

INEA signe une excellente performance au premier semestre 2021

Résultat net + 78%
Chiffre d'affaires + 14%

Résultat net récurrent par action + 5,3%
ANR NDV par action + 7,8%

Paris, le 28 juillet 2021

Le Conseil d'administration d'INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier de bureaux neufs en Régions et leader du Green Building, a arrêté lors de sa réunion du 27 juillet 2021 les résultats semestriels consolidés au 30 juin 2021¹.

Ces résultats traduisent une excellente performance opérationnelle et l'amplification de la création de valeur sur le patrimoine.

Chiffres clés	30/06/21	30/06/20	var
Résultat net consolidé	24,8	14,0	78%
Chiffre d'affaires (en M€)	25,9	22,8	14%
Résultat net récurrent (en M€)	11,4	10,8	5,5%
Résultat net récurrent par action (en €)	1,34	1,28	5,3%
Nombre moyen pondéré d'actions*	8 455 499	8 444 065	0%
ANR EPRA de liquidation (NDV) par action	50,1 €	46,5 €	7,8%
ANR EPRA de continuation (NTA) par action	50,2 €	46,9 €	7,0%
ANR EPRA de reconstitution (NRV) par action	54,8 €	51,1 €	7,2%
Nombre d'actions à date*	8 455 499	8 444 065	0%

* hors actions auto-détenues

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.

Chiffre d'affaires (+14%) et Activité locative (+24%)

Au 30 juin 2021, le chiffre d'affaires consolidé atteint 25,9 M€, en croissance de 13,8% sur 12 mois, et de 21% au regard du 30 juin 2019.

Cette hausse est liée principalement à l'entrée en exploitation de 9 nouveaux immeubles au cours des douze derniers mois, qui ont généré 3,6 M€ de revenus supplémentaires, légèrement compensés par l'impact négatif (-0,1 M€) des cessions réalisées en 2020 et 2021.

Elle est également due à l'évolution positive des loyers à périmètre constant, qui progressent de 2,8% hors impact des franchises (et de 3,8% avec).

<i>en k€</i>	30/06/21	30/06/20	var
Livraisons 2020-2021	3 575	997	
Cessions 2020-2021	93	380	
Périmètre non constant	3 668	1 377	10,0%
Périmètre constant	22 167	21 532	2,8%
Impact IAS 17 (étalement des franchises)	110	(117)	1,0%
Chiffre d'affaires consolidé	25 944	22 792	13,8%

L'activité locative a été soutenue ce semestre (38 baux pour 22.600 m² soit +24%), avec notamment la commercialisation à 100% de deux immeubles livrés fin 2020 : « Vision » à Strasbourg (5.235 m²) et « Au Bord de l'Eau » à Lille (2.962 m²).

La signature de nouveaux baux a ainsi permis de compenser les départs de quelques locataires et de maintenir le taux d'occupation financier stable à 91,7%.

	30/06/21	31/12/20
Taux d'occupation du patrimoine	91,7%	91,8%

Résultat net récurrent par action (+5%)

INEA a enregistré au premier semestre des dépenses exceptionnelles liées à sa volonté de répondre dès à présent aux obligations réglementaires (notamment ESEF et Dispositif Eco Energie Tertiaire) et à l'actualisation de sa feuille de route RSE.

Le résultat net récurrent d'INEA s'affiche ainsi en hausse de 5,5%, à 11,4 M€. Au regard du 30 juin 2019, la progression est de 38%.

Une dette compétitive

L'endettement de la Société s'élève à 384 M€ au 30 juin 2021.

Le taux moyen d'endettement est compétitif à 2,03% (1,64% hors obligataire), et la maturité moyenne des emprunts est de 4 ans.

La dette d'INEA est couverte à 73% contre le risque de fluctuation des taux.

