

Très forte progression des résultats en 2019

Résultat net : 41,4 M€ (+53%)

Dividende proposé : 2,50 €/action (+14%)

Paris, le 25 février 2020

Leader sur le marché des bureaux neufs dans les principales métropoles régionales, Foncière INEA (ISIN : FR0010341032) présente ses résultats annuels consolidés au 31 décembre 2019¹ arrêtés par son Conseil d'administration réuni le 11 février 2020.

<i>EPRA</i> ² en K€	2019	2018	Δ
Chiffre d'affaires	43 872	38 439	+14%
EBIT	25 678	24 014	+7%
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	25 862	23 427	+10%
Solde net des ajustements de valeur des immeubles	22 643	11 307	+100%
Résultat opérationnel net	48 506	34 735	+40%
Résultat financier	(7 062)	(7 720)	-9%
Résultat net	41 444	27 014	+53%

Les très bonnes performances tant opérationnelles que patrimoniales de Foncière INEA en 2019 produisent un résultat net en hausse de 53% et permettent d'absorber en 8 mois à peine l'effet dilutif de l'augmentation de capital structurante réalisée en avril (96 M€ soit 40% de la capitalisation boursière à date d'opération).

Philippe Rosio, PDG de Foncière INEA annonce : « *La dynamique de métropolisation de l'économie, le développement par les collectivités de nouveaux quartiers d'affaires et la demande d'immeubles neufs ont constitué en 2019 les fondamentaux du marché de bureaux en régions. Ces tendances devraient perdurer dans les prochaines années, soutenus par les besoins croissants des entreprises de modernisation de leur immobilier.*

La nouvelle dimension des marchés tertiaires en régions facilitera les développements futurs de bureaux neufs. Pionnière sur ce marché, Foncière INEA consolide en 2019 sa position de leader sur le marché des bureaux neufs situés dans les grandes métropoles régionales.

La Société, en phase avec ses objectifs, ambitionne à présent de devenir une valeur verte. »

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

² European Public Real Estate Association

Une croissance opérationnelle forte

Le chiffre d'affaires consolidé est en croissance de plus de 14% sur 12 mois, à 43,9 M€.

Cette croissance est à la fois portée par l'entrée en exploitation des nouveaux immeubles (71%) et la commercialisation très satisfaisante du patrimoine à périmètre constant (29%).

Au total, 85 nouveaux baux ont été signés en 2019 représentant 60.000 m² commercialisés (+36%).

Ainsi à périmètre constant, le chiffre d'affaires progresse de 4,7%. Cette augmentation résulte de l'effet de l'indexation (0,8%) et surtout de l'effet de la hausse du taux d'occupation (3,9%), qui s'établit à 92,1% à fin 2019 (contre 91,1% douze mois plus tôt).

Depuis 2014, la vacance (7,9%) aura ainsi été réduite de près de 50%.

Les frais de fonctionnement sont maîtrisés et la levée de fonds propres en avril a permis de limiter le recours à la dette bancaire, expliquant la baisse des charges financières nettes (-9%) sur l'exercice dans un contexte de croissance du portefeuille.

La croissance moindre de l'EBIT (7%) s'explique par la baisse de la contribution des sociétés mises en équivalence, le portefeuille Bagan Immo Régions dans lequel Foncière INEA avait co-investi, étant à fin 2019 quasiment liquidé (un seul actif encore en patrimoine).

Le résultat net récurrent (RNR EPRA) affiche une progression de 25% en valeur absolue.

Par action, il est stable (-4%). L'effet dilutif de l'augmentation de capital a ainsi été absorbé en moins de huit mois.

Une appréciation du patrimoine qui s'amplifie

La hausse de la variation de juste valeur des immeubles est de 100% sur douze mois (22,6 M€ contre 11,3 M€ en 2018).

Elle résulte pour moitié d'une appréciation du patrimoine existant (compression de taux et amélioration de la situation locative) et pour moitié de la concrétisation de la prime de risque lors de la commercialisation des récentes VEFA acquises en blanc.

Le patrimoine expertisé de Foncière INEA, composé majoritairement des immeubles en exploitation, s'élève à 672 M€ au 31 décembre 2019.

Par ailleurs, Foncière INEA a poursuivi en 2019 ses investissements dans les principales métropoles régionales pour un volume d'engagement total de 110 M€, portant sur des immeubles de bureaux en VEFA non précommercialisés, dont les livraisons s'étaleront entre 2020 et fin 2021.

La Société dispose de 202 M€ d'actifs en cours de construction, non encore expertisés, qui constituent un gisement de création de valeur pour les prochains exercices.

Au total à fin 2019, la valeur du patrimoine global de Foncière INEA s'établit à 874 M€ (droits compris), en croissance de 16% sur 12 mois, ce qui la conforte dans son objectif d'un milliard d'euros en patrimoine d'ici fin 2021.

