

COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE – C.I.B.
Immatriculée au Rcs sous le Numéro 542 067 715 RCS Paris
Société en commandite par Actions
Capital : 21 876 860 euros
Siège Social : 15, rue de Berri 75008 PARIS

RAPPORT FINANCIER ANNUEL
Exercice clos le 31 décembre 2009



- I. Rapport de gestion de l'associé commandité gérant
- II. Comptes consolidés au 31 décembre 2009 et rapport des commissaires aux comptes
- III. Comptes sociaux au 31 décembre 2009 et rapport des commissaires aux comptes
- IV. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés
- V. Attestation du responsable

COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE – C.I.B.
Immatriculée au Rcs sous le Numéro 542 067 715 RCS Paris
Société en commandite par Actions
Capital : 21 876 860 euros
Siège Social : 15, rue de Berri 75008 PARIS

<p>Rapport de Gestion de l'Associé Commandité Gérant aux membres du conseil de surveillance sur les comptes annuels 2009</p>

La société CIB MANAGEMENT SAS immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 067 715 RCS Paris, représentée par Monsieur Aref LAHHAM a l'honneur, en sa qualité de seul associé commandité gérant, de présenter à Messieurs les membres du Conseil de Surveillance de la Société CIB – Compagnie Immobilière Bételgeuse, son rapport de gestion sur les comptes de votre société au 31 décembre 2009.

1) Préambule

L'exercice 2009 est le prolongement des efforts entrepris en 2006, 2007 et 2008 afin de valoriser la Société, et ses filiales.

A la fin de l'exercice 2009 votre société détenait 14999/15000 ème des sociétés Betelgeuse 1 et Betelgeuse 2, ces dernières détenant un ensemble immobilier.

Immeuble situé rue d'Astorg à Paris 8eme (acquis fin 2006) détenu par la SCI Bételgeuse 1

Immeuble situé rue Roquépine à Paris 8eme (acquis à la fin du second trimestre 2008) détenu par la SCI Bételgeuse 2.

Comme nous l'avons précisé lors de l'exercice précédent, les travaux sur l'immeuble de la rue d'Astorg ont commencé début 2008, après l'obtention du permis de construire fin 2007, et les travaux sur l'immeuble de la rue Roquépine ont débuté dès la fin du mois d'Août 2008.

2) Prise de participations.

Aucune prise de participation n'a été réalisée en 2009. En sus des SCI Bételgeuse 1 et 2 votre société détient la SCI Bételgeuse 3 qui n'a pas d'activité.

3) Les comptes sociaux au 31 décembre 2009.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base, à savoir la continuité de l'exploitation, la permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre et l'indépendance des exercices.

Les éléments significatifs des postes du bilan.

Sur un total de bilan au 31 décembre 2009 de 35 905 083 euros

Les principaux postes à l'actif sont :

- Participation de 44 997 euros dans les SCI Bételgeuse 1, 2 et 3. Le montant étant inchangé par rapport à l'exercice précédent.

- La SCI BETELGEUSE 1 propriétaire de l'immeuble du 25, rue d'Astorg à Paris 8 ème est débitrice de votre société pour 24 028 991 euros contre 31 264 075 euros l'exercice précédent. Votre société a assuré pendant l'exercice le financement des travaux en cours de réalisation de cet immeuble.

Compte courant de la SCI Bételgeuse 1 dans les livres de CIB SCA :

Report à nouveau au 1/1/2009	31 264 075 euros
Approvisionnement en trésorerie en 2009	12 083 859 euros
Incorporation du résultat 2009 de la SCI (-)	19 318 943 euros
<u>Solde au 31/12/2009</u>	<u>24 028 991 euros</u>

La SCI BETELGEUSE 2 propriétaire de l'immeuble du 14 rue Roquépine à Paris 8 ème est débitrice de votre société pour 11 808 780 euros contre 7 174 444 euro l'exercice précédent.

Compte courant de la SCI Bételgeuse 2 dans les livres de CIB SCA :

Report à nouveau au 1/1/2009	7 174 444 euros
Approvisionnement en trésorerie en 2009	8 546 972 euros
Incorporation du résultat 2009 de la SCI (-)	3 912 636 euros
<u>Solde au 31/12/2009</u>	<u>11 808 780 euros</u>

- La trésorerie disponible de la société sous forme de compte courant bancaire faisait apparaître un solde de 11 466 euros l'exercice précédent. Au 31 décembre 2009, la trésorerie disponible est de 22 237 euros.

Les principaux postes du passif sont :

Les capitaux propres sont négatifs pour 11 145 241 euros.

L'évolution des capitaux propres entre l'exercice clos au 31 décembre 2008 et l'exercice clos au 31 décembre 2009 est la suivante :

LIBELLE	NB TITRES	VALEUR NOMINALE	CAPITAL	PRIME EMISSION	RESERVE LEGALE	RESERVES	RESULTAT	TOTAL CAPITAUX PROPRES
Au 31 Décembre 2008	2 187 686	10	21 876 860	12 492	0	-2 946 355	-7 068 764	11 874 233
Affectation résultat n-1 en réserve						-7 068 764	7 068 764	0
Résultat exercice N							-23 019 474	-23 019 474
Au 31 Décembre 2009	2 187 686	10	21 876 860	12 492	0	-10 015 119	-23 019 474	-11 145 241

Le poste dettes fournisseurs, est d'un montant de 86 055 euros contre 87 401 euros au 31 décembre 2008.

Votre société a fait l'objet d'un prêt subordonné de la part d'une entreprise liée à l'associé principal de votre société. Ce prêt correspond à la totalité du poste : dette financière, soit 46 891 885 euros, contre 26 279 123 en 2008.

Le compte de résultat :

Le compte de résultat fait apparaître une perte de 23 019 474 euros, dont la constituante principale est la quote part des résultats déficitaires des SCI Bételgeuse 1 et 2 au 31 décembre 2009 (14 999/15 000), montant appréhendé sous la rubrique frais financiers pour un montant négatif de 19 318 943 euros pour la SCI Bételgeuse 1 et 3 912 635 euros pour la SCI Bételgeuse 2.

Le résultat d'exploitation est déficitaire de 192 967 euros, contre 177 564 euros l'exercice précédent. La société n'ayant pas eu de chiffre d'affaires sur les deux exercices, la perte est constituée principalement par le poste autres achats et charges externes, suivant le tableau ci après :

	<u>31/12/2009</u>	<u>31/12/2008</u>
Honoraires	162 425	154 474
Annonces	18 372	8 749
Service bancaire	11 328	13 656
Autres achats et ch externes	192 125	176 879

Les produits financiers et charges financières se décomposent comme suit :

	<u>31/12/2009</u>	<u>31/12/2008</u>
Produits financiers		
Rémunération du C/C SCI Bételgeuse 1	2 303 859	1 323 706
Rémunération du C/C SCI Bételgeuse 2	671 471	529 977
Produits sur cession de VMP	0	183 651
Autres produits	94	0
Total produits financiers	2 975 424	2 037 334
Charges financières		
QP de résultat SCI Bételgeuse 1 2009	19 318 943	6 330 299
QP de résultat SCI Bételgeuse 2 2009	3 912 636	1 683 441
Autres charges financière	5	79
Frais financiers sur emprunt subordonné	2 460 718	914 715
Total charges financières	25 692 302	8 928 534

En complément d'information, je vous prie de bien vouloir trouver ci après les comptes de résultat des SCI Bételgeuse 1 et 2.

COMPTE DE RESULTAT
SCI BETELGEUSE 1
Montants en euros

Rubriques	Exercice du 1/1/2009 au 31/12/2009	Exercice du 1/1/2008 au 31/12/2008
Durée en mois	12	12
Chiffres d'affaires nets	41	
Total produits d'exploitation	41	
Autres achats et charges externes	315 115	145 181
Impôts, taxes et versements assimilés	808	117 311
Autres charges		
Dotations aux amortissements et provisions	11 845 000	120 079
Total charges d'exploitation	12 160 923	382 571
Résultat d'exploitation	-12 160 882	-382 571
Produits financiers		13
Charges financières	7 259 337	5 948 163
Résultat financier	-7 259 337	-5 948 150
Produits exceptionnels	100 772	
Charges exceptionnelles		
Résultat exceptionnel	100 772	
Impôt sur les bénéfices		
Total des produits	100 813	
Total des charges	19 420 260	6 330 721
Bénéfice ou perte	-19 319 447	-6 330 721

COMPTE DE RESULTAT
SCI BETELGEUSE 2
Montants en euros

Rubriques	Exercice du 1/1/2009 au 31/12/2009	Exercice du 1/1/2008 au 31/12/2008
Durée en mois	12	12
Chiffres d'affaires nets	0	236 936
Total produits d'exploitation	0	236 936
Autres achats et charges externes	17 153	531 570
Impôts, taxes et versements assimilés	75 503	45 435
Autres charges		
Dotations aux amortissements et provisions	2 588 595	329 935
Total charges d'exploitation	2 681 251	906 939
Résultat d'exploitation	-2 681 251	-906 939
Produits financiers		
Charges financières	-1 231 475	-1 013 549
Résultat financier	-1 231 475	-1 013 549
Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
Résultat exceptionnel		
Impôt sur les bénéfices		
Total des produits	0	236 936
Total des charges	-3 912 726	-1 920 489
Bénéfice ou perte	-3 912 726	-1 683 553

4) Les comptes consolidés au 31 décembre 2009

Les états financiers consolidés de la Compagnie Immobilière Bételgeuse ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et ce à compter du 1^{er} Janvier 2006

Les principaux retraitements suivant les normes IFRS au 31 12 2009 ont été les suivants :

- Prise en compte de la fiscalité active et passive.
- Etalement des frais d'emprunts sur la durée de celui-ci
- Calcul 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.

Les nouveaux textes suivants sont entrés en vigueur au sein de l'Union Européenne pour les exercices ouverts au 1^{er} janvier 2009 :

- La norme IAS 1 révisée "Présentation des états financiers" publiée par l'IAS le 6 septembre 2007 a été approuvée par l'UE le 17 décembre 2008. La révision d'IAS 1 a pour but de faciliter l'analyse et la comparaison par les utilisateurs de l'information donnée dans les états financiers. Le Groupe a choisi de présenter un tableau de résultat global commençant par le résultat total issu du compte de résultat et comprenant les autres éléments de produits et de charges comptabilisés directement en capitaux propres, en l'occurrence la variation de juste valeur des instruments de couverture et effet d'impôt.
- L'IASB a publié, le 22 mai 2008, la version définitive de son premier projet annuel d'amélioration des IFRS, sous la forme d'un document intitulé "Amélioration des IFRS". Ce projet a été approuvé par l'UE le 23 janvier 2009. Le principal impact de ce texte est la révision de la norme IAS 40 qui prévoit que les actifs immobiliers en cours de construction soient qualifiés d'immeubles de placement et évalués conformément à cette norme. (juste valeur ou coût historique). Le groupe ne détenant pas d'immeubles de placement antérieurement, applique donc pour la première fois la norme IAS 40 et a décidé de retenir le coût comme méthode d'évaluation. L'application de la norme IAS 40 n'a donc pas de conséquence sur le plan de l'évaluation et n'entraîne qu'un changement de présentation. Les travaux de rénovation et d'aménagement demeurent donc comptabilisés au coût jusqu'à leur achèvement. Ils font l'objet de tests de dépréciation.

