

C.I.B. - COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE
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 2011

The logo consists of the letters 'CIB' in a white, sans-serif font, centered within a solid black rectangular box.

- I. Rapport de gestion du Gérant, Associé Commandité
- II. Comptes consolidés au 31 décembre 2011 et rapport des commissaires aux comptes
- III. Comptes sociaux au 31 décembre 2011 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
- Annexe 1. Tableau des résultats des cinq derniers exercices sociaux.
- 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.
- Annexe 3. Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale mixte des actionnaires du 19 juin 2012.

<p style="text-align: center;">Rapport de Gestion du gérant Associé Commandité Sur les comptes sociaux et consolidés 2011</p>

La société CIB MANAGEMENT SAS immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 435 026 794, représentée par Monsieur Aref LAHHAM a l'honneur, en sa qualité de seul associé commandité gérant, de présenter à l'Assemblée Générale qui sera convoquée le 19 juin 2012, son rapport de gestion sur les comptes au 31 décembre 2011 de la Société CIB - COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE (la « Société »).

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 2011, 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 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.

1) Préambule

L'exercice 2011 est le prolongement des efforts entrepris depuis 2006 afin de valoriser la Société, et ses filiales.

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

- 25/27 rue d'Astorg 75008 PARIS

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

- 14 rue Roquépine 75008 PARIS

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

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

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

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

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

2) Les comptes sociaux au 31 décembre 2011.

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 2011 de 42 087 965 euros

Les principaux postes à l'actif sont :

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

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

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

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

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

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

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

Les principaux postes du passif sont :

Les capitaux propres sont négatifs pour 21 439 288 euros.

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

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

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

Le poste dettes fournisseurs est d'un montant de 92 407 euros, contre 36 744 euros au 31 décembre 2010.

Tableau du solde des dettes fournisseurs au 31 décembre 2011 :

	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)			92 407	92 407
Dettes à échoir (dettes dont le terme du paiement est antérieur à la clôture)				
Montant total TTC			92 407	92 407
- dont créances contestées				
- dont créances litigieuses :				

A titre de comparaison, tableau du solde des dettes fournisseurs au 31 décembre 2010 (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	36 744	36 744
Dettes à échoir (dettes dont le terme du paiement est antérieur à la clôture)	0	0	0	0
Montant total TTC	0	0	36 744	36 744
- dont créances contestées	0	0	0	0
- dont créances litigieuses :	0	0	0	0

Le compte de résultat :

Les produits financiers et charges financières se décomposent comme suit :

	31/12/2011	31/12/2010
Produits financiers		
Rémunération du C/C SCI Betelgeuse 1	2 369 726	1 767 709
Rémunération du C/C SCI Betelgeuse 2	848 421	828 963
QP de résultat SCI Betelgeuse 1		3 458 310
QP de résultat SCI Betelgeuse 2		963 444
Autres produits		
Total produits financiers	3 218 147	7 018 426
Charges financières		
QP de résultat SCI Betelgeuse 1	10 838 506	
QP de résultat SCI Betelgeuse 2	2 361 787	
Frais financiers sur emprunt subordonné	3 800 826	3 365 128
Total charges financières	17 001 119	3 365 128

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

SCI BETELGEUSE 1

Montants en euros

Rubriques	Exercice du 1/1/2011 au 31/12/2011	Exercice du 1/1/2010 au 31/12/2010	Variation
Durée en mois	12	12	
Chiffre d'affaires net			
Total produits d'exploitation			
Autres achats et charges externes	1 301 897	310 766	991 131
Impôts, taxes et versements assimilés	370 070	49 243	320 827
Autres charges			
Dotations aux amortissements et provisions	1 638 288	1 060 575	577 713
Total charges d'exploitation	3 310 255	1 420 584	1 889 671
Résultat d'exploitation	-3 310 255	-1 420 584	-1 889 671
Produits financiers			
Charges financières	7 531 530	6 927 001	604 529
Résultat financier	-7 531 530	-6 927 001	604 529
Produits exceptionnels	2 557	11 806 126	-11 803 569
Charges exceptionnelles			
Résultat exceptionnel	2 557	11 806 126	-11 803 569
Impôt sur les bénéfices			
Total des produits	2 557	11 806 126	-11 803 569
Total des charges	-10 841 785	-8 347 585	-2 494 201
Bénéfice ou perte	-10 839 228	3 458 541	-14 297 769

