

Forte croissance en S1 2009 des résultats opérationnel et courant

Solidité du modèle et très bonne résistance de l'ANR

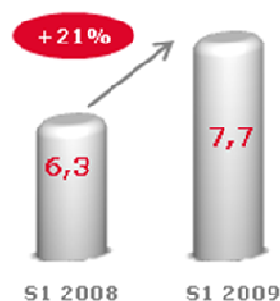
Perspectives S2 2009 : reprise des investissements

Paris, le 3 septembre 2009

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), annonce aujourd'hui ses résultats pour le 1^{er} semestre clos au 30 juin 2009.

- **Résultats du 1^{er} semestre 2009 : forte progression des résultats courant et opérationnel**

Loyers (en M€)



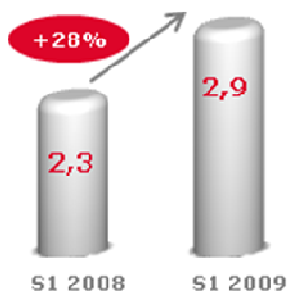
IFRS en K€	S1 2009	S1 2008	Δ
Loyers	7 685	6 333	+ 21%
Résultat courant	2 909	2 280	+28%
Résultat sur cessions	0	0	
Résultat opérationnel	2 909	2 280	+28%
Résultat financier	-2 768	-478	
Résultat net	391	1 851	-79%

IFRS en K€	S1 2009	S1 2008 ¹	Δ
EBITDA	5 264	3 964	+33%
Cash-flow	2 496	3 486	-28%

¹ sur base comparable

Les résultats du 1^{er} semestre 2009 démontrent à nouveau la solidité du modèle et la pertinence du positionnement de Foncière INEA sur des actifs neufs, en Régions, répondant à la demande des utilisateurs.

Résultat opérationnel (en M€)



Le résultat courant s'établit à 2,9 M€ (+28%) et progresse plus vite que les loyers (+21%), traduisant la montée en puissance du patrimoine.

En l'absence de plus-values de cession d'actifs sur le semestre, le résultat opérationnel progresse de manière identique (+28%).

La baisse ponctuelle du résultat net part du groupe, s'explique par la prudence de Foncière INEA qui, face à la crise bancaire et dans l'attente de futures opportunités d'investissement, a conservé au cours de ce semestre, des liquidités disponibles (environ 35 M€), non investies en actifs immobiliers (rendement > 8%) mais placées en Sicav de trésorerie (1%). Cet impact non récurrent a représenté 1,4 M€ sur ce semestre.

EBITDA (en M€)



L'évolution du cash flow courant est également impactée par cet élément non récurrent.

L'augmentation de l'EBITDA de 33% est plus forte que celle des loyers.

• Bonne résistance de l'ANR dilué¹

Par action (en €)	30/06/09	31/12/08	Δ
ANR de liquidation	41,02	44,35	-7%
ANR de liquidation (hors impact de la juste valeur des instruments financiers)	42,93	44,35	-3%
ANR de reconstitution	43,20	46,26	-6%

¹ Le nombre d'actions dilué est égal au nombre d'actions composant le capital social soit 2.765.702 majoré des actions « dilutives » (343.104) au sens des normes IFRS résultant de l'exercice des BSPCE, à ce jour non exercés

Au vu des expertises immobilières réalisées au 30 juin 2009, le taux de capitalisation global ressort à 7,89% contre 7,49% au 31 décembre 2008. L'effet de décompression des taux de rendement (40 pb soit -5%) est en grande partie compensée par la revalorisation des valeurs locatives (+3%).

Au final, à périmètre constant, la valeur du patrimoine de Foncière INEA n'enregistre qu'une baisse de 2%.

Hors impact de la juste valeur des instruments financiers, l'ANR par action (42,93 €) est fort proche de son niveau de fin 2007 (43,30 €), date précédant la baisse des taux d'intérêt engagée au cours des 2 dernières années.

Le cours de bourse actuel (33,00 €) présente une décote de 20% par rapport à l'ANR dilué de liquidation.