L'exercice au 31 décembre 2009 couvre la période de 12 mois du 1^{er} Janvier 2009 au 31 décembre 2009. L'exercice de l'année N-1 couvre la période de 12 mois du 1^{er} Janvier 2008 au 31 décembre 2008.

Les comptes consolidés sont présentés en milliers d'euros.

Les éléments significatifs des postes du bilan.

Sur un total de bilan au 31 décembre 2009 de 165 898 milliers d'euros,

Les principaux postes du bilan actif sont :

Les immobilisations corporelles, pour un montant de 151 770 milliers d'euros constituées exclusivement de la Valeur nette comptable des deux immeubles détenus par nos filiales.

Valorisation des immeubles de placement :

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

VO IMMOBILISATIONS	31/12/2008	ACQUISITION	CESSION	POSTE A POSTE	31/12/2009
TERRAIN	115 626			-115 626	
CONSTRUCTIONS	8 627			-8 627	
IMMO EN COURS	19 661			-19 661	
FRAIS FINANCIERS IMMOBILISES	6 066			-6 066	
	149 981			-149 981	
AMORTISSEMENT IMMOBILISATIONS	31/12/2008	DOTATIONS	REPRISE	POSTE A POSTE	31/12/2009
AMORTISSEMENTS	1 461			-1 461	
PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS	31/12/2008	DOTATIONS	REPRISE	POSTE A POSTE	31/12/2009
PROVISIONS					
VALEUR NETTE	148 520			-148 520	

IMMEUBLES DE PLACEMENT

VO IMMOBILISATIONS	31/12/2008	ACQUISITION	CESSION	POSTE A POSTE	31/12/2009
TERRAIN				115 626	115 626
CONSTRUCTIONS				8 627	8 627

IMMO EN COURS		23 749		19 661	43 410
FRAIS FINANCIERS IMMOBILISES		7 915		6 066	13 981
		31 664		149 981	181 645
AMORTISSEMENT IMMOBILISATIONS	31/12/2008	DOTATIONS	REPRISE	POSTE A POSTE	31/12/2009
AMORTISSEMENTS		120		1 461	1 581
PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS	31/12/2008	DOTATIONS	REPRISE	POSTE A POSTE	31/12/2009
PROVISIONS		28 295			28 295
VALEUR NETTE		3249		148 520	151 770

Les autres créances d'un montant de 7 750 Milliers d'euros en 2009 sont constituées à hauteur de 7 643 Milliers d'euros de créances de TVA sur l'Etat.

La trésorerie pour 1 430 Milliers d'euros pour 2009, contre 339 Milliers d'euros à fin 2008.

Les principaux postes du bilan passif sont :

Les capitaux propres sont négatifs à hauteur de 13 154 Milliers d'euros, contre un montant positif de 16 956 Milliers d'euros au 31 décembre 2008. L'évolution négative est principalement liée à l'évolution de l'évaluation des instruments financiers, et à une dotation aux provisions sur immobilisations de 28 295 Milliers d'euros .

Les emprunts à long terme pour 164 912 Milliers d'euros, constitués

- d'un emprunt souscrit (fin décembre 2006) auprès de la Banque Deutsche Pfandbriefbank pour le financement de l'acquisition de l'immeuble de la rue d'Astorg (montant 88 000 milliers d'euros)
- des tirages (d'un montant 15 286 milliers d'euros), effectués en 2009 sur la ligne CAPEX du crédit souscrit en 2006 auprès de la Banque Deutsche Pfandbriefbank
- d'un emprunt souscrit (septembre 2008) auprès de la Banque Landesbank Baden-Wurttemberg pour le financement de l'acquisition de l'immeuble de la rue Roquépine (montant 16 000 milliers d'euros)
- d'un prêt subordonné consenti par une entreprise liée avec votre actionnaire principal pour 46 593 Milliers d'euros
- de charges à étaler sur emprunt pour un solde au 31 décembre 2009 de 967 Milliers d'euros (montant négatif).

Un covenant pour l'emprunt avec la Landesbank Baden-Württemberg est de 70 % LTV à respecter à sa date de livraison. Sur la base de la valorisation de l'immeuble au 31/12//2009, le covenant, calculé sur l'encours tiré rapporté à la valeur vénale, est respecté.

Aucun covenant n'est à respecter sur l'emprunt à long terme avec la Deutsche Pfandbriefbank.

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.

Ainsi, la société a eu recours aux instruments suivants dont la valorisation est indiquée :

Pour 2009 :

Nature	Base	Taux fixe	Valeur 31/12/2009	Faveur du groupe	Échéance
SWAP	88 000 KE	3,935%	- 4 035 KE	Non	18/12/2011
SWAP	10 000 KE	3.930%	- 458 KE	Non	18/12/2011
CAP	9 000 KE	4.400%	8 KE	Oui	18/12/2011
CAP	20 000 KE	5.000%	23 KE	Oui	19/12/2011

Les instruments de couverture ont une date d'échéance égale aux emprunts à taux variables qu'ils couvrent

INFORMATION SUR LA DECOMPOSITION DU SOLDE DES DETTES A L'EGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DECEMBRE 2009

Nous vous indiquons ci-après la décomposition à la clôture du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance au 31 décembre 2009.

Montants en milliers d'euros	> 60 jours	< 60 jours	< 30 jours	non échues	Total
Fournisseurs			1 309		1 309
Fournisseurs retenues de garanties	3 016				3 016
Factures non parvenues				593	593

TOTAL	3 016	1 309	593	4 918
-------	-------	-------	-----	-------

Les retenues de garantie couvrent la reprise des réserves signalées lors de la réception des travaux. Elles deviennent exigibles à la levée des réserves, ou libérée de plein droit à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la réception des travaux, faite avec ou sans réserve, sauf opposition motivée du maître d'ouvrage ou de l'entreprise principale.

Le compte de résultat

	31/12/2009	31/12/2008	VARIATION
Chiffre d'affaires		237	-237
Charges de personnel			
Charges externes	-499	-447	-52
Impôts et taxes	-86	-164	78
Dotations nettes aux amortissements	-120	-450	330
Dotations nettes aux provisions sur immeubles de placement	-28 295		-28 295
Solde net des ajustements de valeur			
Autres produits et charges d'exploitation			
Résultat opérationnel courant	-29 000	-823	-28 176
Autres produits et charges opérationnels			
Résultat opérationnel	-29 000	-823	-28 176
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		21	-21
Coût de l'endettement financier brut	-240	-26	-214
Coût de l'endettement financier net	-240	-5	-235
Autres produits et charges financiers			
Impôts sur les résultats	-42	-778	736
RESULTAT NET	-29282	-1 606	-27 676
Intérêts minoritaires			
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)	-29282	-1 606	-27 676
Résultat par action en euros	-13,38	-0,73	-12,65

Résultat dilué par action	-13,38	-0,73	-12,65
---------------------------	--------	-------	--------

Le chiffre d'affaires est nul pour l'exercice 2009 alors que pour 2008, le montant de 237 milliers d'euros correspond aux loyers facturés de fin juin 2008 à fin août 2008 sur l'immeuble de la rue Roquépine.

- En matière de charges :

Les charges externes se décomposent de la façon suivante :

Charges externes			
	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Charges non récupérées auprès des locataires	0	239	-239
Honoraires	461	181	280
Autres frais	38	26	12
	499	447	52

Ainsi le résultat opérationnel courant s'élève en perte de 29 000 Milliers d'euros pour 2009 contre une perte de 823 Milliers d'euros pour 2008. Une dotation aux provisions sur immeubles de placement a été constatée à hauteur de 28 295 Milliers d'euros en 2009.

Le résultat net est une perte de 29 282 Milliers d'euros contre une perte de 1 606 Milliers d'euros pour 2008.

5) Rémunération des dirigeants

Aucune rémunération n'est versée à l'associé Commandité gérant au 31 décembre 2009.

6) Evolution du résultat par action

COMPTES SOCIAUX

	Nombre de titres
31/12/2008	2 187 686
31/12/2009	2 187 686
	Résultat
Résultat au 31/12/2008	- 7 068 764
Résultat au 31/12/2009	- 23 019 474

	Résultat par titre
31/12/2008	-3,2311
31/12/2009	-10,5223

COMPTES CONSOLIDES

	Nombre de titres
31/12/2008	2 187 686
31/12/2009	2 187 686
	Résultat
Résultat au 31/12/2008	- 1 606 000
Résultat au 31/12/2009	-29 282 000

	Résultat par titre
31/12/2008	-0,73449
31/12/2009	-13,384

7) Décision à prendre en application des articles L.226-1et L. 225-248 du Code de Commerce – Dissolution anticipée ou non de la société

Je vous rappelle qu'aux termes de l'article L. 225-248 (par renvoi de l'article L.226-1) du code de commerce, si du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le gérant doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, convoquer les actionnaires à l'effet de décider s'il y a lieu de dissoudre par anticipation la société.

Si la dissolution anticipée n'est pas prononcée, la société devra, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, soit réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, sans que cette réduction puisse avoir pour conséquence de ramener le capital à un niveau inférieur au capital minimum légal, soit avoir reconstitué les capitaux propres à hauteur au moins de la moitié de son capital.

Or du fait de la perte de l'exercice, s'élevant à 23 019 474 euros, les capitaux propres de la société ressortent à un montant négatif de 11 145 241 euros pour un capital social de 21 876 860 euros.
Compte tenu des perspectives d'avenir de la société, je vous propose de ne pas en prononcer la dissolution anticipée

8) Activité de la Société en matière de recherche et de développement

Je vous rappelle que, compte tenu de son activité, votre Société ne mène aucune activité en matière de recherche et de développement.

9) Evolution prévisible de la situation de la Société et perspective d'avenir

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 8eme ainsi que d'un immeuble rue Roquépine. L'acquisition de ces immeubles repose sur une stratégie de valorisation des actifs bénéficiant d'une excellente localisation dans « le Quartier Central des Affaires ». Après réhabilitation et mise aux meilleures normes, ces immeubles devraient pouvoir être loués à des conditions de prix supérieures à celles qui l'ont été jusqu'au départ des locataires.

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

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

11) Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée

Ces risques sont ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou le cours des actions de la Société. La Société a procédé à une revue de ses risques et a considéré qu'il n'existe pas de risques significatifs, hormis ceux présentés ci-dessous et

dans l'annexe des comptes consolidés, qu'elle juge pertinents. La liste des risques présentée n'est pas exhaustive et d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée susceptible d'avoir un effet défavorable sur le Groupe, peuvent exister.

Risques liés au marché

▪ **Risques liés à l'environnement économique et liés au marché de l'immobilier**

L'activité de la société et son développement sont sensibles aux variations de l'environnement économique. Ces évolutions peuvent favoriser ou au contraire réduire la demande de surfaces nouvelles en matière d'immobilier d'entreprise. Elles peuvent également avoir une incidence à terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers et charges locatives.

Les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, le patrimoine et la situation financière de la société.

