduit directement dans ses émissions de gaz à effet de serre, dont le niveau à fin 2022 (4,64 kg CO₂/m² - scopes 1&2) est déjà inférieur de 65% à l'objectif fixé par l'Etat français à horizon 2030 (9,25 kg CO₂/m² - Stratégie Nationale Bas Carbone / référentiel ACT).

INEA s'affiche ainsi comme un acteur mature de la contribution à la neutralité carbone, et compte rester leader en la matière, en adoptant notamment le cadre de la Net Zero Initiative (décarbonation totale) comme référentiel volontaire.

Philippe Rosio, Président-directeur général d'INEA, commente ces résultats :

« Le contexte macro-économique relativement chahuté en 2022 a paradoxalement permis de mettre en lumière les atouts d'INEA, positionnée sur des marchés régionaux sains et résilients, et sur des produits immobiliers neufs, green et répondant aux nouvelles demandes des locataires.

Les résultats financiers 2022 associent ainsi rentabilité d'exploitation et création de valeur patrimoniale, nous permettant de proposer un dividende attractif.

L'émergence en 2022 d'un nouveau cadre réglementaire exigeant en matière environnementale permet à INEA de faire valoir l'avance prise sur cet enjeu, grâce à une politique RSE pragmatique et volontaire menée depuis près de 10 ans.

INEA est plus que jamais un des leaders du Green Building en France et compte poursuivre ses efforts pour conserver cet avantage concurrentiel. ».

La présentation des Résultats 2022 d'INEA est accessible ce jour à partir de 9h via ce lien :

https://channel.royalcast.com/landingpage/fonciere-inea/20230215_1/

et sera mise en ligne le 15 février au soir sur son site internet (<https://fonciere-inea.com/excellente-performance-financiere-et-extra-financiere-en-2022/>)

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2023 : le 12 avril 2023

A propos d'INEA (www.fonciere-inea.com)

Créée en mars 2005, INEA est une SIIC qui investit dans des immeubles de bureaux neufs ou récents situés dans les principales métropoles régionales françaises. INEA possède un patrimoine de qualité répondant à la demande de ses locataires, principalement des filiales de grands groupes privés ou publics. Au 31 décembre 2022, son patrimoine est constitué de 80 sites immobiliers représentant une surface locative totale de plus de 462.318 m² et une valeur de 1.224 M€, offrant un rendement potentiel de 6,9 %. INEA a pour objectif d'atteindre 2 Mds € de patrimoine d'ici fin 2026.

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

Compartiment 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 at CAC® All-share

Contacts :

INEA

Philippe Rosio
Président Directeur général
Tél. : +33 (0)1 42 86 64 46
p.rosio@fonciere-inea.com

Karine Dachary
Directrice générale adjointe
Tél : +33 (0)1 42 86 64 43
k.dachary@fonciere-inea.com

PUBLICIS CONSULTANTS

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

Theresa Vu
Tel : + 33 6 60 38 86 38
theresa.vu@publicisconsultants.com

ANNEXES

Conformément aux recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association) dont elle est membre, INEA publie ci-après les principaux indicateurs de performance permettant de favoriser la transparence et la comparabilité des résultats financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

1. Compte de résultat consolidé

<i>En M€</i>	2022	2021	<i>var</i>
Revenus locatifs bruts	58,5	51,9	13%
<i>dont Charges locatives refacturées</i>	13,8	11,8	
Charges sur immeubles	(16,5)	(13,8)	
Revenus locatifs nets	42,0	38,1	10%
Autres produits	1,2	1,6	
Frais de fonctionnement	(8,9)	(7,9)	
Excédent brut d'exploitation	34,4	31,9	8%
Dotation aux amortissements hors immeubles de placement	(0,3)	(0,3)	
Résultat de cession	1,9	(0,1)	
Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement	31,9	31,3	
Résultat opérationnel	68,0	62,9	8%
Frais financiers nets	(9,9)	(8,4)	
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	0	
Résultat avant impôt	58,1	54,5	
Impôts	0	0	
Résultat net	58,1	54,5	7%

2. Loan-To-Value

INEA a adopté au 31 décembre 2022 la méthodologie préconisée par l'EPRA pour le calcul du ratio LTV.

