

**C.I.B. - COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE**  
Société en commandite par actions  
Capital social : 21 876 860 euros  
Siège social : Bâtiment Monceau 31, rue de Berri 75008 PARIS  
542 067 715 RCS Paris

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2012**

- I. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE**
- II. COMPTES CONSOLIDES CONDENSES DE LA SOCIETE AU 30 JUIN 2012 (normes IFRS)**
- III. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EXAMEN LIMITE DES  
COMPTES SEMESTRIELS**
- IV. PERSONNE RESPONSABLE**

## I. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

La société CIB MANAGEMENT SAS, société par actions simplifiée au capital de 38 200 euro, dont le siège social est situé Bâtiment Monceau, 31, rue de Berri, 75008 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 435 026 794, représentée par Monsieur Aref LAHHAM a l'honneur de présenter à Messieurs les membres du Conseil de Surveillance de la Société CIB – Compagnie Immobilière Betelgeuse (la « Société ») son rapport semestriel d'activité, en sa qualité de seul associé commandité gérant de la Société.

### Je vous rappelle les éléments suivants :

#### 1. Faits caractéristiques de la période et perspectives

Le premier semestre 2012 est le prolongement des efforts entrepris depuis 2006 afin de valoriser la Société et ses filiales.

Au 30 juin 2012 la Société détenait au travers de deux de ses filiales détenues à 14999/15000 eme deux immeubles :

- 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 25/27 rue d'Astorg à Paris 8eme 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 sont cependant encore libres d'occupation au 30 juin 2012.

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

Pour rappel, (cela ayant déjà été mentionné dans le Rapport de Gestion sur les comptes 2011 (page 17)), le 18 janvier 2012 étaient signés les avenants reportant l'échéance finale des emprunts bancaires des SCI BETELGEUSE 1 et SCI BETELGEUSE 2 au 18 décembre 2012.

Les immobilisations corporelles de la Société se présentent au 30 juin 2012 de la façon suivante :

**IMMEUBLES DE PLACEMENT**

(en milliers d'euros)

<b>VO IMMOBILISATIONS</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>ACQUISITION</b>	<b>CESSION</b>	<b>POSTE A POSTE</b>	<b>30/06/2012</b>
TERRAIN	115 626				115 626
CONSTRUCTIONS	57 472	6			57 478
IMMO EN COURS					
FRAIS FINANCIERS					
IMMOBILISES	17 193				17 193
	<b>190 290</b>	<b>6</b>		<b>0</b>	<b>190 296</b>
<b>AMORTISSEMENT IMMOBILISATIONS</b>		<b>DOTATIONS</b>	<b>REPRISE</b>	<b>POSTE A POSTE</b>	
AMORTISSEMENTS	5 278	1 141			6 418
<b>PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS</b>		<b>DOTATIONS</b>	<b>REPRISE</b>	<b>POSTE A POSTE</b>	
PROVISIONS	10 602		1 135		9 468
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>174 410</b>	<b>-1 135</b>	<b>-1 135</b>	<b>0</b>	<b>174 410</b>

**Adresse des immeubles détenus et surfaces :**

Immeuble détenu par la SCI BETELGEUSE 1 : 25-27, rue d'Astorg 75008 PARIS

Immeuble détenu par la SCI BETELGEUSE 2 : 14, rue Roquépine 75008 PARIS

<b>IMMEUBLE</b>	<b>SURFACES EN M2</b>		<b>Nombre de niveaux</b>	
	<b>SHON</b>	<b>UTILES BRUTES LOCATIVES</b>	<b>Sous sol</b>	<b>Surface</b>
<b>25/27, rue d'Astorg 75008 PARIS</b>	<b>12 950</b>	<b>11 100</b>	<b>R-1 à R-3</b>	<b>RDC à R+8</b>
<b>14, rue Roquépine 75008 PARIS</b>	<b>2 861</b>	<b>2 394</b>	<b>R-1 à R-3</b>	<b>RDC à R+5</b>
<b>TOTAL</b>	<b>15 811</b>	<b>13 494</b>		

Après ce préambule, je vais vous présenter les comptes du premier semestre de la Société.

## **2 – La situation consolidée au 30 juin 2012**

Ces états financiers consolidés intermédiaires condensés ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 – Reporting financier intermédiaire. Ils ne comprennent pas l'ensemble des informations requises dans le cadre des états financiers annuels et doivent en conséquence être lus en liaison avec les états financiers figurant dans le rapport financier annuel de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 (le "**Rapport Financier Annuel**") disponible sur le site Internet de la Société [www.cibet.fr](http://www.cibet.fr) (section "*Informations Réglementées*", "*Rapports*" "2011").

Les principaux retraitements suivant les normes IFRS au 30 juin 2012 ont été les suivants :

- Prise en compte de la fiscalité active et passive.
- Etalement des frais d'emprunts sur la durée de ceux-ci.
- Calcul à la juste valeur des instruments financiers et des actifs financiers.

### **2.1 Le bilan**

Sur un total de bilan au 30 juin 2012 qui s'élève à 181 793 milliers d'euros,

#### **Principaux postes du bilan actif sont :**

- Les immeubles de placement pour 174 410 milliers d'euros correspondent à l'évaluation des immeubles du 25/27 rue d'Astorg et du 14 rue Roquépine. La méthode d'évaluation est celle du coût historique. Une mise à jour au 30 juin 2012 de l'expertise indépendante par CBRE évaluant ces immeubles ainsi que des démarches de commercialisation ont permis de valider la valeur au bilan des immeubles. Une reprise de provision a été comptabilisée mais elle est liée à la dotation aux amortissements du premier semestre 2012.
- Les impôts différés actifs qui s'élèvent à 1 590 milliers d'euros sont principalement constitués de l'impôt différé sur déficit reportable.
- Le poste autres créances et comptes de régularisation à hauteur de 594 milliers d'euros est composé de créances de TVA pour 110 milliers d'euros, et de créances et comptes rattachés pour 484 milliers d'euros.
- La trésorerie et équivalents de trésorerie correspond aux comptes bancaires courants pour 5 124 K€.

#### **Principaux postes du bilan passif:**

- Les capitaux propres sont négatifs à hauteur de 21 720 milliers d'euros dont principalement :
  - o 21 877 milliers d'euros de capital – montant inchangé par rapport au 31 décembre 2011
  - o -37 556 milliers d'euros de réserves consolidées négatives
  - o un résultat semestriel déficitaire de 6 053 milliers d'euros .
- L'impôt différé passif s'élève à 2 583 milliers d'euros.

- Les emprunts à court terme s'élèvent à 200 048 milliers d'euros. Ils se décomposent en :

Emprunt à court terme auprès des banques	126 097
Emprunt maison mère	73 790
Charges à étaler	-465
Intérêts courus sur emprunts à court terme	625

## **2.2 Le compte de résultat**

Les charges externes s'élèvent à 701 milliers d'euros.

Les impôts et taxes s'élèvent à 228 milliers d'euros.

Les dotations aux amortissements s'élèvent à 1 141 milliers d'euros.