▪ **Risques liés au niveau des taux d'intérêt**

La valeur des actifs de la société est influencée par l'évolution des taux d'intérêt. L'activité immobilière a bénéficié au cours des dernières années d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêt à long terme faibles. Cependant, à plusieurs reprises au cours des années 2006 2007, 2008 et 2009, de fortes variations de taux ont été enregistrées.

Une hausse de ces taux d'intérêt entraînerait un renchérissement du coût de financement des investissements réalisés par la société par recours à l'endettement et pourrait compromettre la mise en oeuvre de la stratégie de croissance, qui est en principe compensée par la croissance des loyers, par la mise en jeu de l'indexation et l'accroissement du taux de rendement.

La société a conclu, dans cette perspective, des contrats d'échange de taux (swap) ou des caps afin de couvrir son risque de taux.

Il est à noter que dans les cas d'une baisse des taux d'intérêt et d'un remboursement anticipé total ou en partie des emprunts, le déboucement des instruments de couverture attachés se traduira par un coût proportionnel à la baisse des taux d'intérêt.

Par ailleurs, l'évolution des taux d'intérêt influence les taux de rendement retenus pour l'estimation de la valeur des actifs immobiliers. En conséquence, toute hausse significative et durable des taux d'intérêt pourrait avoir un impact négatif sur la valeur qui pourrait être attribuée au patrimoine de la Société.

▪ **Risques liés à l'environnement concurrentiel**

Dans la conduite de ses activités, la société est confrontée à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence dans le cadre de son activité d'investissement en immobilier d'entreprise. Au-delà du fait que les actifs recherchés peuvent s'avérer rares, la société peut se trouver en concurrence avec d'autres acteurs disposant d'une surface financière plus importante leur permettant d'exprimer des offres d'acquisition à des conditions qui ne permettraient pas à la société d'atteindre ses objectifs de rentabilité. Par conséquent une pénurie de l'offre ou une concurrence trop forte des autres acteurs pourrait entraver les perspectives de développement.

La société doit également faire face à une forte concurrence émanant d'acteurs du secteur disposant d'un patrimoine immobilier pouvant offrir aux locataires des actifs à des conditions locatives plus attractives que celle de la société.

▪ **Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement**

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité dont disposent les propriétaires afin d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché et afin d'optimiser leurs revenus locatifs.

L'absence de revenus générés par les surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter ses résultats.

▪ **Risques liés à la concentration sectorielle et géographique du portefeuille de la société**

Les actifs de la société sont constitués exclusivement d'immeubles de bureaux situés à Paris. On constate une concentration sectorielle et géographique. En cas de retournement du marché, les effets négatifs ne seraient pas atténués par d'autres immeubles de nature ou de localisation différentes.

- **Risques liés à la réglementation actuelle ou future**

Dans l'exercice de son activité, la société est tenue de se conformer à de nombreuses réglementations relatives notamment à l'urbanisme, aux baux commerciaux, à la copropriété, à la prévention des risques naturels et technologiques, pour la santé, la sécurité des personnes et la sauvegarde de l'environnement.

Des audits techniques ont été réalisés par des prestataires spécialisés reconnus afin de vérifier la conformité du patrimoine aux dispositions réglementaires. La non-conformité d'un actif au regard de la réglementation actuelle ou future pourrait générer des charges supplémentaires significatives

Risques liés aux actifs

- **Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers**

Les actifs immobiliers commerciaux étant peu liquides, la société pourrait, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans les meilleures conditions tout ou partie de ses actifs.

- **Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs**

Les immeubles de la Société ont été évalués par des expertises externes. La valeur de ce portefeuille d'actifs dépend du rapport entre l'offre et la demande sur le marché, de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative ainsi que de l'évolution de l'environnement économique.

Si une évolution significative des valeurs intervenait entre deux expertises, l'évaluation des actifs de la société pourrait ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession. En outre, si les valeurs déterminées par les expertises venaient à être inférieures à la valeur nette comptable de ces immeubles, le résultat dans les comptes de la clôture suivante serait alors impacté.

- **Risques liés à la réalisation de travaux de restructuration.**

La société réalise des travaux lourds sur ses deux immeubles, et la société pourrait faire face à des retards, des mal façons, dans le cadre des prestations de ses fournisseurs, ce qui pourrait avoir un impact sur la date de signature des nouveaux baux.

- **Risques environnementaux et liés à la santé (amiante, légionellose, plomb, installations classées)**

La Société n'est pas, en sa qualité de société de services, en position de risque environnemental direct. Son patrimoine locatif est composé exclusivement de bureaux situés dans Paris. Lors de toute nouvelle acquisition, la Société fait procéder à des diligences par ses propres experts, en plus des expertises réglementaires, pour s'assurer de l'état des immeubles notamment en matière d'amiante et de réseaux.

Risques liés à la société

- **Risques liés à l'actionnaire majoritaire**

A la date du 31 décembre 2009, La société ORION CHRISTINE détient la majorité des droits de vote de la société. En conséquence cette société a une influence significative sur la société et sur la conduite de son activité. Elle est en mesure de prendre seule des décisions importantes concernant notamment la nomination des membres du conseil de surveillance, l'approbation des comptes annuels, la distribution de dividendes, ainsi que la modification du capital et des statuts de la société.

- **Risques liés au niveau d'endettement de la société**

La société dispose d'une structure financière qu'elle considère adaptée à ses objectifs qui lui permet de disposer d'une certaine flexibilité afin de profiter d'opportunités d'investissements.

Cette structure intègre un recours à l'emprunt bancaire dont la maturité est actuellement prévue à décembre 2011. La société ne peut garantir qu'à cette date la situation du marché de la dette bancaire lui permettra de renouveler ou refinancer ses lignes.

- **Risque de change**

A la date de dépôt du présent document, la société n'a aucune activité hors de France. Le risque de change est nul.

▪ **Risque sur actions**

La société ne détient aucune participation minoritaire, ni titre, ni obligation, ni Sicav.

▪ **Faits exceptionnels et litiges**

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent ou susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société.

12) Participation des salariés au capital

Je vous rappelle que la Société n'a pas de salarié à ce jour.

13) Tableau des résultats

Au présent rapport est joint (annexe 1), conformément aux dispositions de l'article 148 du décret du 23 mars 1967, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices.

14) Filiales et participations

Votre société détient trois participations :

La SCI Betelgeuse 1. Le montant du capital social est de 15 000 euros, et votre société détient 14 999 titres de 1 euro sur un total de 15 000.

La SCI Betelgeuse 2. Le montant du capital social est de 15 000 euros, et votre société détient 14 999 titres de 1 euro sur un total de 15 000.

La SCI Betelgeuse 3. Le montant du capital social est de 15 000 euros, et votre société détient 14 999 titres de 1 euro sur un total de 15 000.

15) Dividendes versés au titre des trois exercices précédents et l'avoir fiscal correspondant (art. 243 bis CGI)

La Société n'a versé aucun dividende au cours des trois derniers exercices.

16) Informations diverses

Les comptes annuels ne prennent en charge ni amortissement excédentaire ni dépense somptuaire.

17) Répartition du capital social et actions d'autocontrôle

Conformément aux dispositions de l'article L.233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations reçues en application des articles L.233-7 et L.233-12 dudit code, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires possédant plus du vingtième, du dixième, des trois-vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié ou des deux tiers du capital social ou des droits de vote au 31/12/2009 :

Plus de 95% du capital :

- Société ORION CHRISTINE (Société de droit Luxembourgeois)

La Société ne détient à ce jour pas d'action d'autocontrôle.

18) Informations concernant les mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1 du Code de commerce, nous vous rendons compte ci-après de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés durant l'exercice écoulé à chaque mandataire social, tant par la Société que par la société qui la contrôle au sens de l'article L 233-16 du Code de commerce :

Aref Lahham, représentant du Gérant commandité :

- rémunération versée par la Société : Aucune
- avantages en nature : Aucun
- rémunérations versées par la société contrôlante : Aucune
- avantages en nature reçus de la part de la société contrôlante : Aucun

Marc Angelier, membre du Conseil de surveillance :

- rémunération versée par la Société : Aucune
- avantages en nature : Aucun
- rémunérations versées par la société contrôlante : Aucune
- avantages en nature reçus de la part de la société contrôlante : Aucun

Bruce Bossom, membre du Conseil de surveillance :

- rémunération versée par la Société : Aucune
- avantages en nature : Aucun
- rémunérations versées par la société contrôlante : Aucune
- avantages en nature reçus de la part de la société contrôlante : Aucun

Van Stults, membre du Conseil de surveillance :

- rémunération versée par la Société : Aucune
- avantages en nature : Aucun
- rémunérations versées par la société contrôlante : Aucune
- avantages en nature reçus de la part de la société contrôlante : Aucun

Par ailleurs, vous trouverez ci-après la liste des mandats et fonctions exercés par ces mandataires sociaux dans toute société française durant l'exercice écoulé :

Membres	Qualité	Autres mandats de Société Française
Aref Lahham	Représentant du Gérant commandité	Président de CIB Management SAS CO/Gérant de Orion Capital Managers SARL
Marc Angelier	Membre du Conseil de Surveillance	Aucun
Bruce Bossom	Membre du Conseil de Surveillance	CO/Gérant de Orion Capital Managers SARL
Van Stults	Membre du Conseil de Surveillance	Aucun

19) Parties liées – Comptes consolidés

En KE	31/12/2009
Poste Passif	
Emprunt et dette financière	
Orion Finance Luxembourg II	46 591

20) Affectation des résultats

L'exercice écoulé se traduit par une perte de 23 019 474 euros que je vous propose d'affecter au « report à nouveau » débiteur.

21) Conventions courantes

Convention entre CIB SCA et Orion Finance II Luxembourg SARL

CIB SCA signé avec Orion Finance II luxembourg en 2008 un emprunt subordonné, pour un montant en principal au 31 décembre 2009 de 46 592 841 euros.

Caractéristiques de l'emprunt :

Montant total autorise 50 000 000

Taux fixe : 6.56 %

Echéance finale : 31 janvier 2013

Intérêts capitalisés annuellement au 31 décembre de chaque année.

Convention entre ORION MASTER France et SCI Bételgeuse 1

Convention de domiciliation de siège social au 15 rue de Berri et ce à titre gratuit.

Convention entre ORION MASTER France et SCI Bételgeuse 2

Convention de domiciliation de siège social au 15 rue de Berri et ce à titre gratuit.

Convention entre ORION MASTER France et SCI Bételgeuse 3

Convention de domiciliation de siège social au 15 rue de Berri et ce à titre gratuit.

22) Texte des résolutions proposées à l'assemblée générale

PROJET DES RESOLUTIONS

Première résolution (approbation des comptes sociaux de l'exercice 2009) – L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du Gérant, du rapport des Commissaires aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance, approuve les comptes de l'exercice 2009 d'où il résulte une perte de 23 019 474 euros.

L'Assemblée générale approuve les opérations traduites par ces comptes et mentionnées dans ces rapports.

Seconde résolution (affectation du résultat de l'exercice 2009) – Sur proposition du Gérant, approuvée par le Conseil de Surveillance, L'assemblée générale, constatant que la perte de l'exercice s'élève à 23 019 474 euros, il est décidé de porter cette perte au compte report à nouveau.

