



Une très belle performance en 2021 :

Résultat net + 40%
Résultat net récurrent par action + 9%
ANR EPRA par action + 8%

Dividende proposé : 2,70 €/action (+ 4%)

Paris, le 17 février 2022

INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier de bureaux neufs en Régions et leader du Green Building, présente ses résultats annuels consolidés au 31 décembre 2021¹ arrêtés par son Conseil d'administration réuni le 9 février 2022.

2021 est une nouvelle année record pour INEA, qui affiche un résultat net consolidé supérieur à 54 M€, en hausse de 40% sur douze mois. L'exercice est marqué par une solide croissance opérationnelle, combinée à une très forte revalorisation du patrimoine.

Chiffres clés	2021	2020	var
Chiffre d'affaires (en M€)	51,9	46,7	11%
Résultat net récurrent EPRA (en M€)	23,2	21,4	9%
Résultat net récurrent par action (en €)	2,75	2,53	9%
Résultat net consolidé	54,5	38,9	40%
ANR EPRA de liquidation (NDV) par action	54,1 €	49,9 €	8,4%
ANR EPRA de continuation (NTA) par action	53,7 €	49,8 €	7,7%
ANR EPRA de reconstitution (NRV) par action	58,5 €	54,2 €	8,0%

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 11%, dont 2,7% à périmètre constant

Le chiffre d'affaires consolidé est en croissance de 11% sur 12 mois, à 51,9 M€, contre 46,7 M€ en 2020.

Cette hausse est à la fois portée par l'entrée en exploitation de 15 nouveaux immeubles entre 2020 et 2021, et par la bonne commercialisation du patrimoine à périmètre constant.

<i>en k€</i>	2021	2020	Impact sur var du CA
Livraisons 2020-2021	7 177	3 094	
Cessions 2020-2021	86	632	
Périmètre non constant	7 263	3 725	7,6%
Périmètre constant	44 592	43 325	2,7%
Impact IFRS 16 (étalement des franchises)	49	(323)	0,8%
Chiffre d'affaires consolidé	51 905	46 728	11,1%

L'activité locative a retrouvé en 2021 son niveau d'avant crise sanitaire, avec plus de 61.000 m² signés (+13% par rapport à 2020 et +2% par rapport à 2019).

Le taux de vacance EPRA du patrimoine s'établit à 9% fin 2021, contre 8,2% fin 2020.

L'absence de garantie locative sur les VEFA Lille Tripolis et Bordeaux Hyperion récemment livrées, explique cette légère hausse. Hors impact de ces immeubles, le taux de vacance aurait reculé à 6,6% cette année.

Résultat net récurrent en hausse de 9 %

La maîtrise des frais de fonctionnement et des charges financières nettes, permet au résultat net récurrent d'INEA de s'afficher en hausse de 9%, à 23,2 M€.

Sa croissance est toutefois ralentie par l'impossibilité d'exploiter en 2021 deux immeubles en rénovation à Montpellier et Metz.

<i>k€</i>	31/12/2021	31/12/2020	var
Résultat net récurrent EPRA (k€)	23 213	21 389	+9%
Nombre moyen pondéré d'actions	8 445 505	8 444 095	-
Résultat net récurrent EPRA € /action	2,75	2,53	+9%

Accélération de l'appréciation du patrimoine

Sur l'exercice 2021, INEA enregistre une variation de juste valeur très significative de 31,3 M€, résultant pour 55% d'une revalorisation du patrimoine à périmètre constant.

Le taux moyen de capitalisation retenu par les experts est de 5,87% contre 6,14% fin 2020. Le patrimoine d'INEA offre ainsi encore une prime attractive de plus de 160 bps par rapport au taux prime en régions (4,24%).

Patrimoine expertisé au 31/12/21	Variation de juste valeur 2021 (M€)	Prise de valeur correspondante
Périmètre constant	17,3	3,8 % ⁽¹⁾
Nouvelles expertises	14,0	12,8 % ⁽²⁾
Total	31,3	5,0 %

(1) par rapport à la valeur d'expertise hors droits du 31/12/20

(2) par rapport à la valeur d'acquisition

La valeur totale du patrimoine à fin 2021 s'élève à 1.090 M€ droits inclus (contre 920 M€ fin 2020), permettant à la société d'atteindre pleinement son objectif de taille de son patrimoine d'un milliard d'euros à fin 2021 :

Valeur droits compris en M€	31/12/21	31/12/20
Patrimoine en exploitation	891	722
Patrimoine en cours de construction	199	197
Patrimoine total	1 090	920

INEA dispose encore d'un gisement de création de valeur sur le pipeline d'actifs en cours de construction, non encore expertisé, et dont la livraison sera progressive jusqu'à mi 2024.

