

Résultats 2018

Croissance de 15% du patrimoine (+100 M€)

Hausse de 6% de l'actif net réévalué droits compris (53,2€)

Dividende proposé de 2,20 €/action (+10%)

Paris, le 19 mars 2019

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste des bureaux neufs en Régions, annonce ses résultats annuels consolidés au 31 décembre 2018¹ arrêtés par son Conseil d'administration réuni le 15 mars 2019.

<i>EPRA² en K€</i>	2018	2017	Δ
Chiffre d'affaires	38 439	33 498	+15%
EBIT	24 014	21 312	+13%
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	23 427	20 547	+14%
Solde net des ajustements de valeur des immeubles	11 307	11 372	
Résultat opérationnel net	34 735	31 919	+9%
Résultat net	27 014	26 496	+2%
<hr/>			
Résultat net récurrent EPRA ³	15 070	15 138	
Cash-Flow Courant ⁴	20 439	16 768	+22%

Après un excellent exercice 2017, Foncière INEA consolide en 2018 sa performance en affichant un résultat net de plus de 27 M€.

Trois engagements majeurs de Foncière INEA transparaissent dans les résultats 2018 :

- la poursuite de la dynamique d'investissement créatrice de valeur,
- le recentrage du patrimoine sur la typologie des bureaux neufs,
- le financement du pipeline des opérations en cours de construction.

¹ Les comptes présentés en normes EPRA ont été audités ; le rapport d'audit relatif à la certification a été émis le 18 mars 2019.

² European Public Real Estate Association

³ Ebit + frais financiers nets + impôts - exceptionnel

⁴ Résultat net social + amortissements – résultat de cessions

Un patrimoine en hausse de 15%

Au cours de l'année 2018, Foncière INEA a poursuivi ses investissements principalement sur des acquisitions en VEFA dont les livraisons s'étaleront entre 2019 et 2021, pour un volume d'engagement total de 118 M€.

En parallèle, 90% du portefeuille qui avait été constitué aux côtés de Foncière de Bagan depuis 2010 sur la typologie des bureaux à rénover en Régions a été cédé à fin 2018. Cette cession permet à la fois de concrétiser les plus-values constituées et de recentrer le profil de Foncière INEA sur la typologie des bureaux neufs en Régions.

Fin 2018, la valeur du patrimoine de Foncière INEA s'établit ainsi à 754 M€ (droits compris), en croissance de 15% sur 12 mois.

Ces actifs immobiliers sont composés d'immeubles neufs (80% ont moins de 10 ans), essentiellement à usage de bureaux, situés dans les principales métropoles régionales (83% du parc est situé dans les 8 premières villes régionales). D'une surface locative totale de plus de 340.000 m², ce patrimoine offre un rendement potentiel moyen de 7,2%.

Des agrégats opérationnels en forte croissance

L'entrée en exploitation de 7 nouveaux immeubles au cours de l'exercice 2018, représentant une valeur d'acquisition de 61 M€ et près de 25.000 m² de surface locative, explique la croissance des agrégats d'exploitation, du chiffre d'affaires (+15%) à l'EBIT (+13%).

L'élargissement de la base locative, grâce à la mise en loyer de ces nouveaux immeubles et à une activité commerciale soutenue sur le patrimoine existant, a permis au taux d'occupation du portefeuille de continuer à s'améliorer, en s'établissant à 91,1% à fin 2018. La vacance s'est ainsi résorbée de 40% depuis fin 2014.

Il est à noter que la commercialisation des 180 M€ d'actifs à livrer entre 2019 et 2021 est elle aussi prometteuse.

120 M€ de nouvelles ressources financières levées en 2018

Afin de sécuriser le pipeline des opérations en cours de construction, Foncière INEA a émis en février 2018 un emprunt labélisé « Green » sous la forme d'un Euro PP d'un montant de 100 M€. De plus, la Société a rehaussé son principal crédit corporate long terme de 80 à 100 M€.

Le coût de portage de ces nouvelles ressources a engendré un surcoût de l'ordre d'un million d'euros, qui a pesé sur les charges financières (+43%) et a minoré la progression du résultat net et du résultat

net récurrent. Retraité de ce surcoût ponctuel, le résultat net récurrent de la société aurait progressé de 12,2%.

Le profil de ces nouveaux financements a permis d'abaisser encore la part des emprunts hypothécaires amortissables à 36% (contre 56% il y a 12 mois).

La dette globale a une maturité de 4,5 ans et son coût reste maîtrisé (2,53%, et 1,87% hors emprunts obligataires). Elle est couverte à 79% contre le risque de hausse des taux d'intérêt.

Les covenants bancaires sont respectés au 31 décembre 2018 :

	31.12.18	Covenants
Ratio d'endettement financier (LTV)	50,5%	< 55%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	3,7	>2,0

Il est précisé que Foncière INEA se donne pour objectif à compter de l'exercice 2019 de maintenir un niveau de LTV inférieur ou égal à 50%.

Hausse de 6% de l'Actif Net Réévalué droits compris

Foncière INEA enregistre une création de valeur significative sur l'exercice 2018, comparable à celle constatée l'an dernier (11,3 M€). Cette prise de valeur du portefeuille vient confirmer l'attractivité des marchés régionaux et la qualité des immeubles acquis.

Il est à noter que, conformément aux règles que se fixe la Société, les immeubles du pipeline dont la date de livraison prévisionnelle est postérieure à juin 2019 n'ont pas encore fait l'objet d'une évaluation à la juste valeur.

L'Actif Net Réévalué Triple Net (NNNAV EPRA) calculé sur la base de la valeur droits compris des immeubles bénéficie de cette appréciation du patrimoine et s'établit à 317 M€.