Troisième résolution (conventions réglementées) – L'assemblée générale, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L 226-10 du Code de commerce, approuve ledit rapport et prend acte qu'il n'y a pas de conventions à soumettre à approbation.

Quatrième résolution (approbation des comptes consolidés de l'exercice 2009) – L'assemblée générale connaissance prise du rapport du Gérant, du rapport des Commissaires aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance, approuve les comptes consolidés de l'exercice 2009 d'où il résulte une perte de 29 282 milliers d'euros.

Cinquième résolution (dissolution anticipée ou non de la société) - L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, constate que les capitaux propres de la Société sont devenus inférieurs à la moitié du capital social. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-248 (par renvoi de l'article L. 226-1) du code de commerce, elle décide qu'il n'y a pas lieu à dissolution anticipée de la Société.

L'assemblée générale prend acte que la Société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice, soit avant le 31 décembre 2012, de reconstituer ses capitaux propres à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Il est rappelé qu'aucun dividende n'a été distribué au cours des trois derniers exercices.

Le Gérant

Annexe 1
Tableau des résultats des cinq derniers exercices sociaux

RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES					
DATE ARRETE	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
DURE DE L'EXERCICE EN MOIS	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	21 876 860	21 876 860	21 876 860	21 876 860	1 978 841
Nombre d'actions					
Ordinaires	2 187 686	2 187 686	2 187 686	2 187 686	188 461
OPERATIONS ET RESULTATS					
Résultat avant impôt, participation et dotations amortissements et provisions	-23 019 474	-7 068 764	-1 942 650	-1 173 511	-290 921
Dotations amortissements et provisions					
Résultat net	-23 019 474	-7 068 764	-1 942 650	-1 173 511	-209 308
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot amortissements provisions	-10,52	-3,23	-0,89	-0,54	-1,11
Résultats après impôts, participation dot amortissements et provisions	-10,52	-3,23	-0,89	-0,54	-1,11
PERSONNEL					
Sommes versées et avantages en nature.	0	0	0	0	0

Annexe 2

Rapport du Gérant sur le fonctionnement du conseil et les procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

En application des dispositions de l'article L 226-10-1 du Code de commerce, le gérant de la Société a établi le présent rapport relatif (i) aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil de surveillance, (ii) aux procédures de contrôle interne mises en place par la Société. ;

I. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil

1. Composition du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance est composé de quatre membres.

IDENTITE
La société ORION 12 th Gmbh
Marc Angelier
Van Stults
Bruce Bossom

2. Règlement intérieur du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance n'a pas adopté de règlement intérieur.

3. Evaluation du conseil de surveillance

3.1 Nombre de réunions du conseil tenues au cours de l'exercice écoulé et taux de présence des membres

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le conseil de surveillance s'est réuni deux fois.

3.2 Jetons de présence

Nous vous rappelons qu'il n'a pas été voté de jetons de présence.

4. Travaux et mode de fonctionnement du conseil de surveillance

4.1 Information des membres du Conseil de surveillance

Le gérant adresse à chaque membre du Conseil de surveillance, préalablement à la réunion du conseil de surveillance, une présentation synthétique des différents points qui seront étudiés au cours du conseil.

II. Définition et objectifs du contrôle interne

La direction de la Société appréhende le contrôle interne comme étant un ensemble de processus mis en œuvre au sein de la Société destinés à fournir une assurance raisonnable quant à l'atteinte des objectifs liés à la réalisation et l'optimisation des opérations, la fiabilité des informations financières ainsi que la conformité aux lois et aux réglementations en vigueur.

L'inventaire résumé ci-après, constaté par le gérant à partir d'entretiens réguliers auprès du responsable financier, du cabinet d'expertise comptable, et du commissaire aux comptes, lui a donné à son avis en permanence une assurance raisonnable que (i) les opérations ont été réalisées afin de permettre à la Société d'atteindre ses objectifs de base de performance, de rentabilité et de protection du patrimoine, (ii) les informations financières sont fiables et que (iii) les lois et réglementations en vigueur sont respectées :

1. En matière comptable et financière

- Organisation du système comptable :

L'organisation administrative et comptable est supervisée par le responsable financier

La fonction comptable, sociale et fiscale est assurée par un cabinet extérieur.

- Outils de gestion et contrôle interne

La société dispose d'outils de gestion adaptés à sa structure actuelle.

La fonction suivis de travaux est assurée par une personne déléguée par l'actionnaire principal assisté des architectes et d'une société ayant signé un contrat de maîtrise d'ouvrage délégué.

Les principales procédures de contrôle interne mises en place sont :

- Paiements

Un seul signataire

- Commissariat aux comptes

Le commissariat aux comptes a été confié aux cabinets Deloitte & Associés et Ernst & Young Audit, qui effectuent leur mission dans le cadre des normes professionnelles applicables en France.

La société en matière de risques de taux, a couvert ses prêts à l'aide d'instruments de couverture .

La gestion des filiales de la maison mère est assurée suivant le même modèle en matière de contrôle interne.

2. En matière de gestion opérationnelle.

La société a recours à un contrat de maîtrise d'oeuvre délégué ainsi qu'à un cabinet d'architecte pour le suivi des travaux. Une personne est déléguée par le groupe pour représenter celui-ci dans le cadre du suivi des travaux réalisés et du suivi de l'avancement à bonne date. Un compte rendu hebdomadaire est communiqué au Gérant commandité

Tout projet d'investissement nouveau est présenté par le Gérant Commandité au Conseil de Surveillance. Ce dernier devant donner son accord pour tout investissement nouveau.

**COMPAGNIE IMMOBILIERE
BETELGEUSE – C.I.B.**

Société en Commandite par Actions

15, rue de Berri
75008 Paris

**Rapport des Commissaires aux Comptes
sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2009

DELOITTE & ASSOCIES

185 avenue Charles de Gaulle
92524 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

Faubourg de l'Arche
11, allée de l'Arche
92037 Paris-La-Défense Cedex
S.A.S à capital variable

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE – C.I.B.

Société en Commandite par Actions

15, rue de Berri
75008 Paris

**Rapport des Commissaires aux Comptes
sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société C.I.B., tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.2 de l'annexe des comptes consolidés qui décrit l'incidence de l'application des nouvelles normes et interprétations IFRS, et notamment de la norme IAS 40 révisée.

II. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte caractérisé par la poursuite du faible niveau des transactions immobilières. C'est dans ce contexte que, en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Les notes 2.6 et 2.7 de l'annexe relatives aux immeubles de placement et à la valeur recouvrable des actifs non courants, précisent que les immeubles composant le patrimoine de la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert indépendant. Notre appréciation des dépréciations s'est fondée sur la vérification de l'application des règles décrites dans l'annexe et sur la comparaison entre les évaluations de l'expert et les valeurs retenues à l'actif.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 mai 2010

Les Commissaires aux Comptes

Deloitte & Associés



Laure Silvestre-Siaz

Ernst & Young Audit



Marie-Henriette Joud



COMPTES CONSOLIDES

- **BILAN ACTIF ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE**
- **BILAN PASSIF ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE**
- **COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE**
- **TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES**
- **ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES**

COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE – C.I.B.
Immatriculée au Rcs sous le Numéro 542 067 715 RCS Paris
Société en commandite par Actions
Capital : 21 876 860 euros
Siège Social : 15, rue de Berri 75008 PARIS

<p>COMPTES CONSOLIDES EXERCICE DU 1^{er} Janvier 2009 au 31 Décembre 2009</p>

**ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE
CONSOLIDEE
COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE**

Milliers d'euros				
ACTIF	NOTE	31/12/2009	31/12/2008	Variations
		Net	Net	
ACTIFS NON COURANTS				
Immobilisations corporelles	1		148 520	-148 520
Immeubles de placement	1	151 770		151 770
Ecart d'acquisition				
Immobilisations incorporelles				
Actifs financiers				
Impôt différé actif	2	4 945	2 757	2 188
TOTAL ACTIF NON COURANTS		156 715	151 277	5 438
ACTIFS COURANTS				
Clients et comptes rattachés	3	3	4	-1
Autres créances et comptes de régularisation	4	7 750	3 278	4 472
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5	1 430	339	1 091
TOTAL ACTIF COURANTS		9 183	3 621	5 562
TOTAL DE L'ACTIF		165 898	154 898	11 000

**ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE
CONSOLIDEE
COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE**

PASSIF	NOTE	31/12/2009	31/12/2008	VARIATIONS
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)				
Capital		21 877	21 877	0
Primes liées au capital		12	12	0
Réserve légale				
Réserves consolidées		-5 761	-3 327	-2 848
Résultat consolidé de l'exercice		-29 282	-1 606	-27 262
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)	(Tableau Var des K)	-13 154	16 956	-30 110
Intérêts minoritaires				
CAPITAUX PROPRES		-13 154	16 956	-30 110
PASSIFS NON COURANTS				
Emprunt à long terme	6	164 912	128 244	36 668
Instruments financiers autres passifs financiers		4 462	3 220	1 242
Provisions à long terme				
Dettes fiscales				
Impôt différé passif		3 458	1 642	1 816
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		172 832	133 106	39 726
PASSIFS COURANTS				
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	7	852	1 648	-796
Provisions (part à moins d'un an)				
Dettes fournisseurs et autres dettes	8	5 315	3 081	2 234
Dettes fiscales et sociales	9	53	107	-54
TOTAL PASSIF COURANTS		6 220	4 836	1 385
TOTAL DU PASSIF		165 898	154 898	11 000

**ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE
COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE**

	NOTE	31/12/2009	31/12/2008	VARIATION
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE				
Chiffre d'affaires	10		237	-237
Achats consommés				
Charges de personnel				
Charges externes	11	-499	-447	-52
Impôts et taxes		-86	-164	78
Dotations nettes aux amortissements		-120	-450	330
Dotations nettes aux provisions sur immeubles de placement		-28 295		-28 295
Solde net des ajustements de valeur				
Autres produits et charges d'exploitation				
Résultat opérationnel courant		-29 000	-823	-28 176
Autres produits et charges opérationnels				
Résultat opérationnel		-29 000	-823	-28 176
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie			21	-21
Coût de l'endettement financier brut		-240	-26	-214
Coût de l'endettement financier net		-240	-5	-235
Autres produits et charges financiers				
Impôts sur les résultats		-42	-778	1 150
RESULTAT NET		-29 282	-1 606	-27 262
Intérêts minoritaires				
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		-29 282	-1 606	-27 262
Part du Groupe		-29 282	-1 606	
Part des minoritaires		0	0	
Résultat par action en euros		-13,384	-0,7344	
Résultat dilué par action		-13,384	-0,7344	
GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES				
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture De flux de trésorerie)		-1 243	-4 809	
Impact des impôts différés sur instruments financiers		414	1 621	
Total des gains et pertes comptabilisés directement en Capitaux propres		-829	-3 188	
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en Capitaux propres		-30 111	-4 794	

