

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

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Exercice clos le 31 décembre 2010



- I. Rapport de gestion de l'Associé Commandité Gérant
- II. Comptes consolidés au 31 décembre 2010 et rapport des commissaires aux comptes
- III. Comptes sociaux au 31 décembre 2010 et rapport des commissaires aux comptes
- IV. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés
- V. Honoraires versés aux commissaires aux comptes de la Société
- VI. Document d'information annuel
- VII. Attestation du responsable

**Rapport de Gestion de l'Associé Commandité Gérant
aux membres du Conseil de Surveillance sur les comptes annuels 2010
le 11 avril 2011**

La société CIB MANAGEMENT SAS immatriculée au registre du commerce et des sociétés 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 (la "Société"), son rapport de gestion sur les comptes de votre Société au 31 décembre 2010.

Le présent rapport est donc établi, conformément à la loi et aux statuts, afin de vous exposer la situation et l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, et notamment les résultats de cette activité, les progrès réalisés, les difficultés rencontrées, l'évolution prévisible de la situation de la Société et ses perspectives d'avenir, les événements importants survenus depuis la date de la clôture de l'exercice et les activités de la Société en matière de recherche et de développement.

Ce rapport contient également les informations financières et non-financières prévues aux troisième à sixième alinéas de l'article L. 225-100 du Code de commerce, en application de l'article L. 225-100-1 dudit Code.

Enfin ce rapport a été établi en vue de soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice écoulé et l'affectation des résultats qui ressortent de ces comptes ainsi que de soumettre à votre approbation les comptes consolidés.

D) Préambule

L'exercice 2010 est le prolongement des efforts entrepris depuis 2006 afin de valoriser la Société, et ses filiales.

A la fin de l'exercice 2010 votre Société détenait au travers de deux de ses filiales détenues à 14999/15000 ème ces deux immeubles :

- 25/27 rue d'Astorg 75008 PARIS

Il est rappelé que la Société a souscrit lors de la création de la SCI BETELGEUSE 1 à 14 999 parts sur un total de 15 000 parts composant le capital de la SCI. Cette dernière a été créée afin de réaliser fin décembre 2006 l'acquisition auprès de l'Etat (le vendeur) d'un actif situé au 25 rue d'Astorg à Paris-8^{ème} arrondissement, d'une superficie de 12 950 m² (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 situé rue Roquépine et jouxtant l'immeuble du 25 rue d'Astorg. La négociation est arrivée à terme dans les derniers jours de juin 2008.

- 14 rue Roquépine 75008 PARIS

Une filiale de la Société, la SCI BETELGEUSE 2 s'est alors portée acquéreur de l'immeuble situé au 14, rue Roquépine à Paris 75008, d'une superficie de 2 861 m² (Shon) pour un prix HT de 22 150 000 euros.

Le 21 mai 2010, le procès verbal de réception de l'immeuble 25/27 rue d'Astorg a été signé par la SCI Betelgeuse 1, maître d'ouvrage. Le 30 juin 2010, c'est le procès verbal de réception de l'immeuble du 14 rue Roquépine qui a été signé par la SCI Betelgeuse 2, maître d'ouvrage. Ces deux immeubles, entièrement restructurés sont encore libre d'occupation au 31 décembre 2010. Cet ensemble fait l'objet d'une action de commercialisation intensive et constitue un produit de bureaux haut de gamme, avec une surface utile brute locative de plus de 13 500 m², bénéficiant d'un effet de marché dans le quartier central des affaires.

Compte tenu des qualités de cet ensemble, de la situation du marché locatif du Quartier Central des Affaires et des nombreuses marques d'intérêt résultant de la politique de commercialisation locative, la valorisation retenue ne nous semble pas devoir être remise en cause et nous avons constaté, à l'occasion de réunions périodiques, que les banques créancières se montrent confiantes dans l'avenir de cet actif et du financement mis en place.

2) Les comptes sociaux au 31 décembre 2010.

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 2010 de 47 848 515 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 35 114 124 euros contre 24 028 991 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 1/1/2010	24 028 991 euros
Approvisionnement en trésorerie en 2010	7 626 823 euros
Incorporation du résultat 2010 de la SCI	3 458 310 euros
<u>Solde au 31/12/2010</u>	<u>35 114 124 euros</u>

La SCI BETELGEUSE 2 propriétaire de l'immeuble du 14 rue Roquépine à Paris 8^{ème} est débitrice de votre Société pour 12 681 186 euros contre 11 808 780 euros l'exercice précédent.

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

Report à nouveau au 1/1/2010	11 808 780 euros
Approvisionnement en trésorerie en 2010	(-) 91 038 euros
Incorporation du résultat 2010 de la SCI	963 444 euros
<u>Solde au 31/12/2010</u>	<u>12 681 186 euros</u>

- La trésorerie disponible de la Société sous forme de compte courant bancaire faisait apparaître un solde de 22 237 euros l'exercice précédent. Au 31 décembre 2010, la trésorerie disponible est de 8 130 euros.

Les principaux postes du passif sont :

Les capitaux propres sont négatifs pour 7 635 239 euros. Il convient toutefois de noter que les capitaux propres sont, comme l'année précédente, inférieurs à la moitié du capital social.

L'évolution des capitaux propres entre l'exercice clos au 31 décembre 2009 et l'exercice clos au 31 décembre 2010 est la suivante :

LIBELLE	NB TITRES	VALEUR NOMINALE	CAPITAL	PRIME EMISSION	RESERVE LEGALE	RESERVES	RESULTAT	TOTAL CAPITAUX PROPRES
Au 31 Décembre 2009	2 187 686	10	21 876 860	12 492	0	-10 015 119	-23 019 474	-11 145 241
Affectation résultat n-1 en réserve						-23 019 474	23 019 474	0
Résultat exercice N							3 510 002	3 510 002
Au 31 Décembre 2010	2 187 686	10	21 876 860	12 492	0	-33 034 593	3 510 002	- 7 635 239

Le poste dettes fournisseurs est d'un montant de 36 744 euros, contre 86 055 euros au 31 décembre 2009.

Tableau du solde des dettes fournisseurs au 31 décembre 2010 :

	Dates d'échéance :			Total TTC
	- de 30 jours	entre 30 et 60 jours	+ de 60 jours	
Dettes à échoir (dettes dont le terme du paiement est postérieur à la clôture) :	0	0	36 744	36 744
Dettes échues (dettes dont le terme du paiement est antérieur à la clôture) :				
Montant total TTC	0	0	0	0
- dont créances contestées :	0	0	0	0
- dont créances litigieuses :	0	0	0	0

A titre de comparaison, tableau du solde des dettes fournisseurs au 31 décembre 2009 (N-1) :

	Dates d'échéance :			Total TTC
	- de 30 jours	entre 30 et 60 jours	+ de 60 jours	
Dettes à échoir (dettes dont le terme du paiement est postérieur à la clôture) :	0	0	86 055	86 055
Dettes échues (dettes dont le terme du paiement est antérieur à la clôture) :	0	0	0	0
Montant total TTC	0	0	0	0
- dont créances contestées :	0	0	0	0
- dont créances litigieuses :	0	0	0	0

Votre Société a bénéficié d'un prêt subordonné de la part d'une entreprise liée à son associé principal. Ce prêt correspond à la totalité du poste : dette financière, soit 55 402 013 euros, contre 46 891 885 en 2009.

Le compte de résultat :

Le compte de résultat fait apparaître un bénéfice de 3 510 002 euros, dont la constituante principale est la quote part des résultats bénéficiaires des SCI Bételgeuse 1 et 2 au 31 décembre 2010 (14 999/15 000), montant appréhendé sous la rubrique « produits financiers » pour un montant positif de 7 018 426 euros.

Le résultat d'exploitation est déficitaire de 217 418 euros contre 192 967 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 :

Les autres achats et charges externes sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

	31/12/2010	31/12/2009
Honoraires	207 323	162 425
Frais d'acte	37	0
Annonces	4 586	18 372
Services bancaires	4 951	11 328
Autres achats et charges externes	216 897	192 125

Les produits financiers et charges financières se décomposent comme suit :

	31/12/2010	31/12/2009
Produits financiers		
Rémunération du C/C SCI Bételgeuse 1	1 767 709	2 303 859
Rémunération du C/C SCI Bételgeuse 2	828 963	671 471
QP de résultat SCI Bételgeuse 1 2010	3 458 310	
QP de résultat SCI Bételgeuse 2 2010	963 444	
Autres produits		94
Total produits financiers	7 018 426	2 975 424
Charges financières		
QP de résultat SCI Bételgeuse 1 2009		19 318 943
QP de résultat SCI Bételgeuse 2 2009		3 912 636
Frais financiers sur emprunt subordonné	3 365 128	2 460 723
Total charges financières	3 365 128	25 692 302

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

SCI BETELGEUSE 1

Montants en euros

Rubriques	Exercice du 1/1/2010 au 31/12/2010	Exercice du 1/1/2009 au 31/12/2009
Durée en mois	12	12
Chiffres d'affaires nets		
Total produits d'exploitation		0
Autres achats et charges externes	310 766	315 115
Impôts, taxes et versements assimilés	49 243	808
Autres charges		
Dotations aux amortissements et provisions	1 060 575	11 845 000
Reprises de provisions	-11 760 000	
Total charges d'exploitation	-10 339 416	12 160 923
Résultat d'exploitation	10 339 416	-12 160 923
Produits financiers	969	
Charges financières	6 927 001	7 259 337
Résultat financier	-6 926 032	-7 259 337
Produits exceptionnels	45 157	100 772
Charges exceptionnelles		
Résultat exceptionnel	45 157	100 772
Impôt sur les bénéfices		
Total des produits	10 385 542	100 772
Total des charges	6 927 001	19 420 260
Bénéfice ou perte	3 458 541	-19 319 488

SCI BETELGEUSE 2**Montants en euros**

Rubriques	Exercice du 1/1/2010 au 31/12/2010	Exercice du 1/1/2009 au 31/12/2009
Durée en mois	12	12
Chiffres d'affaires nets	0	0
Total produits d'exploitation	0	0
Autres achats et charges externes	99 859	17 153
Impôts, taxes et versements assimilés	5 811	75 503
Autres charges		
Dotations aux amortissements et provisions	233 590	2 588 595
Reprises de provisions	-2 554 000	
Total charges d'exploitation	-2 214 740	2 681 251
Résultat d'exploitation	2 214 740	-2 681 251
Produits financiers		
Charges financières	-1 306 342	-1 231 475
Résultat financier	-1 306 342	-1 231 475
Produits exceptionnels	55 110	
Charges exceptionnelles		
Résultat exceptionnel	55 110	
Impôt sur les bénéfices		
Total des produits	2 269 850	0
Total des charges	1 306 342	-3 912 726
Bénéfice ou perte	963 508	-3 912 726

3) Les comptes consolidés au 31 décembre 2010

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

Les principaux retraitements suivant les normes IFRS au 31 décembre 2010 ont été les suivants :

- Prise en compte de la fiscalité active et passive.

- Etalement des frais d'emprunts sur la durée de celui-ci.
- Mise à la juste valeur des instruments financiers et des actifs financiers.

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

L'exercice au 31 décembre 2010 couvre la période de 12 mois du 1^{er} Janvier 2010 au 31 décembre 2010. L'exercice de l'année N-1 couvre la période de 12 mois du 1^{er} Janvier 2009 au 31 décembre 2009.

Les comptes consolidés sont présentés en milliers d'euros.