La reprise de provision suite à la nouvelle évaluation des immeubles s'élève au 30 juin 2012 à 1 135 milliers d'euros.

Les autres produits et charges d'exploitation s'élèvent à 273 milliers d'euros .

Ainsi le résultat opérationnel courant est une perte de 677 milliers d'euros.

Le résultat net représente une perte de 6 053 milliers d'euros, après enregistrement d'un coût d'endettement de 5 268 milliers d'euros (montant négatif).

## **3 - Rémunération des dirigeants**

Il est rappelé que les membres du Conseil de Surveillance ainsi que le gérant n'ont perçu aucune rémunération au titre du premier semestre 2012, tout comme au titre des exercices précédents, en ce y compris :

- toute rémunération et tous avantages de toute nature (article L.225-102-1 du Code de commerce), y compris sous forme d'attribution de titres de capital, de titres de créances ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de la Société ou des sociétés contrôlantes ou contrôlées, mentionnées aux articles L. 228-13, L. 228-93 et L. 233-16 du Code de commerce ;

- les jetons de présence.

## **4 - Filiales et participations**

La Société détient deux participations :

La SCI Betelgeuse 1. Le montant du capital social est de 15 000 euros et la Société détient 14 999 parts sociales de 1 euro sur un total de 15 000.

La SCI Betelgeuse 2 dont le montant du capital social est de 15 000 euros et la Société détient 14 999 parts sociales de 1 euro sur un total de 15 000.

## **5 – Evénements importants survenus depuis la date de clôture**

Le seul point à noter, est que la date d'échéance du prêt subordonné (paragraphe ci-dessous), fixée initialement au 31 janvier 2013, a, par avenant signé le 31 juillet 2012, été prorogée jusqu'au 31 août 2013.

## **6 – Les transactions avec les parties liées**

Le prêt subordonné Orion Finance II Luxembourg figure pour un montant de 73 790 milliers d'euros en emprunts à court terme.

## **7 – Principaux risques liés à l'activité de la Société et du groupe et continuité de l'exploitation**

Les facteurs de risques et incertitudes susceptibles d'avoir une incidence significative sur la situation financière et les résultats de la Société font l'objet d'une présentation exhaustive dans le Rapport Financier Annuel. D'autres risques, non identifiés à la date du présent rapport financier semestriel ou dont la réalisation n'est pas considérée, à cette même date, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement, peuvent exister.

Il n'y a pas eu d'évolution sur le semestre de ces facteurs de risques, ni dans leur nature, ni dans leur niveau., à l'exception du risque lié au niveau d'endettement de la Société.

Il s'agit à titre principal :

- Des risques liés au marché (risques liés à l'environnement économique et liés au marché de l'immobilier, risques liés au niveau des taux d'intérêt, risques liés à l'environnement concurrentiel, risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement, risques liés à la concentration sectorielle et géographique du portefeuille de la Société) ;
- Des risques liés aux actifs (risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers, risques liés à l'estimation de la valeur des actifs, risques liés à la réalisation de travaux de restructuration, risques environnementaux et liés à la santé (amiante, légionellose, plomb, installations classées) ;
- Des risques liés à la Société (risques liés à l'actionnaire majoritaire, risque lié au niveau d'endettement de la Société, nantissemments et hypothèques au profit des banques, risque de change, risque sur actions).

A cet égard, s'agissant des risques liés au niveau d'endettement de la Société, il convient de noter que les emprunts bancaires ont été souscrits par les filiales (SCI Betelgeuse 1 et SCI Betelgeuse 2) qui ont conféré des hypothèques sur leurs actifs et sont engagées seules à leur remboursement. Par ailleurs, la société a nanti au profit des banques les parts de ses filiales (étant précisé que la Société n'est engagée à l'égard des banques que dans la limite du nantissement des parts de ses filiales).

La maturité de ces emprunts bancaires est actuellement prévue au 18 décembre 2012. La Société ne peut garantir qu'à cette date la situation du marché de la dette bancaire permettra à ses filiales d'obtenir un report ou un refinancement de ces lignes.

Les difficultés pour les filiales de la Société d'obtenir le rééchelonnement ou le refinancement des emprunts bancaires pourraient entraîner la réalisation des sûretés constituées par les filiales ou la Société, et, le cas échéant, la prise en possession des actifs concernés ou la prise en possession des titres des SCI Betelgeuse 1 et 2. Dans ce dernier cas figureraient à l'actif de la Société les créances sur les SCI Betelgeuse 1 et 2 dont la recouvrabilité (51 M€) dépendrait du prix de vente net de l'ensemble immobilier.

Par ailleurs, en cas de « vente forcée », le prix de cession de l'immeuble pourrait être inférieur à la valeur retenue dans les comptes consolidés au 30 juin 2012 et faire apparaître une perte de valeur.

S'agissant de l'endettement non-bancaire, Orion II Finance Luxembourg, entreprise liée à l'associé principal de la Société, a accepté le 20 décembre 2011 une augmentation de l'encours maximum de son financement subordonné qui est passé de 60 à 80 millions d'euros. La date d'échéance du prêt subordonné fixée le 31 janvier 2013 a, par anticipation, été prorogée au 31 août 2013.

La commercialisation de l'ensemble immobilier situé rue d'Astorg et rue Roquépine sera déterminante pour le renouvellement ou le refinancement des emprunts bancaires au 18 décembre 2012. Néanmoins, compte tenu des marques d'intérêt et des discussions en cours pour la prise à bail de surfaces significatives dans cet ensemble immobilier, la Société est confiante quant aux perspectives de location de tout ou partie de cet ensemble immobilier au cours du second semestre 2012 à des niveaux de prix en ligne avec les valeurs retenues dans la dernière expertise réalisée par un expert indépendant.

Dans ce contexte, les comptes consolidés au 30 juin 2012 ont été arrêtés en application du principe de continuité d'exploitation et en maintenant les valeurs comptables de l'ensemble immobilier.

#### **8 – Evolution de la situation financière de la Société et perspectives d'avenir**

Nous rappelons que l'Assemblée Générale Mixte du 19 juin 2012 a décidé de confirmer qu'il n'y a pas lieu à dissolution anticipée de la Société et a pris acte que la Société est tenue, au plus tard le 31 décembre 2012, de réduire le capital social de la Société, 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. A cet égard, des réflexions sont actuellement en cours au sein de la Société quant aux modalités de reconstitution de ses fonds propres avant le délai légal du 31 décembre 2012 (voir également section 7 ci-dessus et notamment la partie relative aux risques liés au niveau d'endettement de la Société)

**LE GERANT**

**C.I.B. - COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE**  
Société en commandite par Actions  
Capital social : 21 876 860 euros  
Siège Social : Bâtiment Monceau 31, rue de Berri 75008 PARIS  
542 067 715 RCS Paris



**COMPTES CONSOLIDES CONDENSES**  
**ETATS FINANCIERS INTERMEDIAIRES**  
Situation au 30 Juin 2012  
Période du 1<sup>er</sup> Janvier 2012 au 30 Juin 2012