Les covenants applicables à la dette d'INEA sont parfaitement respectés au 30 juin 2021 :

Ratios financiers	30/06/21	covenant
LTV hors droits	46,2%	< 55%
LTV droits inclus	44,2%	-
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	5,5	> 2,0

Accentuation de l'appréciation du patrimoine

Le patrimoine d'INEA continue de s'apprécier de semestre en semestre, ce qui se traduit dans les comptes du 30 juin 2021 par une création de valeur de 14,5 M€.

4 nouveaux actifs acquis en VEFA et à livrer sous 6 mois ont été expertisés pour la première fois.

Patrimoine expertisé au 30 juin 2021	Prise de valeur au S1 2021	Variation de juste valeur correspondante (M€)
Nouvelles expertises (4 VEFA)	7,3 % ⁽¹⁾	4,3
Périmètre constant	1,6 % ⁽²⁾	10,2
Total	2,0 %	14,5

(1) par rapport à la valeur d'acquisition

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

Le taux moyen de capitalisation retenu par les experts est de 6,02% contre 6,14% au 31 décembre 2020.

Au 30 juin 2021, la valeur du patrimoine global d'INEA s'établit à 974 M€ (droits compris), en croissance de 5,8% sur 6 mois. Elle est en phase avec l'objectif du milliard d'euros en patrimoine d'ici fin 2021.

Valeur droits compris en M€	30/06/21	31/12/20
Immeubles en exploitation	786	722
Immeubles en construction	188	198
Total	974	920

Croissance de l'Actif Net Réévalué par action (> 7%)

Les Actifs Nets Réévalués par action recommandés par l'EPRA sont tous en hausse de plus de 7% au 30 juin 2021.

ANR EPRA (en €/action)	30/06/21	30/06/20	var.
ANR NRV	54,8	51,1	7,2%
ANR NTA	50,2	46,9	7,0%
ANR NDV	50,1	46,5	7,8%

Le cours de l'action a progressé de 4,6% sur les six derniers mois, clôturant à 40,8 € au 30 juin 2021. La décote est de 26% par rapport à l'ANR NRV.

Perspectives : le milliard en ligne de mire

Forte des très bons résultats enregistrés au cours du premier semestre, INEA poursuit son programme d'acquisition en ciblant toujours des immeubles neufs, green, situés dans des quartiers porteurs des principales villes régionales.

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

« L'excellente performance réalisée dans un contexte de sortie de crise est très prometteuse. L'immobilier « humain » qu'a développé INEA répond manifestement aux attentes actuelles. Les résultats engrangés le prouvent ».

Le résumé vidéo des résultats semestriels d'INEA (<https://fonciere-inea.com/inea-signe-une-excellente-performance-au-premier-semester-2021/>) ainsi que son rapport financier semestriel (<https://fonciere-inea.com/investisseurs/>) sont disponibles sur son site internet.

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2021 : le 7 octobre 2021

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 30 juin 2021, son patrimoine est constitué de 71 sites immobiliers représentant une surface locative totale de 392 500 m² et une valeur de 974 M€, offrant un rendement potentiel de 7 %. 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 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 (Publicis Consultants)
Tél : +33 6 03 84 05 03
stephanie.tabouis@publicisconsultants.com

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

ANNEXES

1. Compte de résultat consolidé EPRA

<i>en M€</i>	S1 2021	S1 2020	<i>var</i>
Chiffre d'affaires	25,9	22,8	+14%
EBIT	14,7	13,1	+12%
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	14,3	13,1	+9%
Solde net des ajustements de valeur des immeubles	14,5	4,2	+246%
Résultat opérationnel net	28,8	17,3	+67%
Résultat net	24,8	14,0	+78%

2. Loan-To-Value

<i>en k€</i>	30/06/21
Immeubles de placement (1)	809 964
Participations entreprises associées	-
Autres actifs financiers	6 011
Valeur réévaluée du patrimoine consolidé	815 975
Capital restant dû des financements (2)	381 655
- Trésorerie disponible (3)	(4 431)
Endettement net	377 224
LTV (loan-to-value)	46,2%

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

(2) voir note 12 de l'annexe aux comptes consolidés du 30/06/21

(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

Le calcul du RNR est modifié en semestriel par rapport au standard EPRA, afin de neutraliser l'impact de la norme IFRIC 21.