Composé d'immeubles neufs (80% ont moins de 10 ans) essentiellement à usage de bureaux (87%), le patrimoine de Foncière INEA se situe dans les principales métropoles régionales (à 82% dans les dix premières) et répond tant aux exigences environnementales qu'à l'évolution des modes de travail.

Il est labellisé à 93% (> RT 2000) et certifié (BREEAM / HQE) à 80%.

La consommation énergétique du parc de Foncière INEA est en baisse de 31% depuis 2012 et reste inférieure de 25% à la moyenne nationale (288 kWh/m² contre 382 kWh/m² ³).

Une structure bilantielle saine et maîtrisée

Au 31 décembre 2019, le total bilan de Foncière INEA atteint 700 M€ et ses capitaux propres, renforcés par l'augmentation de capital d'avril 2019, sont en augmentation de 41% à 403 M€.

L'endettement de Foncière INEA au 31 décembre 2019 s'élève à 284 M€.

La ressource la plus coûteuse de la Société, un emprunt obligataire de 30,3 M€ levé en 2013 au taux de 4,35%, a été remboursé à son échéance finale en juin et remplacé par un crédit corporate de 1,35%.

A fin 2019, la maturité de la dette est de 4,5 ans, son coût s'est abaissé à 2,28% (1,79% hors emprunts obligataires). Cette dette est sécurisée à hauteur de 79% contre le risque de fluctuation des taux.

L'augmentation de capital réalisée en avril conforte significativement le niveau des covenants bancaires au 31 décembre 2019 :

	31.12.19	Covenants
Ratio d'endettement financier (LTV)	39,6%	< 55%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	5,1	>2,0

Un Actif Net Réévalué (droits compris) en hausse de 36%

Compte tenu de la prise de valeur enregistrée sur le patrimoine et des résultats opérationnels, l'Actif Net Réévalué Triple Net (NNNAV EPRA) s'établit à 432 M€ droit compris. Il est en hausse de 36%.

³ Source : Baromètre 2019 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments - Observatoire de l'Immobilier Durable

Cette augmentation permet d'absorber l'effet dilutif lié à la croissance du nombre d'actions (+41%) sur l'année, puisque le NNAV EPRA ramené par action s'établit à 51,3 €, soit 96% de son niveau du 31 décembre 2018 (-3,6%).

NNNAV EPRA €/action	31/12/19	Δ 12 mois
Nombre d'actions ⁽¹⁾	8 430 609	+41,5%
Droits compris	51,3	-3,6%
Hors droits	47,4	-1,4%

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

La performance boursière 2019 (dividende réinvesti) s'affiche à plus de 9%.

Au 31 décembre 2019, la décote du titre par rapport à l'actif net réévalué hors droits est de 14%.

Forte hausse du dividende (+14%)

Au vu des très bons résultats 2019, Foncière INEA souhaite proposer à la prochaine Assemblée Générale le versement d'un dividende de 2,50 €/action (+14%), reflet de la dynamique actuelle de la Société et de la confiance manifeste en ses perspectives de croissance.

Sur la base du cours au 24 février 2020 (42,20 €), le rendement est de 6%.

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2020 : le 5 mai 2020

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 2019, son patrimoine est constitué de 72 sites immobiliers représentant une surface totale de plus de 371.500 m² et une valeur de 874 M€, offrant un rendement potentiel de 7,0%. 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 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

PUBLICIS CONSULTANTS

Léa Jacquin (Publicis Consultants)
Tél: +33 6 33 63 18 29 lea.jacquin@publicisconsultants.com

Stéphanie Lacan Tabouis
Tél: +33 6 03 84 05 03 stephanie.tabouis@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€	2019
Résultat net part du groupe	41 444
Ajustements pour calculer le RNR EPRA :	
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	(22 643)
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	(184)
(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	82
(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)	157
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA	0
Résultat net récurrent EPRA	18 856
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA sur 12 mois</i>	<i>25%</i>
Nombre moyen pondéré d'actions	7 769 417
Résultat net récurrent EPRA / action	2,43 €
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA /action sur 12 mois</i>	<i>-4%</i>

Loan-To-Value :

k€	31/12/19
Immeubles de placement (1)	666 327
Participations entreprises associées	4 526
Autres actifs financiers	5 896
Valeur réévaluée du patrimoine consolidé	676 749
Capital restant dû des financements (2)	274 104
- Trésorerie disponible (3)	(6 349)
Endettement net	267 755
LTV (loan-to-value)	39,6%

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

(2) voir note 15 de l'annexe aux comptes consolidés du 31/12/19

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

Actif Net Réévalué (NNNAV EPRA) :

<i>k€</i>	31/12/19
Capitaux propres EPRA*	403 431
Boni / mali sur la dette financière	(3 620)
Estimation des droits de mutation et frais	32 647
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA)	432 458
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	8 430 609
<i>Evolution du nombre d'actions sur 12 mois</i>	+41,5%
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA) / action	51,3 €
<i>Evolution du NNNAV EPRA /action sur 12 mois</i>	-3,6%

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