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE  
COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE

Milliers d'euros				
ACTIF	Notes	30/06/2012	31/12/2011	Variations
		Net	Net	
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>				
Immobilisations corporelles				
Immeubles de placement	1	174 410	174 409	0
Ecart d'acquisition				
Immobilisations incorporelles				
Actifs financiers		74	74	0
Impôt différé actif	2	1 590	1 384	206
<b>TOTAL ACTIF NON COURANTS</b>		<b>176 075</b>	<b>175 868</b>	<b>207</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>				
Clients et comptes rattachés	3			
Autres créances et comptes de régularisation	4	594	527	67
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5	5 124	582	4 542
<b>TOTAL ACTIF COURANTS</b>		<b>5 718</b>	<b>1 109</b>	<b>4 609</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>181 793</b>	<b>176 977</b>	<b>4 816</b>

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE  
COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE

PASSIF	NOTE	30/06/2012	31/12/2011	VARIATIONS
<b>CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)</b>				
Capital		21 877	21 877	0
Primes liées au capital		12	12	0
Réserve légale				
Réserves consolidées		-37 556	-19 505	-18 050
Résultat consolidé de l'exercice		-6 053	-18 050	11 997
<b>CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)</b>	<b>(Tableau Var des capitaux propres)</b>	<b>-21 720</b>	<b>-15 666</b>	<b>-6 053</b>
Intérêts minoritaires				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>-21 720</b>	<b>-15 666</b>	<b>-6 053</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>				
Emprunt à long terme	6	0	63 405	-63 405
Instruments financiers autres passifs financiers			0	0
Provisions à long terme				
Dettes fiscales				
Impôt différé passif		2 583	2 195	388
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>2 583</b>	<b>65 600</b>	<b>-63 016</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>				
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	7	200 048	125 934	74 113
Instruments financiers	7	0	0	0
Provisions (part à moins d'un an)				0
Dettes fournisseurs et autres dettes	8	717	1 048	-332
Dettes fiscales et sociales	9	164	61	103
<b>TOTAL PASSIF COURANTS</b>		<b>200 928</b>	<b>127 044</b>	<b>73 885</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>181 793</b>	<b>176 977</b>	<b>4 816</b>

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE  
COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE

	Notes	30/06/2012	30/06/2011	Variation
<b>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE</b>				
Chiffre d'affaires	10			
Achats consommés				
Charges de personnel				
Charges externes	11	-701	-697	-4
Impôts et taxes		-228	-98	-130
Dotations nettes aux amortissements		-1 141	-1 129	-12
Dotations nettes aux provisions sur immeubles de placement		1 135	2 367	-1 232
Solde net des ajustements de valeur				
Autres produits et charges d'exploitation		273		273
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>-677</b>	<b>444</b>	<b>-1 121</b>
Autres produits et charges opérationnels		59	0	59
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>-618</b>	<b>444</b>	<b>-1 062</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie				
Coût de l'endettement financier brut		-5 268	-4 905	-363
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>-5 253</b>	<b>-4 905</b>	<b>-348</b>
Autres produits et charges financiers				
Impôts sur les résultats		-182	0	-182
<b>RESULTAT NET</b>		<b>-6 053</b>	<b>-4 461</b>	<b>-1 592</b>
Intérêts minoritaires				
<b>RESULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>		<b>-6 053</b>	<b>-4 461</b>	<b>-1 592</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>-6 053</b>	<b>-4 461</b>	<b>-1 592</b>
<b>Part des minoritaires</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Résultat par action en euros		-2,767	-2,039	-0,728
Résultat dilué par action		-2,767	-2,039	-0,728
<b>GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES</b>				
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)		0	1 731	-1 731
Impact des impôts différés sur instruments financiers		0	-577	577
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		0	1 154	-1 154
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>-6 053</b>	<b>-3 307</b>	<b>-2 746</b>

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

En milliers d'euros	30/06/2011	30/06/2012
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</b>		
Résultat net consolidé	- 4 461	-6 053
Retraitement :		
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	- 1 237	6
Variation des impôts différés et des dettes d'Exit Tax	0	182
Autres flux ne donnant pas lieu à une sortie de trésorerie	0	
= Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier	- 5 698	-5 864
Charge d'impôt		
Coût de l'endettement financier net	4 905	5 268
= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier	- 793	-596
Impôts versés		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	- 1 620	-295
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	- 2 413	-891
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Variation des immobilisations incorporelles et corporelles	349	-6
Variation des immobilisations financières		
Cessions d'immobilisations		
Variation des prêts et créances financières consentis		
Intérêts financiers versés		
Incidence des variations de périmètre		
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	349	-6
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		
Augmentation de capital		
Emissions d'emprunts	4 653	-141
Variation des emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	- 5 146	464
Intérêts financiers nets versés	- 4 905	-5 268
Variations des dettes financières diverses	3 521	10 384
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 1 876	5 439
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>- 3 940</b>	<b>4 542</b>
Trésorerie d'ouverture	7 731	582
Trésorerie de clôture	3 792	5 124
Variation de trésorerie	- 3 939	4 542

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES :

CIB	Nombre d'actions	Valeur nominale	Capital	Prime d'émission	Réserve légale	Autres Réserves	Réserves consolidées	Résultat	Total Capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Au 31 12 2010	2 187 686	10	21 877	12	0	0	-33 928	12 563	524		524
Instruments financiers sur capitaux propres N											
Instruments financiers sur capitaux propres N-1							2 790		2 790		2 790
Instruments financiers sur instruments financiers N											0
Impôt différé passif sur instruments financiers N-1							-930		-930		-930
Impôt différé passif sur instruments financiers N-1							12 563	-12 563	0		0
Affectation en réserve									0		0
Impôts différés actif sur résultat									0		0
Impôts différés passif sur activation des frais fi								-18 050	-18 050		-18 050
Résultat net								-18 050	-15 666	0	-15 666
Au 31 12 2011	2 187 686	10	21 877	12	0	0	-19 505	-18 050	-15 666	0	-15 666
Instruments financiers sur capitaux propres N									0		0
Instruments financiers sur capitaux propres N-1									0		0
Instruments financiers sur instruments financiers N									0		0
Impôt différé passif sur instruments financiers N									0		0
Impôt différé passif sur instruments financiers N-1									0		0
Affectation en réserve							-18 050	18 050	0		0
Impôts différés actif sur résultat									0		0
Impôts différés passif sur activation des frais fi								-6 053	-6 053		-6 053
Résultat net								-6 053	-21 720	0	-21 720
Au 30 06 2012	2 187 686	10	21 877	12	0	0	-37 556	-6 053	-21 720	0	-21 720

Le capital social au 30 juin 2012 est composé de 2 187 686 actions de 10 (dix) euros de nominal chacune.

## Informations générales

La COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE « la Société » et ses deux filiales sont spécialisées dans la détention et la gestion d'actifs immobiliers d'entreprise.

La COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE est une Société en Commandite par Actions enregistrée et domiciliée en France. Son siège social est situé 31 rue de Berri 75008 PARIS.

