



Activité et résultats au 30 juin 2010

Le Conseil d'administration s'est réuni le 22 juillet 2010 pour examiner l'activité et arrêter les comptes semestriels, sociaux et consolidés.

Dans un marché immobilier ayant enregistré quelques signes d'amélioration mais qui ont essentiellement bénéficié aux investisseurs *core*, le semestre a été marqué par l'acquisition le 28 juin, d'un nouvel actif immobilier cinématographique UGC : il s'agit du multiplex UGC du centre-ville de Bordeaux, acquis par l'intermédiaire de la filiale SCI Bordeaux Image. Ce cinéma, qui compte 18 salles et 2 784 fauteuils a réalisé plus d'un million d'entrées payantes en 2009.

L'investissement, d'un montant de 10,9 M€ coûts d'acquisition inclus, est financé par une dette bancaire à 5 ans de 8 M€ à taux variable, contractée auprès d'OSEO et pour le solde, par apport de fonds propres des associés de la SCI Bordeaux Image au prorata de leur participation, soit 1,6 M€ pour CFI (55 %) et 1,3 M€ pour UGC (45 %).

Cette opération vient utilement compléter le portefeuille de douze complexes cinématographiques UGC acquis en 2009, tout en créant de la valeur à un double titre : un nouveau bail de type « investisseur » a été signé avec UGC Ciné Cité d'une durée ferme de douze ans ; par ailleurs, à compter de fin décembre 2010, l'assiette foncière sera détenue en totalité en pleine propriété à la suite de la levée anticipée de l'option d'achat sur le crédit bail immobilier portant actuellement sur une partie de l'actif.

Au 1^{er} semestre, les revenus locatifs, qui ont bénéficié de l'effet positif de l'indexation contractuelle intervenue au 1^{er} janvier 2010 (+ 2 %), s'élevaient à 6,5 M€.

Le résultat opérationnel courant s'établit à 6,2 M€.

Sur la base de la valeur d'expertise du patrimoine déterminée par CB Richard Ellis, qui ressort à 216 M€ hors frais et droits – dont 13,7 M€ pour l'actif immobilier UGC Bordeaux – la variation de juste valeur venant majorer le résultat consolidé est de + 3,3 M€. A périmètre constant, la valeur d'expertise est stable par rapport au 31 décembre 2009.

Ainsi, les comptes consolidés dégagent-ils, après déduction du coût de l'endettement financier (- 2,6 M€) un bénéfice net de 6,9 M€, dont 3,5 M€ pour la part du Groupe, soit 4,13 € par action.

L'Actif Net Réévalué de liquidation, part du Groupe, au 30 juin 2010, s'établit quant à lui à 55,7 M€, soit 65,35 € par action.

Perspectives

Dans un contexte de marché où, au delà de signes d'amélioration partielle, l'attentisme prévaut, la Société entend poursuivre la recherche de nouvelles opportunités d'investissement répondant à ses objectifs de création de valeur.

Chiffres-clés consolidés

	2010 30/06 (6 mois)	2009 30/06 ⁽¹⁾ (4,5 mois)
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Revenus locatifs nets	6545	4925
Variation de la juste valeur	3282	49236
Résultat opérationnel courant	6192	3973
Résultat net	6880	51012
Intérêts minoritaires ⁽²⁾	3359	24335
Résultat net, part du groupe	3521	26677
<i>Soit par action (€)</i>	4,13	31,25
Dont résultat net récurrent,		
part du groupe	1745	1125 ⁽³⁾
<i>Soit par action (€)</i>	2,05	1,32 ⁽³⁾
Actif Net Réévalué, part du groupe	55697	53447
<i>Soit par action (€)</i>	65,35	62,62

(1) Du 13/02 au 30/06.

(2) Liés à la structuration du financement de l'acquisition, en 2009, du portefeuille d'actifs cinématographiques, qui reposait notamment sur l'émission par CFI-Image, d'une ORA à hauteur de 25,5 millions d'euros.

(3) Après retraitement sur une base homogène à celle du 30/06/10.