Les éléments significatifs des postes du bilan.

Sur un total de bilan au 31 décembre 2010 de 195 607 milliers d'euros,

Les principaux postes du bilan actif sont :

Les immobilisations corporelles, pour un montant de 180 240 milliers d'euros constituées exclusivement de la Valeur nette comptable des deux immeubles détenus par nos filiales.

Variation des immeubles de placement :

IMMEUBLES DE PLACEMENT

VO IMMOBILISATIONS	31/12/2009	ACQUISITION	CESSION	POSTE A POSTE	31/12/2010
TERRAIN	115 626				115 626
CONSTRUCTIONS	8 627			49 324	57 951
IMMO EN COURS	43 410	5 914		-49 324	0
FRAIS FINANCIERS IMMOBILISES	13 981	3 212			17 193
	181 645	9 126	0	0	190 770
AMORTISSEMENT IMMOBILISATIONS	31/12/2010	DOTATIONS	REPRISE	POSTE A POSTE	
AMORTISSEMENTS	1 581	1 418			2 999
PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS	31/12/2010	DOTATIONS	REPRISE	POSTE A POSTE	
PROVISIONS	28 295		20 763		7 532
VALEUR NETTE	151 770				180 240

Les autres créances sont d'un montant de 2 102 Milliers d'euros en 2010.

La trésorerie s'élève à 7 731 Milliers d'euros pour 2010, contre 1 430 Milliers d'euros à fin 2009.

Les principaux postes du bilan passif sont :

Les capitaux propres sont positifs à hauteur de 524 Milliers d'euros, contre un montant négatif de 13 154 Milliers d'euros au 31 décembre 2009. L'évolution positive est principalement liée à l'évolution de l'évaluation des instruments financiers, et à une reprise de provisions sur immobilisations de 20 763 Milliers d'euros. Il convient toutefois de noter que les capitaux propres sont, comme l'année précédente, inférieurs à la moitié du capital social.

Les emprunts à long terme, qui s'élevaient à 164 912 milliers d'euros au 31 décembre 2009, ont été reclassés, à hauteur de 125 985 milliers d'euros en « dettes à court terme » dans les comptes de l'année 2010, en raison des dates d'échéance des emprunts, auprès des banques, toutes en 2011. L'emprunt maison mère à long terme au 31 décembre 2010 pour 55 102 milliers d'euros, correspond au prêt subordonné consenti par une entreprise liée avec votre actionnaire principal.

Les dettes à court terme s'établissent à 126 873 milliers d'euros au 31 décembre 2010 et sont constituées :

- d'un emprunt souscrit auprès de la Banque Deutsche Pfandbriefbank pour le financement de l'acquisition de l'immeuble de la rue d'Astorg (montant 88 000 K€). La convention de crédit a été signée en date du 18 décembre 2006, son échéance étant le 19 décembre 2011. Le taux d'emprunt est le taux euribor majoré de 1.05 % de marge. Le taux au 31 décembre 2010 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 des SWAP de taux pour un montant total de 98 000 K€ d'emprunts et un CAP pour 9 000 K€, avec un taux de base de 3.935%. Le taux a été à 3.935% + 1.05% soit 4.985% pour l'exercice.
- des tirages (d'un montant 18 019 K€), effectués sur la ligne CAPEX « Astorg » du crédit souscrit en 2006 auprès de la Banque Deutsche Pfandbriefbank.
- d'un emprunt souscrit auprès de la Banque Landesbank Baden-Württemberg pour le financement de l'acquisition de l'immeuble de la rue Roquépine (montant 16 000 K€). La convention de crédit a été signée le 19 septembre 2008, son échéance étant le 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 20 000 K€. Le covenant à respecter est de 0,70 LTV à la date de livraison soit au 30/06/2010. Sur la base de la valorisation au 30/06/2010, le ratio LTV est respecté.
- des tirages d'un montant de 4 450 K€ effectués sur l'emprunt souscrit en 2008 auprès de la Banque Landesbank Baden-Württemberg pour le financement des travaux de l'immeuble de la rue Roquépine.

Charges à étaler

- de charges à étaler sur emprunt pour un solde au 31 décembre 2010 de 483 K€.

Intérêts courus sur emprunt court terme

- au 31 décembre 2010 le montant s'élève à 887 K€ contre 852 K€ au 31 décembre 2009.

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 2010 : décembre 2010

Nature	Base	Taux fixe	Valeur 31/12/2010	Faveur du groupe	Echéance
SWAP	88 000 K€	3,935%	- 2 506 K€	Non	19/12/2011
SWAP	10 000 K€	3,930%	- 284 K€	Non	19/12/2011
CAP	9 000 K€	4,400%	0 K€	Oui	19/12/2011
CAP	20 000 K€	5,000%	0 K€	Oui	19/12/2011

Les instruments de couverture ont une date d'échéance égale aux emprunts à taux variables qu'ils couvrent. Selon la définition de la norme IFRS 7, les instruments financiers sont de niveau 2.

Etat du résultat global consolidé

**COMPAGNIE IMMOBILIERE
BETELGEUSE**

	31/12/2010	31/12/2009	VARIATION
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE			
Chiffre d'affaires			
Achats consommés			
Charges de personnel			
Charges externes	-628	-499	-129
Impôts et taxes	-56	-86	30
Dotations nettes aux amortissements	-1 418	-120	-1 298
Dotations nettes aux provisions sur immeubles de placement	20 762	-28 295	49 057
Solde net des ajustements de valeur			
Autres produits et charges d'exploitation			
Résultat opérationnel courant	18 661	-29 000	47 661
Autres produits et charges opérationnels	174	0	174
Résultat opérationnel	18 835	-29 000	47 835
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie			
Coût de l'endettement financier brut	-6 272	-240	-6 032
Coût de l'endettement financier net	-6 272	-240	-6 032
Autres produits et charges financiers			
Impôts sur les résultats	0	-42	42
RESULTAT NET	12 563	-29 282	41 845
Intérêts minoritaires			
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)	12 563	-29 282	41 845
Part du Groupe	12 563	-29 282	41 845
Part des minoritaires	0	0	0
Résultat par action en euros	5,743	-13,384	
Résultat dilué par action	5,743	-13,384	

GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT			
EN CAPITAUX PROPRES			
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture De flux de trésorerie)		-1 672	-1 243
Impact des impôts différés sur instruments financiers		557	414
Total des gains et pertes comptabilisés directement en			
Capitaux propres		-1 115	-829
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en			
Capitaux propres		11 448	-30 111

Les charges externes se décomposent de la façon suivante :

Les charges externes se composent des honoraires de copropriété des immeubles Astorg et Roquépine pour 352 K€ et des honoraires d'expertise comptables, de commissariat aux comptes et juridiques pour 255 K€.

Ainsi le résultat opérationnel courant s'élève en bénéfice de 18 661 Milliers d'euros pour 2010 contre une perte de 29 000 Milliers d'euros pour 2009. Une reprise de provisions sur immeubles de placement a été effectuée à hauteur de 20 762 Milliers d'euros en 2010.

Le résultat net est un bénéfice de 12 563 Milliers d'euros en 2010 contre une perte de 29 282 Milliers d'euros en 2009.

4) Rémunération des dirigeants

Aucune rémunération n'est versée à l'Associé Commandité Gérant au 31 décembre 2010.

5) Evolution du résultat par action

COMPTES SOCIAUX

	Nombre de titres
31/12/2009	2 187 686
31/12/2010	2 187 686
	Résultat
Résultat au 31/12/2009	-23 019 474
Résultat au 31/12/2010	3 510 002

	Résultat par titre
31/12/2009	-10,5223
31/12/2010	1,6044

COMPTES CONSOLIDÉS

	Nombre de titres
31/12/2009	2 187 686
31/12/2010	2 187 686
	Résultat

Résultat au 31/12/2009	- 28 868 000
Résultat au 31/12/2010	12 563 000

	Résultat par titre
31/12/2009	-13,19568
31/12/2010	5,7426

6) Progrès réalisés, difficultés rencontrées

La Société a organisé le développement de ses filiales, la SCI BETELGEUSE 1 et la SCI BETELGEUSE 2 en menant à bien la restructuration lourde de leurs immeubles. Ces travaux ont été achevés en date du 21 mai et du 30 juin 2010, pour l'immeuble du 25 rue d'Astorg et pour celui du 14 rue Roquépine, respectivement.

7) 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.

8) Evolution prévisible de la situation de la Société et perspectives 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 8^{ème} 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 ». Compte tenu de l'envergure des travaux effectués, et en l'état du marché locatif, ces immeubles devraient pouvoir être loués à des conditions de prix supérieures à celles qui étaient en vigueur jusqu'au départ des locataires.

Les contacts en cours avec de potentiels utilisateurs confirment, comme mentionné dans le Préambule, les valorisations retenues tant en termes de valeurs locatives que de valeur vénale des immeubles détenus. L'échéance contractuelle des financements bancaires, initialement fixée à mi-décembre 2011, ne constitue pas un sujet de préoccupation compte tenu des relations de la Société et de ses filiales avec les banques créancières.

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

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice. Une négociation avancée avec un utilisateur pour la prise à bail de la totalité des immeubles, qui avaient été seuls sélectionnés dans le Quartier Central des Affaires pour sa recherche, n'a finalement pas abouti en raison de la décision finale de cet utilisateur de ne pas quitter ses locaux actuels.

A la suite de cette décision, des contacts antérieurs qui avaient été conservés, mais mis en attente, ont été relancés et de nouveaux utilisateurs de grande qualité ont marqué un intérêt pour une prise à bail, de la totalité des immeubles ou de surfaces de taille significative, à des conditions conformes aux objectifs.

Il s'agit soit de premières visites, de visites renouvelées avec différents décideurs des sociétés concernées, et du stade d'études de « space planning » pour certaines d'entre elles.

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

Ces risques sont ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou le cours des actions de la Société. La Société a procédé à une revue de ses risques et a considéré qu'il n'existe pas de risques significatifs, hormis ceux présentés ci-dessous et dans l'annexe des comptes consolidés, qu'elle juge pertinents. La liste des risques présentée n'est pas exhaustive et d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée susceptible d'avoir un effet défavorable sur le Groupe, peuvent exister.

Risques liés au marché

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

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

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

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

La valeur des actifs de la Société est influencée par l'évolution des taux d'intérêt. L'activité immobilière a bénéficié au cours des dernières années d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêt à long terme faibles. Cependant, à plusieurs reprises au cours des années 2006, 2007, 2008 et 2009, de fortes variations de taux ont été enregistrées. Les taux d'intérêts sont restés stables en 2010. Les prévisions pour 2011 vont, selon les spécialistes, dans le sens d'une remontée des taux d'intérêts.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• **Risques liés à la concentration sectorielle et géographique du portefeuille de la Société**

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

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

Dans l'exercice de son activité, la Société est tenue de se conformer à de nombreuses réglementations relatives notamment à l'urbanisme, aux baux commerciaux, à la copropriété, à la prévention des risques naturels et technologiques, pour la santé, la sécurité des personnes et la sauvegarde de l'environnement. Des audits techniques ont été réalisés par des prestataires spécialisés reconnus afin de vérifier la conformité du patrimoine aux dispositions réglementaires. La non-conformité d'un actif au regard de la réglementation actuelle ou future pourrait générer des charges supplémentaires significatives.