Le marché de Paris sur lequel est cotée la Société est le compartiment C. Son code ISIN est FR0000036725.

La situation au 30 juin 2012 a été arrêtée le 6 août 2012 par le Gérant commandité et a été présentée au Conseil de surveillance lors de sa réunion du 6 août 2012. Les montants sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire. La Direction estime que les états financiers donnent une image fidèle de la situation financière de l'entité, de sa performance financière et de ses flux de trésorerie.

### 1. Faits caractéristiques de la période et perspectives

#### 1.1 Activité

Le premier semestre 2012 est le prolongement des efforts entrepris depuis 2006 afin de valoriser la Société et ses filiales.

Au 30 juin 2012 la Société détenait au travers de deux de ses filiales détenues à 14999/15000 eme deux immeubles :

- 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 25/27 rue d'Astorg à Paris 8eme arrondissement, d'une superficie de 12 950 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>, bénéficiant d'un effet de marché dans le quartier central des affaires.

Ces deux immeubles sont cependant encore libres d'occupation au 30 juin 2012.

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

Pour rappel, (cela ayant déjà été mentionné dans le Rapport de Gestion sur les comptes 2011 (page 17)), le 18 janvier 2012 étaient signés les avenants reportant l'échéance finale des emprunts bancaires des SCI BETELGEUSE 1 et SCI BETELGEUSE 2 au 18 décembre 2012.

#### 1.2 Situation financière de la Société et continuité d'exploitation

Les emprunts bancaires ont été souscrits par les filiales (SCI Betelgeuse 1 et SCI Betelgeuse 2) qui ont conféré des hypothèques sur leurs actifs et sont engagées seules à leur remboursement. Par ailleurs, la société a nanté au profit des banques les parts de ses filiales (étant précisé que la Société n'est engagée à l'égard des banques que dans la limite du nantissement des parts de ses filiales).

La maturité de ces emprunts bancaires est actuellement prévue au 18 décembre 2012. La Société ne peut garantir qu'à cette date la situation du marché de la dette bancaire permettra à ses filiales d'obtenir un report ou un refinancement de ces lignes.

Les difficultés pour les filiales de la Société d'obtenir le rééchelonnement ou le refinancement des emprunts bancaires pourraient entraîner la réalisation des sûretés constituées par les filiales ou la Société, et, le cas échéant, la prise en possession des actifs concernés ou la prise en possession des titres des SCI Betelgeuse 1 et 2. Dans ce dernier cas figureraient à l'actif de la Société les créances sur les SCI Betelgeuse 1 et 2 dont la recouvrabilité (51 M€) dépendrait du prix de vente net de l'ensemble immobilier.

Par ailleurs, en cas de « vente forcée », le prix de cession de l'immeuble pourrait être inférieur à la valeur retenue dans les comptes consolidés au 30 juin 2012 et faire apparaître une perte de valeur.

S'agissant de l'endettement non-bancaire, Orion II Finance Luxembourg, entreprise liée à l'associé principal de la Société, a accepté le 20 décembre 2011 une augmentation de l'encours maximum de son financement subordonné qui est passé de 60 à 80 millions d'euros. La date d'échéance du prêt subordonné fixée le 31 janvier 2013 a, par anticipation, été prorogée au 31 août 2013.

Par ailleurs, nous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 19 juin 2012 a décidé de confirmer la décision prise lors de l'Assemblée Générale du 8 juillet 2010, à savoir qu'il n'y avait pas lieu à dissolution anticipée de la Société. Des réflexions sont actuellement en cours au sein de la Société quant aux modalités de reconstitution de ses fonds propres avant le délai légal du 31 décembre 2012.

La commercialisation de l'ensemble immobilier situé rue d'Astorg et rue Roquépine sera déterminante pour le renouvellement ou le refinancement des emprunts bancaires au 18 décembre 2012. Néanmoins, compte tenu des marques d'intérêt et des discussions en cours pour la prise à bail de surfaces significatives dans cet ensemble immobilier, la Société est confiante quant aux perspectives de location de tout ou partie de cet ensemble immobilier au cours du second semestre 2012 à des niveaux de prix en ligne avec les valeurs retenues dans la dernière expertise réalisée par un expert indépendant.

Dans ce contexte, les comptes consolidés au 30 juin 2012 ont été arrêtés en application du principe de continuité d'exploitation et en maintenant les valeurs comptables de l'ensemble immobilier.

## 2. Méthodes comptables

Les états financiers consolidés du Groupe CIB, disponibles sur le site internet [www.cibet.fr](http://www.cibet.fr), sont préparés en conformité avec les normes comptables internationales applicables au sein de l'Union Européenne au 30 juin 2012 qui comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) et leurs interprétations (SIC et IFRIC).

Ces états financiers doivent être lus en référence avec les comptes annuels de l'exercice 2011 inclus dans le rapport annuel, sous réserve des particularités propres à l'établissement des comptes intermédiaires décrites ci-après.

Les principaux retraitements conformément aux normes IFRS au 30 juin 2012 ont été les suivants :

- Prise en compte de la fiscalité active et passive.
- Etalement des frais d'emprunts sur la durée de ceux-ci.
- Mise à la juste valeur des instruments financiers et des actifs financiers.

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables de la Société.

La situation au 30 juin 2012 couvre la période allant du 1<sup>er</sup> Janvier 2012 au 30 juin 2012.

Les comptes consolidés condensés sont présentés en milliers d'euros.

### 2.1 Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 30 juin 2012 et d'application obligatoire à cette date.

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 30 juin 2012 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011.

Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union Européenne ou d'application facultative et non appliqués au 30 juin 2012, sont les suivants :

- IFRS 9 « Instruments financiers »
- Amendement IAS 12 Impôt différé : « Recouvrement des actifs sous-jacents »
- IFRS 11 « Partenariats »
- IFRS 10 « Etats financiers consolidés »
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités »
- IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur »
- Amendement IFRS 1 « Prêts gouvernementaux »
- Amendement IAS 27 « Etats financiers individuels »
- Amendement IAS 28 « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises »
- Amendement IFRS 7 et IAS 32 « Compensation des actifs et passifs financiers »
- Améliorations des IFRS (2009-2011) (publié par l'IASB en mai 2012)

Normes et interprétations n'ayant pas été appliquées par anticipation et dont l'application obligatoire est postérieure au 30 juin 2012.

Néant



## 2.2 Estimations et jugements comptables déterminants

Au 30 juin 2012, l'évaluation des immeubles de placement constitue la principale estimation.

Alors qu'il avait connu depuis fin 2008 et en 2009 une importante correction de valeur à la baisse, le marché des immeubles de placement s'est stabilisé au cours de l'année 2011 et au premier semestre 2012 et a connu un niveau d'activité plus significatif. Ainsi les taux de rendement prime ont connu une légère amélioration au cours de la période. Néanmoins, les volumes d'investissement dans l'immobilier restant faibles, il est toujours difficile de prévoir avec exactitude le prix susceptible d'être obtenu en cas de mise en vente ou en location d'un bien immobilier.