<i>En M€</i>	31/12/22	31/12/21
<i>inclus :</i>		
Emprunts bancaires	343,7	337,7
Billet de trésorerie	3,5	4,1
Dettes hybrides	0,0	0,0
Dettes obligataires	99,7	99,6
Dérivés de devises étrangères	0,0	0,0
Dettes fournisseurs nettes des créances	0,0	13,3
Actif immobilier occupé par la Société (dette)	0,0	0,0
Comptes courants	0,0	0,0
<i>Exclus :</i>	0,0	0,0
Trésorerie disponible	4,0	4,6
Dette nette (a)	443,0	450,0
Actif immobilier occupé par la Société	0,0	0,0
Actifs expertisés (valeur HD)	943,0	838,3
IEC	77,9	45,4
Actifs destinés à être cédés	5,6	13,1
Immobilisation incorporelles	0,1	0,8
Créances nettes	4,0	0,0
actifs financiers	20,6	7,2
Valeur total des actifs (b)	1 051,2	904,7
LTV EPRA	42,1%	49,7%

Tableau de comparaison des méthodes de calcul du LTV au 31 décembre 2021 : publié VS EPRA :

<i>Au 31/12/21 – en M€</i>	LTV communiqué	LTV EPRA
<i>inclus :</i>		
Emprunts bancaires	337,7	337,7
Dettes obligataires	99,6	99,6
Concours bancaires courants	4,1	4,1
Dettes fournisseurs nettes des créances		13,3
<i>Exclus :</i>		
Trésorerie disponible	4,6	4,6
Dépôts garantie	7,3	
Intérêts courus	3,2	
Swaps de taux	0,0	
CBI (IFRS 16)	0,7	
Dette nette (a)	425,6	450,0
Actifs expertisés (valeur HD)	838,3	838,3
IEC	45,4	45,4
Actifs destinés à être cédés	13,1	13,1
Immobilisation incorporelles		0,8
Créances nettes		0,0
Autres actifs financiers	6,8	6,8
Autres actifs courants		0,4
Valeur total des actifs (b)	903,5	904,7
LTV (a/b)	47,1%	49,7%

3. Actif net réévalué EPRA

au 31/12/22 En M€	EPRA NRV (valeur nette de reconstitution)	EPRA NTA (valeur nette de continuation)	EPRA NDV (valeur nette de liquidation)
Capitaux propres IFRS - part du groupe	610,0	610,0	610,0
<i>A inclure/exclure :</i>			
Instruments Hybrides			
ANR dilué	610,0	610,0	610,0
<i>A inclure :</i>			
Réévaluation d'immeubles de placements			
Réévaluation des projets de développement			
Réévaluation des autres investissements non courants			
Réévaluation des créances relocation-financement			
Réévaluation des immeubles destinés à la vente			
ANR dilué à la juste valeur	610,0	610,0	610,0
<i>A exclure :</i>			
Impôts différés			
Juste valeur des instruments financiers	(14,8)	(14,8)	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le Bilan IFRS		(0,1)	
<i>A inclure :</i>			
Juste valeur de la dette			9,5
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutations	48,8		
ANR	644,0	595,1	619,5
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	10 812 317	10 812 317	10 812 317
ANR par action (en €)	59,6	55,0	57,3

4. Résultat net récurrent EPRA

En M€	31/12/22	31/12/21
Résultat net part du groupe	58,1	54,5
	0	0
Ajustements pour calculer le RNR EPRA :	0	0
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	(31,9)	(31,3)
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	(1,9)	0,1
(iii) Gains/pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	0	0
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	0	0
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition / Ecart d'acquisition négatif	0	0
(vi) Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	0,2	0
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés	0	0
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	0	0
(ix) Ajustements (i) à (viii) sur les co-entreprises (sauf comptabilisation en activité commune)	0	0
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA	0	0
Résultat net récurrent EPRA	24,4	23,2
<i>Variation sur 12 mois</i>	5%	9%
Nombre moyen pondéré d'actions	9 675 253	8 445 505
<i>Variation sur 12 mois</i>	15%	
Résultat net récurrent EPRA / action	2,53 €	2,75 €
<i>Variation sur 12 mois</i>	(8%)	

