

**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 2008



- I. Rapport de gestion de l'associé commandité gérant
- II. Comptes sociaux au 31 décembre 2008 et rapport des commissaires aux comptes
- III. Comptes consolidés au 31 décembre 2008 et rapport des commissaires aux comptes
- IV. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements règlementés
- 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**

<b>Rapport de Gestion de l'Associé Commandité Gérant aux membres du conseil de surveillance sur les comptes annuels 2008</b>
--

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 2008.

**1) Préambule**

L'exercice 2008 est le prolongement des efforts entrepris en 2006 et 2007 afin de valoriser la Société, et ses filiales. Votre société a fait l'acquisition fin juin 2008 (au travers de la filiale la SCI Bételgeuse 2) d'un immeuble situé au 14 rue Roquépine à Paris 8eme 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. Lors de l'acquisition il était prévu le départ du locataire unique pour fin Août 2008, événement qui s'est réalisé. Ce dernier point est important, car nous souhaitons restructurer cet immeuble, et le réunir avec notre autre immeuble situé rue d'Astorg et mitoyen à celui ci.

A la fin de l'exercice 2008 votre société détenait au travers de deux de ses filiales détenues à 14999/15000 eme ces deux immeubles.

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 2008. 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 2008.**

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 2008 de 38 613 447 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 31 264 075 euros contre 15 790 667 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 1/1/2008		15 790 667 euros
Approvisionnement en trésorerie en 2008		21 804 129 euros
Incorporation du résultat 2008 de la SCI	(-)	6 330 721 euros
<u>Solde au 31/12/2008</u>		<u>31 264 075 euros</u>

La SCI BETELGEUSE 2 propriétaire de l'immeuble du 14 rue Roquépine à Paris 8 ème est débitrice de votre société pour 7 174 444 euros contre 0 euro l'exercice précédent. Votre société a assuré pendant l'exercice le financement complémentaire du prix d'acquisition (différence entre le prix d'acquisition et le financement extérieur reçu) et des travaux en cours de réalisation de cet immeuble

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

Report à nouveau au 1/1/2008		0 euro
Approvisionnement en trésorerie en 2008		8 857 997 euros
Incorporation du résultat 2008 de la SCI	(-)	1 683 553 euros
<u>Solde au 31/12/2008</u>		<u>7 174 444 euros</u>

- La trésorerie disponible de la société placée en SICAV de trésorerie s'élevait à 3 454 174 euros, et le compte courant bancaire faisait apparaître un solde de 31 408 euros l'exercice précédent. Au 31 décembre 2008, la trésorerie disponible n'est plus que de 11 466 euros.

**Les principaux postes du passif sont :**

Les capitaux propres pour 11 874 233 euros.

L'évolution des capitaux propres entre l'exercice clos au 31 décembre 2007 et l'exercice clos au 31 décembre 2008 est la suivante :

<b>LIBELLE</b>	<b>NB TITRES</b>	<b>VALEUR NOMINALE</b>	<b>CAPITAL</b>	<b>PRIME EMISSION</b>	<b>RESERVE LEGALE</b>	<b>RESERVES</b>	<b>RESULTAT</b>	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>
Au 31 Décembre 2007	2 187 686	10	21 876 860	12 492	0	-1 003 704	-1 942 651	18 942 997
Affectation résultat n-1 en réserve						-1 942 651	1 942 651	0
Résultat exercice N							-7 068 764	-7 068 764
Au 31 Décembre 2008	2 187 686	10	21 876 860	12 492	0	-2 946 355	-7 068 764	11 874 233

Le poste dette fournisseurs, est d'un montant pour ainsi dire inchangé entre les deux exercices, soit 107 514 euros pour 2008 contre 93 377 euros pour 2007.

Votre société a fait l'objet d'un prêt subordonné de la part d'une entreprise liée à l'associé principal de votre société.

La totalité du poste : dettes diverses, soit 26 279 123 euros contre 0 en 2007 est le financement sous forme de prêt subordonné d'un montant en principal de 25 364 408 euros majoré des intérêts courus pour 914 715 euros.

**Le compte de résultat :**

Le compte de résultat fait apparaître une perte de 7 068 764 euros, dont la constituante principale est la quote part des résultats déficitaires des SCI Bételgeuse 1 et 2 au 31 décembre 2008 (14999/15000°), montant appréhendé sous la rubrique frais financiers pour un montant négatif de 6 330 299 euros pour la SCI Bételgeuse 1 et 1 683 441 euros pour la SCI Bételgeuse 2.

Le résultat d'exploitation est déficitaire de 177 564 euros, contre 290 835 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>31/12/2008</u>	<u>31/12/2007</u>
Honoraires	154 474	276 283
Frais d'acte	0	9 757
Annonces	8 749	1 832
Service bancaire	13 656	2 963
<b>Autres achats et ch externes</b>	<b>176 879</b>	<b>290 835</b>

Les produits financiers et charges financières se décomposent comme suit :

	31/12/2008	31/12/2007
<b>Produits financiers</b>		
Rémunération du C/C SCI Bételgeuse 1	1 323 706	861 289
Rémunération du C/C SCI Bételgeuse 2	529 977	
Produits sur cession de VMP	183 651	92 679
Autres produits		1097
<b>Total produits financiers</b>	<b>2 037 334</b>	<b>955 065</b>
<b>Charges financières</b>		
QP de résultat SCI Bételgeuse 1 2008	6 330 299	2 606 920
QP de résultat SCI Bételgeuse 2 2008	1 683 441	0
Autres charges financière	79	
Frais financiers sur emprunt subordonné	914 715	
<b>Total charges financières</b>	<b>8 928 534</b>	<b>2 606 920</b>

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**

Rubriques	Exercice du 1/1/2008 au 31/12/2008	Exercice du 1/1/2007 au 31/12/2007
<b>Durée en mois</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
Chiffres d'affaires nets	0	4 367 285
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>4 367 285</b>
Autres achats et charges externes	145 181	415 884
Impôts, taxes et versements assimilés	117 311	121 186
Autres charges		
Dotations aux amortissements	120 079	974 710
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>382 571</b>	<b>1 511 780</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-382 571</b>	<b>-1 511 780</b>
Produits financiers	13	
Charges financières	5 948 163	5 462 598
<b>Résultat financier</b>	<b>-5 948 150</b>	<b>-5 462 598</b>
Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
<b>Résultat exceptionnel</b>		
<b>Impôt sur les bénéfices</b>		
<b>Total des produits</b>	<b>13</b>	<b>4 367 285</b>
<b>Total des charges</b>	<b>6 330 734</b>	<b>6 974 379</b>
<b>Bénéfice ou perte</b>	<b>-6 330 721</b>	<b>-2 607 094</b>

**COMPTE DE RESULTAT**  
**SCI BETEGEUSE 2**

<b>Rubriques</b>	<b>Exercice du 1/1/2008 au 31/12/2008</b>	<b>Exercice du 1/1/2007 au 31/12/2007</b>
<b>Durée en mois</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
Chiffres d'affaires nets	236 936	
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>236 936</b>	<b>0</b>
Autres achats et charges externes	531 570	
Impôts, taxes et versements assimilés	45 435	
Autres charges		
Dotations aux amortissements	329 935	
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>906 939</b>	<b>0</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-906 939</b>	<b>0</b>
Produits financiers		
Charges financières	-1 013 549	
<b>Résultat financier</b>	<b>1 013 549</b>	<b>0</b>
Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
<b>Résultat exceptionnel</b>		
<b>Impôt sur les bénéfices</b>		
<b>Total des produits</b>	<b>236 936</b>	<b>0</b>
<b>Total des charges</b>	<b>1 920 489</b>	<b>0</b>
<b>Bénéfice ou perte</b>	<b>-1 683 553</b>	<b>0</b>

**4) Les comptes consolidés au 31 décembre 2008**

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<sup>er</sup> Janvier 2006

Les principaux retraitements suivant les normes IFRS au 31 12 2008 ont été les suivants :

- Prise en compte de la fiscalité active et passive.
- Comptabilisation de l'emprunt au coût amorti,
- Calcul à la juste valeur des instruments financiers et des actifs financiers.
- Activation des frais financiers selon IAS 23

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 2008 couvre la période de 12 mois du 1<sup>er</sup> Janvier 2008 au 31 décembre 2008. L'exercice de l'année N-1 couvre la période de 12 mois du 1<sup>er</sup> Janvier 2007 au 31 décembre 2007.