Risques liés aux actifs

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

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

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

Les immeubles de la Société ont été évalués par des expertises externes. La valeur de ce portefeuille d'actifs dépend du rapport entre l'offre et la demande sur le marché, de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative ainsi que de l'évolution de l'environnement économique. Si une évolution significative des valeurs intervenait entre deux expertises, l'évaluation des actifs de la Société pourrait ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession. En outre, si les valeurs déterminées par les expertises venaient à être inférieures à la valeur nette comptable de ces immeubles, le résultat dans les comptes de la clôture suivante serait alors impacté.

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

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

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

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

Risques liés à la Société

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

A la date du 31 décembre 2010, 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.

Le risque de liquidité est couvert par le soutien financier des actionnaires.

- **Risque de change**

A la date 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.

11) Renseignements relatifs au capital

Répartition du capital social et des actions d'autocontrôle :

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et sur la base des informations reçues en application des articles L. 233-7 et L. 233-12 dudit Code, nous vous indiquons ci-dessous l'identité des actionnaires détenant directement ou indirectement plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote 31 décembre 2010.

Plus de 95% du capital :

- Société ORION CHRISTINE (Société de droit Luxembourgeois)

Nous vous informons que la Société contrôle plusieurs sociétés mais celles-ci ne détiennent aucune action de la Société. Il n'existe donc pas d'actions d'autocontrôle.

Participations réciproques :

Nous vous informons que la Société ne détient aucune participation dans une société par actions détenant elle-même une fraction du capital de la Société supérieure à 10 %. Il n'y a donc pas de participations réciproques au sens de l'article L. 233-29 du Code de commerce.

Participation des salariés au capital :

La Société n'employant aucun salarié, il n'a été procédé à aucun rachat de ses propres actions pour les attribuer à ses salariés.

Toutefois, il sera proposé à l'assemblée une résolution permettant une augmentation du capital social dont la souscription serait réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établi en application des articles L. 443-1 et suivants du Code du travail.

Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital :

Nous vous rappelons que vous n'avez donné aucune autorisation au gérant en matière d'augmentation de capital au cours de l'exercice écoulé et aucune délégation n'a été accordée antérieurement au gérant.

Contrat de liquidité

Nous rappelons ci-après le communiqué de presse du 26 janvier 2011, signalant :

- la cessation à la date du 19 janvier 2011 du contrat de liquidité confié par Orion Twelfth Immobilien Gmbh, actionnaire de CIB – Compagnie Immobilière Betelgeuse, à Oddo Corporate Finance ;

- la mise en œuvre à compter du 20 janvier 2011 d'un contrat de liquidité confié par Orion Immobilien Christine SARL, actionnaire de CIB – Compagnie Immobilière Bételgeuse, à Oddo Corporate Finance, suite à la cession de 15 971 actions ImmoBételgeuse (code ISIN FR0000036725), par le cédant Orion Twelfth Immobilien GmbH, au cessionnaire Orion Immobilien Christine SARL.

Suite à cette cession, il sera proposé à l'assemblée générale la nomination comme membre du Conseil de Surveillance de la société Orion Immobilien Christine SARL, en remplacement de la société Orion Twelfth Immobilien GmbH, démissionnaire.

12) 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.

13) Informations sur les filiales et prise de participations

Nous vous rappelons que la Société, au cours de l'exercice écoulé, n'a pris aucune participation, au sens du 1^{er} alinéa de l'article L. 233-6 du Code de commerce, ni aucun contrôle dans une autre société ayant son siège social en France. En sus des SCI Bételgeuse 1 et 2 votre société détient la SCI Bételgeuse 3 qui n'a pas d'activité.

Votre Société détient trois participations :

SCI BETELGEUSE 1 : société civile immobilière au capital de EUR 15.000 dont le siège social est situé au Bâtiment Monceau, 31 rue de Berri, 75008 Paris, identifiée sous le numéro 493 290 167, RCS Paris, ayant pour activité principale l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, situés en France ou à l'étranger ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits immeubles. Votre Société détient 14 999 titres de 1 euro sur un total de 15 000.

SCI BETELGEUSE 2 : société civile immobilière au capital de EUR 15.000 dont le siège social est situé au Bâtiment Monceau, 31 rue de Berri, 75008 Paris, identifiée sous le numéro 493 658 207, RCS Paris, ayant pour activité principale l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, situés en France ou à l'étranger ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits immeubles. Votre Société détient 14 999 titres de 1 euro sur un total de 15 000.

SCI BETELGEUSE 3 : société civile immobilière au capital de EUR 15.000 dont le siège social est situé au Bâtiment Monceau, 31 rue de Berri, 75008 Paris, identifiée sous le numéro 493 656 938, RCS Paris, ayant pour activité principale l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, situés en France ou à l'étranger ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits immeubles. Votre Société détient 14 999 titres de 1 euro sur un total de 15 000.

14) 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.

15) Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne

Conformément aux dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, le Président du Conseil de Surveillance rend compte, dans un rapport qu'il joint au présent rapport, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du gérant ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

16) Informations diverses

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

17) 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 :

Mandataires sociaux :	Rémunérations et avantages versés par la Société :		Rémunérations et avantages versés par (i) la société contrôlante (ii) les sociétés contrôlées	
	Montant de la rémunération:	Montant des avantages en nature :	Montant de la rémunération:	Montant des avantages en nature :
Aref Lahham représentant le Gérant Commandité	Néant	Néant	Néant	Néant
Marc Angelier Membre du Conseil de Surveillance	Néant	Néant	Néant	Néant
Bruce Bossom Membre du Conseil de Surveillance	Néant	Néant	Néant	Néant
Van Stults Membre du Conseil de Surveillance	Néant	Néant	Néant	Néant

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

Mandats sociaux dans des sociétés françaises :

Membres	Qualité	Autres mandats de Société Française
Aref Lahham	Représentant du Gérant Commandité	Président de CIB Management SAS Cogérant de Orion Capital Managers SARL Administrateur de la Société Foncière Lyonnaise (SFL) Gérant des SCI Mina House et Bois Joly House
Marc Angelier	Membre du Conseil de Surveillance	Aucun
Bruce Bossom	Membre du Conseil de Surveillance	Cogérant de Orion Capital Managers SARL
Van Stults	Membre du Conseil de Surveillance	Cogérant de la SCI Belle Etoile

Mandats sociaux dans des sociétés étrangères

Nom de la société	Bruce Rossom	Aref Lahham	Van Stults
Cornbury Maintenance Company Limited	X		
Infracity AB	X	X	X
OCM Holdings, L.L.C.	X	X	X
Orderbide II Limited		X	
Orion Capital Managers (OCM) Limited	X	X	X
Orion Capital Managers (Italy) Srl	X	X	X
Orion Capital Managers (UK) Limited	X	X	X
Orion European Manager, .L.L.C.	X	X	X
Orion European Partner B.V.	X	X	X
Orion European Partner II B.V.	X	X	X
Orion European Partner III B.V.	X	X	X
Orion Income Partner B.V.	X		X
Orion Finance Luxembourg Sarl	X	X	X
Orion Holding Spain BV	X	X	X
Orion Master Luxembourg Sarl	X	X	X
Orion Pegasus III B.V.	X	X	X
R.E. Constellation I BV	X	X	X
RE Constellation II Sarl	X	X	X
Swan Constellation II Sarl		X	
Tadpole Constellation II Sarl			X

18) Parties liées – Comptes consolidés

En KE	31/12/2010
<u>Poste Passif</u>	
Emprunt et dette financière	
Orion Finance Luxembourg II	55.103

19) Affectation des résultats

L'exercice écoulé se traduit par un bénéfice de 3 510 002 euros que je vous propose d'affecter au « report à nouveau ».

20) Conséquences sociales et environnementales de l'activité du Groupe

La Société ayant comme activité la gestion de ses participations (holding) et n'ayant aucun salarié, nous considérons que son activité n'a pas de conséquence sociale et environnementale. S'agissant des deux filiales, depuis la livraison des immeubles, les consommations en eau et électricité ont été faibles et ces deux sociétés n'emploient aucun salarié.

21) Elément susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Néant.

22) Honoraires versés aux commissaires aux comptes de la Société

Le présent rapport financier annuel inclut, à la partie V, les honoraires versés aux commissaires aux comptes, conformément à l'article 222-8 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

23) Document d'information annuel

Le présent rapport financier annuel inclut, à la partie VI, le document d'information annuel établi en application de l'article 222-7 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

24) Conventions courantes

Convention entre CIB SCA et Orion Finance II Luxembourg SARL

CIB SCA a signé avec Orion Finance II Luxembourg en 2010 un emprunt subordonné, pour un montant en principal au 31 décembre 2010 de 55 102 969 euros.

Caractéristiques de l'emprunt :

Montant total autorisé 50 000 000

Taux fixe : 6,56 %

Echéance finale : 31 décembre 2011

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 31 rue de Berri et ce à titre gratuit.

Convention entre ORION MASTER France et SCI Bételgeuse 2

Convention de domiciliation de siège social au 31 rue de Berri et ce à titre gratuit.

Convention entre ORION MASTER France et SCI Bételgeuse 3

Convention de domiciliation de siège social au 31 rue de Berri et ce à titre gratuit.

25) Mandat des commissaires aux comptes

Le mandat des commissaire aux comptes titulaire, Ernst & Young Audit et Deloitte & Associés et des commissaires aux comptes suppléants Auditex et Beas, étant arrivé à échéance, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions, pour une nouvelle durée de six exercices, soit pour une période venant à expiration à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

26) Texte des résolutions proposées à l'assemblée générale

PROJET DES RESOLUTIONS

Résolutions ordinaires

Première résolution (approbation des comptes sociaux de l'exercice 2010) – 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 2010 d'où il résulte un bénéfice de 3 510 002 euros.

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

Deuxième résolution (affectation du résultat de l'exercice 2010) – Sur proposition du Gérant, approuvée par le Conseil de Surveillance, l'Assemblée générale, constatant que le bénéfice de l'exercice s'élève à 3 510 002 euros, il est décidé de porter ce bénéfice au compte report à nouveau.

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

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 2010) – 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 2010 d'où il résulte un bénéfice de 12 563 milliers d'euros.

Cinquième résolution (renouvellement du mandat des Commissaires aux Comptes) – Le mandat de Ernst & Young Audit, commissaire aux comptes titulaire, étant arrivé à expiration, l'Assemblée Générale décide de le renouveler pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

L'assemblée générale reconnaît avoir eu connaissance du fait que le Commissaire aux Comptes n'est intervenu dans aucune opération d'apport ou de fusion intéressant la Société ou les Sociétés contrôlées aux cours des deux derniers exercices.

Sixième résolution (renouvellement du mandat des Commissaires aux Comptes) – Le mandat du cabinet Auditex, commissaire aux comptes suppléant, étant arrivé à expiration, l'assemblée générale décide de le renouveler pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

L'assemblée générale reconnaît avoir eu connaissance du fait que le Commissaire aux Comptes n'est intervenu dans aucune opération d'apport ou de fusion intéressant la Société ou les Sociétés contrôlées aux cours des deux derniers exercices.

Septième résolution (renouvellement du mandat des Commissaires aux Comptes) – Le mandat de Deloitte & Associés, commissaire aux comptes titulaire, étant arrivé à expiration, l'Assemblée Générale décide de le renouveler pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

L'assemblée générale reconnaît avoir eu connaissance du fait que le Commissaire aux Comptes n'est intervenu dans aucune opération d'apport ou de fusion intéressant la Société ou les Sociétés contrôlées aux cours des deux derniers exercices.