SCI BETELGEUSE 2

Montants en euros

Rubriques	Exercice du 1/1/2011 au 31/12/2011	Exercice du 1/1/2010 au 31/12/2010	Variation
Durée en mois	12	12	12
Chiffre d'affaires net			
Total produits d'exploitation	0	0	0
Autres achats et charges externes	386 084	99 859	286 225
Impôts, taxes et versements assimilés	77 210	5 811	71 399
Autres charges			0
Dotations aux amortissements et provisions	430 448	233 590	196 858
Total charges d'exploitation	893 742	339 261	554 481
Résultat d'exploitation	-893 742	-339 261	554 481
Produits financiers			
Charges financières	-1 495 259	-1 306 342	-188 917
Résultat financier	-1 495 259	-1 306 342	-188 917
Produits exceptionnels	27 056	2 609 110	-2 582 054
Charges exceptionnelles			
Résultat exceptionnel	27 056	2 609 110	-2 582 054
Impôt sur les bénéfices			
Total des produits	27 056	2 609 110	-2 582 054
Total des charges	-2 389 001	-1 645 603	365 564
Bénéfice ou perte	-2 361 945	963 508	-2 947 619

3) Les comptes consolidés au 31 décembre 2011

Les états financiers consolidés de la Société 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 2011 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 2011 couvre la période de 12 mois du 1^{er} Janvier 2011 au 31 décembre 2011. L'exercice de l'année N-1 couvre la période de 12 mois du 1^{er} Janvier 2010 au 31 décembre 2010.

Les comptes consolidés sont présentés en milliers d'euros.

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

Les principaux postes du bilan actif sont :

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

Variation des immeubles de placement :

IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

Les principaux postes du bilan passif sont :

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

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

- d'un emprunt souscrit par la SCI Bételgeuse 1 (le 18 décembre 2006, modifié le 24/4/2009, prorogé jusqu'au 19 janvier 2012 puis jusqu'au 18 décembre 2012) auprès de la Banque Deutsche Pfandbriefbank pour le financement de l'acquisition et des travaux de restructuration de l'immeuble de la rue d'Astorg (montant 106 098 au 31 décembre 2011, porté à 106 098 K € le 19 janvier 2012). Le taux de l'emprunt est le taux euribor 1 mois de 1,139 % majoré de 2,75 % soit 3,889 % pour la période se terminant le 19 janvier 2012. Pour la période du 19 janvier 2012 jusqu'à l'échéance finale du 18 décembre 2012, le taux de l'emprunt est l'euribor trois mois, majoré d'une marge de 2,75 % pour les six premiers mois puis de 3,25 % pour la période restante. Dans le cadre de la sensibilité au risque de taux, il est à noter que la société a souscrit le 19 janvier 2012 un CAP de taux, limitant le taux euribor à 3 % au maximum pour un montant notionnel de 106 098 K €. Une commission de 0,25 % est payable au 19 juin 2012 au plus tard, sinon à la date de remboursement du crédit en cas de vente de l'immeuble financé. Si le prêt n'est pas remboursé au 19 juin, une seconde commission de 0,25 % est payable au 18 décembre 2012 au plus tard, sinon à la date de remboursement du crédit en cas de vente de l'immeuble financé.

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

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

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

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

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

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

ETAT DU RESULTAT GLOBAL
CONSOLIDE
COMPAGNIE IMMOBILIERE
BETELGEUSE

	31/12/2011	31/12/2010	Variation
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE			
Chiffre d'affaires			
Achats consommés			
Charges de personnel			
Charges externes	-1 658	-628	-1 030
Impôts et taxes	-447	-56	-391
Dotations nettes aux amortissements	-2 279	-1 418	-861
Dotations nettes aux provisions sur immeubles de placement	-3 071	20 762	-23 833
Solde net des ajustements de valeur			
Autres produits et charges d'exploitation			
Résultat opérationnel courant	-7 455	18 660	-26 115
Autres produits et charges opérationnels	326	174	152
Résultat opérationnel	-7 129	18 835	-25 964
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie			
Coût de l'endettement financier brut	-10 111	-6 272	-3 839
Coût de l'endettement financier net	-10 111	-6 272	-3 839
Autres produits et charges financiers			
Impôts sur les résultats	-810	0	-810
RESULTAT NET	-18 050	12 563	-30 613
Intérêts minoritaires			
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)	-18 050	12 563	-30 613
Part du Groupe	-18 050	12 563	-30 613
Part des minoritaires	0	0	0
Résultat par action en euros	-8,251	5,743	-5,743
Résultat dilué par action	-8,251	5,743	-5,743
GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT			

EN CAPITAUX PROPRES				
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture				
De flux de trésorerie)		2 790	-1 672	1118
Impact des impôts différés sur instruments financiers		-930	557	-1487
Total des gains et pertes comptabilisés directement en				
Capitaux propres		1 860	-1115	2975
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en				
Capitaux propres		17 272	11 448	5824

Les charges externes se décomposent de la façon suivante :

	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Charges non récupérées auprès des locataires	1 220	352	868
Honoraires	420	255	165
Autres frais	18	21	-3
	1 658	628	1 030

4) Rémunération des dirigeants

Aucune rémunération n'est versée à l'associé Commandité gérant au 31 décembre 2011.

