

C.I.B.-COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE

Société en commandite par actions

Au capital de EUR 21 876 860

Siège social : Bâtiment Monceau, 31, rue de Berri 75008 PARIS

542 067 715 RCS Paris

ARRETE DES COMPTES ANNUELS ET COMPTES CONSOLIDES 2011

Le 19 avril 2012, le Conseil de surveillance de la société C.I.B.-COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE (la "**Société**" ou "**CIB**") a procédé à l'examen des comptes sociaux et consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, arrêtés par le gérant de la Société. Ces comptes ont été certifiés par les commissaires aux comptes de la Société le 23 avril 2012.

Chiffres clés

Extraits du bilan consolidé au 31 décembre 2011 (en K€)

En K€	
Actifs non courants	175.868
Actifs courants	1.109
Capitaux propres	(15.666)
Passifs non courants	65.600
Passifs courants	127.044

Extraits du compte de résultat consolidé au 31 décembre 2011 (en K€)

En K€	
Revenus locatifs	0
Résultat opérationnel	(7.129)
Résultat net de l'ensemble consolidé	(18.050)

A la fin de l'exercice 2011, la Société détenait au travers de deux de ses filiales détenues à 14999/15000 ème deux immeubles situés respectivement :

- 25/27 rue d'Astorg 75008 PARIS

Il est rappelé que la Société a souscrit lors de la création de la SCI BETELGEUSE 1 à 14 999 parts sur un total de 15 000 parts composant le capital de la SCI. Cette dernière a été créée afin de réaliser fin décembre 2006 l'acquisition auprès de l'Etat (le vendeur) d'un actif situé au 25 rue d'Astorg à Paris 8 ème arrondissement, d'une superficie de 12 950 m2 (Shon) de bureaux, en vue d'une restructuration lourde, après libération de tout locataire à fin décembre 2007.

- 14 rue Roquépine 75008 PARIS

Une filiale de la Société, la SCI BETELGEUSE 2 s'est portée acquéreur en juin 2008, de l'immeuble situé au 14, rue Roquépine à Paris 75008, d'une superficie de 2 861 m2 (Shon) et jouxtant l'immeuble du 25/27 rue d'Astorg, afin de constituer un ensemble immobilier bénéficiant de deux adresses.

Les procès-verbaux de réception des immeubles 25/27 rue d'Astorg et 14 rue Roquépine ont été signés respectivement le 21 mai et 30 juin 2010.

Cet ensemble immobilier fait l'objet d'une action de commercialisation intensive et constitue un produit de bureaux haut de gamme, avec une surface utile brute locative de plus de 13 500 m2, bénéficiant d'un effet de marché dans le quartier central des affaires.

Ces deux immeubles étaient cependant encore libres d'occupation au 31 décembre 2011.

Compte tenu des qualités de cet ensemble, de la situation du marché locatif du Quartier Central des Affaires et de nombreuses marques d'intérêt résultant de la politique de commercialisation locative, les perspectives de location sont favorables.

Les comptes sociaux au 31 décembre 2011.

Les éléments significatifs des postes du bilan.

Sur un total de bilan au 31 décembre 2011 de 42 087 965 euros

Les principaux postes à l'actif sont :

- Participation de 29 998 euros dans les SCI BETELGEUSE 1 et 2 contre 44 997 euros au 31 décembre 2010. La variation correspond à la radiation de la SCI BETELGEUSE 3 mentionnée au paragraphe 16 ci-dessous.
- La SCI BETELGEUSE 1 propriétaire de l'immeuble du 25, rue d'Astorg à Paris 8ème est débitrice de la Société pour 30 375 345 euros contre 35 114 124 euros l'exercice précédent. La Société a assuré pendant l'exercice le financement des derniers travaux de cet immeuble, en sus de tirages sur les financements bancaires accordés à la SCI BETELGEUSE 1 seule, pour ses besoins.

Compte courant de la SCI BETELGEUSE 1 dans les livres de la Société:

Report à nouveau au 1/1/2011	35 114 124 euros
Approvisionnement en trésorerie en 2011	6 099 726 euros
Incorporation du résultat 2011 de la SCI	- 10 838 506 euros
<u>Solde au 31/12/2011</u>	<u>30 375 345 euros</u>

La SCI BETELGEUSE 2 propriétaire de l'immeuble du 14 rue Roquépine à Paris 8ème est débitrice de la Société pour 11 667 819 euros contre 12 678 186 euros l'exercice précédent. La Société a assuré pendant l'exercice le financement des dernier travaux en cours de réalisation de cet immeuble, en sus de tirages sur les financements bancaires accordés à la SCI BETELGEUSE 2 seule, pour ses besoins.