Huitième résolution (renouvellement du mandat des Commissaires aux Comptes) – Le mandat de Beas, commissaire aux comptes suppléant, étant arrivé à expiration, l'Assemblée Générale décide de le renouveler pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

L'assemblée générale reconnaît avoir eu connaissance du fait que le Commissaire aux Comptes n'est intervenu dans aucune opération d'apport ou de fusion intéressant la Société ou les Sociétés contrôlées aux cours des deux derniers exercices.

Neuvième résolution (Nomination de la société Orion Immobilien Christine SARL en qualité de membre du conseil de surveillance) – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, nomme la société Orion Immobilien Christine SARL en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société.

Dixième résolution (ratification du transfert du siège social) – L'assemblée générale ratifie le transfert du siège social de 15 rue de Berri, 75008 Paris à 31 rue de Berri, Bâtiment Monceau, 75008 Paris, décidé par le Gérant en date du 15 septembre 2010, et la modification corrélatrice de l'article 4 des statuts.

Résolutions extraordinaires

Onzième résolution (augmentation du capital social dont la souscription serait réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établi en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail) - L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial des commissaires aux comptes établi conformément à la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et s. du Code de commerce, - décide de procéder à l'augmentation du capital social, par émission d'actions ordinaires réservées, directement ou par l'intermédiaire d'un fonds commun de placement et d'entreprise, aux adhérents à un plan d'épargne tel que prévu aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail qui serait ouvert aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce et qui remplissent, en outre les conditions éventuellement fixées par le conseil de surveillance (ci-après les « Salariés du Groupe) - décide de supprimer en conséquence le droit préférentiel de souscription attribué aux actionnaires par l'article L. 225-132 du Code de commerce et de réserver la souscription desdites actions ordinaires aux Salariés du Groupe - fixe à 26 mois à compter du jour de la présente assemblée générale la durée de validité de la présente délégation, - décide de fixer à 10 000 euros le montant nominal maximal des actions qui pourront être ainsi émises, - décide que le prix de souscription d'une action ne pourra être inférieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture et de souscription ; le prix pourra être assorti d'une décote égale au maximum de 20% de la moyenne des cours cotés ou de 30% lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan d'épargne d'entreprise en application de l'article L. 3332-25 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans.

Douzième résolution (pouvoirs) - L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes formalités légales.

Le Gérant

Annexe 1
Tableau des résultats des cinq derniers exercices sociaux

RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES					
DATE ARRETE	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
DURE DE L'EXERCICE EN MOIS	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	21 876 860	21 876 860	21 876 860	21 876 860	21 876 860
Nombre d'actions					
Ordinaires	2 187 686	2 187 686	2 187 686	2 187 686	2 187 686
OPERATIONS ET RESULTATS					
Résultat avant impôt, participation et dotations amortissements et provisions	3 510 002	-23 019 474	-7 068 764	-1 942 650	-1 173 511
Dotations amortissements et provisions					
Résultat net	3 510 002	-23 019 474	-7 068 764	-1 942 650	-1 173 511
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot amortissements provisions	1,6044	-10,52	-3,23	-0,89	-0,54
Résultats après impôts, participation dot amortissements et provisions	1,6044	-10,52	-3,23	-0,89	-0,54
PERSONNEL					
Sommes versées et avantages en nature.	0	0	0	0	0

Annexe 2

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

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

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

1. Composition du Conseil de Surveillance

En application des statuts de la Société, les membres du conseil sont nommés pour une durée d'une (1) année, expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des Commanditaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat. Ils sont rééligibles.

Pendant la durée de son mandat chaque membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire d'au moins une action de la Société.

Le Conseil de Surveillance est composé de quatre membres.

IDENTITE
La société Orion Twelfth Immobilien GmbH
Marc Angelier
Van Stults
Bruce Bossom

2. Rôle et fonctionnement du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose à cet égard des mêmes pouvoirs que le commissaire aux comptes. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport dans lequel il signale, le cas échéant, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes sociaux et les raisons pour lesquelles la distribution de dividendes proposées par le gérant devrait ne pas être approuvée par les commanditaires.

Eu égard à la composition du conseil et à la taille de la Société, aucun comité assistant le conseil dans ses travaux n'a été mis en place et il n'est pas envisagé qu'un quelconque comité soit instauré.

3. Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

Compte tenu de la structure du conseil, celui-ci n'est pas doté d'un règlement intérieur organisant son fonctionnement.

4. Evaluation du Conseil de Surveillance

a. 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 2010, le conseil s'est réuni deux fois et en moyenne le taux de participation des membres aux réunions est de la moitié. La composition du conseil et les relations qu'entretiennent ses membres ne rendent pas nécessaire la mise en place d'une procédure formelle d'évaluation de son fonctionnement. En effet, les membres du Conseil de Surveillance discutent librement avec le gérant de toutes les propositions relatives à la tenue des séances. De plus, 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.

b. Jetons de présence

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

5. Gérance

Le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de son objet social et engager la Société à tous égards. Dans le cadre de son mandat, le gérant assure notamment les fonctions de direction de la Société, d'établissement et de mise en œuvre des budgets et des plans d'affaires, de gestion administrative, comptable, juridique et financière et de recherche d'acquisitions de nouveaux investissements (article 13 des statuts de la Société). La rémunération annuelle du gérant est fixée à l'article 14 des statuts de la Société, étant précisé qu'aucune rémunération n'a été versée à l'Associé Commandité Gérant au 31 décembre 2010.

6. Code de gouvernement d'entreprise

La Société ne se réfère pas à un Code de gouvernement d'entreprise en particulier. En effet, compte-tenu de la taille de la Société, il n'a pas été jugé opportun de se référer volontairement à un Code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises.

II. Définition et objectifs du contrôle interne

Le Conseil de Surveillance remplit les fonctions habituellement dévolues au comité d'audit.

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 :

I. 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 des cabinets extérieurs.

En fin d'année un contrôle comptable de second niveau a été mis en place, venant compléter ceux des premier et troisième niveaux.

- 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

Deux signataires

- 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.

- Gestion des principaux risques

Les principaux risques identifiés par la Société figurent au paragraphe « Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée » du rapport de gestion de l'associé commandité gérant de la Société.

Hormis le risque conjoncturel lié à l'environnement économique et au marché de l'immobilier, l'activité de la Société génère les risques majeurs suivants qu'encadrent les procédures de contrôle interne.

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. 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 2010, l'ensemble des emprunts à taux variable est couvert par des instruments financiers aboutissant à un taux fixe.

S'agissant de l'exposition de la Société 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. Il a d'ailleurs été constaté que les banques créancières se montrent confiantes dans l'avenir du Quartier Central des Affaires et du financement mis en place.

Toutefois, les emprunts arrivent à échéance le 19 décembre 2011 et sont donc classés en dettes à court terme au 31 décembre 2010. Compte tenu de l'importance des montants à rembourser et de la vacance des immeubles, cette situation représente un risque au niveau de la continuité d'exploitation. Le risque de liquidité est couvert par le soutien financier des actionnaires.

Enfin, concernant la réglementation applicable, la Société est soucieuse de respecter les contraintes légales et de réduire au minimum les risques relatifs à son patrimoine. A cet effet, la Société a pris les mesures pour appliquer les normes actuellement en vigueur.

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'œuvre 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.

III. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales

Par ailleurs, il est précisé que les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale de la Société figurent à l'article 29 "Assemblées des Commanditaires" des statuts de la Société.

Compagnie Immobilière Bételgeuse

C.I.B.

Exercice clos le 31 décembre 2010

**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 Bételgeuse C.I.B.

Exercice clos le 31 décembre 2010

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 2010, 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 la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 4 « Gestion du risque financier » et 18 « Evolution de la situation de la société et perspectives d'avenir » de l'annexe des comptes consolidés, qui décrivent la situation financière du groupe.

II. Justification des appréciations

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 :

La note 2.5 de l'annexe des comptes consolidés « Actifs non courants », dans ses paragraphes « Immeubles de placement » et « Valeur recouvrable des actifs non courants », précise que les immeubles composant le patrimoine de la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert indépendant. Notre appréciation des dépréciations s'est fondée sur la vérification de l'application des règles décrites dans l'annexe et sur la comparaison entre l'évaluation de l'expert et les valeurs retenues de l'actif.

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

III. Vérification spécifique

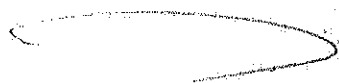
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 26 avril 2011

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES



Laure Silvestre-Siaz

ERNST & YOUNG Audit



Marie-Henriette Joud

COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE – C.I.B.
Immatriculée au Res sous le Numéro 542 067 715 RCS Paris
Société en commandite par Actions
Capital ; 21 876 860 euros
Siège Social : 31, rue de Berri 75008 PARIS

COMPTES CONSOLIDES
EXERCICE DU 1^{er} Janvier 2010 au 31 Décembre 2010

COMPTES CONSOLIDES

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

COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE – C.I.B.
Immatriculée au Rcs sous le Numéro 542 067 715 RCS Paris
Société en commandite par Actions
Capital : 21 876 860 euros
Siège Social : 31, rue de Berri 75008 PARIS

COMPTES CONSOLIDES
EXERCICE DU 1^{er} Janvier 2010 au 31 Décembre 2010

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

Milliers d'euros				
ACTIF	NOTE	31/12/2010	31/12/2009	Variations
		Net	Net	
ACTIFS NON COURANTS				
Immobilisations corporelles				
Immeubles de placement	1	180.240	151.770	28.470
Ecart d'acquisition				
Immobilisations incorporelles				
Actifs financiers		74	0	74
Impôt différé actif	2	5.459	4.945	514
TOTAL ACTIF NON COURANTS		185.774	156.715	29.059
ACTIFS COURANTS				
Clients et comptes rattachés	3		3	-3
Autres créances et comptes de régularisation	4	2.102	7.750	-5.648
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5	7.731	1.430	6.301
TOTAL ACTIF COURANTS		9.833	9.183	650
TOTAL DE L'ACTIF		195.607	165.898	29.709

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

PASSIF	NOTE	31/12/2010	31/12/2009	VARIATIONS
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)				
Capital		21 877	21 877	0
Primes liées au capital		12	12	0
Réserve légale				
Réserves consolidées		-33 929	-5 761	-28 168
Résultat consolidé de l'exercice		12 563	-29 282	41 845
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)	(Tableau Var des K)	524	-13 154	13 678
Intérêts minoritaires				
CAPITAUX PROPRES		524	-13 154	13 678
PASSIFS NON COURANTS				
Emprunt à long terme	6	55 102	164 912	-109 810
Instruments financiers autres passifs financiers			4 462	-4 462
Provisions à long terme				
Dettes fiscales				
Impôt différé passif		4 527	3 458	1 069
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		59 629	172 832	-113 203
PASSIFS COURANTS				
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	7	126 873	852	126 021
Instruments financiers	7	2 790		2 790
Provisions (part à moins d'un an)				
Dettes fournisseurs et autres dettes	8	5 726	5 315	411
Dettes fiscales et sociales	9	64	53	11
TOTAL PASSIF COURANTS		135 453	6 220	129 233
TOTAL DU PASSIF		195 607	166 898	29 709