Les comptes consolidés sont présentés en milliers d'euros.

**Les éléments significatifs des postes du bilan.**

**Sur un total de bilan au 31 décembre 2008 de 154 898 Milliers d'euros,**

**Les principaux postes du bilan actif sont :**

Les immobilisations corporelles, pour un montant de 148 520 Milliers d'euros constituées exclusivement de la Valeur nette comptable des deux immeubles détenus par nos filiales.

<b>VO IMMOBILISATIONS</b>	<b>01/01/2008</b>	<b>ACQUISITION</b>	<b>CESSION</b>	<b>POSTE A POSTE</b>	<b>31/12/2008</b>
TERRAIN	95 862	19 764			115 626
CONSTRUCTION	6 058	2 569			8 627
IMMO EN COURS	3 519	16 142			19 661
FRAIS FINANCIERS IMMOBILISES	0	6 066			6 066
	105 439	44 542	0	0	149 981
<b>AMORTISSEMENT IMMOBILISATIONS</b>	<b>01/01/2008</b>	<b>DOTATIONS</b>	<b>REPRISE</b>	<b>POSTE A POSTE</b>	<b>31/12/2008</b>
AMORTISSEMENTS	1 011	450			1 461
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>104 428</b>				<b>148 520</b>

Il est à remarquer que l'exercice 2008 est le premier exercice où les frais financiers liés aux travaux ont été immobilisés et ce pour un montant de 6 066 milliers d'euros.

Les autres créances d'un montant de 3 278 Milliers d'euros en 2008 sont constituées à hauteur de 3 201 Milliers d'euros de créance de TVA sur l'Etat.

La trésorerie et équivalent de trésorerie pour 339 Milliers d'euros.

**Les principaux postes du bilan passif sont :**

Les capitaux propres pour 16 956 Milliers d'euros, contre 21 750 Milliers d'euros. L'évolution négative est principalement liée à l'évolution de l'évaluation des instruments financiers, voir le tableau ci après.

	Total capitaux propres
Au 31 décembre 2007	21 750
Instruments financiers sur capitaux propres N	-3 220
Instruments financiers sur capitaux propres N-1	-1 589
Impôt différé passif sur instruments financiers N	1 073
Impôt différé passif sur instruments financiers N-1	548
Résultat net	- 1 606
Au 31 décembre 2008	16 956

Les emprunts à long terme pour 128 244 Milliers d'euros, constitués

- d'un emprunt souscrit (fin décembre 2006) auprès de la Banque Hypo Real Estate pour le financement de l'acquisition de l'immeuble de la rue d'Astorg (montant 88 000 milliers d'euros)
- d'un emprunt souscrit (septembre 2008) auprès de la Banque Landesbank Baden-Wurtemberg 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 25 364 Milliers d'euros souscrit en 2008.
- de charges à étaler sur emprunt pour un solde au 31 décembre 2008 de 1 120 Milliers d'euros.

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 2008 :**

Nature	Base	Taux fixe	Valeur 31/12/2008	Faveur du groupe
SWAP	88 000 KE	3,935%	- 2 868 KE	Non
SWAP	10 000 KE (1)	3.930%	- 324 KE	Non
CAP	20 000 KE	5.000%	- 27 KE	

(1) Engagement reçu de refinancement non utilisé.

Pour 2007 la valorisation était la suivante :

Nature	Base	Taux fixe	Valeur 31/12/2008	Faveur du groupe
SWAP	88 000 KE	3,935%	1 478 KE	Oui
SWAP	10 000 KE (1)	3.930%	111 KE	Oui

### Le compte de résultat

En préambule il est rappelé que l'exploitation consolidée de l'exercice 2008 ne peut être comparée à celle de l'exercice 2007 en raison de :

- Plus de locataires, donc plus de loyers sur l'immeuble de la rue d'Astorg.
- Nouvel immeuble acquis en cours d'exercice.
- Immobilisation des frais financiers afférents aux travaux en cours immobilisés.

Synthèse du compte de résultat en Milliers d'euros :

	31/12/2008	30/12/2007	VARIATION
Chiffre d'affaires	237	4 367	4 367
Charges externes	-447	-705	-705
Impôts et taxes	-164	-123	-123
Dotations nettes aux amortissements	-450	-975	-975
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>-823</b>	<b>2 565</b>	<b>2 565</b>
Autres produits et charges opérationnels			
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-823</b>	<b>2 565</b>	<b>2 565</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	21	213	213
Coût de l'endettement financier brut	-26	-4 797	-4 797
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-5</b>	<b>-4 584</b>	<b>-4 584</b>
Autres produits et charges financiers			
Impôts sur les résultats	-778	673	673
<b>RESULTAT NET</b>	<b>- 1 606</b>	<b>-1 346</b>	<b>-1 346</b>

- En matière de chiffre d'affaires, le montant de 4 367 milliers d'euros correspond aux loyers facturés pour l'immeuble de la rue d'Astorg avant sa libération totale par les locataires et ce de façon progressive en 2007. Cet immeuble n'a produit aucun loyer en 2008. Le seul chiffre d'affaires de 2008 correspond aux loyers facturés de fin juin à fin août pour 237 milliers d'euros sur l'immeuble de la rue Roquépine.

-

- En matière de charges :

Les charges externes se décomposent de la façon suivante :

(chiffres en milliers d'euros)			
<b>Charges externes</b>			
	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Charges non récupérées auprès des locataires	239	199	40
Charges récupérées auprès des locataires		198	-198
Honoraires	181	294	-113
Autres frais	26	14	12
	447	705	-258

Le coût de l'endettement n'est pas comparable, étant donné que depuis 2008 les frais financiers liés aux travaux sont immobilisés.

Ainsi le résultat opérationnel courant s'élève en perte à 823 Milliers d'euros contre 2 565 Milliers d'euros l'exercice précédent

Le coût de l'endettement financier net est de 5 Milliers d'euros contre 4 584 Milliers d'euros l'exercice précédent.

Le résultat net est une perte de 1 606 Milliers d'euros contre 1 346 Milliers d'euros pour 2007.

## **5) Rémunération des dirigeants**

Aucune rémunération n'est versée à l'associé Commandité gérant au 31 décembre 2008.

## **6) Evolution du résultat par action**

### **COMPTES SOCIAUX**

	Nombre de titres
31/12/2007	2 187 686
31/12/2008	2 187 686
	Résultat
Résultat au 31/12/2007	- 1 942 650
Résultat au 31/12/2008	- 7 068 764

	Résultat par titre
31/12/2007	- 0,8879
31/12/2008	-3,2311

## COMPTES CONSOLIDES

	Nombre de titres
31/12/2007	2 187 686
31/12/2008	2 187 686
	Résultat
Résultat au 31/12/2007	- 1 346 000
Résultat au 31/12/2008	- 1 606 000

	Résultat par titre
31/12/2007	-0,61526
31/12/2008	-0,73449

### **7) Progrès réalisés, difficultés rencontrées**

La société a mis en œuvre les mesures pour reconstituer ses fonds propres en 2006. Elle organise le développement de sa filiale la SCI BETELGEUSE 1 et BETELGEUSE 2 dans le cadre de travaux de restructuration.