Croissance de l'Actif Net Réévalué par action

L'actif net réévalué profite des bons résultats dégagés.

Les trois Actifs Nets Réévalués par action recommandés par l'EPRA sont en hausse de l'ordre de 8% sur l'exercice.

ANR EPRA (en €/action)	31/12/21	31/12/20	var.
ANR NRV (de reconstitution)	58,5	54,2	8,0%
ANR NTA (de continuation)	53,7	49,8	7,7%
ANR NDV (de liquidation)	54,1	49,9	8,4%

Le titre INEA a gagné plus de 17% sur l'année, clôturant à 45,8 €.

Dividendes réinvestis, la hausse est de 25%, surperformant largement les indices EPRA Europe (+18%) et SIIC France (+10%).

La décote du titre du 31 décembre 2021 par rapport à l'actif net réévalué NRV s'élève à 22%.

Une dette compétitive toujours plus Green

Au cours de l'exercice 2021, INEA a souscrit deux nouveaux emprunts, dont un Green Loan de 100 M€ inédit pour le secteur, car aligné avec la Taxonomie européenne et les seuils 2030 du Dispositif Eco-énergie tertiaire. La part de dette « green » à impact est passé de 50 à 60% sur l'année.

La dette totale contractée par INEA s'élève à 537 M€ au 31 décembre 2021, et sa maturité est de 4,7 ans.

La part tirée de cette dette s'élève à 429 M€ au 31 décembre 2021. Son coût moyen est de 2,01%, en légère baisse sur 12 mois (2,07% au 31 décembre 2020). Elle reste largement couverte contre le risque de fluctuation des taux (à 77% contre 79% au 31 décembre 2020).

La structure bilancielle reste saine, avec un LTV (loan-to-value) à 47%, toujours inférieur à la guidance fixée, et un ratio de couverture des intérêts de la dette supérieur à 5.

Ratios financiers	31/12/21	31/12/20	covenant
Ratio d'endettement financier (LTV)	47%	44%	< 55%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	5,4	6,0	> 2,0

Un dividende proposé en hausse de 4%

En matière de distribution, INEA a toujours mené une politique attractive, en proposant depuis sa création à ses actionnaires un dividende par action en croissance, même en 2020 et 2021.

Les très bons résultats enregistrés en 2021 permettent de poursuivre cette politique. INEA proposera donc à la prochaine assemblée générale des actionnaires de voter un dividende de 2,70 €/action, en hausse de 4%, et offrant un rendement de 5,9% sur le cours de clôture du 31 décembre 2021.

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

« La performance réalisée en 2021 a permis à INEA d'atteindre tous les objectifs de son plan quinquennal annoncé début 2017. En 5 ans, INEA a doublé de taille, tout en améliorant sa profitabilité et son profil d'acteur « green ».

Forts de la réussite de ce premier plan quinquennal, nous nous projetons vers l'avenir avec l'ambition d'atteindre un patrimoine d'une valeur de 2 milliards d'euros d'ici fin 2026. Un objectif que nous comptons atteindre en nous appuyant sur l'expérience acquise après plus de 15 ans à opérer sur le marché des régions ».