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

	NOTE	31/12/2010	31/12/2009	VARIATION
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE				
Chiffre d'affaires	10			
Achats consommés				
Charges de personnel				
Charges externes	11	-628	-499	-129
Impôts et taxes		-56	-86	30
Dotations nettes aux amortissements		-1 418	-120	-1 298
Dotations nettes aux provisions sur immeubles de placement		20 762	-28 295	49 057
Solde net des ajustements de valeur				
Autres produits et charges d'exploitation				
Résultat opérationnel courant		18 661	-29 000	47 661
Autres produits et charges opérationnels		174	0	174
Résultat opérationnel		18 835	-29 000	47 835
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie				
Coût de l'endettement financier brut		-6 272	-240	-6 032
Coût de l'endettement financier net		-6 272	-240	-6 032
Autres produits et charges financiers				
Impôts sur les résultats		0	-42	42
RESULTAT NET		12 563	-29 282	41 845
Intérêts minoritaires				
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		12 563	-29 282	41 845
Part du Groupe		12 563	-29 282	41 845
Part des minoritaires		0	0	0
Résultat par action en euros		5,743	-13,384	
Résultat dilué par action		5,743	-13,384	

GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT				
EN CAPITAUX PROPRES				
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture De flux de trésorerie)		-1 672	-1 243	
Impact des impôts différés sur instruments financiers		557	414	
Total des gains et pertes comptabilisés directement en				
Capitaux propres		-1 115	-829	
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en				
Capitaux propres		11 448	-30 111	

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE		
Résultat net consolidé	12 563	-29 282
Retraitement :		
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	-19 345	28 415
Variation des impôts différés et des dettes d'Exit Tax		42
= Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier	-6 782	-825
Charge d'impôt		
Coût de l'endettement financier net	6 272	240
= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier	-510	-585
Impôts versés		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-56	-2 291
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	-566	-2 876
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations Incorporelles et corporelles Financières	-9 125	-31 665
Cessions d'immobilisations Variation des prêts et créances financières consentis Incidence des variations de périmètre		
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-9 125	-31 665
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère Augmentation de capital Emissions d'emprunts	7 181	15 288
Remboursements d'emprunts Intérêts financiers nets versés Variations des dettes financières diverses	8 811	-240 20 584
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	15 992	35 632
VARIATION DE TRESORERIE		
Trésorerie d'ouverture	1 430	339
Trésorerie de clôture	7 731	1 430
Variation de trésorerie	6 301	1 091

**TABEAU DE VARIATION DES CAPITAUX
PROPRES CONSOLIDÉS**

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

	Nombre d'actions	Valeur nominale	Capital	Prime d'émission	Réserve légale	Autres Réserves	Réserves consolidées	Résultat	Total Capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Au 31 12 2008	2 187 686	10	21 877	12	0	0	-3 327	-1 606	16 956	0	16 956
Instruments financiers sur capitaux propres N							-4 462		-4 462		-4 462
Instruments financiers sur capitaux propres N-1							3 220		3 220		3 220
Impôt différé passif sur instruments financiers N							1 487		1 487		1 487
Impôt différé passif sur instruments financiers N-1							-1 073		-1 073		-1 073
Affectation en réserve							-1 606	1 606			0
Impôts différés actif sur résultat											
Impôts différés passif sur activation des frais fi											
Résultat net								-29 282	-29 282		-29 282
Au 31 12 2009	2 187 686	10	21 877	12	0	0	-5 761	-29 282	-13 154		-13 154
Instruments financiers sur capitaux propres N							-2 790		-2 790		-2 790
Instruments financiers sur capitaux propres N-1							4 462		4 462		4 462
Impôt différé passif sur instruments financiers N							930		930		930
Impôt différé passif sur instruments financiers N-1							-1 487		-1 487		-1 487
Affectation en réserve							-29 282	29 282	0		0
Impôts différés actif sur résultat									0		0
Impôts différés passif sur activation des frais fi									0		0
Résultat net								12 563	12 563		12 563
Au 31 12 2010	2 187 686	10	21 877	12	0	0	-33 923	12 563	524		524

Informations générales

La COMPAGNIE IMMOBILIÈRE BETELGEUSE (la Société), 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 31 rue de Berri 75008 PARIS

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

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2010 ont été arrêtés le 11 AVRIL 2011 par le Gérant commandité et ont été présentés au Conseil de surveillance lors de sa réunion du 11 AVRIL 2011. 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 et perspectives

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 m² (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 m² (Shon) pour un prix HT de 22 150 000 euros. Le 21 mai 2010, le procès verbal de réception de l'immeuble 25/27 rue d'Astorg a été signé par la SCI Betelgeuse 1, maître d'ouvrage. Le 30 juin 2010, c'est le procès verbal de réception de l'immeuble du 14 rue Roquépine qui a été signé par la SCI Betelgeuse 2, maître d'ouvrage. Ces deux immeubles, vacants au 31 décembre 2010, sont proposés à la commercialisation ensemble et constituent un produit de bureaux haut de gamme avec une surface utile brute locative de plus de 13 500 m².

Compte tenu des qualités de cet ensemble, de la situation du marché locatif du Quartier Central des Affaires et des nombreuses marques d'intérêt résultant de la politique de commercialisation locative, la valorisation retenue ne nous semble pas devoir être remise en cause et nous avons constaté, à l'occasion de réunions périodiques, que les banques créancières se montrent confiantes dans l'avenir de cet actif et du financement mis en place.

2- Méthodes comptables

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 2010 qui comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) et leurs interprétations (SIC et IFRIC), et qui sont disponibles sur le site internet http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.

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

Les principaux retraitements suivant les normes IFRS au 31 décembre 2010 ont été les suivants :

- Prise en compte de la fiscalité active et passive.

- Etalement des frais d'emprunts sur la durée de celui-ci. Mise à la juste valeur des instruments financiers et des actifs financiers.

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

L'exercice au 31 décembre 2010 couvre la période de 12 mois du 1^{er} Janvier 2010 au 31 décembre 2010.

Les comptes consolidés sont présentés en milliers d'euros.

2.1 Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2010 et d'application obligatoire à cette date.

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 31 décembre 2010 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2009, à l'exception des changements cités ci-dessous.

- IAS 27 révisée « Etats financiers consolidés et individuels »
- IFRS 3 révisée « Regroupement d'entreprises »
- Amendement 2008 IAS 39 « Expositions éligibles à la comptabilité de couverture »
- Annual improvement 2009 – Amélioration annuelle des normes IFRS publiée avril 2009
- IFRIC 15 (Accords pour la construction d'un bien immobilier),
- IFRIC 17 (Distributions d'actifs non monétaires aux actionnaires);
- IFRIC 18 (Transferts d'actifs par les clients)

Normes et interprétations n'ayant pas été appliquées par anticipation et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2010:

- IAS 24 révisée « Informations à fournir sur les parties liées »
- Amendements à IAS 32 « Classifications de droits de souscription »
- Annual improvements 2010 – Amélioration annuelle des normes IFRS publiée en mai 2010
- Amendements à IFRIC 14 « Paiements anticipés des exigences de financement minimal »
- IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres »

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, non encore approuvées par l'Union Européenne:

- IFRS 9 Instruments financiers (phase 1: classification et évaluation des actifs et passifs financiers)
- Amendements à IFRS 7 Informations à fournir en matière de transfert d'actifs financiers.
- Amendement à IAS 12

2.2 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 2010, la détermination de la juste valeur des instruments financiers non négociés sur le marché actif ainsi que l'évaluation des immeubles de placement constituent les principales estimations.

Alors qu'il avait connu au depuis fin 2008 une importante correction de valeur à la baisse, le marché des immeubles de placement s'est stabilisé au cours de l'année 2010 et a connu un niveau d'activité plus significatif. Ainsi les taux de rendement prime ont connu une légère amélioration au cours de la période. Néanmoins, les volumes d'investissement dans l'immobilier restant faibles, il est toujours difficile de prévoir avec exactitude le prix susceptible d'être obtenu en cas de mise en vente ou en location d'un bien immobilier.

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

2.3 Méthode de consolidation

Filiales

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

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

2.4 Informations sectorielles

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

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

2.5 Actifs non courants

Immeubles de placement :

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

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

Le groupe CIB, ayant opté pour le modèle du coût, applique donc la méthode des composants. La ventilation des composants et leur durée d'utilité sont établies par l'historique et l'aspect technique propre à l'ensemble immobilier.

La valorisation des immeubles, effectuée au 31 décembre 2010 par CBRE (CB Richard Ellis) a entraîné la reprise à hauteur de 20 763 K. euros de la provision enregistrée au 31 décembre 2009. Le montant total de ces valorisations au 31 décembre 2010 est de 180 240 K. euros, contre 151 770 K. euros au 31 décembre 2009.

Coût des emprunts liés aux opérations de construction :

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

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

Valeur recouvrable des actifs non courants

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

A chaque date 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.

2.6 Ecart d'acquisition

Aucun écart d'acquisition n'a été constaté au 31 décembre 2009 et 2010.

2.7 Immobilisations incorporelles

La société ne détient aucun actif incorporel au 31 décembre 2009 et 2010.

2.8 Actifs financiers

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

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

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

2.9 Clients, comptes rattachés

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

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance. Le montant de la provision est comptabilisé au compte de résultat en dotations nettes aux provisions, au 31 décembre 2009 et 2010 aucune provision n'a été constatée.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La rubrique « trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend les liquidités, les dépôts bancaires à vue, les autres placements à court terme très liquides ayant des échéances initiales inférieures ou égales à trois mois et les découverts bancaires. Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat ; au 31 décembre 2009 et 2010 le groupe ne détient plus de valeurs mobilières de placement.

2.10 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.

2.11 Emprunts et autres passifs financiers

Emprunts

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

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

Au 31 décembre 2010, les emprunts sont classés en passifs courants car leur échéance est inférieure à 12 mois.

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

Instruments dérivés

Tous les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur dans l'état de la situation financière. Le Groupe CIB a recours à des instruments financiers dérivés qualifiés d'instruments de couverture de flux de trésorerie efficace. Les gains ou pertes sur ces instruments déterminés comme étant de couverture efficace sont comptabilisés directement en capitaux propres.

2.12 Provisions

Le montant comptabilisé en provision est la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation, mise à jour à la date de clôture. Au 31 décembre 2009 et 2010, aucune provision n'a été constituée.

2.13 Avantages sociaux

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

2.14 Dettes avec différés de paiement

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

2.15 Impôts courants et impôts différés

Régime fiscal du groupe

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

Imposition différée

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

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

2.16 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.

Au 31 décembre 2009 et 2010 la société n'a constaté aucun produit des activités ordinaires.

2.17 Autres produits et charges opérationnels

Au 31 décembre 2010 des produits opérationnels pour 92 K€ ont été constatés. Ces produits correspondent principalement à la reprise de factures non parvenues anciennes.

2.18 Distribution de dividendes

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

3- Périmètre de consolidation

3.1 Périmètre de consolidation

Les sociétés consolidées sont les suivantes :

Sociétés	Méthode de Consolidation	% d'intérêt 31/12/2009	% d'intérêt 31/12/2010	Date d'entrée dans le Périmètre
SCA COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE	Société Mère	100%	100%	
SCI BETELGEUSE 1	IG	99,99%	99,99%	déc-06
SCI BETELGEUSE 2	IG	99,99%	99,99%	janv-07
SCI BETELGEUSE 3	IG	99,99%	99,99%	janv-07

Aucune variation de périmètre entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010 n'a été constatée.

La SCI Bételgeuse 3 n'a pas d'activité.