### **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. 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 restructuration devrait s'échelonner sur l'année 2008 et les 12 mois de 2009. Durant cette phase de travaux, les charges seront supérieures aux produits.

### **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 et 2007 et 2008 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 déblocement 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 2008, 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 31/12/2008 :

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 :

<b>Membres</b>	<b>Qualité</b>	<b>Autres mandats de Société Française</b>
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	31/12/2008
<b><u>Poste Passif</u></b>	
<b>Emprunt et dette financière</b>	
Orion Master Luxembourg II	25 364
Intérêts courus Orion Master Luxembourg II	915
	<u>26 279</u>
<b><u>Poste du compte de résultat</u></b>	
<b>Coût de l'endettement</b>	
Orion Master Luxembourg II Frais financiers	26
	<u>26</u>

### **20) Affectation des résultats**

L'exercice écoulé se traduit par une perte de 7 068 764 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 2008 de 25 364 408 euros, majoré des intérêts courus pour 914 714 euros, soit un total de 26 279 123 euros.

Caractéristiques de l'emprunt :

Montant total autorisé 30 000 000

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 2008) – 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 2008 d'où il résulte une perte de 7 068 764 euros.

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

Seconde résolution (affectation du résultat de l'exercice 2008) – Sur proposition du Gérant, approuvée par le Conseil de Surveillance, L'assemblée générale, constatant que la perte de l'exercice s'élève à 7 068 764 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 2008) – 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 2008 d'où il résulte une perte de 1 606 milliers d'euros.

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

<b>RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES</b>					
<b>DATE ARRETE</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2005</b>	<b>31/12/2004</b>
<b>DURE DE L'EXERCICE EN MOIS</b>	12	12	12	12	12
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
<b>Capital social</b>	21 876 860	21 876 860	21 876 860	1 978 841	2 011 149
<b>Nombre d'actions</b>					
<b>Ordinaires</b>	2 187 686	2 187 686	2 187 686	188 461	188 461
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
<b>Résultat avant impôt, participation et dotations amortissements et provisions</b>	-7 068 764	-1 942 650	-1 173 511	-290 921	-13 280
<b>Dotations amortissements et provisions</b>					-2 887
<b>Résultat net</b>	-7 068 764	-1 942 650	-1 173 511	-209 308	-10 393
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
<b>Résultat après impôt, participation, avant dot amortissements provisions</b>	-3,23	-0,89	-0,54	-1,11	0,00
<b>Résultats après impôts, participation dot amortissements et provisions</b>	-3,23	-0,89	-0,54	-1,11	0,00
<b>PERSONNEL</b>					
<b>Sommes versées et avantages en nature.</b>	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 225-37 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.

<b>IDENTITE</b>
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 2008, 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 d'administration

##### 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 Immobilière Betelgeuse**

**C.I.B.**

Exercice clos le 31 décembre 2008

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes annuels**

DELOITTE & ASSOCIES  
185, avenue Charles-de-Gaulle  
B.P. 136  
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 Immobilière Betelgeuse C.I.B.**

Exercice clos le 31 décembre 2008

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

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 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la 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 le gérant. 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**

En raison des conditions économiques prévalant à la clôture de l'exercice, les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de marché marqué par la diminution sensible des transactions immobilières et la difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières.

Dans ce contexte et 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 participation 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.

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 aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

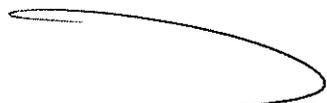
- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels ;
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 29 avril 2009

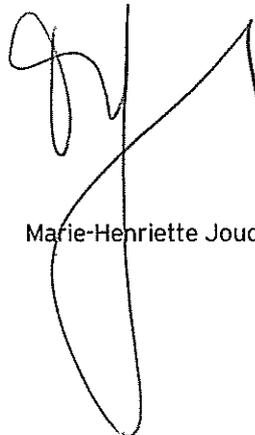
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES



Laure Silvestre-Siaz

ERNST & YOUNG Audit



Marie-Henriette Joud

**COMPTES SOCIAUX**  
**EXERCICE DU 1<sup>er</sup> Janvier 2008 au 31 Décembre 2008**

## BILAN ACTIF

### Montants en euros

Rubriques	31/12/2008			31/12/2007			VARIATION
	Montant Brut	Amortissements et provisions	Net	Montant Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
Immobilisations incorporelles							
Immobilisations corporelles							
Immobilisations financières	44 997		44 997	44 997		44 997	0
<b>Total Actif Immobilisé</b>	<b>44 997</b>	<b>0</b>	<b>44 997</b>	<b>44 997</b>	<b>0</b>	<b>44 997</b>	<b>0</b>
<b>Créances</b>							
Participations						0	0
Comptes courants sur participations associés	38 438 519		38 438 519	15 790 667		15 790 667	22 647 852
Autres créances	118 464		118 464	86 568		86 568	31 896
<b>Divers</b>							
Sicav de trésorerie				3 454 174		3 454 174	-3 454 174
Banques	11 466		11 466	31 408		31 408	-19 942
<b>Comptes de régularisation</b>							
<b>Total Actif Circulant</b>	<b>38 568 450</b>	<b>0</b>	<b>38 568 450</b>	<b>19 362 817</b>	<b>0</b>	<b>19 362 817</b>	<b>19 205 633</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>38 613 447</b>	<b>0</b>	<b>38 613 447</b>	<b>19 407 814</b>	<b>0</b>	<b>19 407 814</b>	<b>19 205 633</b>

## **BILAN PASSIF**

### **Montants en euros**

<b>Rubriques</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>VARIATIONS</b>
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	-2 946 354	-1 003 704	-1 942 650
Résultat en instance d'affectation			
Résultat de l'exercice	-7 068 764	-1 942 650	-5 126 113
<b>Total Capitaux propres</b>	<b>11 874 234</b>	<b>18 942 998</b>	<b>-7 068 764</b>
Dettes financières	26 279 123		26 279 123
Dettes d'exploitation			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	87 401	93 376	14 137
Dettes fiscales et sociales	128	128	0
Autres dettes	372 560	371 311	-18 863
<b>Total des dettes</b>	<b>26 739 213</b>	<b>464 816</b>	<b>26 274 397</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>38 613 447</b>	<b>19 407 814</b>	<b>19 205 633</b>

## COMPTE DE RESULTAT

### Montants en euros

Rubriques	Exercice du 1/1/2008 au 31/12/2008	Exercice du 1/1/2007 au 31/12/2007
Durée en mois	12	12
Chiffres d'affaires nets		
<b>Total produits d'exploitation</b>		
Autres achats et charges externes	176 879	289 251
Impôts, taxes et versements assimilés	685	1 584
Autres charges		
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>177 564</b>	<b>290 835</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-177 564</b>	<b>-290 835</b>
Produits financiers	2 037 334	955 065
Charges financières	-8 928 534	-2 606 920
<b>Résultat financier</b>	<b>-6 891 200</b>	<b>-1 651 856</b>
Produits exceptionnels		41
Charges exceptionnelles		
<b>Résultat exceptionnel</b>		<b>41</b>
Impôt sur les bénéfices		
<b>Total des produits</b>	<b>2 037 334</b>	<b>955 105</b>
<b>Total des charges</b>	<b>9 106 098</b>	<b>2 897 755</b>
<b>Bénéfice ou perte</b>	<b>-7 068 764</b>	<b>-1 942 650</b>

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

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. Les travaux ont débuté fin août 2008. L'immeuble a généré des produits locatifs de fin juin 2008 à fin août 2008.

### 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 et Comptes courants sur participations associés

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 au cours de l'exercice.