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

10/12

5. Taux de vacance EPRA

Taux de vacance financière rapportant la valeur locative de marché des lots vacants sur la valeur locative de marché du patrimoine total en exploitation (taux d'occupation 100%) :

En M€	31/12/22	31/12/21
Valeur locative de marché des lots vacants (A)	5,6	4,3
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	54,3	47,4
Taux de vacance EPRA (A/B)	10,4%	9,0%

6. Taux de rendement EPRA

L'EPRA a identifié deux mesures du taux de rendement d'un patrimoine :

- le taux de rendement EPRA « Net Initial Yield » (NIY) est le ratio rapportant les revenus locatifs annualisés des baux en cours, nets des charges locatives non refacturées, à la valeur, droits inclus du patrimoine en exploitation ;
- et le taux de rendement EPRA « Topped-up NIY » se distingue du taux de rendement NIY par la réintégration dans les revenus locatifs des franchises accordées aux locataires.

En M€	31/12/22	31/12/21
Immeubles de placement - détenus à 100%	1 026,5	896,7
Immeubles de placement - participation JV	0	0
Retraitement des actifs en développement	83,5	45,4
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	943,0	851,4
Droits de mutation	48,8	39,3
Valeur du patrimoine en exploitation droits compris (B)	991,8	890,7
Loyers net annualisés (A)	49,8	45,0
Intégration des franchises de loyers	0,7	0
Loyers nets annualisés "Topped-up" (C)	50,5	45,0
Rendement initial net EPRA (A/B)	5,0%	5,1%
Rendement initial net "Topped-up" EPRA (C/B)	5,1%	5,1%

INEA communique également un taux de rendement potentiel correspondant à la valeur locative potentielle du portefeuille (taux d'occupation de 100%) rapportée à la valeur d'acquisition des biens. Ce taux est de 6,9% au 31 décembre 2022.

7. Investissements immobiliers EPRA

Il s'agit des décaissements liés aux investissements réalisés au cours de l'exercice :

- les dépenses à périmètre constant (CAPEX)
- et celles concernant les nouvelles acquisitions ou les actifs en construction (investissement)

Investissement immobiliers réalisés (en M€)	31/12/22			31/12/21		
	Détenu à 100%	Participation JV	Total	Détenu à 100%	Participation JV	Total
Acquisitions ¹	48,7	na	48,7	73,9	na	73,9
Actifs en développement	61,8	na	61,8	30,0	na	30,0
Patrimoine à périmètre constant	0,4	na	0,4	0,9	na	0,9
Autres ²	-0,4	na	-0,4	1,7	na	1,7
Total des investissements	110,6	0,0	110,6	106,5	0,0	106,5

¹ livraisons au cours de l'exercice

² rénovations lourdes des immeubles Mistral, Harmony Park et Nice Clara

8. Croissance Like-for-like EPRA

Il s'agit de la croissance des loyers hors charges à périmètre constant du portefeuille (hors impact des acquisitions et des cessions).

En M€	Portefeuille total		Périmètre constant				
	Valeur HD	Chiffre d'affaires net* 31/12/22	Valeur HD	Chiffre d'affaires net 31/12/22	Chiffre d'affaires net 31/12/21	Variation du chiffre d'affaires net	
Bureaux	749,1	35,0	522,9	28,4	27,5	0,8	3,1%
Activité	158,2	8,3	128,6	7,1	6,7	0,4	5,9%
Total actifs en exploitation	907,3	43,3	651,4	35,5	34,3	1,2	3,6%
Actifs en développement **	35,7	0,6					
Actifs cédés	0	0,1					
Portefeuille total	943,0	44,0					

* Revenus locatifs bruts - charges locatives refacturées – IFRS 16 (étalement des franchises) : il s'agit donc de la croissance des loyers facturés.

** y compris actifs en rénovation