En M€	30/06/21	30/06/20	var
Chiffre d'affaires	25,9	22,8	
Loyers nets*	19,2	16,6	
Autres produits	0,3	0,6	
Frais de fonctionnement*	(4,0)	(3,3)	
Excédent brut d'exploitation	15,5	13,9	
Dotation aux amortissements hors immeubles	(0,1)	(0,1)	
Frais financiers nets	(4,0)	(3,1)	
Variation de valeur des instruments financiers	0,0	0,0	
Résultat récurrent des sociétés mises en équivalence	0,0	0,1	
Résultat net récurrent	11,4	10,8	5,5%
Nombre moyen pondéré d'actions** (en millions)	8,5	8,4	
Résultat net récurrent par action (en €)	1,34	1,28	5,3%

* hors impact IFRIC 21

** hors actions auto-détenues

Tableau de passage du RNR publié au RNR EPRA :

En M€	30/06/21	30/06/20	Var (%)
Résultat net récurrent communiqué	11,4	10,8	
- IFRIC 21	(0,6)	(0,4)	
Résultat net récurrent EPRA	10,7	10,4	4%
Nombre moyen pondéré d'actions* (en millions)	8,5	8,4	
Résultat net récurrent EPRA par action (€)	1,27	1,23	3%

* hors actions auto-détenues

b. Actif Net Réévalué EPRA :

au 30/06/2021 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	425	425	425
<i>A inclure/exclure :</i>			
Instruments Hybrides			
ANR dilué	425	425	425
<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	425	425	425
<i>A exclure :</i>			
Impôts différés			
Juste valeur des instruments financiers	(0,3)	(0,3)	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le Bilan IFRS		(0,9)	
<i>A inclure :</i>			
Juste valeur de la dette			(1,6)
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutations	38,1		
ANR	463	424	423
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	8 455 499	8 455 499	8 455 499
ANR par action (en €)	54,8	50,2	50,1

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€	30/06/2021
Valeur locative de marché des lots vacants (A)	3,7
Valeur locative de marché totale (B)	44,6
Taux de vacance EPRA (A/B)	8,3%

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€	30/06/2021
Immeubles de placement - détenus à 100%	810,0
Immeubles de placement - participation JV	0,0
Retraitement des actifs en développement	61,3
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	748,6
Droits de mutation	36,4
Valeur du patrimoine en exploitation droits compris (B)	785,0
Loyers net annualisés (A)	40,1
Intégration des franchises de loyers	0,1
Loyers nets annualisés "Topped-up" (C)	40,2
Rendement initial net EPRA (A/B)	5,1%
Rendement initial net "Topped-up" EPRA (C/B)	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 7,0 % au 30 juin 2021.

e. Investissements immobiliers EPRA

Il s'agit des décaissements liés aux investissements réalisés au cours du semestre :

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

Investissement immobiliers réalisés (en M€)	30/06/2021		
	Détenu à 100%	Participation JV	Total
Acquisitions ¹	52,7	na	52,7
Actifs en développements	47,4	na	47,4
Patrimoine à périmètre constant	0,6	0,0	0,6
Autres ²	0,6	0,0	0,6
Total des investissements	101,4	0,0	101,4

¹ livraison au cours de l'exercice

² rénovation des immeubles Mistral, Harmony Park et Clara

f. Croissance LFL 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 30/06/21	Valeur HD	Chiffre d'affaires net 30/06/21	Chiffre d'affaires net 30/06/20	Variation du chiffre d'affaires net à périmètre constant
Bureaux	606,6	21,0	463,8	17,4	16,8	0,6 3,6%
Activité	125,5	4,8	125,5	4,8	4,8	0,0 0,5%
Total actifs en exploitation	732,1	25,8	589,3	22,2	21,5	0,6 2,9%
Actifs en développement *	77,9	0,0				
Actifs cédés	0,0	0,1				
Portefeuille total	810,0	25,8				

* y compris actifs en rénovation