## 4 Entreprises liées

Eléments concernant les entreprises liées :

Dette vis-à-vis de Orion Twelfth Immobilien Gmbh                      299 043,98 euros  
Dette vis-à-vis de Orion Finance II Luxembourg                      26 279 123,00 euros

## 5 Déficits reportables

Le total des déficits reportables au 31 décembre 2008 d'élève à 6 813 420 euros

## 6 Evolution des capitaux propres

LIBELLE	NB TITRES	VALEUR NOMINALE	CAPITAL	PRIME EMISSION	RESERVE LEGALE	RESERVES	RESULTAT	TOTAL CAPITAUX PROPRES
Au 31 Décembre 2007	2 187 686	10	21 876 860	12 492	0	-1 003 704	-1 942 650	18 942 997
Affectation résultat n-1 en réserve						-1 942 650	1 942 650	0
Résultat exercice N							-7 068 764	-7 068 764
Au 31 Décembre 2008	2 187 686	10	21 876 860	12 492	0	-2 946 354	-7 068 764	11 874 233

## 7 Consolidation

La société est la maison mère du groupe consolidé constitué des sociétés :

SCA CIB - Compagnie Immobilière Betelgeuse –  
SCI BETELGEUSE 1  
SCI BETELGEUSE 2  
SCI BETELGEUSE 3

## 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 POURCENT AGE	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 2008	RESULTAT 2008
A- Filiales (+ de 50% du capital)								
SCI BETELGEUSE 1	15000	0	99,9999	14999	31 264 075	NEANT	0,00	-6 330 720,79
SCI BETELGEUSE 2	15000	0	99,9999	14999	7 174 444	NEANT	236935	-1 683 553,31
SCI BETELGEUSE 3	15000	0	99,9999	14999	0	NEANT	0	
B- Participations (10 à 50% du capital)								
NEANT								

8-1-2 Compte courants sur participations :

Exercice N-1 : 15 790 667 euros

Dont

SCI Betelgeuse 1 : 15 790 667 euros

SCI Betelgeuse 2 : NEANT

SCI Beelgeuse 3 : NEANT

Exercice N : 46 452 259 euros avant prise en compte du résultat déficitaire des SCI

Dont

SCI Betelgeuse 1 : 37 594 795 euros

SCI Betelgeuse 2 : 8 857 997 euros

SCI Beelgeuse 3 : NEANT

Exercice N : 38 438 519 euros après prise en compte du résultat déficitaire des SCI pour 2008

Dont

SCI Betelgeuse 1 : 31 264 075 euros

SCI Betelgeuse 2 : 7 174 444 euros

SCI Beelgeuse 3 : NEANT

8-1-3 Autres créances.

Exercice N-1 : 86 568 euros

Exercice N : 118 464 euros

Pour l'exercice N et N-1 les montants sont constitués exclusivement par des créances de TVA.

## 8-2 Le bilan passif

### 8-2-1 dettes financières

La société a mis en place en 2008 un emprunt subordonné auprès de sa maison mère, pour un montant en principal de 25 364 408 euros, majoré des intérêts courus pour 914 714 euros, soit un total de 26 279 123 euros.

Caractéristiques de l'emprunt :

Montant total autorisé 30 000 000

Taux fixe : 6.56 %

Echéance finale : 31 janvier 2013

Intérêts capitalisés annuellement au 31 décembre de chaque année

### 8-2-2 Etat des dettes fournisseurs

	31/12/2008	31/12/2007
<b>Dettes fournisseurs</b>	<b>87 401</b>	<b>93 377</b>
Dettes fournisseur à (-) d'un an	87 401	93 377
Dettes fournisseur à (+) d'un an		
<b>Total dettes fournisseurs</b>	<b>87 401</b>	<b>93 377</b>

### 8-2-3 dettes fiscales et sociales

Exercice N-1 : 128

Exercice N : 128

### 8-2-4 autres dettes

Il se décompose de la façon suivante :

Compte courant de la Société Orion 12 Th (1)	299 043
Capital non appelé de SCI	44 997
Dettes diverses	<u>33 292</u>
	<u>372 560</u>

(1) Il n'est pas versé d'intérêt sur le compte courant de la Société Orion 12TH.

### 8-3 Le compte de résultat

#### 8-3-1 Détail des charges d'exploitation

	31/12/2008	31/12/2007
Honoraires	154 474	276 283
Frais d'acte	0	9 757
Annonces	8 749	1 832
Service bancaire	13 656	2 963
<b>Autres achats et ch externes</b>	<b>176 879</b>	<b>290 835</b>

#### 8-4 Hors bilan

##### Engagements donnés :

Nantissement des titres détenus (14999/15000<sup>e</sup>) de la SCI Betelgeuse 1 au profit de la Banque Hypo Real Estate

Nantissement des titres détenus (14999/15000<sup>e</sup>) de la SCI Betelgeuse 2 au profit de Banque Landesbank Baden Wurttemberg.

##### Engagements reçus :

Néant.

#### 8-3-2 Détail des charges et produits financiers

	31/12/2008	31/12/2007
<b>Produits financiers</b>		
Rémunération du C/C SCI Betelgeuse 1	1 323 706	861 289
Rémunération du C/C SCI Betelgeuse 2	529 977	
Produits sur cession de VMP	183 651	92 679
Autres produits		1 097
<b>Total produits financiers</b>	<b>2 037 334</b>	<b>955 065</b>
<b>Charges financières</b>		
QP de résultat SCI Betelgeuse 1 2008	6 330 299	2 606 920
QP de résultat SCI Betelgeuse 2 2008	1 683 441	0
Autres charges financière	79	
Frais financiers sur emprunt subordonné	914 715	
<b>Total charges financières</b>	<b>8 928 534</b>	<b>2 606 920</b>

## **Compagnie Immobilière Betelgeuse**

**C.I.B.**

Exercice clos le 31 décembre 2008

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes consolidés**

DELOITTE & ASSOCIES  
185, avenue Charles-de-Gaulle  
B.P. 136  
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 Immobilière Betelgeuse C.I.B.**

Exercice clos le 31 décembre 2008

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

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 2008, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la 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 le gérant. 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.

## II. Justification des appréciations

En raison des conditions économiques prévalant à la clôture de l'exercice, les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de marché marqué par la diminution sensible des transactions immobilières et la difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières.

Dans ce contexte et 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 2.4 et 2.9 de l'annexe, relatives aux immobilisations corporelles 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 éventuelles provisions pour dépréciation 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 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.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 29 avril 2009

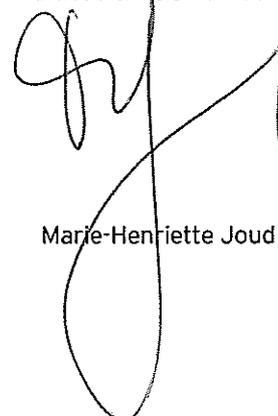
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES



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**

**COMPTES CONSOLIDES**  
**EXERCICE DU 1<sup>er</sup> Janvier 2008 au 31 Décembre 2008**

**BILAN CONSOLIDE ACTIF**  
**COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE**

Milliers d'euros				
	NOTE	31/12/2008	31/12/2007	Variations
		Net	Net	
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>				
Immobilisations corporelles	1	148 520	104 428	44 092
Immeubles de placement				
Ecart d'acquisition				
Immobilisations incorporelles				
Actifs financiers			1 589	-1 589
Impôt différé actif	2	2 757	820	1 937
<b>TOTAL ACTIF NON COURANTS</b>		<b>151 277</b>	<b>106 837</b>	<b>44 440</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>				
Clients et comptes rattachés	3	4	4	0
Autres créances et comptes de régularisation	4	3 278	201	3 077
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5	339	4 204	-3 865
<b>TOTAL ACTIF COURANTS</b>		<b>3 621</b>	<b>4 408</b>	<b>-787</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>154 898</b>	<b>111 244</b>	<b>43 654</b>