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En milliers d'euros	31-déc.-09	31-déc.-08
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE		
Résultat net consolidé	-29 282	-1 606
Retraitement :		
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	28 415	450
Variation des impôts différés et des dettes d'Exit Tax	42	778
= Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier	-825	-378
Charge d'impôt		
Coût de l'endettement financier net	240	5
= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier	-585	-373
Impôts versés		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	- 2 291	-883
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	- 2 876	-1 256
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations		
Incorporelles et corporelles	-31 665	-44542
Financières		
Cessions d'immobilisations		
Variation des prêts et créances financières consentis		
Incidence des variations de périmètre		
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-31 665	-44 542
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		
Augmentation de capital		
Emissions d'emprunts	15 288	16 000
Remboursements d'emprunts		
Intérêts financiers nets versés	- 240	-5
Variations des dettes financières diverses	20 584	25 939
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	35 632	41 933
VARIATION DE TRESORERIE	1 091	-3 865
Trésorerie d'ouverture	339	4 204
Trésorerie de clôture	1 430	339
Variation de trésorerie	1 091	-3 865

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

(Chiffres en milliers d'euros -- hors nombre d'actions et valeur nominale)

CIB	Nombre d'actions	Valeur nominale	Capital	Prime d'émission	Réserve légale	Autres Réserves	Réserves consolidées	Résultat	Total Capitaux propres part du groupe	Part des minoritaires	Total capitaux propres
Au 31 décembre 2007	2 187 686	10	21 877	12			1 207	-1 346	21 750	0	21 750
Instruments financiers sur capitaux propres N							-3 220		-3 220		-3 220
Instruments financiers sur capitaux propres N-1							-1 589		-1 589		-1 589
Impôt différé passif sur instruments financiers N							1 073		1 073		1 073
Impôt différé passif sur instruments financiers N-1							548		548		548
Affectation en réserve							-1 346	1346			0
Impôts différés actif sur résultat											
Impôts différés passif sur activation des frais fi											
Résultat net								-1 606	-1 606		-1 606
Au 31 12 2008	2 187 686	10	21 877	12	0	0	-3 327	-1 606	16 956	0	16 956
Instruments financiers sur capitaux propres N							-4 462		-4 462		-4462
Instruments financiers sur capitaux propres N-1							3 220		3 220		3220
Impôt différé passif sur instruments financiers N							1487		1487		1487
Impôt différé passif sur instruments financiers N-1							- 1073		-1073		-1073
Affectation en réserve							-1 606	1606			0
Impôts différés actif sur résultat											
Impôts différés passif sur activation des frais fi											
Résultat net								-29 282	-29 282		-29 282
Au 31 12 2009	2 187 686	10	21 877	12	0	0	-5 761	-29 282	-13 154		-13 154

Informations générales

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

La COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE est une Société en Commandite par Action enregistrée et domiciliée en France. Son siège social est situé 13/15 rue de Berri 75008 PARIS

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

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2009 ont été arrêtés le 11 mai 2010 par le Gérant commandité et ont été présentés au Conseil de surveillance lors de sa réunion du 11 mai 2010. Ils 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 l'exercice

Il est rappelé que la société a souscrit lors de la création de la SCI BETELGEUSE 1, 14 999 euros sur un total de capital de 15 000 euros. L'autre associé de la SCI BETELGEUSE 1 étant la société ORI ALYA. Cette société 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 8ème arrondissement, d'une superficie de 12 330 m² de bureaux, étant noté que cette acquisition donne lieu à une restructuration lourde. A fin décembre 2007 l'immeuble était libre de tout locataire. Début 2008 les travaux ont débuté – conformément à l'autorisation de permis de construire reçue fin 2007. Durant le premier semestre 2008 le groupe est entré en négociation avec le propriétaire d'un immeuble jouxtant l'immeuble du 25 rue d'Astorg. La négociation est arrivée à terme dans les derniers jours de juin 2008. Ainsi une filiale de la Société, la SCI BETELGEUSE 2 s'est portée acquéreur de l'immeuble situé au 14, rue Roquépine à Paris 75008, d'une superficie de 2 861 m² pour un prix HT de 22 150 000 euros. Le financement du prix d'acquisition a été assuré par la banque LANDESBANK BADEN-WURTEMBERG pour un montant de 16 000 000 d'euros. Cette acquisition a un intérêt économique dans le cadre d'une opération globale éventuelle de réunion des deux immeubles. Ainsi le nouvel immeuble acquis fait l'objet d'une restructuration lourde dans le même esprit que l'immeuble de la rue d'Astorg.

Durant 2009, la restructuration des deux immeubles s'est poursuivie. La fin des travaux est prévue courant deuxième trimestre 2010.

2- Méthodes comptables

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont exposées ci-après.

2.1 Base de préparation des états financiers

Les états financiers consolidés de la Compagnie Immobilière Bételgeuse ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Les principaux retraitements suivant les normes IFRS au 31 12 2009 ont été les suivants :

- Prise en compte de la fiscalité active et passive.
- Etalement des frais d'emprunts sur la durée de celui-ci
- Calcul 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.

L'exercice au 31 décembre 2009 couvre la période de 12 mois du 1^{er} Janvier 2009 au 31 décembre 2009.

Les comptes consolidés sont présentés en milliers d'euros.

2.2 Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre et d'application obligatoire à cette date

Les nouveaux textes suivants sont entrés en vigueur au sein de l'Union Européenne pour les exercices ouverts au 1^{er} janvier 2009 :

- La norme IFRS 8 "secteurs opérationnels", publiée par IASB le 30 novembre 2006, a été approuvée par l'UE le 27 novembre 2007. Le principe d'IFRS 8 est d'aligner la présentation de l'information sectorielle sur celle utilisée en interne par le management. Le Groupe n'a pas identifié d'impacts significatifs liés à la mise en œuvre de cette norme en 2009 dans la mesure où l'information sectorielle présentée dans les états financiers consolidés est similaire à celle utilisée par le management.
- La norme IAS 1 révisée "Présentation des états financiers" publiée par l'IAS le 6 septembre 2007 a été approuvée par l'UE le 17 décembre 2008. La révision d'IAS 1 a pour but de faciliter l'analyse et la comparaison par les utilisateurs de l'information donnée dans les états financiers. Le Groupe a choisi de présenter un tableau de résultat global commençant par le résultat total issu du compte de résultat et comprenant les autres éléments de produits et de charges comptabilisés directement en capitaux propres, en l'occurrence la variation de juste valeur des instruments de couverture et effet d'impôt.
- La norme IAS 23 révisée "Coûts d'emprunt" publiée par l'IAS le 29 mars 2007 a été approuvée par l'UE le 10 décembre 2008. Le Groupe appliquait déjà la méthode, jusqu'alors optionnelle et désormais obligatoire, consistant à capitaliser les intérêts financiers encourus pendant la période de construction et d'acquisition des actifs corporels et incorporels.
- L'IASB a publié, le 22 mai 2008, la version définitive de son premier projet annuel d'amélioration des IFRS, sous la forme d'un document intitulé "Amélioration des IFRS". Ce projet a été approuvé par l'UE le 23 janvier 2009. Le principal impact de ce texte est la révision de la norme IAS 40 qui prévoit que les actifs immobiliers en cours de construction soient qualifiés d'immeubles de placement et évalués conformément à cette norme. (juste valeur ou coût historique). Le groupe ne détenant pas d'immeubles de placement antérieurement, applique donc pour la première fois la norme IAS 40 et a décidé de retenir le coût comme méthode d'évaluation. L'application de la norme IAS 40 n'a donc pas de conséquence sur le plan de l'évaluation et n'entraîne qu'un changement de présentation. Les travaux de rénovation et d'aménagement demeurent donc comptabilisés au coût jusqu'à leur achèvement. Ils font l'objet de tests de dépréciation.

D'autre part, les textes suivants publiés par l'IASB et adoptés par l'UE sont d'application obligatoire au 31 décembre 2009 mais sans effet sur les comptes de la Société :

- Amendement IAS 32 et IAS 1 : Amendement relatif aux Instruments remboursables et obligations en cas de liquidation.
- Amendement IAS 39 et IFRIC 9 : Dérivés incorporés
- Amendement IFRS 1 et IAS 27 : Coût d'une participation dans une filiale, une entité contrôlée conjointement ou une entité associée.
- Amendement IFRS 2 : Paiement fondé sur des actions – Conditions d'acquisition et annulations.
- Amendement IFRS 7 : Amélioration des informations à fournir sur les instruments financiers.
- IFRIC 11 : actions propres et transactions intra groupes.

- IFRIC 13 : programme de fidélisation de la clientèle.
- IFRIC 14 : le plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction.

2.3 Estimations et jugements comptables déterminants

Les estimations et les jugements, qui sont continuellement mis à jour, sont fondés sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances. Au 31 décembre 2009, la détermination de la juste valeur des instruments financiers non négocié sur le marché actif ainsi que l'évaluation des immeubles en cours de restructuration constitue les principales estimations.

En effet, l'instabilité de marchés financiers depuis septembre 2008 a provoqué une baisse du nombre de transactions représentatives sur le marché immobilier. Il est aujourd'hui plus difficile de prévoir avec exactitude le prix susceptible d'être obtenu en cas de mise en vente ou en location d'un bien immobilier. Face à cette part d'incertitude supérieure à la normale, le Groupe a réagi en analysant avec précaution le peu de transactions intervenues et en revoyant l'ensemble des hypothèses utilisées (taux de capitalisation, valeur locative) pour la détermination de la valeur vénale des immeubles de placement en cours de construction.

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

2.4 Méthode de consolidation

Filiales

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

2.5 Informations sectorielles

Un secteur d'activité est un groupe d'actifs et d'opérations engagés dans la fourniture de produits ou de services et qui est exposé à des risques et à une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres secteurs d'activité. Un secteur géographique est un groupe d'actifs et d'opérations engagés dans la fourniture de produits ou de services dans un environnement économique particulier et qui est exposé à des risques et à une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres environnements économiques dans lesquels le groupe opère.

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

2.6 Immeubles de placement

Il convient de souligner que suite à l'application de IAS 40 révisée, la société détient des immeubles de placement au 31 décembre 2009, (immeubles considérés auparavant comme des biens immobiliers en cours de construction ou en cours de restructuration).

Au 31 décembre 2009, deux immeubles (soit la totalité des actifs immobiliers détenus) sont concernés, et ils sont considérés comme deux immeubles en restructuration. La valorisation des immeubles, effectuée au 31 décembre 2009 par CBRE (CB Richard Ellis) a entraîné l'enregistrement d'une provision de 28 295 K euros. Le montant total de ces valorisations au 31 décembre 2009 est de 151 770 K euros.

Si la valeur d'expertise d'un immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est comptabilisée.

Les immeubles en construction font l'objet de tests de dépréciation. Lorsque la valeur vénale est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée. Cf. 2.7

Coût des emprunts liés aux opérations de construction

Conformément à la norme IAS 23 révisé, le Groupe CIB capitalise les frais financiers pendant la période de construction.

2.7 Valeur recouvrable des actifs non courants

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

À chaque date de clôture, 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.

Pour les immeubles en cours de construction, les expertises effectuées permettent d'apprécier les pertes de valeur éventuelles.

