



Une Dynamique de croissance :

- Forte progression des résultats et des engagements en 2006
- Accélération des livraisons et développement au travers de partenariats actifs et innovants

Paris, le 14 février 2007

Foncière INEA, foncière entrepreneuriale, annonce aujourd'hui ses résultats annuels et la poursuite de sa dynamique de croissance avec de nouvelles acquisitions et des partenariats actifs et innovants.

- **Résultats consolidés audités**

<i>IFRS en K€</i>	2005	2006	Δ
Loyers	308	1.419	+ 361%
EBITDA	4	518	-
Résultat courant (« opérationnel »)	(16)	530	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	84	(461)*	-
Résultat avant impôt	68	69	-
Impôt payé	1		
Impôt récupéré (« carry back »)		(404)*	
Résultat net	67	473	+ 606%

(*) Charge liée au coût de portage au titre de la SCI P01 que compense une récupération de l'impôt payé au titre de cette même participation en 2005

L'exercice 2006 marque la montée en puissance du patrimoine de Foncière INEA. Les loyers sont en hausse de +361%, illustrant une première phase de progression grâce à la mise en location de plusieurs actifs.

Le Résultat Opérationnel Courant est bénéficiaire, 24 mois après la création de Foncière INEA. Le résultat net consolidé bénéficiaire ressort à 0,5 M€.

La structure financière est solide avec une taille de bilan multipliée par 5, une trésorerie positive en cours de placement de 57,7 M€ et un ratio « loan to value » limité à 55%.

- **Un patrimoine de 183 M€ au 31/12/2006**

Foncière INEA a porté à fin 2006, son patrimoine (livré ou en cours de livraison) à 183 M€ en valeur d'acquisition, pour une surface locative de 152.204 m². Pour la partie livrée, le taux d'occupation ressort à 82% (100% en tenant compte des garanties locatives).

36% des actifs sont en service à ce jour ce qui laisse, en termes de recettes locatives, un fort gisement de croissance.

Les livraisons vont s'accélérer au 1^{er} semestre 2007 par la mise en service de 18.057 m² de bureaux acquis en Régions, représentant une valeur locative annualisée additionnelle de 2,4 M€.

- **Dynamique de croissance :**

- o **Fin 2006, 48 M€ d'engagements nouveaux:**

Depuis son introduction en bourse il y a seulement 2 mois, Foncière INEA a poursuivi sa stratégie de développement en signant fin 2006 de nouveaux engagements sur des actifs correspondant à ses critères d'acquisition : des biens liquides et rentables (rendement locatif moyen attendu de 7,8%).

Les principales acquisitions ont été les suivantes :

- 4 immeubles de bureaux en Régions (Nantes, Toulouse, Aix en Provence, Rennes) pour 16 M€,
- 6 immeubles de bureaux réalisés par Bouygues Immobilier à Lille pour 12,7 M€
- 5 immeubles de bureaux réalisés par le Groupe Lazard à Metz et Reims pour 18,9 M€

- o **Début 2007, des partenariats actifs et innovants**

Dans le domaine des parcs d'activité, le partenariat avec ALSEI se concrétise avec la validation en Région Parisienne du développement potentiel de 3 parcs pour un investissement de 70 M€ dont les assises foncières sont en cours d'acquisition.

Foncière INEA a d'autre part signé début 2007 un partenariat avec la société « Les Petits Chaperons Rouges », pionnier français dans le domaine des crèches d'entreprises, afin de réaliser un programme de construction de 20M€ sur 5 ans. Ce partenariat inédit dans l'immobilier, dans un marché sécurisé et très porteur, illustre parfaitement la stratégie innovante de Foncière INEA de se positionner sur tout type d'actifs parmi les plus attractifs de l'immobilier tertiaire.

- **Objectifs 2007**

Foncière INEA a opté pour le statut SIIC en date du 14 février 2007 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2007. L'exit tax sur les plus-values latentes a été estimée à moins de 1 M€.

Ce début d'année 2007 est enfin marqué par la première cession réalisée dans le cadre du régime SIIC avec la vente de la participation de 25% détenue dans la SCI P01 (plateforme logistique à Sénart-77) moyennant une plus-value de 1,4 M€.

En 2007, les revenus locatifs devraient sensiblement progresser grâce à l'accélération des livraisons : 50.000 m² devraient ainsi pouvoir être mis en service, représentant une valeur locative annualisée de 5,6 M€.

Pour l'ensemble de l'exercice, Foncière INEA a pour objectif des loyers compris entre 7 et 8 M€ et un résultat opérationnel courant compris entre 2 et 3M€.

Philippe Rosio, Président du Directoire de Foncière INEA conclut : « *Nous respectons notre plan de marche annoncé lors de notre introduction en bourse avec un patrimoine à fin 2006 de 183 M€. Les nouveaux engagements signés et le partenariat dans les crèches d'entreprises sont conformes à notre vision stratégique d'investir dans des actifs diversifiés de l'immobiliers tertiaire en fonction des opportunités de marché qui offrent un rendement attractif. Nous allons poursuivre activement notre politique d'investissement créatrice de valeur, à la fois en termes de valorisation du patrimoine et de rendement locatif. Nous réitérons notre objectif d'un patrimoine livré ou encours de livraison de 300 M€ à fin 2007.* »

**Réunion de présentation :
jeudi 15 février 2007 à 11h30 au Palais Brongniart**

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires 1^{er} trimestre 2007 : mercredi 18 avril 2007 à la clôture des marchés

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

Foncière INEA est une foncière entrepreneuriale créée par ses 3 dirigeants actuels, qui a vocation à investir en fonction des cycles immobiliers des produits dans l'immobilier tertiaire (bureaux, activité, logistique, messagerie,...) en sélectionnant des produits répondant aux besoins des utilisateurs.

Au 15 février 2007, le patrimoine est constitué de 67 immeubles neufs, principalement à usage de bureaux et plateformes de messagerie, localisés en Régions, d'une surface utile totale de 152.204 m² et d'une valeur d'acquisition de 183 M€.

Foncière INEA a défini une stratégie d'investissement dynamique en ciblant les actifs offrant le meilleur rapport rendement / liquidité.

Compartment C de l'Eurolist by EuronextTM Paris - ISIN : FR0010341032
Reuters : INEA.PA - Bloomberg : INEA FP

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