**BILAN CONSOLIDE PASSIF**  
**COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE**

	NOTE	31/12/2008	31/12/2007	VARIATIONS
<b>CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)</b>				
Capital		21 877	21 877	0
Primes liées au capital		12	12	0
Réserve légale				
Réserves consolidées		-3 327	1 207	-4 534
Résultat consolidé de l'exercice		-1 606	-1 346	-260
<b>CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)</b>	(Tableau Var des K)	<b>16 956</b>	<b>21 750</b>	<b>-4 794</b>
Intérêts minoritaires				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>16 956</b>	<b>21 750</b>	<b>-4 794</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>				
Emprunt à long terme	10	128 244	87 217	41 027
Instruments financiers autres passifs financiers	Paragraphe 5	3 220		3 220
Provisions à long terme				
Dettes fiscales				
Impôt différé passif	2	1 642	547	1 095
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>133 106</b>	<b>87 764</b>	<b>45 322</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>				
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	11	1 648	737	911
Provisions (part à moins d'un an)				
Dettes fournisseurs et autres dettes	12	3 081	852	2 229
Dettes fiscales et sociales	13	107	141	-34
<b>TOTAL PASSIF COURANTS</b>		<b>4 836</b>	<b>1 730</b>	<b>3 106</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>154 898</b>	<b>111 244</b>	<b>43 654</b>

COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

	NOTE	31/12/2008	30/12/2007	VARIATION
Chiffre d'affaires	14	237	4 367	4 367
Achats consommés				
Charges de personnel				
Charges externes	15	-447	-705	-705
Impôts et taxes		-164	-123	-123
Dotations nettes aux amortissements	1	-450	-975	-975
Dotations nettes aux provisions				
Solde net des ajustements de valeur				
Autres produits et charges d'exploitation				
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>-823</b>	<b>2 565</b>	<b>2 565</b>
Autres produits et charges opérationnels				
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>-823</b>	<b>2 565</b>	<b>2 565</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		21	213	213
Coût de l'endettement financier brut		-26	-4 797	-4 797
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	16	<b>-5</b>	<b>-4 584</b>	<b>-4 584</b>
Autres produits et charges financiers				
Impôts sur les résultats	2	-778	673	673
<b>RESULTAT NET</b>		<b>-1 606</b>	<b>-1 346</b>	<b>-1 346</b>
Intérêts minoritaires			0	0
<b>RESULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>		<b>-1 606</b>	<b>-1 346</b>	<b>-1 346</b>
Résultat par action en euros		-0,73449	-0.61526	
Résultat dilué par action		-0,73449	-0.61526	

## TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	31-déc.-08	31-déc.-07
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</b>		
Résultat net consolidé	-1606	-1 346
<i>Retraitement :</i>		
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	450	975
Variation des impôts différés	778	-673
<b>= Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier</b>	<b>-378</b>	<b>-1 044</b>
Charge d'impôt		
Coût de l'endettement financier net	5	4 584
<b>= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier</b>	<b>-373</b>	<b>3 540</b>
Impôts versés		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-883	1402
<b>= Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>-1 256</b>	<b>4 942</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles et corporelles</i>	-44542	-3 509
<i>Financières</i>		
Cessions d'immobilisations		
Variation des prêts et créances financières consentis		
Incidence des variations de périmètre		
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-44542</b>	<b>-3 509</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		
Augmentation de capital		
Emissions d'emprunts	16000	
Remboursements d'emprunts		
Intérêts financiers nets versés*	-5	-4584
Variations des dettes financières diverses	25939	
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>41933</b>	<b>-4584</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>-3865</b>	<b>-3 151</b>
Trésorerie d'ouverture	4 204	7 355
Trésorerie de clôture	339	4 204
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-3865</b>	<b>-3 151</b>

\* Les intérêts versés ont été activés et sont repris dans les opérations d'investissement

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS**

**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 1er Janvier 2006	188 461	11	1 979	0	0	0	-2 202	-209	-432		-432
Augmentation de capital (Ex des BSA)	115 159		1 209	86					1 296		1 296
Réduction de capital		2	-2 581				2 581		0		0
Augmentation de capital (Ex des BSA)	1 884 066		3 768	17 428					21 196		21 196
Augmentation de capital (Valeur nominale de l'action)		10	17 501	-17 501					0		0
Instruments financiers sur capitaux propres							283		283		283
Affectation en réserve								209			
Résultat net								-4	-4		-4
Variations de périmètre et autres mouvements									0		0
Au 31 décembre 2006	2 187 686	10	21 877	12	0	0	453	-4	22 338		22 338
Augmentation de capital (Ex des BSA)									0		0
Réduction de capital									0		0
Augmentation de capital (Ex des BSA)									0		0
Augmentation de capital (Valeur nominale de l'action)									0		0
Instruments financiers sur capitaux propres N							1 589		1 589		1 589
Instruments financiers sur capitaux propres N-1							-283		-283		-283
Impôt différé passif sur instruments financiers							-548		-548		-548
Affectation en réserve							-4	4	0		0
Résultat net								-1 346	-1 346		-1 346
Variations de périmètre et autres mouvements									0		0
Au 31 décembre 2007	2 187 686	10	21 877	12			1 207	-1 346	21 750	0	21 750
Augmentation de capital (Ex des BSA)											0
Réduction de capital											0
Augmentation de capital (Ex des BSA)											0
Augmentation de capital (Valeur nominale de l'action)											0
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		0
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

## Informations générales

La COMPAGNIE IMMOBILIÈRE BETELGEUSE et ses filiales sont spécialisées dans la détention et la gestion d'actifs immobiliers d'entreprise.

La COMPAGNIE IMMOBILIÈRE 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 ISIN est FR0000036725.

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2008 ont été arrêtés le 9 avril 2009 par le Gérant commandité et ont été présentés au Conseil de surveillance lors de sa réunion du 9 avril 2009. 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 12 950 m<sup>2</sup> (Shon) 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 m<sup>2</sup> (shon) 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.

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. Les travaux ont débuté fin août 2008. L'immeuble a généré des produits locatifs de fin juin 2008 à fin août 2008.

### 2- Méthodes comptables

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

Les états financiers consolidés du Groupe CIB sont préparés en conformité avec les normes comptables internationales applicables au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2008 qui comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) et leur interprétations (SIC et IFRIC), et qui sont disponibles sur le site [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr).

Notons que les coûts d'emprunts relatifs aux constructions des immeubles ont été activés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008 l'actif étant « qualifié » depuis cette date, selon la norme IAS 23 révisée.

## 2.1 Base de préparation des états financiers

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2008 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2007, à l'exception de l'amendement IAS 39/IFRS7 (reclassement des actifs financiers) d'application obligatoire et qui n'a pas d'effet significatif sur les comptes du groupe.

Par ailleurs, le Groupe a décidé de ne pas appliquer par anticipation les normes IFRS et interprétations suivantes dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2009 et sans impact significatif sur les comptes du Groupe :

- IAS 1 révisé : Présentation des états financiers
- IAS 23 révisé : Coûts d'emprunt
- IFRS 8 : Secteurs opérationnels

Les principaux retraitements suivant les normes IFRS au 31 12 2008 ont été les suivants :

- Prise en compte de la fiscalité active et passive.
- Intégration des frais d'emprunts dans le taux d'intérêt effectif.
- Mise en juste valeur des instruments financiers et des actifs financiers.
- Activation des frais d'emprunt selon IAS 23

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 2008 couvre la période de 12 mois du 1<sup>er</sup> Janvier 2008 au 31 décembre 2008.

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

## 2.3 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.

## **2.4 Immobilisations corporelles**

### *Les biens immobiliers en cours de construction ou en cours de restructuration :*

Les biens immobiliers en cours de construction ou de restructuration sont constitués des projets immobiliers en cours de réalisation. Les immeubles en cours de construction sont évalués au coût historique

Au 31 décembre 2008 deux immeubles (soit la totalité des actifs immobiliers détenus) sont concernés.