La valeur d'expertise, (après travaux) en tenant compte des travaux restant à effectuer telle qu'elle ressort d'une expertise indépendante est supérieure à la valeur nette comptable des immeubles au 31 décembre 2009.

2.8 Ecart d'acquisition

Aucun écart d'acquisition n'a été constaté au 31 décembre 2009.

2.9 Immobilisations incorporelles

La société ne détient aucun actif incorporel au 31 décembre 2009.

2.10 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.

2.11 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. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance. Le montant de la provision est comptabilisé au compte de résultat en dotations nettes aux provisions, au 31 décembre 2009 aucune provision n'a été constatée.

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 découverts bancaires figurent au passif courant du bilan, dans les « emprunts ».

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat.

2.12 Capitaux propres

Les coûts complémentaires 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.

2.13 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.

2.14 Provisions

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 31 décembre 2009, aucune provision n'a été constituée.

2.15 Avantages sociaux

La société et ses filiales n'ont disposé d'aucun personnel.

2.16 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.

2.17 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.

2.18 Reconnaissance des produits

Conformément à la norme IAS 18 « Revenus », 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.

Les baux actuellement signés par le Groupe, répondent à la définition de location simple telle que le définit la norme IAS 17.

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.

2.19 Autres produits et charges opérationnels

Au 31 décembre 2009 aucun produit ni charge opérationnels n'ont été constatés.

2.20 Distribution de dividendes

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

3- Périmètre de consolidation

3.1 Liste des sociétés consolidées

Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/2009	% contrôle décembre 2009	Date d'entrée dans le périmètre
SCA COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE	Société Mère	100%	100%	
SCI BETELGEUSE 1	I.G	99,99	99,99	déc-06
SCI BETELGEUSE 2	I.G	99,99	99,99	janv-07
SCI BETELGEUSE 3 (sans activité)	I.G	99,99	99,99	janv-07

3.2 Variation de périmètre

Création : Aucune

Cession : Aucune

4. Gestion du risque financier

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 31 décembre 2009 l'ensemble des emprunts à taux variable est couvert par un instrument financier.

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.

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

Les actionnaires majoritaires de la Société disposent des lignes de refinancement nécessaires à ce que la Société ne puisse rencontrer de risque de liquidité.

Un covenant pour l'emprunt avec la Landesbank Baden-Württemberg est de 0,70 LTV à respecter à sa date de livraison. Sur la base de la valorisation de l'immeuble au 31/12/2009, le covenant, calculé sur l'encours tiré rapporté à la valeur vénale, est respecté

Aucun covenant n'est à respecter sur l'emprunt à long terme avec la Deutsche Pfandbriefbank.

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

Ainsi au 31 décembre 2009 l'ensemble des locaux étaient libres.

5. Estimations et jugements comptables déterminants

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

Les estimations comptables qui en découlent sont, par définition, rarement équivalentes aux résultats effectifs se révélant ultérieurement. Les estimations et les hypothèses risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été communiquée par l'établissement émetteur. Ils ont été portés en capitaux propres.

Nature	Base	Taux fixe	Valeur 31/12/2009	Faveur du groupe	Échéance
SWAP	88 000 KE	3,935%	- 4 035 KE	Non	18/12/2011
SWAP	10 000 KE	3,930%	- 458 KE	Non	18/12/2011
CAP	9 000 KE	4,400%	8 KE	Oui	18/12/2011
CAP	20 000 KE	5,000%	23 KE	Oui	19/12/2011

Les instruments de couverture ont une date d'échéance égale aux emprunts à taux variables qu'ils couvrent.

6. Notes sur le bilan, le compte de résultat (en milliers d'euros)

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Note 1 en KE :

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

VO IMMOBILISATIONS	31/12/2008	ACQUISITION	CESSION	POSTE A POSTE	31/12/2009
TERRAIN	115 626			-115 626	
CONSTRUCTIONS	8 627			-8 627	
IMMO EN COURS	19 661			-19 661	
FRAIS FINANCIERS IMMOBILISES	6 066			-6 066	
	149 981			-149 981	
AMORTISSEMENT IMMOBILISATIONS	31/12/2008	DOTATIONS	REPRISE	POSTE A POSTE	31/12/2009
AMORTISSEMENTS	1 461			-1 461	
PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS	31/12/2008	DOTATIONS	REPRISE	POSTE A POSTE	31/12/2009
PROVISIONS					
VALEUR NETTE	148 520			-148 520	

IMMEUBLES DE PLACEMENT

VO IMMOBILISATIONS	31/12/2008	ACQUISITION	CESSION	POSTE A POSTE	31/12/2009
TERRAIN				115 626	115 626
CONSTRUCTIONS				8 627	8 627
IMMO EN COURS		23 749		19 661	43 410
FRAIS FINANCIERS IMMOBILISES		7 915		6 066	13 981
		31 664		149 981	181 645
AMORTISSEMENT IMMOBILISATIONS	31/12/2008	DOTATIONS	REPRISE	POSTE A POSTE	31/12/2009
AMORTISSEMENTS		120		1 461	1 581
PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS	31/12/2008	DOTATIONS	REPRISE	POSTE A POSTE	31/12/2009
PROVISIONS		28 295			28 295
VALEUR NETTE		3249		148 520	151 770

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
ETANCHEITE / COUVERTURE	15
MENUISERIES EXTERIEURES	20
PLOMBERIE	15
Climatisation ventilation chauffage	15
COURANTS FORTS	20
ASCENSEURS	15
CLOISONS / DOUBLAGES	20
MENUISERIES INTERIEURES	25
METALLERIE	60
FAUX-PLAFONDS	15
FAUX-PLANCHERS	15
REVETEMENTS SOLS ET MURS	15

Note 2 en KE. Impôts différés :

	31.12.2009	31.12.2008	Impact charge IS 2009
Impôts différés actif :			
Impôts différés sur instruments financiers :	1 487	1 073	0
Impôts différés retenus à hauteur des passifs d'ID :	<u>3 458</u>	1 684	<u>1 774</u>
Total des impôts différés actif :	4 945	2 757	
Impôts différés passif :			
Impôts différés sur activation des frais financiers :	<u>3 458</u>	1 642	- <u>1 816</u>
Total des impôts différés passif :	3 458	1 642	
Total impôt sur les sociétés 2009			<u>-42</u>

Note 3 en KE**Clients et comptes rattachés**

	31/12/2009	A (-) d'un an
Clients	3	3

Note N°4 en KE**Autres créances**

	31/12/2009	31/12/2008
Créances et comptes rattachés	33	3
Etat TVA	7 643	3 201
Dépôt de garantie versé	74	74
	7 750	3 278
Autres créances à moins d'un an	31/12/2009	31/12/2008
Créances et comptes rattachés	33	3
Etat TVA	7 643	3 201
Dépôt de garantie versé	0	0
	7 676	3 204
Autres créances à plus d'un an	31/12/2009	31/12/2008
Créances et comptes rattachés	0	0
Etat TVA	0	0
Dépôt de garantie versé	74	74
	74	74

Note N°5 en KE**Trésorerie et équivalent trésorerie**

	31/12/2009	31/12/2008
Comptes courants bancaires ordinaires	1 430	339
	1 430	339

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Les capitaux propres consolidés

(Voir tableau de variation des capitaux propres consolidés – Ci avant)

Nombre de titres composant le capital au 31 12 2009

Le capital de la Société au 31 décembre 2009 est composé de **2 187 686 actions de 10 (Dix) euros** de nominal chacune.

Note N°6 en KE

Emprunts à long terme

	31/12/2008	Souscription de l'exercice	Remboursement de l'exercice	31/12/2009
Emprunt à long terme auprès des banques	104 000	15 288		119 288
Emprunt maison mère	25 364	21 227		46 591
Charges à étaler	-1 120		-153	-967
	128 244	36 515	-153	164 912

Les emprunts à long terme pour 164 912 Milliers d'euros, constitués :

- Emprunt à long terme auprès des banques

- d'un emprunt souscrit (fin décembre 2006) auprès de la Banque Deutsche Pfandbriefbank pour le financement de l'acquisition de l'immeuble de la rue d'Astorg (montant 88 000 milliers d'euros).
- des tirages (d'un montant 15 286 milliers d'euros), effectués en 2009 sur la ligne CAPEX « Astorg » du crédit souscrit en 2006 auprès de la Banque Deutsche Pfandbriefbank.

- d'un emprunt souscrit (septembre 2008) auprès de la Banque Landesbank Baden-Wurttemberg pour le financement de l'acquisition de l'immeuble de la rue Roquépine (montant 16 000 milliers d'euros)

Le montant total de 88 000 KE au 31 décembre 2009 correspond à l'emprunt dont la convention de crédit a été signée en date du 18 décembre 2006, et qui sera remboursé à son échéance à la date du 19 décembre 2011. Le taux d'emprunt est le taux euribor majoré de 1.05 % de marge.

Le taux au 31 décembre 2009 pour l'exercice ressort à 4.985%. Dans le cadre du calcul de la sensibilité au risque de taux, il est à noter que la société a souscrit un SWAP de taux sur le montant total de 88 000 000 d'euros d'emprunts, avec un taux de base de 3.935%. Le taux a été à 3.935% + 1.05% soit 4.985% pour l'exercice.

Des tirages (d'un montant fixé à 15 286 milliers d'euros), effectués en 2009 sur la ligne CAPEX « Astorg » du crédit souscrit en 2006 auprès de la Banque Deutsche Pfandbriefbank.

L'emprunt de 16 000 KE souscrit par la SCI Betelgeuse 2 auprès de la Banque Landesbank Baden-Wurttemberg, en date du 19 septembre 2008 et qui sera remboursé à son échéance à la date du 19 décembre 2011.

Le taux d'emprunt est le taux euribor 3 mois majoré de 1.45% l'an payable trimestriellement à terme échu. Dans le cadre du calcul de la sensibilité au risque de taux, il est à noter que la société a souscrit un CAP de taux sur le montant de 16 000 000 d'euros

Emprunt maison mère

- d'un prêt subordonné consenti par une entreprise liée avec votre actionnaire principal pour 46 593 Milliers d'euros

Charges à étaler

- de charges à étaler sur emprunt pour un solde au 31 décembre 2009 de 967 Milliers d'euros (montant négatif).