La mise à jour au 30 juin 2012 de l'expertise indépendante réalisée par CBRE de l'ensemble immobilier ainsi que les démarches de commercialisation ont permis de confirmer la valeur des immeubles de placement telle qu'elle figure dans les comptes consolidés au 30 juin 2012. Le total de la provision pour dépréciation s'élève à 9 468 KE au 30 juin 2012. La reprise de provision de 1 135 KE est liée aux amortissements du premier semestre 2012.

Les estimations comptables sont, par définition, rarement équivalentes aux résultats effectifs se révélant ultérieurement.

## 2.3 Méthode de consolidation

Les filiales sont toutes les entités pour lesquelles le Groupe a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles, pouvoir s'accompagnant généralement de la détention de plus de la moitié des droits de vote. Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle exercé par le Groupe sur une autre entité lorsqu'ils découlent d'instruments susceptibles d'être exercés ou convertis au moment de cette évaluation. Les filiales sont consolidées par intégration globale à compter de la date à laquelle le contrôle est transféré au Groupe. Elles sont déconsolidées à compter de la date à laquelle le contrôle cesse d'être exercé.

Les transactions intragroupes, les soldes et les profits latents sur les opérations entre sociétés du groupe sont éliminés.

## 2.4 Informations sectorielles

La norme IFRS 8 « Segments opérationnels » impose la présentation d'une information par segment opérationnel conforme à l'organisation de la Société et à son système de reporting interne, établi selon les méthodes de comptabilisation et d'évaluation IFRS. Les segments opérationnels au sens de la norme sont ceux qui sont régulièrement examinés par la Gérance de la Société et pour laquelle des informations financières distinctes sont disponibles..

L'activité de l'ensemble consolidé n'est présente que sur un seul secteur opérationnel, à savoir la location de biens immobiliers et l'ensemble de l'activité est localisé en France.

## 2.5 Actifs non courants

### *Immeubles de placement :*

La norme IAS 40 prévoit que les immeubles de placement soient évalués après leur comptabilisation initiale :

- soit à la juste valeur (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat) ;
- soit au coût selon les modalités prévues par IAS 16 ; dans ce cas l'entreprise doit donner la juste valeur des immeubles de placement dans les notes annexes aux états financiers.

Le groupe CIB, ayant opté pour le modèle du coût, applique donc la méthode des composants.

La ventilation des composants et leur durée d'utilité sont établies par l'historique et l'aspect technique propre à l'ensemble immobilier.

En ce qui concerne l'évaluation des immeubles, celle-ci est présentée au point ci-dessus :2.2 « Estimations et jugements comptables déterminants.

### *Coût des emprunts liés aux opérations de construction :*

Conformément à la norme IAS 23 révisée, le Groupe CIB a capitalisé les frais financiers jusqu'à la date de livraison respective des 2 immeubles.

Les frais financiers ont été affectés au prorata de la valeur brute des immobilisations qui ont été financées. Les frais financiers liés aux immobilisations non amortissables (terrain) ne sont donc pas amortis. Les frais financiers liés à la coque (gros oeuvre) et aux travaux sont amortis dans les mêmes conditions que la coque et les travaux.

### *Valeur recouvrable des actifs non courants*

L'IAS 36 s'applique aux immobilisations incorporelles, immeubles de placement, aux actifs financiers et aux « goodwill ». Le Groupe CIB n'a pas de « goodwill » non affecté.

A chaque date d'arrêté, le Groupe apprécie s'il existe un indice indiquant qu'un actif a pu perdre de la valeur. Si un indice de perte de valeur est identifié, une comparaison est effectuée entre la valeur recouvrable de l'actif et sa valeur nette comptable ; une dépréciation peut alors être constatée.

Un indice de perte de valeur peut-être, soit un changement dans l'environnement économique ou technique des actifs, soit une baisse de la valeur de marché de l'actif.

### **2.6 Écart d'acquisition**

Aucun écart d'acquisition n'a été constaté au 30 juin 2012, au 31 décembre 2011 et au 30 juin 2011.

### **2.7 Immobilisations incorporelles**

La société ne détient aucun actif incorporel au 30 juin 2012, au 31 décembre 2011 et au 30 juin 2011.

### **2.8 Actifs financiers**

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes : à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat, prêts et créances. La classification dépend des raisons ayant motivé l'acquisition des actifs financiers. La direction détermine la classification de ses actifs financiers lors de la comptabilisation initiale et la reconsidère, dans les conditions prescrites par la norme IAS 39, à chaque date de clôture annuelle ou intermédiaire.

#### *Actifs financiers à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat*

Cette catégorie comporte les actifs financiers désignés à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat lors de leur comptabilisation initiale. Un actif financier est classé dans cette catégorie s'il a été désigné comme tel par la direction (actifs évalués à la juste valeur par résultat), conformément à la norme IAS 39. Les actifs rattachés à cette catégorie sont classés dans les actifs courants dès lors qu'ils sont détenus à des fins de transaction ou que leur réalisation est anticipée dans les douze mois suivant la clôture. Ils sont ultérieurement réévalués à leur juste valeur à chaque clôture.

### **2.9 Clients, comptes rattachés**

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur, déduction faite des provisions pour dépréciation.

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Le montant de la provision est comptabilisé au compte de résultat en dotations nettes aux provisions, au 30 juin 2012 aucune provision n'a été constatée.

### **2.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La rubrique « trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend les liquidités, les dépôts bancaires à vue, les autres placements à court terme très liquides ayant des échéances initiales inférieures ou égales à trois mois et les découverts bancaires. Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat. Au 30 juin 2012, et au 31 décembre 2011, le groupe ne détient plus de valeurs mobilières de placement.

### **2.11 Capitaux propres**

Les coûts supplémentaires directement attribuables à l'émission d'actions ou d'options nouvelles sont comptabilisés dans les capitaux propres en déduction des produits de l'émission, nets d'impôts.

## 2.12 Emprunts et autres passifs financiers

### *Emprunts*

Les emprunts sont initialement comptabilisés à leur juste valeur, puis à leur coût amorti.

Les emprunts sont classés en passifs courants, sauf lorsque le Groupe dispose d'un droit inconditionnel de reporter le règlement de la dette au minimum 12 mois après la date de clôture, auquel cas ces emprunts sont classés en passifs non courants.

Au 30 juin 2012, les emprunts sont classés en passifs courants car leur échéance est inférieure à 12 mois.

Le taux d'intérêt appliqué est basé sur l'Euribor 3 mois.

### *Instruments dérivés*

Tous les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur dans l'état de la situation financière.

Le Groupe CIB a recours à des instruments financiers dérivés qualifiés d'instruments de couverture de flux de trésorerie efficace. Les gains ou pertes sur ces instruments déterminés comme étant de couverture efficace sont comptabilisés directement en capitaux propres.

## 2.13 Provisions pour risques et charges

Le montant comptabilisé en provision est la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation, mise à jour à la date de clôture. Au 30 juin 2012, au 31 décembre 2011 et au 30 juin 2011 aucune provision n'a été constituée.