Compte courant de la SCI BETELGEUSE 2 dans les livres de la Société :

Report à nouveau au 1/1/2011	12 681 186 euros
Approvisionnement en trésorerie en 2011	1 348 421 euros
Incorporation du résultat 2011 de la SCI	- 2 361 787 euros
<u>Solde au 31/12/2011</u>	<u>11 667 819 euros</u>

- La trésorerie disponible de la Société sous forme de compte courant bancaire faisait apparaître un solde de 8 130 euros à la clôture de l'exercice précédent. Au 31 décembre 2011, la trésorerie disponible était de 14 803 euros.

Les principaux postes du passif sont :

Les capitaux propres sont négatifs pour 21 439 288 euros.

L'évolution des capitaux propres entre l'exercice clos au 31 décembre 2010 et l'exercice clos au 31 décembre 2011 est la suivante :

LIBELLE	NB TITRES	VALEUR NOMINALE	CAPITAL	PRIME EMISSION	RESERVE LEGALE	RESERVES	RESULTAT	TOTAL CAPITAUX PROPRES
Au 31 Décembre 2010	2 187 686	10	21 876 860	12 492	0	-33 034 593	3 510 002	- 7 635 239
Affectation résultat n-1 en réserve						3 510 002	-3 510 002	0
Résultat exercice N							-13 804 049	-13 804 049
Au 31 Décembre 2011	2 187 686	10	21 876 860	12 492	0	- 29 524 591	-13 804 049	-21 439 288

La Société a bénéficié d'un prêt subordonné de la part d'une entreprise liée à son associé principal. La date d'échéance du prêt subordonné est le 31 janvier 2013.. Ce prêt correspond à la totalité du poste « dette financière », soit 63 404 848 euros, contre 55 402 013 euros en 2010. En outre, afin de compléter les besoins de financement de la Société, une augmentation de l'encours maximum du prêt subordonné, qui passe de 60 millions d'euros à 80 millions d'euros, a eu lieu le 20 décembre 2011.

Le compte de résultat :

Les produits financiers et charges financières se décomposent comme suit :

	31/12/2011	31/12/2010
Produits financiers		
Rémunération du C/C SCI Betelgeuse 1	2 369 726	1 767 709
Rémunération du C/C SCI Betelgeuse 2	848 421	828 963
QP de résultat SCI Betelgeuse 1		3 458 310
QP de résultat SCI Betelgeuse 2		963 444
Autres produits		

Total produits financiers	3 218 147	7 018 426
Charges financières		
QP de résultat SCI Betelgeuse 1	10 838 506	
QP de résultat SCI Betelgeuse 2	2 361 787	
Frais financiers sur emprunt subordonné	3 800 826	3 365 128
Total charges financières	17 001 119	3 365 128

Les comptes consolidés au 31 décembre 2011

Les comptes consolidés sont présentés en milliers d'euros.

Sur un total de bilan au 31 décembre 2011 de 176 977 milliers d'euros,

Les principaux postes du bilan actif sont :

Les immeubles de placement, pour un montant de 174 410 milliers d'euros constituées exclusivement de la Valeur nette comptable des deux immeubles détenus par les filiales de la Société.

Variation des immeubles de placement :

IMMEUBLES DE PLACEMENT

VO IMMOBILISATIONS	31/12/2010	ACQUISITION	CESSION	POSTE A POSTE	31/12/2011
TERRAIN	115 626				115 626
CONSTRUCTIONS	57 951		479		57 472
FRAIS FINANCIERS IMMOBILISES	17 193				17 193
	190 770	0	479	0	190 290
AMORTISSEMENT IMMOBILISATIONS		DOTATIONS	REPRISE	POSTE A POSTE	
AMORTISSEMENTS	2 999	2 279			5 278
PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS		DOTATIONS	REPRISE	POSTE A POSTE	
PROVISIONS	7 531	3071			10 602
VALEUR NETTE	180 240	-5 350		0	174 410

Les autres créances sont d'un montant de 527 milliers d'euros à fin décembre 2011.

La trésorerie s'élève à 582 milliers d'euros à fin décembre 2011, contre 7 731 milliers d'euros à fin 2010 ;

Les principaux postes du bilan passif sont :

Les capitaux propres sont négatifs à hauteur de 15 666 milliers d'euros, contre un montant positif de 524 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

Les emprunts à court terme pour 125 935 K € au 31 décembre 2011 contre 126 873 K € au 31 décembre 2010, sont constitués :