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

L'expertise est fondée sur la capitalisation d'une valeur de marché.

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. 2.9

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

Les normes IFRS (IAS 23) offrent l'option de comptabiliser les frais financiers liés aux opérations de construction soit en charges soit en immobilisations.

Le Groupe CIB, considérant que ces frais sont des éléments du prix de revient de l'opération de construction ou de restructuration lourde, a pris l'option de capitaliser les frais financiers pendant la période de construction.

## **2.5 Immeubles de placement**

La société ne détient pas d'immeubles de placement au 31 décembre 2008.

## **2.6 Ecart d'acquisition**

Aucun regroupement d'entreprise n'a été constaté au 31 décembre 2008.

## **2.7 Immobilisations incorporelles**

La société ne détient aucun actif incorporel au 31 décembre 2008.

## **2.8 Actifs financiers**

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

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

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

## **2.9 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 2008.

## **2.10 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 2008 aucune provision n'a été constatée.

## **2.11 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. Le taux d'intérêt moyen de la période s'est élevé à 5.056%.

La variation des taux d'intérêts de 100 points de base (tant à la hausse qu'à la baisse) n'aurait un impact sur le compte de résultat de la société, que pour l'emprunt de 16 000 000 d'euros qui fait l'objet d'un Cap. L'augmentation de 100 points de base à la hausse n'aurait aucun impact. La diminution de 100 points de base aurait un impact pour une annuité complète ( $16\,000\,000 * 0.977\%$ ) 156 320 euros de charges financières en moins.

### *Instruments dérivés*

Tous les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur au bilan.

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

## 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 2008, aucune provision n'a été constituée.

## 2.15 Avantages sociaux

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

## 2.16 Impôts courants et impôts différés

### *Régime fiscal du groupe*

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

### *Imposition différée*

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

Les actifs d'impôts différés ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable. Lors de l'exercice précédent il avait été constaté 820 milliers d'euros à ce titre. En fonction des évolutions du marché rendant plus difficile l'appréciation des délais exacts pour appréhender les déficits futurs, il a été jugé préférable de ne retenir que les impacts (tant à l'actif qu'au passif) de l'immobilisation des frais financiers.

## **2.17 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.

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.

## **2.18 Autres produits et charges opérationnels**

Au 31 décembre 2008 aucun produit ni charge opérationnels n'ont été constatés.

## **2.19 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 31/12/2008	% contrôle 31/12/2008	Date d'entrée dans le périmètre
SCA COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE	Société Mère	100%	100%	
SCI BETELGEUSE 1	I.G	99.999	99,999	déc-06
SCI BETELGEUSE 2	I.G	99.999	99,999	janv-07
SCI BETELGEUSE 3 (sans activité)	I.G	99.999	99,999	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 2008 l'ensemble des emprunts à taux variable est couvert par des instruments financiers aboutissant à un taux fixe.

### **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.

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

N/A.

## **5. 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 2008 il n'y a eu aucune estimation, ou jugement comptable déterminant.

### **Estimations et hypothèses comptables déterminantes**

Les estimations comptables qui en découlent sont, par définition, rarement équivalents aux résultats effectifs se révélant ultérieurement. Les estimations et les hypothèses risquant de façon importante 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.

<b>Nature</b>	<b>Base</b>	<b>Taux fixe</b>	<b>Valeur 31/12/2008</b>	<b>Faveur du groupe</b>
SWAP	88 000 KE	3,935%	- 2 868 KE	Non
SWAP	10 000 KE (1)	3.930%	- 324 KE	Non
CAP	20 000 KE	5.000%	- 27 KE	Non

(1) Engagement reçu de refinancement non utilisé.

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

**NOTES SUR LE BILAN ACTIF**

**Note N°1 en KE – Variation des immobilisations**

<b>VO IMMOBILISATIONS</b>	<b>01/01/2008</b>	<b>ACQUISITION</b>	<b>CESSION</b>	<b>POSTE A POSTE</b>	<b>31/12/2008</b>
TERRAIN	95 862	19 764			115 626
CONSTRUCTION	6 058	2 569			8 627
IMMO EN COURS	3 519	16 142			19 661
FRAIS FINANCIERS IMMOBILISES	0	6 066			6 066
	105 439	44 542	0	0	149 981
<b>AMORTISSEMENT IMMOBILISATIONS</b>	<b>01/01/2008</b>	<b>DOTATIONS</b>	<b>REPRISE</b>	<b>POSTE A POSTE</b>	<b>31/12/2008</b>
AMORTISSEMENTS	1 011	450			1 461
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>104 428</b>				<b>148 520</b>

**Méthodes d'amortissements et durée :**

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

<b>DUREE Amortissementen Années</b>	
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 :

IMPOTS DIFFERES ET IMPOTS SUR LES SOCIETES 2008		
	31/12/2008	Impact charge IS 2008
Impôts différés actif		
Au 31/12/2007		
Impôt différé sur résultat déficitaire	820	
<b><u>TOTAL 31/12/2007</u></b>	<b><u>820</u></b>	
Impôt différé 2008 sur instruments financiers	1 073	
Reprise des impôts différés sur résultat déficitaire N-1	-820	-820
Impôt différé 2008 retenu à hauteur des passifs d'ID	1 684	1 684
<b><u>TOTAL 31/12/2008</u></b>	<b><u>2 757</u></b>	
Impôts différés passif	31/12/2008	
Au 31/12/2007		
Impôt différé sur instruments financiers	548	
<b><u>TOTAL 31/12/2007</u></b>	<b><u>548</u></b>	
Reprise 2008 impôt différé sur instruments financiers N-1	-548	
Impôt différé 2008 sur activation de frais financiers sur immobilisations	1 642	-1 642
<b><u>TOTAL 31/12/2008</u></b>	<b><u>1 642</u></b>	
<b><u>TOTAL IMPOT SUR LES SOCIETES 2008</u></b>		<b><u>-778</u></b>

## Note 3 en KE

### Clients et comptes rattachés

	31/12/2008	A (-) d'un an
Clients	4	4

**Note N°4 en KE****Autres créances**

	31/12/2008	31/12/2007
Créances fournisseur et comptes rattachés	3	52
Etat TVA	3201	149
Dépôt de garantie versé	74	
	<b>3278</b>	<b>201</b>

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

	31/12/2008	31/12/2007
Sivav de trésorerie	0	3455
Ajustement juste valeur des siccav de trésorerie	0	163
Comptes courants bancaires ordinaires	339	586
	<b>339</b>	<b>4 204</b>

**NOTES SUR LE BILAN PASSIF****NOTE : Les capitaux propres consolidés**

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

**Nombre de titres composant le capital au 31 12 2008**

Le capital de la Société au 31 décembre 2008 est composé de 2 187 686 actions de 10 (Dix) euros de nominal chacune.

**Note N°10 en KE****Emprunts à long terme**

	31/12/2007	Souscription de l'exercice	Remboursement de l'exercice	31/12/2008
Emprunt à long terme	88 000	16000		104 000
Emprunt maison mère		25 364		25 364
Retraitement des frais d'emprunts	-783	-584	247	-1 120
	87 217	40 780	247	128 244

Le montant total de 88 000 KE au 31 décembre 2007 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 2008 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%. On constate que le SWAP a joué son rôle, puisque le taux maximum a été limité à 3.935% + 1.05% soit 4.985% pour l'exercice. A ce montant de 88 000 KE a été ajouté un montant 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, avec un taux de CAP de 5%. Le cap a joué son rôle puisque le taux maximum a été limité à 5% majoré de 1.45%.