5) Evolution du résultat par action

COMPTES SOCIAUX

	Nombre de titres
31/12/2010	2 187 686
31/12/2011	2 187 686
Résultat	
Résultat au 31/12/2010	3 510 002
Résultat au 31/12/2011	-13 804 049

	Résultat par titre
31/12/2010	1,5906
31/12/2011	- 6,3100

COMPTES CONSOLIDÉS

	Nombre de titres
31/12/2010	2 187 686
31/12/2011	2 187 686
Résultat	
Résultat au 31/12/2010	12 563 000
Résultat au 31/12/2011	-18 050 000

	Résultat par titre
31/12/2010	5,7426
31/12/2011	- 8,251

6) Progrès réalisés, difficultés rencontrées

La Société a organisé le développement de ses filiales, la SCI BETELGEUSE 1 et BETELGEUSE 2 dans le cadre des travaux de restructuration réalisés afin de permettre la valorisation des immeubles par ces deux sociétés.

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

Je vous rappelle que, compte tenu de son activité, la 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 reposait sur une stratégie de valorisation des actifs bénéficiant d'une excellente localisation dans « le Quartier Central des Affaires ». Compte tenu de l'envergure des travaux effectués, et en l'état du marché locatif, ces immeubles devraient pouvoir être commercialisés à des conditions de prix conformes au marché.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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, la situation financière et les perspectives du Groupe.

▪ 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 dernières années, de fortes variations de taux ont été enregistrées.

Une hausse de ces taux d'intérêt entraînerait un renchérissement du coût de financement des investissements réalisés par la Société par recours à l'endettement et pourrait compromettre la mise en œuvre 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.

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 les résultats, l'activité, le patrimoine, la situation financière et les perspectives du Groupe.

▪ 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, les deux filiales de la Société, détentrices des immeubles, pourraient, 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 leurs actifs.

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

Les immeubles détenus par les deux filiales 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 des filiales 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, au travers de ses deux filiales détentrices des immeubles, ayant réalisé les travaux lourds de restructuration sur les deux immeubles, celles-ci pourraient faire face à des mal façons, dans le cadre des prestations de leurs fournisseurs.

- **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. Le patrimoine locatif de ses deux filiales 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 2011, La société ORION IMMOBILIER CHRISTINE SARL 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.

Cette structure intègre l'utilisation d'emprunts bancaires au niveau de ses filiales qui sont engagées seules à leur remboursement. La maturité de ces emprunts bancaires est actuellement prévue au 18 décembre 2012. La société ne peut garantir qu'à cette date la situation du marché de la dette bancaire permettra à ses filiales de renouveler ou refinancer leurs lignes.

La Société est engagée à l'égard des banques uniquement dans la limite du nantissement des parts de ses filiales, SCI BETELGEUSE 1 et SCI BETELGEUSE 2, conféré aux dites banques. Ainsi, malgré l'importance des montants à rembourser aux banques en 2012 par les SCI et de la vacance des immeubles, cette situation ne présente pas de risque au niveau de la continuité d'exploitation de la Société. En effet, la Société est engagée à l'égard des banques, uniquement dans la limite du nantissement des parts de ses filiales SCI BETELGEUSE 1 et SCI BETELGEUSE 2.

En outre, afin de compléter les besoins de financement de la Société, Orion II Finance Luxembourg, entreprise liée à l'associé principal de la Société, a accepté le 20 décembre 2011 une augmentation de l'encours maximum de son financement subordonné qui passe de 60 millions d'euros à 80 millions d'euros. La date d'échéance du prêt subordonné est le 31 janvier 2013.

Par ailleurs, compte tenu des qualités de l'ensemble immobilier «L'Astorg», de la situation du marché locatif du Quartier Central des Affaires et de nombreuses marques d'intérêt résultant de la politique de commercialisation locative, le management considère que les perspectives de location sont favorables.

- **Nantissements et hypothèques au profit des banques**

Les biens immobiliers, qui ont été acquis par les filiales SCI BETELGEUSE 1 et SCI BETELGEUSE 2, sont hypothéqués par celles-ci au profit des banques prêteuses et les titres de ces filiales sont nantis au profit de ces banques.