- d'un emprunt souscrit par la SCI Bételgeuse 1 (le 18 décembre 2006, modifié le 24/4/2009, prorogé jusqu'au 19 janvier 2012 puis jusqu'au 18 décembre 2012) auprès de la Banque Deutsche Pfandbriefbank pour le financement de l'acquisition et des travaux de restructuration de l'immeuble de la rue d'Astorg (montant 106 098 au 31 décembre 2011, porté à 106 098 K € le 19 janvier 2012). Le taux de l'emprunt est le taux euribor 1 mois de 1,139 % majoré de 2,75 % soit 3,889 % pour la période se terminant le 19 janvier 2012. Pour

la période du 19 janvier 2012 jusqu'à l'échéance finale du 18 décembre 2012, le taux de l'emprunt est l'euribor trois mois, majoré d'une marge de 2,75 % pour les six premiers mois puis de 3,25 % pour la période restante. Dans le cadre de la sensibilité au risque de taux, il est à noter que la société a souscrit le 19 janvier 2012 un CAP de taux, limitant le taux euribor à 3 % au maximum pour un montant notionnel de 106 098 K €. Une commission de 0,25 % est payable au 19 juin 2012 au plus tard, sinon à la date de remboursement du crédit en cas de vente de l'immeuble financé. Si le prêt n'est pas remboursé au 19 juin, une seconde commission de 0,25 % est payable au 18 décembre 2012 au plus tard, sinon à la date de remboursement du crédit en cas de vente de l'immeuble financé.

- d'un emprunt souscrit par la SCI Bételgeuse 2 (le 19 septembre 2008, prorogé jusqu'au 19 janvier 2012 puis jusqu'au 18 décembre 2012) auprès de la Banque Landesbank Baden-Württemberg pour le financement de l'acquisition et des travaux de restructuration de l'immeuble de la rue Roquépine (montant 19 999 K €). Le taux de l'emprunt est le taux euribor un mois de 1,139 %, majoré de 3,15 % de marge soit 4,289 % pour la période se terminant le 19 janvier 2012. Pour la période du 19 janvier 2012 jusqu'à l'échéance finale du 18 décembre 2012, le taux de l'emprunt est l'euribor trois mois majoré d'une marge de 3,15 % pour les six premiers mois puis 3,65 % pour la période restante. Dans le cadre de la sensibilité au risque de taux, il est à noter que la société a souscrit le 18 janvier 2012 un CAP de taux pour un montant notionnel 20 000 K €, limitant le taux euribor à 3 % au maximum. Une commission de 0,25 % est payable au 19 juin 2012 au plus tard, sinon à la date de remboursement du crédit en cas de vente de l'immeuble financé. Si le prêt n'est pas remboursé au 19 juin, une seconde commission de 0,25 % est payable au 18 décembre 2012 au plus tard, sinon à la date de remboursement du crédit en cas de vente de l'immeuble financé.

Ces deux emprunts, souscrits par les SCI BETELGEUSE 1 et SCI BETELGEUSE 2, sont sans recours et garantis par des hypothèques et le nantissement des titres de ces deux sociétés, propriétaires des immeubles.

- des charges à étaler sur emprunt pour un solde au 31 décembre 2011 de 329 K € (montant négatif) contre 483 K € (montant négatif) au 31 décembre 2010.
- des intérêts courus sur emprunt court terme au 31 décembre 2011 pour un montant de 166 K € contre 887 K € au 31 décembre 2010.

La politique de gestion du risque de taux d'intérêts du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur son résultat et son cash flow, ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de sa dette. Pour atteindre ces objectifs, les sociétés du Groupe empruntent généralement à taux variable et utilisent des produits dérivés pour couvrir leur risque d'exposition à la variation des taux. Elles ne réalisent pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de leur risque de taux et elles centralisent et gèrent elles-mêmes l'ensemble des opérations traitées. Afin de limiter le risque de contrepartie, le Groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec des institutions bancaires de renommée internationale.

Toutefois, au 31 décembre 2011 l'ensemble des emprunts à taux variable basé sur l'euribor 1 mois (période du 19 décembre 2011 au 19 janvier 2012) ne nécessite donc pas de couverture par des instruments financiers afin d'aboutir à un taux fixe.

L'emprunt à long terme pour 63 404 K € au 31 décembre 2011 contre 55 402 K € au 31 décembre 2010, est constitué d'un prêt subordonné de la part de Orion II Finance Luxembourg, entreprise liée à l'associé principal de la Société, La date d'échéance du prêt subordonné est le 31 janvier 2013 et son montant maximum autorisé est de 80 millions d'euros.