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 2010 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. Compte tenu des qualités de cet ensemble, de la situation du marché locatif du Quartier Central des Affaires et des nombreuses marques d'intérêt résultant de la politique de commercialisation locative, la valorisation retenue ne nous semble pas devoir être remise en cause et nous avons constaté, à l'occasion de réunions périodiques, que les banques créancières se montrent confiantes dans l'avenir de cet actif et du financement mis en place.

Un covenant pour l'emprunt avec la Landesbank Baden-Württemberg contracté par la SCI Bételgeuse 2 est de 0,70 LTV à respecter à la date de livraison.

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

Toutefois, les emprunts arrivent à échéance le 19/12/2011 et sont donc classés en dettes à court terme au 31/12/2010. Compte tenu de l'importance des montants à rembourser et de la vacance des immeubles, cette situation représente un risque au niveau de la continuité d'exploitation. Le risque de liquidité est couvert par le soutien financier des actionnaires.

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

Ainsi au 31 décembre 2010 l'ensemble des locaux étaient vacants.

5. Estimations et jugements comptables déterminants

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers

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

Nature	Base	Taux fixe	Valeur 31/12/2010	Faveur du groupe	Échéance
SWAP	88 000 KE	3,935%	- 2 506 KE	Non	19/12/2011
SWAP	10 000 KE	3,930%	- 284 KE	Non	19/12/2011
CAP	9 000 KE	4,400%	0 KE	Oui	19/12/2011
CAP	20 000 KE	5,000%	0 KE	Oui	19/12/2011

Les instruments de couverture ont une date d'échéance égale aux emprunts à taux variables qu'ils couvrent. Selon la définition de la norme IFRS 7, les instruments financiers sont de niveau 2.

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

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Note 1 en KE – Immeubles de placement :

IMMEUBLES DE PLACEMENT

VO IMMOBILISATIONS	31/12/2009	ACQUISITION	CESSION	POSTE A POSTE	31/12/2010
TERRAIN	115 626				115 626
CONSTRUCTIONS	8 627			49 324	57 951
IMMO EN COURS	43 410	5 914		-49 324	0
FRAIS FINANCIERS IMMOBILISES	13 981	3 212			17 193
	181 645	9 125		0	190 770
AMORTISSEMENT IMMOBILISATIONS	31/12/2010	DOTATIONS	REPRISE	POSTE A POSTE	
AMORTISSEMENTS	1 581	1 418			2 999
PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS	31/12/2010	DOTATIONS	REPRISE	POSTE A POSTE	
PROVISIONS	28 295		20 763		7 532
VALEUR NETTE	151 770				180 240

Adresse des immeubles détenus et surfaces :

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

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

IMMEUBLE	SURFACES EN M2		Nombre de niveaux	
	SHON (m²)	UTILES BRUTES LOCATIVES (m²)	Sous sol	Surface
27, rue d'astorg 75008 PARIS	12 950	11 044	R-1 à R-3	RDC à R+8
14, rue roquépine 75008 PARIS	2 861	2 469	R-1 à R-3	RDC à R+5
TOTAL	15 811	13 513		

Le montant des amortissements sur l'exercice de douze mois se terminant le 31 décembre 2010 s'élève à 1 418 milliers d'euros.

La juste valeur de l'ensemble immobilier, est évaluée par un expert indépendant au 31 décembre 2010 à 180 240 milliers d'euros HD, Ainsi une reprise de provision de 20 763 milliers d'euros est comptabilisée au 31 décembre 2010 conformément à la norme IAS 36.

Méthodes d'amortissements et durée :

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

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

ote 2 en KE Impôts différés :

Note 2 en KE		
Impôts différés		
	31/12/2010	31/12/2009
IDA sur instruments financiers	930	1487
IDA plafonnés à hauteur des IDP	4527	3458
Total Impôts différés actifs	5459	4945
IDP sur activation des frais financiers	4527	3458
Total Impôts différés passifs	4527	3458

Les impôts différés sur déficit reportable s'élèvent à 5 449 K€ (les déficits reportables s'élèvent à 19 563 K€ au 31 décembre 2010).

Au 31 décembre 2010, les impôts différés actifs sont donc plafonnés à hauteur des impôts différés sur activation des frais financier soit une valeur de 4 527 K€.

Note 3 en KE		
Clients et comptes rattachés		
	31/12/2010	A (-) d'un an
Clients		0

Note 4 en KE**Autres créances**

	31/12/2010	31/12/2009
Créances et comptes rattachés	140	33
Etat TVA	1 962	7 643
Dépôt de garantie versé		74
	2 102	7 750
Autres créances à moins d'un an		
	31/12/2010	31/12/2009
Créances et comptes rattachés	140	33
Etat TVA	1 962	7 643
Dépôt de garantie versé		0
	2 102	7 676
Autres créances à plus d'un an		
	31/12/2010	31/12/2009
Créances et comptes rattachés	0	0
Etat TVA	0	0
Dépôt de garantie versé	0	74
	0	74

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

	31/12/2010	31/12/2009
Comptes courants bancaires ordinaires	7 731	1 430
	7 731	1 430

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

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

Nombre de titres composant le capital au 31.12.2010

Le capital de la Société au 31 décembre 2010 est composé de 2 187 686 actions de 10 (Dix) euros de nominal chacune.

Par communiqué de presse du 26 janvier 2011, ont été signalées,

- la cessation à la date du 19 janvier 2011 du contrat de liquidité confié par Orion Twelfth Immobilien GmbH, actionnaire de CIB – Compagnie Immobilière Betelgeuse, à Oddo Corporate Finance
- la mise en œuvre à compter du 20 janvier 2011 d'un contrat de liquidité confié par Orion Immobilien Christine SARL, actionnaire de CIB – Compagnie Immobilière Betelgeuse, à Oddo Corporate Finance, suite à la cession de 15 971 actions ImmoBetelgeuse (code ISIN FR0000036725), par le cédant Orion Twelfth Immobilien GmbH, au cessionnaire Orion Immobilien Christine SARL.

Note 6 en KE

Emprunts à long terme

	31/12/2009	Variations de l'exercice	Reclassements de l'exercice	31/12/2010
Emprunt à long terme auprès des banques	119 288	7 181	-126 469	
Emprunt maison mère	46 591	8 512		55 102
Charges à étaler	-967	484	483	
	164 912	16 177	-125 986	55 102

L'emprunt maison mère correspond à un prêt subordonné consenti par une entreprise liée avec votre actionnaire principal pour 55 102 K€ au 31 décembre 2010.

Note 7 en KE

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

	31/12/2010	31/12/2009
Emprunt à court terme auprès des banques	126 469	
Charges à étaler	-483	
Intérêts courus sur emprunt court terme	887	852
	126 873	852

Les emprunts à court terme pour 126 873 K€, concernent les :

- Emprunt à court terme auprès des banques :

- un emprunt souscrit (fin décembre 2006) auprès de la Banque Deutsche Pfandbriefbank pour le financement de l'acquisition de l'immeuble de la rue d'Astorg (montant 88 000 K€).
- des tirages (d'un montant de 18 019 K€), effectués sur la ligne CAPEX « Astorg » du crédit souscrit en 2006 auprès de la Banque Deutsche Pfandbriefbank.
- un emprunt souscrit (septembre 2008) auprès de la Banque Landesbank Baden-Württemberg pour le financement de l'acquisition de l'immeuble de la rue Roquépine (montant 16 000 K€)
- des tirages (d'un montant de 4 450 K€) auprès de la Banque Landesbank Baden-Württemberg pour le financement des travaux de l'immeuble de la rue Roquépine.

Le montant total de 88 000 K€ au 31 décembre 2010 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 2010 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 K€ d'emprunts, avec un taux de base de 3.935%. Le taux a été à 3.935% + 1.05% soit 4.985% pour l'exercice.

L'emprunt de 16 000 K€ souscrit par la SCI Betelgense 2 auprès de la Banque Landesbank Baden-Württemberg, en date du 19 septembre 2008 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 K€. Le covenant à respecter est de 0,70 LTV à la date de livraison soit au 30/06/2010. Sur la base de la valorisation au 30/06/2010, le ratio LTV est respecté.

Charges à étaler

- de charges à étaler sur emprunt pour un solde au 31 décembre 2010 de 483 K€.

Intérêts courus sur emprunt court terme

- au 31 décembre 2010 le montant s'élève à 887 K€ contre 852 K€ au 31 décembre 2009.

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

	31/12/2010	31/12/2009
Dettes fournisseurs	5 394	4 940
Dépôt de garantie client		19
Clients créditeurs		29
Compte courant actionnaire	299	299
Dettes diverses	33	28
	5 726	5 315

	31/12/2010 Part a - 1 an	31/12/2009 Part a - 1 an
Dettes fournisseurs	5 394	4 940
Dépôt de garantie client		19
Clients créditeurs		29
Compte courant actionnaire	299	299
Dettes diversés	33	28
	5 726	5 315

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

	31/12/2010	31/12/2009
Taxe permis de construire	64	53
	64	53

	31/12/2010 Part à - 1 an	31/12/2009 Part à - 1 an
Taxe permis de construire	64	53
	64	53

	31/12/2010 Part à + 1 an	31/12/2009 Part à + 1 an
Taxe permis de construire	0	0
	0	0

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

<u>Note 10 en K€</u>			
Chiffre d'affaires			
	31/12/2010	31/12/2009	VARIATION
Loyers facturés	0	0	0
Total chiffre d'affaires	0	0	0
Détail par zone géographique			
Biens situés à Paris	0	0	0
Biens situés en Région parisienne			
Biens situés en Province			
Biens situés à l'étranger			
total chiffre d'affaires	0	0	0

Note 11 – Charges externes.

Les charges externes se composent des honoraires de copropriété des immeubles Astorg et Roquépine pour 352 K€ et des honoraires d'expertise comptables, de commissariat aux comptes et juridiques pour 255 K€.

Note 12 – Coût de l'endettement financier net.

Le résultat financier se décompose comme suit:

- Charge d'intérêts sur emprunt SCI BET 1 avec PBB pour 2.624 K€;
- Charge d'intérêts sur emprunt Orion II (SCA CIB) pour 2.318 K€;
- Charge d'intérêts sur emprunt SCI BET 2 avec LB BW pour 238 K€;
- Amortissements des coûts d'emprunt pour 483 K€;
- Autres charges financières pour 49 K€;

AUTRES NOTES

Note 13 – Rémunération des dirigeants.

Aucune rémunération n'a été versée aux dirigeants.

Note 14 – Honoraires des Commissaires aux comptes

Au titre de l'exercice 2010 la société a comptabilisé en honoraires de Commissaires aux comptes la somme de 70 437 euros TTC.

Note 15 – Baux signés et montant des paiements futurs minimum à recevoir à moins d'un an.

au 31 décembre 2010, la Société n'a aucun locataire dans ses immeubles.

Note 16 – Engagements.

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

a) Sûretés consenties par la SCI BETELGEUSE 1 :

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

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

c) autres garanties :

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

- sûretés hypothécaires (privilège de prêteur de deniers en premier rang au titre du crédit d'acquisition pour un montant de 88 000 000 euros), et hypothèque conventionnelle en deuxième rang au titre du prêt travaux pour un montant de 19 000 000 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-Württemberg.

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
- nantissement 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 euros destinées à faire face aux frais financiers.

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

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

Note 18 – Evolution de la situation de la Société et perspectives d'avenir (Continuité d'exploitation).