Ramené par action, il s'établit à 53,2 €, en progression de près de 6% pour la deuxième année consécutive.

NNNAV EPRA €/action	31/12/18	Δ 12 mois
Nombre d'actions ⁽¹⁾	5 958 048	+0%
Droits compris	53,2	+6%
Hors droits	48,1	+5%

(1) Nombre d'actions ordinaires - actions détenues en propre

Le cours de bourse termine l'année 2018 à 39,60 €, un niveau qui a surperformé l'EPRA France de 22%. La performance boursière 2018 (dividende réinvesti) s'affiche à près de 4%.

Au 31 décembre 2018, la décote du cours de bourse par rapport à l'actif net réévalué hors droits est de 18%.

Hausse du dividende (+10%)

Le cash-flow courant généré en 2018 est en forte augmentation (+22%), porté par les dividendes issus des cessions réalisées par Foncière de Bagan (4,6 M€).

Foncière INEA a décidé à l'aune de ces résultats de proposer pour la deuxième année consécutive un dividende en forte hausse. Elle soumettra ainsi au vote des actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale un dividende de 2,20 €/action (+10% par rapport à 2017).

Sur la base du cours au 18 mars 2019 (39,70 €), le rendement sera ainsi de 5,5%.

Perspectives

Le résultat net récurrent des exercices 2019 comme 2020 devrait être en phase avec l'objectif annoncé (15% de croissance en moyenne sur la période 2018-2021) compte tenu des livraisons d'immeubles attendues. Pour maintenir la dynamique au-delà de cet horizon, Foncière INEA annonce ce jour le lancement d'une augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant brut maximum d'environ 125 M€ et dont les engagements de souscription représentent environ 94 M€.

Philippe Rosio commente : « Cette augmentation de capital marque une étape clef pour le développement de Foncière INEA, qui succède naturellement à la levée de 200 M€ de ressources nouvelles via la souscription d'un crédit corporate en 2017 et l'émission d'un Green Bond en février 2018. Cette opération se réalise dans un contexte favorable pour le marché des bureaux en Régions. Elle conforte la Société dans la réalisation de son objectif de taille, à savoir un portefeuille d'un milliard d'euros d'ici fin 2021. La création de valeur attendue sur la croissance embarquée de la Société devrait permettre d'absorber rapidement la dilution qui résultera de cette opération. »

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2019 : le 6 mai 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 31 décembre 2018, son patrimoine est constitué de 72 sites immobiliers représentant une surface totale de plus de 342.000 m² et une valeur de 754 M€, offrant un rendement potentiel de 7,2%. 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

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 :

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

Foncière INEA publie le détail des APM (*Alternative Performance Measures*) qu'elle juge pertinents au regard de son activité et des pratiques de place.

Résultat net récurrent EPRA :

k€	2018
Résultat net part du groupe	27 014
Ajustements pour calculer le RNR EPRA :	
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	(11 307)
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	586
(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	47
(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)	(1 270)
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA	0
Résultat net récurrent EPRA	15 070
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA sur 12 mois</i>	<i>0%</i>
Nombre moyen pondéré d'actions	5 958 048
Résultat net récurrent EPRA / action	2,53 €
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA /action sur 12 mois</i>	<i>-2%</i>

Les opérations de cessions sur le périmètre des co-entreprises font partie depuis 2017 de l'activité courante et ne sont donc plus retraitées dans le calcul du RNR EPRA.

Le RNR de l'exercice 2017 présenté dans ce communiqué est ainsi corrigé de +288 k€ (ligne (ix)) et s'établit à 15.138 k€ (contre 14.850 k€ présenté au 31 décembre 2017).

Tableau de passage :

k€	2017
Résultat net récurrent au 31/12/17 (présenté en février 2018)	14 850
Réintégration des plus-values de cessions réalisées sur le périmètre des co-entreprises	288
Résultat net récurrent au 31/12/17 retraité	15 138

Loan-To-Value :

<i>k€</i>	31/12/18
Immeubles de placement (1)	578 000
Participations entreprises associées	8 866
Autres actifs financiers	7 500
Valeur réévaluée du patrimoine consolidé	594 366
Capital restant dû des financements (2)	303 709
- Trésorerie disponible (3)	(3 439)
Endettement net	300 270
LTV (loan-to-value)	50,5%

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

(2) voir note 14 de l'annexe aux comptes consolidés du 31/12/18

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

Actif Net Réévalué (NNNAV EPRA) :

<i>k€</i>	31/12/18
Capitaux propres EPRA*	286 394
Boni / mali sur la dette financière	306
Estimation des droits de mutation et frais	30 331
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA)	317 032
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	5 958 048
<i>Evolution du nombre d'actions sur 12 mois</i>	<i>+5,8%</i>
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA) / action	53,2 €
<i>Evolution du NNNNAV EPRA /action sur 12 mois</i>	<i>+6,0%</i>

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

Cash-flow courant :

<i>k€</i>	2018
Résultat net social de Foncière INEA	7 653
Ajustements pour calculer le cash-flow courant :	
(i) Ajout du résultat des filiales contrôlées	1 424
(ii) Annulation des dotations aux amortissements	11 216
(iii) Annulation du résultat des cessions	146
Cash-flow courant	20 439
<i>Evolution du CFC sur 12 mois</i>	<i>+22%</i>
<hr/>	
Nombre moyen pondéré d'actions	5 958 048
Cash-flow courant / action	3,43 €
<i>Evolution du CFC / action sur 12 mois</i>	<i>+20%</i>

Constatant que cet agrégat ne figure plus parmi les APM de place, Foncière INEA a décidé de ne plus le publier à compter de l'exercice 2019.