**NOTE N°11****Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)**

	31/12/2008	31/12/2007
Intérêts courus sur emprunts long terme	733	737
Intérêts courus Orion finance Luxembourg II	915	
	1 648	737

**Note N°12 en KE****Dettes fournisseurs et autres dettes**

	31/12/2008	31/12/2007
Dettes fournisseurs	2 707	473
Dépôt de garantie client	19	19
Clients créditeurs	28	30
Compte courant actionnaire	299	299
Dettes diverses	28	32
	<b>3 081</b>	<b>852</b>

	31/12/2008 Part a - 1 an	31/12/2007 Part a - 1 an
Dettes fournisseurs	2 707	473
Dépôt de garantie client	19	19
Clients créditeurs	28	30
Compte courant actionnaire	299	299
Dettes diverses	28	32
	<b>3 081</b>	<b>852</b>

**Note N°13 en KE****Dettes fiscales et sociales**

	31/12/2008	31/12/2007
Taxe foncière		28
Redevance archéologique		5
Taxe permis de construire	107	107
	<b>107</b>	<b>141</b>

	31/12/2008 Part a - 1 an	31/12/2007 Part a - 1 an
Taxe foncière		28
Redevance archéologique		5
Taxe permis de construire	54	107
	<b>54</b>	<b>33</b>

	31/12/2008 Part a + 1 an	31/12/2007 Part a + 1 an
Taxe foncière		
Redevance archéologique		
Taxe permis de construire	54	107
	<b>54</b>	<b>107</b>

## NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### Note 14 en KE

#### Chiffre d'affaires

	31/12/2008	31/12/2007	VARIATION
Loyers facturés	237	4367	-4130
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>237</b>	<b>4367</b>	<b>-4130</b>
<b>Détail par zone géographique</b>			
Biens situés à Paris	237	4367	-4130
Biens situés en Région parisienne			
Biens situés en Province			
Biens situés à l'étranger			
<b>total chiffre d'affaires</b>	<b>237</b>	<b>4367</b>	<b>-4130</b>

### Note 15 en KE

#### Charges externes

	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Charges non récupérées auprès des locataires	239	199	40
Charges récupérées auprès des locataires		198	-198
Honoraires	181	294	-113
Autres frais	26	14	12
	<b>447</b>	<b>705</b>	<b>-258</b>

### **Note 16 - Coût de l'endettement financier net**

Au 31 décembre 2008 le résultat net du coût de l'endettement net est une charge de 5 KE contre 4 584 KE l'exercice précédent. En 2008 les charges financières liées aux travaux immobilisés ont-elles aussi été immobilisées, ce qui explique la variation du poste d'un exercice sur l'autre.

## **NOTES DIVERSES**

### **Note 17- Rémunération des dirigeants.**

Aucune rémunération n'a été versée aux dirigeants.

### **Note 18 – Honoraires des Commissaires aux comptes**

Au titre de l'exercice 2008 la société a comptabilisé en honoraires de Commissaires aux comptes la somme de 55 500 euros HT.

### **Note 19 – Baux signés et montant des paiements futurs minimum à recevoir à moins d'un an.**

La Société au 31 décembre 2008 n'a plus aucun locataire dans aucun de ses deux immeubles

### **Note 20 – 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 : Hypo Real estate bank international.
- a) Sûretés consenties par la SCI BETELGEUSE 1 :
  - convention de nantissement du compte de fonctionnement
  - convention de nantissement de créances – contrat de couverture
- b) Cession Dailly des créances que la SCI BETELGEUSE 1 détient envers ses débiteurs.
- c) autres garanties :
  - Garantie donnée au prêteur par la Banque RBS au titre des intérêts dus, garantie elle-même reçue de la Banque RBS pour les 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 – non tiré à ce jour – 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.

a) Sûretés consenties par la SCI BETELGEUSE 2 :

- affectation hypothécaire en 1er 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

b) Cession dailly et nantissement

- cession dailly des créances représentatives des loyers de l'immeuble et des créances d'assurance,
- cession dailly de la créance de TVA
- antissement du contrat de couverture de taux

c) autre garantie :

- garantie 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.

### **Note 21 – Sociétés du groupe.**

Au 31 décembre 2008 la société détient trois participations,  
la SCI BETELGEUSE 1.  
la SCI BETELGEUSE 2  
la SCI BETELGEUSE 3 (Société sans activité)

### **Note 22 – 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 23 – entreprises liées**

Le compte courant de l'associé Orion 12 fh figure pour un montant de 299 KE au poste dettes fournisseurs et autres dettes (prêt sans intérêt, montant identique à l'exercice N-1)

Le prêt subordonné Orion Master Luxembourg II figure pour un montant de 25 939 KE en emprunts à long terme. (cf§ note 10).

#### **Note 24 – 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 Rocquépine. 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 restructuration devrait s'échelonner sur l'année 2008 et les 12 mois de 2009. Durant cette phase de travaux, les charges seront supérieures aux produits. Au final le groupe détiendra deux immeubles qui seront proposés à la commercialisation ensembles et constitueront un produit de bureaux haut de gamme avec une surface utile brute locative de plus de 13 500 m2, produit rare pour cette localisation.

#### **Note 24 – 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.

**COMPTES SOCIAUX**  
**EXERCICE DU 1<sup>er</sup> Janvier 2008 au 31 Décembre 2008**

## BILAN ACTIF

### Montants en euros

Rubriques	31/12/2008			31/12/2007			VARIATION
	Montant Brut	Amortissements et provisions	Net	Montant Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
Immobilisations incorporelles							
Immobilisations corporelles							
Immobilisations financières	44 997		44 997	44 997		44 997	0
<b>Total Actif Immobilisé</b>	<b>44 997</b>	<b>0</b>	<b>44 997</b>	<b>44 997</b>	<b>0</b>	<b>44 997</b>	<b>0</b>
<b>Créances</b>							
Participations						0	0
Comptes courants sur participations associés	38 438 519		38 438 519	15 790 667		15 790 667	22 647 852
Autres créances	118 464		118 464	86 568		86 568	31 896
<b>Divers</b>							
Sicav de trésorerie				3 454 174		3 454 174	-3 454 174
Banques	11 466		11 466	31 408		31 408	-19 942
Comptes de régularisation							
<b>Total Actif Circulant</b>	<b>38 568 450</b>	<b>0</b>	<b>38 568 450</b>	<b>19 362 817</b>	<b>0</b>	<b>19 362 817</b>	<b>19 205 633</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>38 613 447</b>	<b>0</b>	<b>38 613 447</b>	<b>19 407 814</b>	<b>0</b>	<b>19 407 814</b>	<b>19 205 633</b>

## BILAN PASSIF

### Montants en euros

Rubriques	31/12/2008	31/12/2007	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	-2 946 354	-1 003 704	-1 942 650
Résultat en instance d'affectation			
Résultat de l'exercice	-7 068 764	-1 942 650	-5 126 113
<b>Total Capitaux propres</b>	<b>11 874 234</b>	<b>18 942 998</b>	<b>-7 068 764</b>
Dettes financières	26 279 123		26 279 123
Dettes d'exploitation			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	87 401	93 376	14 137
Dettes fiscales et sociales	128	128	0
Autres dettes	372 560	371 311	-18 863
<b>Total des dettes</b>	<b>26 739 213</b>	<b>464 816</b>	<b>26 274 397</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>38 613 447</b>	<b>19 407 814</b>	<b>19 205 633</b>

## COMPTE DE RESULTAT

### Montants en euros

Rubriques	Exercice du 1/1/2008 au 31/12/2008	Exercice du 1/1/2007 au 31/12/2007
Durée en mois	12	12
Chiffres d'affaires nets		
<b>Total produits d'exploitation</b>		
Autres achats et charges externes	176 879	289 251
Impôts, taxes et versements assimilés	685	1 584
Autres charges		
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>177 564</b>	<b>290 835</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-177 564</b>	<b>-290 835</b>
Produits financiers	2 037 334	955 065
Charges financières	-8 928 534	-2 606 920
<b>Résultat financier</b>	<b>-6 891 200</b>	<b>-1 651 856</b>
Produits exceptionnels		41
Charges exceptionnelles		
<b>Résultat exceptionnel</b>		<b>41</b>
Impôt sur les bénéfices		
<b>Total des produits</b>	<b>2 037 334</b>	<b>955 105</b>
<b>Total des charges</b>	<b>9 106 098</b>	<b>2 897 755</b>
<b>Bénéfice ou perte</b>	<b>-7 068 764</b>	<b>-1 942 650</b>

## 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 8eme 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.

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. Les travaux ont débuté fin août 2008. L'immeuble a généré des produits locatifs de fin juin 2008 à fin août 2008.