NOTE N°7 en KE

Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)

Intérêts courus sur emprunt long terme

Intérêts courus Orion finance Luxembourg II

	31/12/2009	31/12/2008
	852	733
		915
	852	1 648

Note N°8 en KE**Dettes fournisseurs et autres dettes**

	31/12/2009	31/12/2008
Dettes fournisseurs	4 940	2 707
Dépôt de garantie client	19	19
Clients créditeurs	29	28
Compte courant actionnaire	299	299
Dettes diverses	28	28
	5 315	3 081

	31/12/2009 Part a - 1 an	31/12/2008 Part a - 1 an
Dettes fournisseurs	4 940	2 707
Dépôt de garantie client	19	19
Clients créditeurs	29	28
Compte courant actionnaire	299	299
Dettes diverses	28	28
	5 315	3 081

Note N°9 en KE**Dettes fiscales et sociales**

	31/12/2009	31/12/2008
Taxe foncière		
Redevance archéologique		
Taxe permis de construire	53	107
	53	107

	31/12/2009 Part a - 1 an	31/12/2008 Part a - 1 an
Taxe foncière		
Redevance archéologique		
Taxe permis de construire	53	54
	53	54

	31/12/2009 Part a + 1 an	31/12/2008 Part a + 1 an
Taxe foncière		
Redevance archéologique		
Taxe permis de construire		54
		54

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Note 10 en KE

Chiffre d'affaires

	31/12/2009	31/12/2008	VARIATION
Loyers facturés	0	237	-237
Total chiffre d'affaires	0	237	-237
Détail par zone géographique			
Biens situés à Paris	0	237	-237
Biens situés en Région parisienne			
Biens situés en Province			
Biens situés à l'étranger			
total chiffre d'affaires	0	237	-237

Note 11 en KE

Charges externes

	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Charges non récupérées auprès des locataires	0	239	-239
Charges récupérées auprès des locataires	0		
Honoraires	461	181	280
Autres frais	38	26	12
	499	447	52

NOTES DIVERSES

Note 12 – Rémunération des dirigeants.

Aucune rémunération n'a été versée aux dirigeants.

Note 13 – Honoraires des Commissaires aux comptes

Au titre de l'exercice 2009 la société a comptabilisé en honoraires de Commissaires aux comptes la somme de 55 197 euros.

Note 14 – Baux signés et montant des paiements futurs minimum à recevoir à moins d'un an.

La Société au 31 décembre 2009 n'a plus aucun locataire dans ses immeubles.

Note 15 – 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.

Sûretés consenties par la SCI BETELGEUSE 1 :

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

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

autres garanties :

- Garantie donnée au prêteur par la Banque RBS au titre des intérêts dus.

- 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 d'euros. Enfin promesse d'affectation hypothécaire de troisième rang au titre du crédit TVA d'un montant de 4 468 000 d'euros.

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

- affectation hypothécaire en 1^{er} rang et sans concurrence sur l'immeuble
- promesse d'hypothèque au titre du prêt relais TVA
- 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
- garantie complémentaire (émise par la banque RBS) pour le prêteur pour un montant minimum de 3 000 000 d'euros destinées à faire face aux frais financiers.
- Cession dailly des créances représentatives des loyers de l'immeuble et des créances d'assurance,
- Cession dailly de la créance de TVA
- Nantissement du contrat de couverture de taux

Note 16 – Sociétés du groupe.

Au 31 décembre 2009 la société détient trois participations,
 la SCI BETELGEUSE 1.
 la SCI BETELGEUSE 2
 la SCI BETELGEUSE 3 (Société sans activité)

Note 17 – Société consolidante de la Société Compagnie Immobilière Betelgeuse SCA.

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

Note 18 – Evolution de la situation de la Société et perspectives d'avenir.

Le groupe au travers de la SCI Betelgeuse 1 et de la SCI Betelgeuse 2 est propriétaire d'un immeuble rue d'Astorg à Paris 8eme ainsi que d'un immeuble rue Roquépine. L'acquisition de ces immeubles repose sur une stratégie de valorisation des actifs bénéficiant d'une excellente localisation dans « le quartier central des affaires ». Après réhabilitation et mise aux meilleures normes, ces immeubles devraient pouvoir être loués à des conditions de prix supérieures à celles qui l'ont été jusqu'au départ des locataires. Le départ de l'ensemble des locataires est réalisé et les permis de construire ont été obtenus. Les travaux ont commencé début mars 2008. La livraison de l'immeuble devrait intervenir au cours du premier semestre 2010.

Note 19 – Evénements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice.

Aucun événement important n'est survenu depuis la date de clôture de l'exercice.

Note 20 – Entreprises liées.

La liste des sociétés du Groupe est détaillée en note « Périmètre de consolidation »

Les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

Les positions bilantielles de fin de période et les transactions de période réalisées entre les sociétés consolidées par intégration globale sont totalement éliminées.

**COMPAGNIE IMMOBILIERE
BETELGEUSE – C.I.B.**

Société en Commandite par Actions

15, rue de Berri
75008 Paris

**Rapport des Commissaires aux Comptes
sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2009

DELOITTE & ASSOCIES

185 avenue Charles de Gaulle
92524 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

Faubourg de l'Arche
11, allée de l'Arche
92037 Paris-La-Défense Cedex
S.A.S à capital variable

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE – C.I.B.

Société en Commandite par Actions

15, rue de Berri
75008 Paris

**Rapport des Commissaires aux Comptes
sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société C.I.B., tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte caractérisé par la poursuite du faible niveau des transactions immobilières. C'est dans ce contexte que, en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Les titres de participations et comptes courants sur participations associés figurant à l'actif de votre société sont évalués comme indiqué dans le paragraphe 2-1 de l'annexe. Notre appréciation de ces évaluations s'est fondée sur le processus mis en place par votre société pour déterminer la valeur d'inventaire des participations.

Nos travaux ont notamment consisté à apprécier, au regard des évaluations de l'expert immobilier indépendant, les données utilisées par votre société pour déterminer la valeur des immeubles détenus par ses filiales et à nous assurer que l'information donnée en annexe était appropriée.

Nous avons, sur ces bases, procédé à l'appréciation du caractère approprié de ces estimations et des dépréciations qui en ont résulté.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 mai 2010

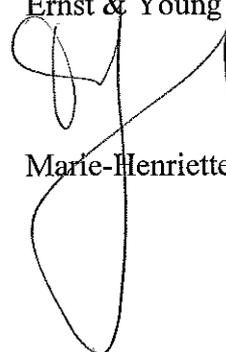
Les Commissaires aux Comptes

Deloitte & Associés



Laure Silvestre-Siaz

Ernst & Young Audit



Marie-Henriette Joud

<p style="text-align: center;">COMPTES SOCIAUX EXERCICE DU 1^{er} Janvier 2009 au 31 Décembre 2009</p>
--

COMPTES SOCIAUX

- **BILAN ACTIF**
- **BILAN PASSIF**
- **COMPTE DE RESULTAT**
- **ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX**

BILAN ACTIF

Montants en euros

Rubriques	31/12/2009			31/12/2008			VARIATION
	Montant Brut	Amortissements	Net	Montant Brut	Amortissements	Net	Net
Immobilisations incorporelles							
Immobilisations corporelles							
Immobilisations financières	44 997		44 997	44 997		44 997	0
Total Actif Immobilisé	44 997		44 997	44 997	0	44 997	0
Créances							
Participations							
Comptes courants sur participations associés	35 837 849		35 837 849	38 438 519		38 438 519	-2 600 670
Autres créances				118 464		118 464	-118 464
Divers							
Sicav de trésorerie							
Banques	22 237		22 237	11 466		11 466	10 771
Comptes de régularisation							
Total Actif Circulant	35 860 086		35 860 086	38 568 450	0	38 568 450	-2 708 364
TOTAL GENERAL	35 905 083		35 905 083	38 613 447	0	38 613 447	-2 708 364

BILAN PASSIF

Montants en euros

Rubriques	31/12/2009	31/12/2008	VARIATIONS
Capital social ou individuel	21 876 860	21 876 860	0
Prime d'émission, de fusion, d'apport	12 492	12 492	0
Bons de souscription d'actions non incorporés au capital et réserves			
Réserve légale			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à Nouveau	-10 015 119	-2 946 354	-7 068 765
Résultat en instance d'affectation			
Résultat de l'exercice	-23 019 474	-7 068 764	-15 950 710
Total Capitaux propres	-11 145 241	11 874 233	-23 019 475
Dettes d'exploitation			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	86 055	87 401	-1 346
Dettes fiscales et sociales	128	128	0
Dettes diverses			
Dette financière	46 891 885	26 279 123	20 612 762
Autres dettes	72 256	372 560	-300 304
Total des dettes	47 050 324	26 739 213	20 311 111
TOTAL GENERAL	35 905 083	38 613 447	-2 708 364

COMPTE DE RESULTAT

Montants en euros

Rubriques	Exercice du 1/1/2009 au 31/12/2009	Exercice du 1/1/2008 au 31/12/2008	Variation
Durée en mois	12	12	
Chiffres d'affaires nets			
Total produits d'exploitation			
Autres achats et charges externes	192 125	176 879	15 246
Impôts, taxes et versements assimilés	842	685	157
Autres charges			
Total charges d'exploitation	192 967	177 564	15 403
Résultat d'exploitation	-192 967	-177 564	-15 403
Produits financiers	2 975 424	2 037 334	938 090
Charges financières	-25 692 302	-8 928 534	16 763 768
Résultat financier	-22 716 878	-6 891 200	-15 825 678
Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles	-109 630		-109 630
Résultat exceptionnel	-109 630		-109 630
Impôt sur les bénéfices			
Total des produits	2 975 424	2 037 334	938 090
Total des charges	25 994 898	9 106 098	-16 888 800
Bénéfice ou perte	-23 019 474	-7 068 764	-15 950 710

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

1- Faits caractéristiques de l'exercice

Il est rappelé que la société a souscrit lors de la création de la SCI BETELGEUSE 1, 14 999 euros sur un total de capital de 15 000 euros. L'autre associé de la SCI BETELGEUSE 1 étant la société ORI ALYA. Cette société 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 8ème arrondissement, d'une superficie de 12 330 m² de bureaux, étant noté que cette acquisition donne lieu à une restructuration lourde. A fin décembre 2007 l'immeuble était libre de tout locataire. Début 2008 les travaux ont débuté – conformément à l'autorisation de permis de construire reçue fin 2007. Durant le premier semestre 2008 le groupe est entré en négociation avec le propriétaire d'un immeuble jouxtant l'immeuble du 25 rue d'Astorg. La négociation est arrivée à terme dans les derniers jours de juin 2008. Ainsi une filiale de la Société, la SCI BETELGEUSE 2 s'est portée acquéreur de l'immeuble situé au 14, rue Roquépine à Paris 75008, d'une superficie de 2 861 m² pour un prix HT de 22 150 000 euros. Le financement du prix d'acquisition a été assuré par la banque LANDESBANK BADEN-WURTTEMBERG pour un montant de 16 000 000 d'euros. Cette acquisition a un intérêt économique dans le cadre d'une opération globale éventuelle de réunion des deux immeubles. Ainsi le nouvel immeuble acquis fait l'objet d'une restructuration lourde dans le même esprit que l'immeuble de la rue d'Astorg.

Le nouvel immeuble de la rue Roquépine était loué à la Compagnie d'assurance la Mondiale, qui a donné son congé pour fin Août 2008 et est parti à cette date.

Durant 2009, la restructuration des deux immeubles s'est poursuivie comme anticipé. La fin des travaux est prévue courant deuxième trimestre 2010.

Suite à une estimation de la valeur des immeubles au 31 décembre 2009, les SCI détentrices, la SCI BETELGEUSE 1 et la SCI BETELGEUSE 2 ont provisionné leurs immobilisations à hauteur de 14 314 000 €, les valorisant ainsi à une valeur de marché de 151 770 000 €.

Les résultats des deux filiales, résultats comprenant ces provisions, ont été remontés dans la Société conformément à la clause prévoyant l'affectation systématique des résultats aux associés.