## 2.14 Avantages sociaux

La société et ses filiales n'ont aucun personnel.

## 2.15 Dettes avec différés de paiement

Les valeurs de ces dettes sont actualisées et une charge ou un produit financier est constaté au compte de résultat sur la période du différé de paiement.

## 2.16 Impôts courants et impôts différés

### *Régime fiscal du groupe*

Le groupe est soumis à l'impôt sur les sociétés.

### *Imposition différée*

Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les états financiers consolidés. Les impôts différés sont déterminés à l'aide des taux d'impôt (et des réglementations fiscales) qui ont été adoptés ou quasi-adoptés à la date de clôture et dont il est prévu qu'ils s'appliqueront lorsque l'actif d'impôt différé concerné sera réalisé ou le passif d'impôt différé réglé.

Les actifs d'impôts différés ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.

### 2.17 Reconnaissance des produits

Conformément à la norme IAS 18 « Revenu », les produits des activités ordinaires correspondent à des entrées brutes d'avantages économiques dont bénéficie l'entreprise au cours de l'exercice qui conduisent à des accroissements de capitaux propres autres que ceux issus des apports effectués par les associés ou actionnaires.

Les produits des activités ordinaires correspondent principalement pour le Groupe à des revenus des locations des immeubles.

L'application de la norme IAS 17 a pour effet de procéder à l'étalement sur la durée ferme du bail des conséquences financières de toutes les clauses prévues au contrat de bail. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée.

Les produits des activités ordinaires sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue.  
Les produits des loyers des immeubles de placement sont comptabilisés au fur et à mesure qu'ils sont acquis.

Au 30 juin 2012 la société a constaté un produit de 273 milliers d'euros relatif à la régularisation des charges immeubles 2010 et 2011.

### 2.18 Autres produits et charges opérationnels

Au 30 juin 2012 des produits opérationnels ont été constatés, au titre du remboursement d'un litige de SCI BETELGEUSE 1 à hauteur de 2 K euros, et pour 61 K euros au titre de la reprise de provision relative à une taxe payée en 2010.

### 2.19 Distribution de dividendes

La société n'a pas distribué de dividende au titre des 5 derniers exercices.

## 3. Périmètre de consolidation

Les sociétés consolidées sont les suivantes :

Sociétés	Méthode de Consolidation	% d'intérêt 31/12/2011	% d'intérêt 30/06/2012	Date d'entrée dans le Périmètre
SCA COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE	Société Mère	100%	100%	
SCI BETELGEUSE 1	IG	99,99%	99,99%	déc-06
SCI BETELGEUSE 2	IG	99,99%	99,99%	janv-07

Aucune variation de périmètre entre le 31 décembre 2011 et le 30 juin 2012 n'a été constatée.

#### 4. Les principaux risques et incertitudes liés à l'activité de la Société et du groupe

Les facteurs de risques et incertitudes susceptibles d'avoir une incidence significative sur la situation financière et les résultats de la Société font l'objet d'une présentation exhaustive dans le Rapport Financier Annuel. D'autres risques, non identifiés à la date du présent rapport financier semestriel ou dont la réalisation n'est pas considérée, à cette même date, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement, peuvent exister.

Il n'y a pas eu d'évolution sur le semestre de ces facteurs de risques, ni dans leur nature, ni dans leur niveau., à l'exception du risque lié au niveau d'endettement de la Société.

Il s'agit à titre principal :

- Des risques liés au marché (risques liés à l'environnement économique et liés au marché de l'immobilier, risques liés au niveau des taux d'intérêt, risques liés à l'environnement concurrentiel, risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement, risques liés à la concentration sectorielle et géographique du portefeuille de la Société) ;
- Des risques liés aux actifs (risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers, risques liés à l'estimation de la valeur des actifs, risques liés à la réalisation de travaux de restructuration, risques environnementaux et liés à la santé (amiante, légionellose, plomb, installations classées) ;
- Des risques liés à la Société (risques liés à l'actionnaire majoritaire, risque lié au niveau d'endettement de la Société, nantissements et hypothèques au profit des banques, risque de change, risque sur actions).

##### 4.1.1 Description de la politique du groupe relative à l'exposition de l'entreprise aux variations des taux d'intérêt.

L'activité immobilière bénéficie à la date de la clôture d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêts à long terme faibles. L'évolution des taux d'intérêt a un impact direct sur les emprunts souscrits pour financer la politique d'investissement du Groupe et est susceptible en cas de hausse des taux d'entraîner un surenchérissement du coût de financement des investissements, et une diminution potentielle de la liquidité financière du Groupe.

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.

Au 30 juin 2012 l'ensemble des emprunts à taux variable est couvert par des instruments financiers aboutissant à un taux plafond (marge non incluse) basé sur un Euribor limité à 3% maximum.

##### 4.1.2 Description de la politique du groupe relative à l'exposition de l'entreprise aux risques de change

Les activités du Groupe étant réalisées uniquement en France, le Groupe estime ne pas être exposé à un risque de change.

##### 4.1.3 Description de la politique du groupe relative à l'exposition de l'entreprise aux risques de liquidité

Celle-ci est détaillée au paragraphe ci-dessus 1.2 « Situation financière de la Société et continuité d'exploitation ».

##### 4.1.4 Description de la politique du groupe relative à l'exposition de l'entreprise aux risques locatifs

Au 30 juin 2012 et au 31 décembre 2011 l'ensemble des locaux était libre, vacant.

5. Notes sur l'état de la situation financière, le compte de résultat (toutes les notes sont exprimées en milliers d'euros)

NOTES SUR L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE (ACTIF CONSOLIDE)

Note 1 en KE- Immeubles de placement

IMMEUBLES DE PLACEMENT

VO IMMOBILISATIONS	31/12/2011	ACQUISITION	CESSION	POSTE A POSTE	30/06/2012
TERRAIN	115 626				115 626
CONSTRUCTIONS	57 472	6			57 478
IMMO EN COURS					
FRAIS FINANCIERS IMMOBILISES	17 193				17 193
	190 290	6	0	0	190 296
AMORTISSEMENT IMMOBILISATIONS		DOTATIONS	REPRISE	POSTE A POSTE	
AMORTISSEMENTS	5 278	1 141			6 418
PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS		DOTATIONS	REPRISE	POSTE A POSTE	
PROVISIONS	10 602		1 135		9 468
VALEUR NETTE	174 410	-1 135	-1 135	0	174 410

Adresse des immeubles détenus et surfaces :

Immeuble détenu par la SCI BETELGEUSE 1 : 25/27, rue d'Astorg 75008 PARIS

Immeuble détenu par la SCI BETELGEUSE 2 : 14, rue Roquépine 75008 PARIS

IMMEUBLE	SURFACES EN M2		Nombre de niveaux	
	SHON (m²)	UTILES BRUTES LOCATIVES (m²)	Sous sol	Surface
25/27, rue d'Astorg 75008 PARIS	12 950	11 100	R-1 à R-3	RDC à R+8
14, rue Roquépine 75008 PARIS	2 861	2 394	R-1 à R-3	RDC à R+5
TOTAL	15 811	13 494		

Le montant des amortissements sur le premier semestre 2012 s'élève à 1 141 milliers d'euros.