- **Structure financière saine**

<i>IFRS en M€</i>	30/06/2009	31/12/2008
Actifs non courants (investissements)	202,1	189,7
Trésorerie et disponibilités	21,5	28,8
Autres actifs courants	26,6	29,0
Total Actifs	250,1	247,5
Fonds propres	93,6	97,9
Dettes financières	141,8	124,4
Passifs courants	14,5	25,2
Total Passif	250,1	247,5
Endettement financier net (M€)	120,3	82,2
Loan to Value	47%	41%

Au 30 juin 2009, Foncière INEA a financé 100% de ses engagements. Les disponibilités de la société (y compris les lignes de crédit autorisées et non tirées) s'élèvent à 100,1 M€, dont environ un tiers en réserve de futures opportunités d'investissement.

L'endettement de Foncière INEA est à long terme (duration 7,3 ans), maîtrisé (amortissement moyen de 6% par an) et sans échéance de remboursement significative avant 2014. La dette est entièrement couverte contre les fluctuations de taux d'intérêt, et le taux moyen au 30 juin 2009 ressort à 4,82% (4,60% hors OCEANE).

La situation financière de Foncière INEA est donc solide.

- **Patrimoine diversifié et résistant**

Au 30 juin 2009, la valeur d'acquisition du patrimoine, constitué de 102 immeubles, s'établit à 345,6 M€ pour 255 609 m² offrant un rendement de 8,34%.

La qualité de son parc immobilier, son caractère récent (âge médian des immeubles de 1,5 an) et son positionnement en Régions constituent de réels atouts et procurent aux utilisateurs un rapport qualité prix attractif.

Au 30 juin 2009, le taux d'occupation des immeubles livrés s'élève à 95%. Les immeubles à livrer cette année sont d'ores et déjà loués à 54% (100% en prenant en compte les garanties locatives).

- **Perspectives : reprise des investissements au 2nd semestre**

A fin 2009, 68% du patrimoine devrait être en service contre 56% au 30 juin 2009, le solde constituant un gisement de croissance des revenus locatifs pour les années à venir.

Dans un contexte présentant des opportunités réelles, Foncière INEA va reprendre ses investissements dès le 2nd semestre, en continuant à respecter strictement ses critères d'acquisitions. En outre, elle devrait également procéder à des opérations de cession.

Philippe Rosio, Président du Directoire de Foncière INEA conclut : « Si le 1^{er} semestre a été marqué par une prudence certaine et délibérée face à un environnement économique et bancaire incertain, ce 2nd semestre sera caractérisé par la reprise des investissements et des opérations d'arbitrage. »

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 3^e trimestre 2009 : 27 octobre 2009 après la clôture des marchés

A propos de Foncière INEA (www.inea-sa.eu)

Créée par ses 3 dirigeants actuels, en mars 2005, Foncière INEA investit dans l'immobilier d'entreprise sur des actifs neufs en Régions avec une volonté de création de valeur à l'acquisition.

Au 30 juin 2009, Foncière INEA dispose d'un patrimoine de 102 immeubles neufs, principalement à usage de bureaux, de plateformes de messagerie et de locaux d'activités, localisés dans 22 métropoles régionales, d'une surface utile totale de 255 609 m² et d'une valeur d'acquisition de 345,6 M€. Ce portefeuille offre un rendement locatif net de 8,34%.

La mise en œuvre de cette stratégie positionne aujourd'hui Foncière INEA comme une valeur de croissance, offrant un profil à la fois rentable et défensif dans l'immobilier coté.

Compartiment C **Euronext Paris de NYSE Euronext** - ISIN : FR0010341032

Reuters : INEA.PA - Bloomberg : INEA FP

Membre des indices IEIF Foncières et IEIF Immobilier France

Membre de l'indice CAC Allshares

Contacts

FONCIERE INEA

Philippe Rosio
Président du Directoire
Tél. : +33 (0)1 53 33 45 14
p.rosio@inea-sa.eu

NewCap.

Communication financière
Emmanuel Huynh / Steve Grobet
Tél. : +33 (0)1 44 71 94 94
inea@newcap.fr