2- Règles et méthodes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels généralement admises en France.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

2-1 Immobilisations financières

Les participations sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition selon les dispositions du Règlement CRC N°2004-6 relative à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

En fin d'exercice, des provisions pour dépréciation peuvent être constituées lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur valeur d'acquisition des titres de participation. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'usage déterminée en tenant compte de la situation nette réévaluée et des perspectives de rentabilité.

En outre, une provision pour dépréciation des comptes courants sur participations associés peut être constituée si leur valeur d'inventaire calculée en fonction des perspectives de remboursement est inférieure à leur valeur comptable.

Les situations nettes réévaluées des sociétés immobilières sont estimées à partir d'une évaluation d'un expert immobilier indépendant.

2-2 Créances et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

2-3 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont valorisées à leur coût historique, le mode de comptabilisation des produits de cession est le mode FIFO.

3 Rémunération des dirigeants

Aucune rémunération n'a été versée.

4 Entreprises liées

Eléments concernant les entreprises liées :

Dette vis-à-vis de Orion Twelth Immobilien Gmbh	299 043,98 euros
Dette vis-à-vis de Orion Finance II Luxembourg	46 592 841,00 euros
Créance vis-à-vis de Sci Betelgeuse 1	24 028 990,97 euros
Créance vis-à-vis de Sci Betelgeuse 2	11 808 780,07 euros
Créance vis-à-vis de Sci Betelgeuse 3	78,00 euros

5 Déficits reportables

Le total des déficits reportables au 31 décembre 2009 s'élève à 27 684 167 euros

6 Evolution des capitaux propres

LIBELLE	NB TITRES	VALEUR NOMINALE	CAPITAL	PRIME EMISSION	RESERVE LEGALE	RESERVES	RESULTAT	TOTAL CAPITAUX PROPRES
Au 31 Décembre 2008	2 187 686	10	21 876 860	12 492	0	-2 946 355	-7 068 764	11 874 233
Affectation résultat n-1 en réserve						-7 068 764	7 068 764	0
Résultat exercice N							-23 019 474	-23 019 474
Au 31 Décembre 2009	2 187 686	10	21 876 860	12 492	0	-10 015 119	-23 019 474	-11 145 241

7 Consolidation

La société est la maison mère de la consolidation.

Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/2009	% contrôle Décembre 2009	Date d'entrée dans le périmètre
SCA COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE	Société Mère	100%	100%	
SCI BETELGEUSE 1	I.G	99.99	99,99	déc-06
SCI BETELGEUSE 2	I.G	99.99	99,99	janv-07
SCI BETELGEUSE 3 (sans activité)	I.G	99.99	99,99	janv-07

La SCA CIB est consolidée par la société Orion Christine.

8 – Complément d'informations relatives au bilan et au compte de résultat

8-1 Le Bilan Actif

8-1-1 Participations

Exercice N-1 : 44 997 euros

Exercice N : 44 997 euros

FILIALES ET PARTICIPATIONS	CAPITAL	RESERVES REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS	QUOTE PART DU CAPITAL DETENUE EN POURCENTAGE	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS	PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE ET NON ENCORE REMBOURSES	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNEES PAR LA SOCIETE	CHIFFRE D'AFFAIRES HT 2009	RESULTAT 2009
A- Filiales (+ de 50% du capital)								
SCI BETELGEUSE 1	15000	0	99,99	14999	24 028 990,97	NEANT	0	-19 319 446,82
SCI BETELGEUSE 2	15000	0	99,99	14999	11 808 780,07	NEANT	0	-3 912 726,13
SCI BETELGEUSE 3	15000	0	99,99	14999	78,00	NEANT	0	-5,12
B- Participations (10 à 50% du capital)								
NEANT								

8-1-2 Comptes-courants sur participations :

Exercice N-1 : 38 438 602 euros

Dont

SCI Betelgeuse 1 : 31 264 075 euros
 SCI Betelgeuse 2 : 7 174 444 euros
 SCI Belelgeuse 3 : 83 euros

Exercice N : 59 069 432 euros avant prise en compte du résultat déficitaire des SCI

Dont

SCI Betelgeuse 1 : 43 347 934 euros
 SCI Betelgeuse 2 : 15 721 416 euros
 SCI Belelgeuse 3 : 83 euros

Exercice N : 35 837 849 euros après prise en compte du résultat déficitaire des SCI pour 2009

Dont

SCI Betelgeuse 1 : 24 028 991 euros
 SCI Betelgeuse 2 : 11 808 780 euros
 SCI Belelgeuse 3 : 78 euros

8-1-3 Autres créances.

Exercice N-1 : 118 464 euros

Exercice N : 0

Pour l'exercice N-1 le montant est constitué exclusivement par une créance de TVA sur l'état. La société a fait l'objet d'une vérification de comptabilité en 2009. Le contrôle a concerné la période du 01/01/2006 au 31/12/2008. Le seul redressement a été le rejet de la créance sur l'Etat provenant de la récupération de la TVA au motif que dès lors que la société CIB ne réalise aucun produit d'exploitation taxable et que son

bilan ne comporte aucun actif immobilisé susceptible de générer de tels produits, la TVA qu'elle a déduit pour son fonctionnement n'est pas déductible (soit un rappel de 24 900€ au titre de l'année 2006, de 54 023€ au titre de 2007 et 30 708 € au titre de 2008, sachant qu'en 2009 aucun montant de TVA n'a été récupéré).

8-2 Le bilan passif

8-2-1 Etat des dettes fournisseurs

	31/12/2009	31/12/2008
Dettes fournisseurs	86 055	87 401
Dettes fournisseur à (-) d'un an	86 055	87 401
Dettes fournisseur à (+) d'un an		
Total dettes fournisseurs	86 055	87 401

8-2-2 dettes fiscales et sociales

Exercice N-1 : 128

Exercice N : 128

8-2-3 dettes financières

La société a mis en place en 2008 un emprunt subordonné auprès de sa maison mère. Son montant s'élève à fin 2009 à 46 592 841€. Le taux est de 6,56%, l'échéance est fixée au 18/12/2011, les emprunts souscrits en 2009 sont de 21 227 000 €. Les emprunts remboursés sont égaux à 0.

8-3 Le compte de résultat

8-3-1 Détail des charges d'exploitation

	31/12/2009	31/12/2008
Honoraires	162 425	154 474
Frais d'acte	0	0
Annonces	18 372	8 749
Service bancaire	11 328	13 656
Autres achats et ch externes	192 125	176 879

8-3-2 Détail des charges et produits financiers

	31/12/2009	31/12/2008
Produits financiers		
Rémunération du C/C SCI Betelgeuse 1	2 303 859	1 323 706
Rémunération du C/C SCI Betelgeuse 2	671 471	529 977
Produits sur cession de VMP		183 651
Autres produits	94	
Total produits financiers	2 975 424	2 037 334
Charges financières		
QP de résultat SCI Betelgeuse 1 2009	19 318 943	6 330 299
QP de résultat SCI Betelgeuse 2 2009	3 912 636	1 683 441
Autres charges financière		79
Frais financiers sur emprunt subordonné	2 460 723	914 715
Total charges financières	25 692 302	8 928 534

8-3-3 Détail des charges exceptionnelles

Exercice N-1 : Néant

Exercice N : 109 630 €

La société a fait l'objet d'une vérification de comptabilité en 2009. Le contrôle a concerné la période du 01/01/2006 au 31/12/2008. Le seul redressement a été le rejet de la créance sur l'Etat provenant de la récupération de la TVA au motif que dès lors que la société CIB ne réalise aucun produit d'exploitation taxable et que son bilan ne comporte aucun actif immobilisé susceptible de générer de tels produits, la TVA qu'elle a déduit pour son fonctionnement n'est pas déductible (soit un rappel de 24 900€ au titre de l'année 2006, de 54 023€ au titre de 2007 et 30 708 € au titre de 2008, sachant qu'en 2009 aucun montant de TVA n'a été récupéré).

**COMPAGNIE IMMOBILIERE
BETELGEUSE - C.I.B.**

Société en Commandite par Actions

15, rue de Berri
75008 Paris

**Rapport des Commissaires aux Comptes
établi en application de l'article
L. 226-10-1 du Code de commerce, sur le rapport du
président
du Conseil de surveillance**

Exercice clos le 31 décembre 2009

DELOITTE & ASSOCIES

185 avenue Charles de Gaulle
92524 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

Faubourg de l'Arche
11, allée de l'Arche
92037 Paris-La-Défense Cedex
S.A.S à capital variable

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE - C.I.B.

Société en Commandite par Actions
15, rue de Berri
75008 Paris

**Rapport des Commissaires aux Comptes établi
en application de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce
sur le rapport du président du Conseil de surveillance**

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société C.I.B. et en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de cet article au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

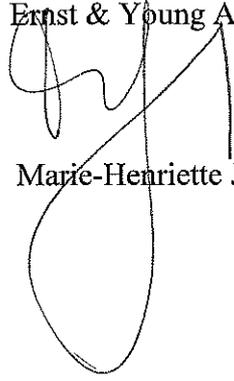
Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 mai 2010

Les Commissaires aux Comptes

Deloitte & Associés


Laure Silvestre-Siaz

Ernst & Young Audit


Marie-Henriette Joud

**COMPAGNIE IMMOBILIERE
BETELGEUSE – C.I.B.**

Société en Commandite par Actions

15, rue de Berri
75008 Paris

**Rapport spécial
des Commissaires aux Comptes
sur les conventions et engagements
réglementés**

Exercice clos le 31 décembre 2009

DELOITTE & ASSOCIES

185 avenue Charles de Gaulle
92524 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

Faubourg de l'Arche
11, allée de l'Arche
92037 Paris-La-Défense Cedex
S.A.S à capital variable

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE – C.I.B.

Société en Commandite par Actions

15, rue de Berri
75008 Paris

**Rapport spécial des Commissaires aux Comptes
sur les conventions et engagements réglementés**

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle de conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Absence d'avis de convention et d'engagement

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement conclus au cours de l'exercice et soumis aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution de la convention et de l'engagement suivant, approuvé au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Avec la société Orion 12th GmbH

Nature, objet et modalités :

Convention de compte courant non rémunéré.

Le montant du compte courant s'élevait à € 299.043,98 au 31 décembre 2009.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 mai 2010

Les Commissaires aux Comptes

Deloitte & Associés



Laure Silvestre-Siaz

Ernst & Young Audit



Marie-Henriette Joud

COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE – C.I.B.
Immatriculée au Rcs sous le Numéro 542 067 715 RCS Paris
Société en commandite par Actions
Capital : 21 876 860 euros
Siège Social : 15, rue de Berri 75008 PARIS

Deloitte & Associés
185 avenue Charles De Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine cedex

**DECLARATION DU RESPONSABLE
DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2009**

A madame Laure Silvestre-Siaz,

Je soussigné Aref LAHHAM représentant la société CIB MANAGEMENT SAS immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 067 715 RCS Paris, elle-même seule associé commandité gérant, atteste à ma connaissance que les comptes consolidés au 31.12.2009 de la SCA Compagnie Immobilière Betelgeuse 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 sociétés comprises dans le périmètre de consolidation et que le rapport annuel d'activité présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi que d'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Paris, le 11 Mai 2010