La juste valeur de l'ensemble immobilier, comme indiqué au paragraphe 2.2, évaluation et jugements comptables déterminants, est évaluée au 30 juin 2012 à 174 410 milliers d'euros HD. La mise à jour au 30 juin 2012 de l'étude de l'expert externe ainsi que les démarches de commercialisation ont permis de valider la valeur au bilan des immeubles.

Le total de la provision pour dépréciation s'élève à 9 468 milliers d'euros au 30 juin 2012, conformément à la norme IAS 36. La reprise de provision de 1 135 milliers d'euros est liée aux amortissements du premier semestre 2012.

Méthodes d'amortissements et durée :

Amortissement linéaire, suivant les années définies par composant suivant le tableau ci après :

DUREE Amortissement en Années	
GROS-ŒUVRE	60
COURANTS / MENUISERIES / SERRURERIE / VERRIERE	20
ÉTANCHEITE / REVETEMENTS / FACADES / PLOMBERIE / CHAUFFAGE / ASCENSEURS / CLOÏSONS	15
ESPACES VERTS	5

<u>Note 2 en KE</u>		
Impôts différés		
	30/06/2012	31/12/2011
IDA sur instruments financiers		
IDA sur déficits reportables	1 590	1384
<b>Total Impôts différés actifs</b>	<b>1 590</b>	<b>1384</b>
IDP sur activation des frais financiers	2 583	2194
<b>Total Impôts différés passifs</b>	<b>2 583</b>	<b>2194</b>

Au 30 juin 2012, les impôts différés actifs sur déficits reportables s'élèvent à 1 590 KE.

<u>Note 3 en KE</u>		
Clients et comptes rattachés		
	30/06/2012	A (-) d'un an
Clients	0	0

<b>Note N°4 en KE</b>		
<b>Autres créances</b>		
	30/06/2012	31/12/2011
Créances et comptes rattachés	484	158
Etat TVA	110	370
Dépôt de garantie versé	0	0
	594	528
<b>Autres créances à moins d'un an</b>		
	30/06/2012	31/12/2011
Créances et comptes rattachés	484	158
Etat TVA	110	370
Dépôt de garantie versé	0	0
	594	528
<b>Autres créances à plus d'un an</b>		
	30/06/2012	31/12/2011
Créances et comptes rattachés	0	0
Etat TVA	0	0
Dépôt de garantie versé	0	0
	0	0

<b>Note N°5 en KE</b>		
<b>Trésorerie et équivalent trésorerie</b>		
	30/06/2012	31/12/2011
Comptes courants bancaires ordinaires	5 124	582
	5 124	582



**NOTES SUR L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE (PASSIF CONSOLIDE)**

<u>Note N°6 en KE</u>					
<b>Emprunts à long terme</b>					
	<b>31/12/2011</b>	<b>Souscription de l'exercice</b>	<b>Remboursement de l'exercice</b>	<b>Re-ventilation en moins d'un an</b>	<b>30/06/2012</b>
Emprunt à long terme auprès des banques					0
Emprunt maison mère	63 405	10 385		73 790	0
Charges à étaler					0
	63 405	10 385	0	73 790	0

<u>NOTE N°7 en KE</u>		
<b>Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)</b>		
	<b>30/06/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Emprunt à court terme auprès des banques	126 097	126 097
Emprunt maison mère	73 790	
Charges à étaler	-465	-329
Intérêts courus sur emprunt terme	625	166
Intérêts courus Orion finance Luxembourg II		
	<b>200 048</b>	<b>125 934</b>

Les emprunts à court terme auprès des banques pour 126 257 KE au 30 juin 2012 contre 125 934 KE au 31 décembre 2011, 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-Wurtemberg 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 Bételgeuse 1 et SCI Bételgeuse 2, sont sans recours et garantis par des hypothèques et le nantissement des titres de ces deux sociétés, propriétaires des immeubles.

L'emprunt maison mère correspond à un prêt subordonné consenti par une entreprise liée avec l'actionnaire principal de la Société pour 73 790 milliers d'euros au 30/06/2012.

Les intérêts de la période s'élèvent à 2 300 K€.

Charges à étaler

- de charges à étaler sur emprunt pour un solde au 30 juin 2012 de 465 milliers d'euros (montant débiteur).

Intérêts courus sur emprunt court terme au 30 juin 2012 le montant s'élève à 625 milliers d'euros contre 166 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

<b>Note N°8 en K€</b>		
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>		
	<b>30/06/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Dettes fournisseurs	393	1 048
Dépôt de garantie client		
Clients créditeurs		
Compte courant société liée		
Dettes diverses	323	
	<b>717</b>	<b>1 048</b>
	<b>30/06/2012 Part a - 1 an</b>	<b>31/12/2011 &amp; Part a - 1 an</b>
Dettes fournisseurs	393	1 048
Dépôt de garantie client		
Clients créditeurs		
Compte courant société liée		
Dettes diverses	323	
	<b>717</b>	<b>1 048</b>

Note N°9 en KE

Dettes fiscales et sociales

	30/06/2012	31/12/2011
Taxe foncière	133	
TVA	31	
Taxe permis de construire	0	61
	164	61

	30/06/2012 Part a - 1 an	31/12/2010 Part a - 1 an
Taxe foncière	133	
TVA	31	
Taxe permis de construire	0	61
	164	61

	30/06/2012 Part a + 1 an	31/12/2010 Part a + 1 an
Taxe foncière		
TVA		
Taxe permis de construire		

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<u>Note 10 en KE</u>			
Chiffre d'affaires			
	30/06/2012	30/06/2011	Variations
Loyers facturés	0	0	0
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Détail par zone géographique			
Biens situés à Paris	0	0	0
Biens situés en Région parisienne			
Biens situés en Province			
Biens situés à l'étranger			
<b>total chiffre d'affaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Note 11 - Charges externes

<u>Note 11 en KE</u>			
Charges externes			
	30/06/2012	30/06/2011	Variations
Charges non récupérées auprès des locataires	437	482	- 45
Charges récupérées auprès des locataires			0
Honoraires	238	197	41
Autres frais	26	18	8
	<b>701</b>	<b>697</b>	<b>4</b>

## NOTES DIVERSES

### Note 12 – Rémunération des dirigeants

Il est rappelé que les membres du Conseil de Surveillance ainsi que le gérant n'ont perçu aucune rémunération au titre du premier semestre 2012, tout comme au titre des exercices précédents, en ce y compris :

- toute rémunération et tous avantages de toute nature (article L.225-102-1 du Code de commerce), y compris sous forme d'attribution de titres de capital, de titres de créances ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de la Société ou des sociétés contrôlantes ou contrôlées, mentionnées aux articles L. 228-13, L. 228-93 et L. 233-16 du Code de commerce ;

- les jetons de présence.