Le Groupe, au travers de la SCI Betelgeuse 1, a acquis un immeuble rue d'Astorg à Paris 8ème. L'acquisition de cet immeuble repose sur une stratégie de valorisation d'un actif bénéficiant d'une excellente localisation dans le « quartier central des affaires ». En fin de second trimestre 2008 la SCI Betelgeuse 2 a acquis un immeuble rue Roquépine à Paris 8ème. Cet immeuble jouxte partiellement l'immeuble de la rue d'Astorg et à terme ne fera qu'un avec celui-ci.

Ces deux immeubles ont été livrés sur la période conformément à la signature des procès verbaux de réception le 21 mai 2010 pour l'immeuble de la rue d'Astorg et le 30 juin 2010 pour celui de la rue Roquépine. Ces deux immeubles vacants sont proposés à la commercialisation ensemble et constituent un produit de bureaux haut de gamme avec une surface utile brute locative de plus de 13 500 m², produit rare pour cette localisation.

Les contacts en cours avec de potentiels utilisateurs confirment les valorisations retenues tant en termes de valeurs locatives que de valeur vénale des immeubles détenus.

Notons que les emprunts externes contractés par les SCI Betelgeuse 1 et SCI Betelgeuse 2 (cf. Note 7) doivent être remboursés le 19/12/2011. La continuité d'exploitation de la société dépend de sa capacité à trouver le financement nécessaire auprès d'organismes financiers externes ou liés au groupe auquel elle appartient. L'échéance contractuelle des financements bancaires, initialement fixée à mi-décembre 2011, ne constitue pas un sujet de préoccupation compte tenu des relations de la société et de ses filiales avec les banques créancières.

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

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice. Une négociation avancée avec un utilisateur pour la prise à bail de la totalité des immeubles, qui avaient été seuls sélectionnés dans le Quartier Central des Affaires pour sa recherche, n'a finalement pas abouti en raison de la décision finale de cet utilisateur de ne pas quitter ses locaux actuels.

A la suite de cette décision, des contacts antérieurs qui avaient été conservés, mais mis en attente, ont été relancés et de nouveaux utilisateurs de grande qualité ont marqué un intérêt pour une prise à bail de la totalité des immeubles ou de surfaces de taille significative, à des conditions conformes aux objectifs.

Il s'agit soit de premières visites, de visites renouvelées avec différents décideurs des sociétés concernées, et du stade d'études de « space planning » pour certaines d'entre elles.

Note 20 – Entreprises liées.

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

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

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

Compagnie Immobilière Bételgeuse

C.I.B.

Exercice clos le 31 décembre 2010.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et
rapport des commissaires aux comptes, établi en application de
l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, sur le rapport du
président du conseil de surveillance de la C.I.B.

Compagnie Immobilière Bételgeuse

C.I.B.

Exercice clos le 31 décembre 2010

**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 Bételgeuse C.I.B.

Exercice clos le 31 décembre 2010

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 2010, 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 la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

II. Justification des appréciations

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 :

Comme décrit dans la note 2.1 « Immobilisations financières et comptes courants » des « Règles et méthodes comptables » des notes annexes, des dépréciations peuvent être constatées lorsque la valeur d'inventaire des titres et comptes courants associés, déterminée sur la base de la situation nette réévaluée des filiales immobilières et de leurs perspectives financières, se révèle être inférieure à la valeur comptable.

Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables décrites et leur correcte application, ainsi que les informations s'y rapportant données dans les notes annexes.

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

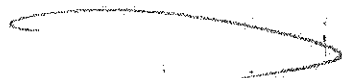
Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 26 avril 2011.

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES



Laure Silvestre-Siaz

ERNST & YOUNG Audit



Marie-Henriette Joud

COMPTES SOCIAUX
EXERCICE DU 1^{er} Janvier 2010 au 31 Décembre 2010

LAN ACTIF

Montants en euros

Rubriques	31/12/2010			31/12/2009			VARIATION
	Montant Brut	Amortissements	Net	Montant Brut	Amortissements	Net	Net
immobilisations incorporelles							
immobilisations corporelles							
immobilisations financières	44 997		44 997	44 997		44 997	0
Total Actif Immobilisé	44 997	0	44 997	44 997		44 997	0
crédits							
participations							
comptes courants sur participations associées	47 795 388		47 795 388	35 837 849		35 837 849	11 957 539
autres créances							
titres							
divers de trésorerie							
autres	8 130		8 130	22 237		22 237	-14 107
comptes de régularisation							
Total Actif Circulant	47 803 518	0	47 803 518	35 860 086		35 860 086	11 943 432
TOTAL GENERAL	47 848 515	0	47 848 515	35 905 083		35 905 083	11 943 432

BILAN PASSIF

Montants en euros

Rubriques	31/12/2010	31/12/2009	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	-33 034 593	-10 015 119	-23 019 474
Résultat en instance d'affectation			
Résultat de l'exercice	3 510 002	-23 019 474	26 529 476
Total Capitaux propres	-7 635 239	-11 145 241	3 510 002
Dettes d'exploitation			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	36 744	86 055	-52 438
Dettes fiscales et sociales	0	128	-128
Dettes diverses			
Dette financière	55 402 013	46 891 885	8 510 128
Autres dettes	44 997	72 256	-27 259
Total des dettes	55 480 627	47 050 324	8 430 303
TOTAL GENERAL	47 848 515	35 905 083	11 940 432

COMPTE DE RESULTAT

Montants en euros

Rubriques	Exercice du 1/1/2010 au 31/12/2010	Exercice du 1/1/2009 au 31/12/2009	Variation
Durée en mois	12	12	
Chiffre d'affaires nets			
Total produits d'exploitation			
Autres achats et charges externes	216 897	192 125	24 772
Impôts, taxes et versements assimilés	121	842	-721
Autres charges	400		400
Total charges d'exploitation	217 418	192 967	24 451
Résultat d'exploitation	-217 418	-192 967	-24 451
Produits financiers	7 018 426	2 975 424	4 043 002
Charges financières	-3 365 128	-25 692 302	29 057 430
Résultat financier	3 653 298	-22 716 878	26 370 176
Produits exceptionnels	74 122		74 122
Charges exceptionnelles		-109 630	109 630
Résultat exceptionnel	74 122	-109 630	183 752
Impôt sur les bénéfices			
Total des produits	7 092 548	2 975 424	4 117 124
Total des charges	3 582 546	25 994 898	-22 412 352
Bénéfice ou perte	3 510 002	-23 019 474	26 529 476

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

1- Faits caractéristiques

Présentation de la société

Il est rappelé que la société a souscrit lors de la création de la SCI BETELGEUSE 1, 14 999 euros sur un total de capital de 15 000 euros. L'autre associé de la SCI BETELGEUSE 1 étant la société ORI ALYA. Cette société a été créée afin de réaliser fin décembre 2006 l'acquisition auprès de l'Etat (le vendeur) d'un actif situé au 25 rue d'Astorg à Paris 8ème arrondissement, d'une superficie de 12 330 m² de bureaux, étant noté que cette acquisition donne lieu à une restructuration lourde. A fin décembre 2007 l'immeuble était libre de tout locataire. Début 2008 les travaux ont débuté – conformément à l'autorisation de permis de construire reçue fin 2007. Durant le premier semestre 2008 le groupe est entré en négociation avec le propriétaire d'un immeuble jouxtant l'immeuble du 25 rue d'Astorg. La négociation est arrivée à terme dans les derniers jours de juin 2008. Ainsi une filiale de la Société, la SCI BETELGEUSE 2 s'est portée acquéreur de l'immeuble situé au 14, rue Roquépine à Paris 75008, d'une superficie de 2 861 m² pour un prix HT de 22 150 000 euros. Le financement du prix d'acquisition a été assuré par la banque LANDESBANK BADEN-WURTEMBERG pour un montant de 16 000 000 d'euros. Cette acquisition a un intérêt économique dans le cadre d'une opération globale éventuelle de réunion des deux immeubles. Ainsi le nouvel immeuble acquis fait l'objet d'une restructuration lourde dans le même esprit que l'immeuble de la rue d'Astorg.

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.

Faits caractéristiques de l'exercice

Durant le premier semestre 2010, la restructuration des deux immeubles s'est poursuivie et comme prévu les travaux sont terminés, après la signature, - le 21 mai 2010 du procès verbal de réception de l'immeuble 25/27 rue d'Astorg, signé par la SCI Betelgeuse 1, maître d'ouvrage et – le 30 juin 2010, c'est le procès verbal de réception de l'immeuble du 14 rue Roquépine qui a été signé par la SCI Betelgeuse 2, maître d'ouvrage. Ces deux immeubles, vacants au 31 décembre 2010, sont proposés à la commercialisation ensemble et constituent un produit de bureaux haut de gamme avec une surface utile brute locative de plus de 13 500 m², produit rare pour cette location.

Suite à une estimation de la valeur des immeubles au 31 décembre 2010, les SCI détentrices, la SCI BETELGEUSE 1 et la SCI BETELGEUSE 2 ont repris en totalité la provision de 14 314 000 €, constituée au 31 décembre 2009, suite à une valorisation au 31 décembre 2010 à une valeur de marché de 180 240 000 €.

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

Perspectives

Compte tenu des qualités de cet ensemble, de la situation du marché locatif du Quartier Central des Affaires et des nombreuses marques d'intérêt résultant de la politique de commercialisation locative, la valorisation retenue ne nous semble pas devoir être remise en cause et nous avons constaté, à l'occasion de réunions périodiques, que les banques créancières se montrent confiantes dans l'avenir de cet actif et du financement mis en place.

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice. Une négociation avancée avec un utilisateur pour la prise à bail de la totalité des immeubles, qui avaient été seuls sélectionnés dans le Quartier Central des Affaires pour sa recherche, n'a finalement pas abouti en raison de la décision finale de cet utilisateur de ne pas quitter ses locaux actuels.

A la suite de cette décision, des contacts antérieurs qui avaient été conservés, mais mis en attente, ont été relancés et de nouveaux utilisateurs de grande qualité ont marqué un intérêt pour une prise à bail de la totalité des immeubles ou de surfaces de taille significative, à des conditions conformes aux objectifs.

Il s'agit soit de premières visites, de visites renouvelées avec différents décideurs des sociétés concernées, et du stade d'études de « space planning » pour certaines d'entre elles.

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

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 la 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 de 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 la valeur comptable.

Les situations nettes réévaluées des sociétés immobilières sont estimées à partir d'une évaluation d'un expert immobilier indépendant. Comme rappelé dans les faits caractéristiques, la valeur vénale tout comme la valeur locative des immeubles nous rendent confiants sur leur commercialisation. En ce qui concerne les financements, nous ne pouvons que répéter ce qui est indiqué au paragraphe « perspectives » du point « 1 Faits caractéristiques » de cette annexe. Le risque de liquidité est couvert par le soutien financier des actionnaires.

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 ; au 31 décembre 2009 et 2010 la Société ne détient plus de valeurs mobilières de placement.

3 Rémunération des dirigeants

Aucune rémunération n'a été versée.