### 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 et Comptes courants sur participations associés

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 au cours de l'exercice.

## 4 Entreprises liées

Eléments concernant les entreprises liées :

Dette vis-à-vis de Orion Twelfth Immobilien Gmbh	299 043,98 euros
Dette vis-à-vis de Orion Finance II Luxembourg	26 279 123,00 euros

## 5 Déficits reportables

Le total des déficits reportables au 31 décembre 2008 d'élève à 6 813 420 euros

## 6 Evolution des capitaux propres

LIBELLE	NB TITRES	VALEUR NOMINALE	CAPITAL	PRIME EMISSION	RESERVE LEGALE	RESERVES	RESULTAT	TOTAL CAPITAUX PROPRES
Au 31 Décembre 2007	2 187 686	10	21 876 860	12 492	0	-1 003 704	-1 942 650	18 942 997
Affectation résultat n-1 en réserve						-1 942 650	1 942 650	0
Résultat exercice N							-7 068 764	-7 068 764
Au 31 Décembre 2008	2 187 686	10	21 876 860	12 492	0	-2 946 354	-7 068 764	11 874 233

## 7 Consolidation

La société est la maison mère du groupe consolidé constitué des sociétés :

SCA CIB - Compagnie Immobilière Betelgeuse –  
SCI BETELGEUSE 1  
SCI BETELGEUSE 2  
SCI BETELGEUSE 3

## 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 POURCENT AGE	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 2008	RESULTAT 2008
A- Filiales (+ de 50% du capital)								
SCI BETELGEUSE 1	15000	0	99,9999	14999	31 264 075	NEANT	0,00	-6 330 720,79
SCI BETELGEUSE 2	15000	0	99,9999	14999	7 174 444	NEANT	236935	-1 683 553,31
SCI BETELGEUSE 3	15000	0	99,9999	14999	0	NEANT	0	
B- Participations (10 à 50% du capital)								
NEANT								

#### 8-1-2 Compte courants sur participations :

Exercice N-1 : 15 790 667 euros

Dont

SCI Betelgeuse 1 : 15 790 667 euros

SCI Betelgeuse 2 : NEANT

SCI Beelgeuse 3 : NEANT

Exercice N : 46 452 259 euros avant prise en compte du résultat déficitaire des SCI

Dont

SCI Betelgeuse 1 : 37 594 795 euros

SCI Betelgeuse 2 : 8 857 997 euros

SCI Beelgeuse 3 : NEANT

Exercice N : 38 438 519 euros après prise en compte du résultat déficitaire des SCI pour 2008

Dont

SCI Betelgeuse 1 : 31 264 075 euros

SCI Betelgeuse 2 : 7 174 444 euros

SCI Beelgeuse 3 : NEANT

### 8-1-3 Autres créances.

Exercice N-1 : 86 568 euros

Exercice N : 118 464 euros

Pour l'exercice N et N-1 les montants sont constitués exclusivement par des créances de TVA.

## 8-2 Le bilan passif

### 8-2-1 dettes financières

La société a mis en place en 2008 un emprunt subordonné auprès de sa maison mère, pour un montant en principal de 25 364 408 euros, majoré des intérêts courus pour 914 714 euros, soit un total de 26 279 123 euros.

Caractéristiques de l'emprunt :

Montant total autorisé 30 000 000

Taux fixe : 6.56 %

Echéance finale : 31 janvier 2013

Intérêts capitalisés annuellement au 31 décembre de chaque année

### 8-2-2 Etat des dettes fournisseurs

	31/12/2008	31/12/2007
<b>Dettes fournisseurs</b>	<b>87 401</b>	<b>93 377</b>
Dettes fournisseur à (-) d'un an	87 401	93 377
Dettes fournisseur à (+) d'un an		
<b>Total dettes fournisseurs</b>	<b>87 401</b>	<b>93 377</b>

### 8-2-3 dettes fiscales et sociales

Exercice N-1 : 128

Exercice N : 128

### 8-2-4 autres dettes

Il se décompose de la façon suivante :

Compte courant de la Société Orion 12 Th (1)	299 043
Capital non appelé de SCI	44 997
Dettes diverses	<u>33 292</u>
	<u><u>372 560</u></u>

(1) Il n'est pas versé d'intérêt sur le compte courant de la Société Orion 12TH.

### 8-3 Le compte de résultat

#### 8-3-1 Détail des charges d'exploitation

	31/12/2008	31/12/2007
Honoraires	154 474	276 283
Frais d'acte	0	9 757
Annonces	8 749	1 832
Service bancaire	13 656	2 963
<b>Autres achats et ch externes</b>	<b>176 879</b>	<b>290 835</b>

### 8-4 Hors bilan

#### Engagements donnés :

Nantissement des titres détenus (14999/15000<sup>o</sup>) de la SCI Betelgeuse 1 au profit de la Banque Hypo Real Estate

Nantissement des titres détenus (14999/15000<sup>o</sup>) de la SCI Betelgeuse 2 au profit de Banque Landesbank Baden Wurttemberg.

#### Engagements recus :

Néant.

#### 8-3-2 Détail des charges et produits financiers

	31/12/2008	31/12/2007
<b>Produits financiers</b>		
Rémunération du C/C SCI Betelgeuse 1	1 323 706	861 289
Rémunération du C/C SCI Betelgeuse 2	529 977	
Produits sur cession de VMP	183 651	92 679
Autres produits		1 097
<b>Total produits financiers</b>	<b>2 037 334</b>	<b>955 065</b>
<b>Charges financières</b>		
QP de résultat SCI Betelgeuse 1 2008	6 330 299	2 606 920
QP de résultat SCI Betelgeuse 2 2008	1 683 441	0
Autres charges financière	79	
Frais financiers sur emprunt subordonné	914 715	
<b>Total charges financières</b>	<b>8 928 534</b>	<b>2 606 920</b>

## **Compagnie Immobilière Betelgeuse**

**C.I.B.**

Exercice clos le 31 décembre 2008

**Rapport spécial des commissaires aux comptes  
sur les conventions et engagements réglementés**

**DELOITTE & ASSOCIES**  
185, avenue Charles-de-Gaulle  
B.P. 136  
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 Immobilière Betelgeuse C.I.B.**

Exercice clos le 31 décembre 2008

### **Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**

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 de conventions et d'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 conclu au cours de l'exercice et soumis aux dispositions de l'article L. 226-10 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 des conventions et engagements suivants, approuvés 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 2008.

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.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 29 avril 2009

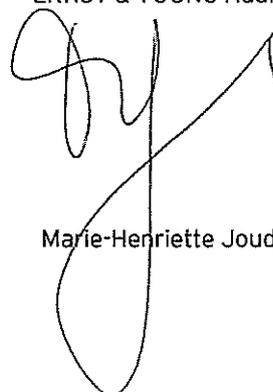
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES



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

**DECLARATION DU RESPONSABLE  
DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2008**

CIB MANAGEMENT SAS immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 067 715 RCS Paris, elle-même seul associé commandité gérant, atteste, à sa connaissance, que les comptes consolidés au 31 décembre 2008 de la SCA Compagnie Immobilière Bételgeuse 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 semestriel 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 29 Avril 2009

**CIB MANAGEMENT SAS**

**Gérant Commandité**