ETAT DU RESULTAT GLOBAL
CONSOLIDE

COMPAGNIE IMMOBILIERE
BETELGEUSE

	31/12/2011	31/12/2010	Varition
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE			
Chiffre d'affaires			
Achats consommés			
Charges de personnel			
Charges externes	-1 658	-628	-1 030
Impôts et taxes	-447	-56	-391
Dotations nettes aux amortissements	-2 279	-1 418	-861
Dotations nettes aux provisions sur immeubles de placement	-3 071	20 762	-23 833
Solde net des ajustements de valeur			
Autres produits et charges d'exploitation			
Résultat opérationnel courant	-7 455	18 660	-26 115
Autres produits et charges opérationnels	326	174	152
Résultat opérationnel	-7 129	18 835	-25 964
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie			
Coût de l'endettement financier brut	-10 111	-6 272	-3 839
Coût de l'endettement financier net	-10 111	-6 272	-3 839
Autres produits et charges financiers			
Impôts sur les résultats	-810	0	-810
RESULTAT NET	-18 050	12 563	-30 613

Intérêts minoritaires				
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		-18 050	12 563	-30 613
Part du Groupe		-18 050	12 563	-30 613
Part des minoritaires		0	0	0
Résultat par action en euros		-8,251	5,743	-5,743
Résultat dilué par action		-8,251	5,743	-5,743
GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES				
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture De flux de trésorerie)		2 790	-1 672	1118
Impact des impôts différés sur instruments financiers		-930	557	-1487
Total des gains et pertes comptabilisés directement en				
Capitaux propres		1 860	-1115	2975
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en				
Capitaux propres		17 272	11 448	5824

Les comptes consolidés et les comptes sociaux sont reproduits dans leur intégralité dans le rapport financier annuel de la Société qui est disponible sur le site Internet de la Société (<http://www.cibet.fr/>). Les rapports généraux des commissaires aux comptes y relatifs sont également inclus dans ledit rapport.

Evolution prévisible de la situation de la Société et perspectives d'avenir

Comme indiqué ci-dessus, le groupe au travers de la SCI Bételgeuse 1 et de la SCI Bételgeuse 2 est propriétaire d'un immeuble rue d'Astorg à Paris 8^{ème} ainsi que d'un immeuble rue Roquépine. L'acquisition de ces immeubles reposait sur une stratégie de valorisation des actifs bénéficiant d'une excellente localisation dans « le Quartier Central des Affaires ». Compte tenu de l'envergure des travaux effectués, et en l'état du marché locatif, ces immeubles devraient pouvoir être commercialisés à des conditions de prix conformes au marché.

Il est rappelé que l'assemblée générale ordinaire annuelle de la Société a, lors de sa réunion en date du 8 juillet 2010, après avoir examiné la situation de la Société telle qu'elle ressort des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009, constaté que lesdits comptes faisaient apparaître que les capitaux propres de la Société étaient devenus inférieurs à la moitié du capital social. Ladite assemblée a, néanmoins, décidé qu'il n'y avait pas lieu à dissolution anticipée de la Société.

Afin de se conformer aux dispositions de l'article L. 225-248 du Code de commerce, il sera demandé à l'assemblée qui sera convoquée le 19 juin 2012, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, de confirmer la décision prise par l'assemblée lors de sa réunion en date du 8 juillet 2010, à titre ordinaire, de poursuivre l'activité de la Société malgré des capitaux propres devenus inférieurs à la moitié du capital social.

Il est rappelé que la Société sera tenue au plus tard le 31 décembre 2012, de réduire son capital social, sous réserve des dispositions de l'article L. 224-2 du Code de commerce, d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si, dans ce délai, les capitaux propres de la Société n'ont pu être reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Evénements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice

Les deux filiales, les SCI BETELGEUSE 1 et SCI BETELGEUSE 2 ont sollicité auprès des banques une prorogation d'un an, soit jusqu'au 18 décembre 2012, de la date d'échéance finale de leurs emprunts, fixée précédemment au 19 décembre 2011.

Compte tenu des délais impartis, les banques ont tout d'abord accepté le 12 décembre 2011 de proroger, la durée des conventions de crédit au 19 janvier 2012.

Le 18 janvier 2012 étaient signés les avenants (détaillés dans la note « Principaux postes du bilan passif »), reportant l'échéance finale des emprunts bancaires au 18 décembre 2012.

Il convient de noter que les actions de commercialisation de l'ensemble immobilier « L'Astorg », ensemble constitué des immeubles du 25/27 rue d'Astorg et du 14 rue Roquépine, ont été poursuivies et ont généré des contacts avec plusieurs sociétés ayant marqué un intérêt pour l'ensemble immobilier.

Publication du rapport financier annuel 2011

CIB annonce avoir mis à la disposition du public et déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers son rapport financier annuel pour l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Le rapport financier annuel peut être consulté sur le site Internet de CIB à l'adresse <http://www.cibet.fr/> dans la rubrique "Informations Réglementées/Rapports".

A PROPOS DE CIB

CIB est une société dont les actions sont cotées sur le compartiment C d'Eurolist d'Euronext Paris S.A. - ISIN FR0000036725.

Contact

M. Aref LAHHAM, représentant légal de CIB MANAGEMENT SAS, associé commandité gérant de CIB

Bâtiment Monceau 31, rue de Berri 75008 PARIS

Téléphone: +33 1 53 96 50 70

Télécopie: +33 1 53 96 50 71