### Note 13 – Engagements

- Engagements donnés au titre de la convention de crédit signée en date du 18 décembre 2006 entre la SCI Betelgeuse 1 et la banque Deutsche Pfandbriefbank.

a) Sûretés consenties par la SCI BETELGEUSE 1 :

- convention de nantissement du compte de fonctionnement
- convention de nantissement de créances – contrat de couverture

b) Cession Dailly des créances que la SCI BETELGEUSE 1 détient envers ses débiteurs.

c) autres garanties :

- nantissement des titres de l'emprunteur, assorti du nantissement des créances en principal et intérêts représentatives des apports en fonds propres, des comptes courant d'associés et des prêts subordonnés
- Sûretés hypothécaires (privilège de prêteur de deniers en premier rang au titre du crédit d'acquisition pour un montant de 88 000 000 euros), et hypothèque conventionnelle en deuxième rang au titre du prêt travaux pour un montant de 19 000 000 euros.

d) Engagements complémentaires donnés au titre de la prorogation du crédit du 19 décembre 2011 jusqu'au 18 décembre 2012 :

- extension pour un an des garanties reprises ci-dessus
- plus une garantie bancaire à première demande de 6 450 K €

- Engagements donnés au titre de la convention de crédit signée en date du 19 septembre 2008 entre la SCI Betelgeuse 2 et la banque Landeshank Baden-Wurttemberg.

a) Sûretés consenties par la SCI BETELGEUSE 2 :

- affectation hypothécaire en 1er rang et sans concurrence sur l'immeuble
- nantissement des titres de l'emprunteur, assorti du nantissement des créances en principal et intérêts représentatives des apports en fonds propres, des comptes courant d'associés et des prêts subordonnés

b) Cession dailly et nantissement

- cession dailly des créances représentatives des loyers de l'immeuble et des créances d'assurance,
- nantissement du contrat de couverture de taux

c) Engagements complémentaires donnés au titre de la prorogation du crédit du 19 décembre 2011 jusqu'au 18 décembre 2012 :

- extension pour un an des garanties reprises ci-dessus
- plus une garantie bancaire à première demande de 1 300 K €

### Note 14 – Sociétés du groupe

Au 30 Juin 2012, comme au 31 décembre 2011, la société détient deux participations, les SCI BETELGEUSE 1, BETELGEUSE 2.

#### Note 15 – Actionnariat au 30 juin 2012

Au 30 juin 2012, le capital social de la Société était fixé à la somme de 21.876.8620 euros, divisé en 2.187.686 actions de 10 euros de valeur nominale chacune, intégralement libérées et réparties comme suit\* :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	%	Nombre	En %
Orion Immobilien Christine SARL	2 146 367	98,11129	2 146 367	98,07762
Dirigeants**	4	0,00018	4	0,00018
Flottant	41.315	1,88853	42 066	1,92219
Actions auto-détenues	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2.187.686</b>	<b>100</b>	<b>2 188 437</b>	<b>100</b>

\* Le tableau ci-dessus a été établi conformément au calcul préconisé par l'article 223-11 alinéa 2 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers qui précise que le nombre de droits de vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droits de vote.

\*\* A l'exception d' Orion Immobilien Christine SARL., actionnaire majoritaire et membre du Conseil de surveillance de la Société.

#### Note 16 – Société consolidante de la Société Compagnie Immobilière BETELGEUSE SCA

La société est elle-même consolidée par la Société ORION CHRISTINE, société de droit luxembourgeois.

#### Note 17 – Entreprises liées

Le prêt subordonné Orion Finance II Luxembourg figure pour un montant 73 790 milliers d'euros en emprunts à court terme. Il convient de souligner, comme cela a été indiqué dans la note 4 sur « la politique du groupe relative à l'exposition de l'entreprise aux risques de liquidité », que, par avenant signé le 31 juillet 2012, l'échéance du prêt subordonné a été prorogée jusqu'au 31 août 2013.

#### Note 18 – Événements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice.

Le seul point à noter, comme souligné dans le paragraphe ci-dessus, est que la date d'échéance du prêt subordonné fixée initialement au 31 janvier 2013, a, par avenant signé le 31 juillet 2012, été prorogée jusqu'au 31 août 2013.

#### Note 19 – Honoraires des Commissaires aux comptes.

Au titre des comptes semestriels 2012 les honoraires de Commissaires aux comptes s'élèvent à 27 030 Euros TTC.

**C.I.B. - Compagnie Immobilière Bételgeuse**

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2012

Rapport des commissaires aux comptes  
sur l'information financière semestrielle

DELOITTE & ASSOCIES  
185, avenue Charles-de-Gaulle  
95524 Neuilly-sur-Seine Cedex  
S.A. au capital de € 1.723.040

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

ERNST & YOUNG Audit  
1/2, place des Saisons  
92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1  
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

## C.I.B. - Compagnie Immobilière Bételgeuse

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2012

### Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société C.I.B. - Compagnie Immobilière Bételgeuse, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2012, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité de votre gérance. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

#### I. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes suivantes de l'annexe des comptes semestriels consolidés condensés :

- la note 1.2 « Situation financière de la société et continuité d'exploitation », qui décrit la situation financière de la société, les conséquences éventuelles du non-renouvellement ou du non-refinancement des lignes de crédit bancaires à l'échéance du 18 décembre 2012, les conditions dans lesquelles le principe de continuité d'exploitation a été maintenu pour l'établissement des comptes ainsi que les hypothèses qui sous-tendent la valorisation de l'ensemble immobilier ;
- la note 2.2 « Estimations et jugements comptables déterminants », qui décrit les hypothèses prises en compte dans la détermination de la valeur des immeubles de placement au 30 juin 2012.



## II. Vérification spécifique

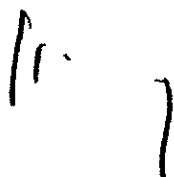
Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 6 août 2012

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES



Christophe Postel-Vinay

ERNST & YOUNG Audit



Jean-Roch Varon

#### IV. PERSONNE RESPONSABLE

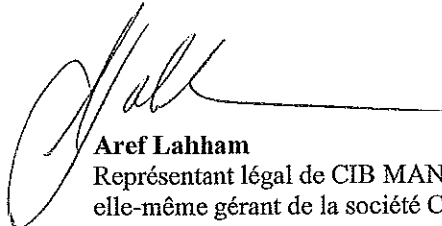
##### 1. Personne responsable du rapport financier semestriel

Monsieur Aref Lahham, représentant légal de la société CIB MANAGEMENT SAS, société par actions simplifiée au capital de 38.200 euros, dont le siège sociale est situé Bâtiment Monceau, 31, rue de Berri, 75008 Paris, identifiée sous le numéro 435 026 794 RCS Paris, gérant de CIB – Compagnie Immobilière Betelgeuse.

##### 2. Attestation des personnes responsables du rapport financier semestriel

Je, soussigné, Aref Lahham, atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

A Paris le 6 août 2012



**Aref Lahham**  
Représentant légal de CIB MANAGEMENT SAS,  
elle-même gérant de la société CIB – Compagnie Immobilière Betelgeuse