Une présentation au format vidéo des résultats 2021 d'INEA est disponible sur son site internet : <https://fonciere-inea.com/une-très-belle-performance-en-2021/>

Prochain communiqué :
Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2022 : le 3 mai 2022

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 2021, son patrimoine est constitué de 76 sites immobiliers représentant une surface locative totale de plus de 425.000 m² et une valeur de 1.090 M€, offrant un rendement potentiel de 7 %. INEA a pour objectif d'atteindre 2 Md€ 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 et 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

1. Compte de résultat consolidé EPRA

<i>en M€</i>	2021	2020	var
Chiffre d'affaires	51,9	46,7	+11%
EBIT	31,6	28,3	+12%
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	31,6	28,6	+10%
Solde net des ajustements de valeur des immeubles	31,3	17,4	+80%
Résultat opérationnel net	62,9	46,0	+37%
Résultat net	54,5	38,9	+40%

2. Loan-To-Value

<i>en M€</i>	31/12/21
Immeubles de placement (1)	896,8
Participations entreprises associées	-
Autres actifs financiers	6,8
Valeur réévaluée du patrimoine consolidé	903,5
Capital restant dû des financements (2)	426,2
- Trésorerie disponible (3)	(0,5)
Endettement net	425,6
LTV (loan-to-value)	47,1%

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

(2) voir note 15 de l'annexe aux comptes consolidés du 31/12/21

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

3. Reporting EPRA

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.

a. Résultat net récurrent EPRA

M€	31/12/21	31/12/20
Résultat net part du groupe	54,5	38,9
	0	0
Ajustements pour calculer le RNR EPRA :	0	0
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	(31,3)	(17,4)
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	0,1	(0,3)
(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	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	23,2	21,4
<i>Progression du Résultat net récurrent EPRA</i>	9%	
Nombre moyen pondéré d'actions	8 445 505	8 444 095
Résultat net récurrent EPRA / action	2,75 €	2,53 €
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA /action</i>	9%	

b. Actif net réévalué EPRA

au 31/12/21 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	455,7	455,7	455,7
<i>A inclure/exclure :</i>			
Instruments Hybrides			
ANR dilué	455,7	455,7	455,7
<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	455,7	455,7	455,7
<i>A exclure :</i>			
Impôts différés			
Juste valeur des instruments financiers	(1,6)	(1,6)	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le Bilan IFRS		(0,8)	
<i>A inclure :</i>			
Juste valeur de la dette			1
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutations	39,9		
ANR	494,0	453,4	456,7
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	8 445 505	8 445 505	8 445 505
ANR par action (en €)	58,5	53,7	54,1

c. 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€	31/12/21	31/12/20
Valeur locative de marché des lots vacants (A)	4,3	3,2
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	47,4	39,7
Taux de vacance EPRA (A/B)	9,0%	8,2%

d. 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€	31/12/21	31/12/20
Immeubles de placement - détenus à 100%	896,7	762,8
Immeubles de placement - participation JV	0	0,4
Retraitement des actifs en développement	45,4	75,3
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	851,4	687,9
Droits de mutation	39,3	34,8
Valeur du patrimoine en exploitation droits compris (B)	890,7	722,7
Loyers net annualisés (A)	45,0	39,9
Intégration des franchises de loyers	0	(0,3)
Loyers nets annualisés "Topped-up" (C)	45,0	39,6
Rendement initial net EPRA (A/B)	5,1%	5,5%
Rendement initial net "Topped-up" EPRA (C/B)	5,1%	5,5%

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 2021.

e. 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€)	31/12/21			31/12/20		
	Détenu à 100%	Participation JV	Total	Détenu à 100%	Participation JV	Total
Acquisitions ¹	73,9	na	73,9	33,4	na	33,4
Actifs en développement	30,0	na	30,0	48,0	na	48,0
Patrimoine à périmètre constant	0,9	na	0,9	0,7	na	0,7
Autres ²	1,7	na	1,7	0,0	na	0,0
Total des investissements	106,5	0,0	106,5	82,1	0,0	82,1

¹ livraisons au cours de l'exercice

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

f. 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* 31/12/21	Valeur HD	Chiffre d'affaires net 31/12/21	Chiffre d'affaires net 31/12/20	Variation du chiffre d'affaires net	
	en M€	en M€	en M€	en M€	en M€	en M€	en %
Bureaux	664,4	32,8	455,1	26,3	26,1	0,3	1,0%
Activité	155,9	7,2	126,9	7,2	7,0	0,2	3,3%
Total actifs en exploitation	820,3	40,0	581,9	33,5	33,0	0,5	1,4%
Actifs en développement **	76,5	0,0					
Actifs cédés	0,0	0,1					
Portefeuille total	896,7	40,1					

* net des charges locatives refacturées ; il s'agit donc de la croissance des loyers.

** y compris actifs en rénovation