4 Entreprises liées

Eléments concernant les entreprises liées :

Dette vis-à-vis de Orion Twelfth Immobilien GmbH	299 043,98 euros
Dette subordonnée vis-à-vis de Orion Finance II Luxembourg	55 102 969,00 euros
Créance vis-à-vis de Sci Betelgeuse 1	35 114 124,08 euros
Créance vis-à-vis de Sci Betelgeuse 2	12 681 186,16 euros
Créance vis-à-vis de Sci Betelgeuse 3	78,00 euros

*

5 Déficits reportables

Le total des déficits reportables au 31 décembre 2010 s'élève à 19 227 580 euros

6 Evolution des capitaux propres

LIBELLE	NB TITRES	VALEUR NOMINALE	CAPITAL	PRIME EMISSION	RESERVE LEGALE	RESERVES	RESULTAT	TOTAL CAPITAUX PROPRES
31 Décembre 2009	2 187 686	10	21 876 860	12 492	0	-10 015 119	-23 019 474	-11 145 241
rectation résultat n-1 en réserve						-23 019 474	23 019 474	0
ultat exercice N							3 510 002	3 510 002
31 Décembre 2010	2 187 686	10	21 876 860	12 492	0	-33 034 593	3 510 002	-7 635 239

Par communiqué de presse du 26 janvier 2011, ont été signalées,

- la cessation à la date du 19 janvier 2011 du contrat de liquidité confié par Orion Twelfth Immobilien GmbH, actionnaire de CIB – Compagnie Immobilière Betelgeuse, à Oddo Corporate Finance
- la mise en œuvre à compter du 20 janvier 2011 d'un contrat de liquidité confié par Orion Immobilien Christine SARL, actionnaire de CIB – Compagnie Immobilière Betelgeuse, à Oddo Corporate Finance, suite à la cession de 15 971 actions Immobitelgeuse (code ISIN FR0000036725), par le cédant Orion Twelfth Immobilien GmbH, au cessionnaire Orion Immobilien Christine SARL.

7 Consolidation

La société est la maison mère de la consolidation.

Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/2010	% contrôle Décembre 2010	Date d'entrée dans le périmètre
SCA COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE	Société Mère	100%	100%	
SCI BETELGEUSE 1	IG	99,99	99,99	déc-06
SCI BETELGEUSE 2	IG	99,99	99,99	janv-07
SCI BETELGEUSE 3 (sans activité)	IG	99,99	99,99	janv-07

La SCA CIB est consolidée par la société Orion Christine au Luxembourg.

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

8-1 Le Bilan Actif

8-1-1 Participations

Exercice N-1 : 44 997 euros

Exercice N : 44 997 euros

FILIALES ET PARTICIPATIONS	CAPITAL	RESERVES REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS	QUOTE PART DU CAPITAL DETENUE EN POURCENTAGE	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS	PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE ET NON ENCORE REMBOURSES	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNEES PAR LA SOCIETE	CHIFFRE D'AFFAIRES HT 2010	RESULTAT 2010
- Filiales (+ de 50% du capital)								
CI BETELGEUSE 1	15000	0	99,99	14999	35 114 124,08	NEANT	0	3 458 541,04
CI BETELGEUSE 2	15000	0	99,99	14999	12 681 186,16	NEANT	0	963 507,55
CI BETELGEUSE 3	15000	0	99,99	14999	78,00	NEANT	0	0
- Participations (10 à 50% du capital)								
EAANT								

8-1-2 Comptes-courants sur participations :

Exercice N-1 : 35 837 849 euros

Dont

SCI Betelgeuse 1 : 24 028 991 euros

SCI Betelgeuse 2 : 11 808 780 euros

SCI Beelgeuse 3 : 78 euros

Exercice N : 43 373 635 euros avant prise en compte du résultat bénéficiaire des SCI

Dont

SCI Betelgeuse 1 : 31 655 814 euros

SCI Betelgeuse 2 : 11 717 743 euros

SCI Beelgeuse 3 : 78 euros

Exercice N : 47 795 388 euros après prise en compte du résultat bénéficiaire des SCI pour 2010

Dont

SCI Betelgeuse 1 : 35 114 124 euros

SCI Betelgeuse 2 : 12 681 186 euros

SCI Beelgeuse 3 : 78 euros

8-1-3 Autres créances.

Exercice N-1 : 0 euros

Exercice N : 0 euros

8-2 Le bilan passif

8-2-1 Etat des dettes fournisseurs

	31/12/2010	31/12/2009
Dettes fournisseurs	36 744	86 055
Dettes fournisseur à (-) d'un an	36 744	86 055
Dettes fournisseur à (+) d'un an		
Total dettes fournisseurs	36 744	86 055

8-2-2 dettes fiscales et sociales

Exercice N-1 : 128

Exercice N : 0

8-2-3 dettes financières

La société a mis en place en 2009 un emprunt subordonné auprès de sa maison mère. Son montant s'élève à fin 2010 à 55 102 969 €. Le taux est de 6,56%, l'échéance est fixée au 31/01/2013, les emprunts souscrits en 2010 sont de 6 145 000 € et un remboursement de 1 000 000 € a été effectué.

8-3 Le compte de résultat

8-3-1 Détail des charges d'exploitation

	31/12/2010	31/12/2009
Honoraires	207 323	162 425
Frais d'acte	37	0
Annonces	4 586	18 372
Services bancaires	4 951	11 328
Autres achats et charges externes	216 897	192 125

8-3-2 Détail des charges et produits financiers

	31/12/2010	31/12/2009
Produits financiers		
Rémunération du C/C SCI Betelgeuse 1	1 767 709	2 303 859
Rémunération du C/C SCI Betelgeuse 2	828 963	671 471
QP de résultat SCI Betelgeuse 1 2010	3 458 310	
QP de résultat SCI Betelgeuse 2 2010	963 444	
Autres produits		94
Total produits financiers	7 018 426	2 975 424
Charges financières		
QP de résultat SCI Betelgeuse 1 2009		19 318 943
QP de résultat SCI Betelgeuse 2 2009		3 912 636
Frais financiers sur emprunt subordonné	3 365 128	2 460 723
Total charges financières	3 365 128	25 692 302

8-3-3 Détail des charges exceptionnelles

Exercice N-1 : 109 630 €

Exercice N : Néant

La société a fait l'objet d'une vérification de comptabilité en 2009. Le contrôle a concerné la période du 01/01/2006 au 31/12/2008. Le seul redressement a été le rejet de la créance sur l'Etat provenant de la récupération de la TVA. La société n'est pas assujettie à la TVA.

8-3-4 Détail des produits exceptionnels

Exercice N-1 : Néant

Exercice N : 74 122 €

Ce montant résulte de la décision de la direction en 2010 de solder des créances enregistrées par l'ancienne gestion et non réclamées depuis plus de cinq ans.

Compagnie Immobilière Bételgeuse

C.I.B.

Exercice clos le 31 décembre 2010

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, sur le rapport du président du conseil de surveillance de la C.I.B.

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 Bételgeuse C.I.B.

Exercice clos le 31 décembre 2010.

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, sur le rapport du président du conseil de surveillance de la C.I.B.

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la C.I.B. et en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de cet article au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

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

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

Autres informations

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 26 avril 2011

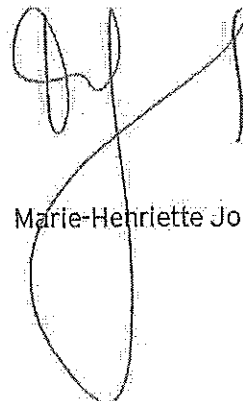
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES



Laure Silvestre-Slaz

ERNST & YOUNG Audit



Marie-Henriette Joud

Compagnie Immobilière Bételgeuse

C.I.B.

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2010

**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 Bételgeuse C.I.B.

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010

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 nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. 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.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

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.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 226-10 du Code de commerce.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

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

En application de l'article R. 226-2 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Orion 12th GmbH

Nature, objet et modalités

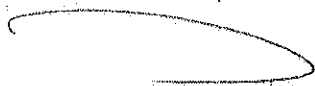
Convention de compte courant non rémunéré.

Le montant du compte courant s'élevait à € 299.043,98 au 31 décembre 2010.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 26 avril 2011.

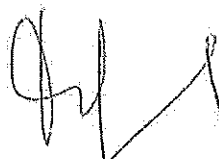
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES



Laure Silvestre-Siaz

ERNST & YOUNG Audit



Marie-Henriette Joud



V. Honoraires versés aux commissaires aux comptes de la Société

	Deloitte & Associés			Ernst & Young Audit		
	Montant (HT)		%	Montant (HT)		%
	(en euros)			(en euros)		
	2010	2009	2010/2009	2010	2009	2010/2009
Audit						
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	36 970	27 179	+36	29 078	17 555	+66
Missions accessoires	-	-	-	-	-	-
Sous-total	36 970	27 179	+36	29 078	17 555	+66
Autres prestations, le cas échéant						
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	-	-
TOTAL	36 970	27 179	+36	29 078	17 555	+66

VI Document d'information annuel

C.I.B – COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE

Société en commandite par action de 21 876 860 euros
Siège social : Bâtiment Monceau 31, rue de Berri, 75008 Paris
542 067 715 R.C.S Paris

Document établi en application de l'article 222-7 du Règlement général de l'AMF

Les informations mentionnées ci-dessous et publiées au Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO), par l'Autorité des marchés financiers (AMF), par Euronext Paris SA (Euronext), et par C.I.B – COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE ("C.I.B"), sont respectivement disponibles sur les sites Internet suivants :

BALO www.balo.journal-officiel.gouv.fr

AMF www.amf-france.org

EURONEXT Paris SA www.euronext.com

C.I.B. – COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE www.cibet.fr

Informations publiées	Date de publication	Support de publication
Information sur le chiffre d'affaires de l'exercice 2010	11/02/2011	Site Internet Information réglementée C.I.B, Euronext
Cessation et mise en œuvre d'un contrat de liquidité	26/01/2011	Site Internet Information réglementée C.I.B, Euronext
Information du troisième trimestre 2010	18/11/2010	Site Internet Information réglementée C.I.B, Euronext
Approbation des comptes sans modification par l'assemblée générale ordinaire du 8 juillet 2010	03/09/2010	Balo
Rapport financier semestriel 2010	31/08/2010	Site Internet Information réglementée C.I.B, Euronext
Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'AG du 8 juillet 2010	21/06/2010	Euronext
Rapport financier annuel 2009 (annule et remplacé suite à une erreur matérielle)	16/06/2010	Euronext
Rappel : Information financière – 3 ^{ème} trimestre 2009	14/06/2010	Site Internet Information réglementée C.I.B, Euronext
Information financière – 1 ^{er} trimestre 2010	14/06/2010	Site Internet Information réglementée C.I.B, Euronext
Rapport financier annuel 2009	11/06/2010	Site Internet Information réglementée C.I.B, Euronext
Convocation à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires	02/06/2010	Balo
Modalités de mise à disposition ou de consultation des documents préparatoires à l'Assemblée Générale du 8 juillet 2010	02/06/2010	Site Internet Information réglementée C.I.B

COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE-C.I.B.
Immatriculée sous le Numéro 542 067 715 RCS Paris
Société en Commandite par Actions
Capital : 21 876 860 Euros
Siège Social : Immeuble Monceau, 31, rue de Berri -75008 PARIS

Ernst & Young Audit
41, rue Ybry
92200 Neuilly sur Seine

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

**DECLARATION DU RESPONSABLE
DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2010**

A Madame Marie-Henriette Joud
A Madame Laure Silvestre-Siaz,

Je soussigné Aref LAHHAM représentant la société CIB MANAGEMENT SAS immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 067 715 RCS Paris, elle-même seule associé commandité gérant, atteste à ma connaissance que les comptes au 31 Décembre 2010 de la SCA Compagnie Immobilière Betelgeuse sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation et que le rapport de gestion 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 26 Avril 2011