- **Risque de change**

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

- **Risque sur actions**

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

- **Faits exceptionnels et litiges**

A 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) Participation des salariés au capital

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

12) 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 supérieur à 10 %. Il n'y a donc pas de participations réciproques au sens de l'article L.233-29 du Code de commerce.

13) 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.

14) Contrat de liquidité

Nous vous rappelons la mise en œuvre à compter du 20 janvier 2011 d'un contrat de liquidité confié par Orion Immobilien Christine Sarl, actionnaire de la Société, à Oddo Corporate finance.

15) 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.

16) Filiales et 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 BETELGEUSE 1 et 2, la Société détenait la SCI BETELGEUSE 3 qui n'a pas eu d'activité et a été radiée du registre du commerce le 5 décembre 2011.

La Société détient donc deux participations :

SCI BETELGEUSE 1 : société civile immobilière au capital de € 15 000,00 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. La Société détient 14 999 titres de 1 euro sur un total de 15 000 titres.

SCI BETELGEUSE 2 : société civile immobilière au capital de € 15 000,00 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. La Société détient 14 999 titres de 1 euro sur un total de 15 000 titres.

17) 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.

18) 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, , (annexe 2), des conditions de préparation et d'organisation des travaux du gérant ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

19) Informations diverses

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

20) Répartition du capital social et actions d'autocontrôle

Conformément aux dispositions de l'article L.233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations reçues en application des articles L.233-7 et L.233-12 dudit code, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires possédant plus du vingtième, du dixième, des trois-vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié ou des deux tiers du capital social ou des droits de vote au 31/12/2011 :

Plus de 95% du capital :

- Société ORION IMMOBILIEN CHRISTINE SARL (Société de droit Luxembourgeois)

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

21) Informations concernant les mandataires sociaux

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

Aref Lahham, représentant du Gérant commandité :

- rémunération versée par la Société : Néant
- avantages de toute nature versés par la Société : Néant
- rémunérations et avantages de toutes nature versés par la société contrôlante : Néant
- rémunérations et avantages de toute nature versés par les sociétés contrôlées : Néant

Marc Angelier, membre du Conseil de surveillance :

- rémunération versée par la Société : Néant
- avantages de toute nature versés par la Société : Néant

- rémunérations et avantages de toutes nature versés par la société contrôlante : Néant
- rémunérations et avantages de toute nature versés par les sociétés contrôlées : Néant

Bruce Bossom, membre du Conseil de surveillance :

- rémunération versée par la Société : Néant
- avantages de toute nature versés par la Société : Néant
- rémunérations et avantages de toutes nature versés par la société contrôlante : Néant
- rémunérations et avantages de toute nature versés par les sociétés contrôlées : Néant

Van Stults, membre du Conseil de surveillance :

- rémunération versée par la Société : Néant
- avantages de toute nature versés par la Société : Néant
- rémunérations et avantages de toutes nature versés par la société contrôlante : Néant
- rémunérations et avantages de toute nature versés par les sociétés contrôlées : Néant

Pia Housse, membre du Conseil de surveillance :

- rémunération versée par la Société : Néant
- avantages de toute nature versés par la Société : Néant
- rémunérations et avantages de toutes nature versés par la société contrôlante : Néant
- rémunérations et avantages de toute nature versés par les sociétés contrôlées : Néant

Orion Immobilien Christine Sarl, membre du Conseil de surveillance, représentée par Olivier de Nervaux

- rémunération versée par la Société : Néant
- avantages de toute nature versés par la Société : Néant
- rémunérations et avantages de toutes nature versés par la société contrôlante : Néant
- rémunérations et avantages de toute nature versés par les sociétés contrôlées : Néant

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

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 sociétés civiles 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
Pia Housse	Membre du Conseil de Surveillance	Néant
Olivier de Nervaux	Représentant d'un Membre du Conseil de Surveillance	Voir ci-dessous

Mandats sociaux dans des sociétés étrangères

Nom de la société	Bruce Bossom	Aref Lahham	Van Stults
Cornbury Maintenance Company Limited	X		
Infracity AB	X	X	X
G-city Fastigheter AB	X	X	X
Grimsta 5 : 558 AB	X	X	X
OCM Holdings L.L.C.	X	X	X
Orion Holding Belgium Sparl	X	X	X
Orion Holding Belgium III Sparl	X	X	X
Orderbide II Limited		X	
Orion Capital Managers (OCM) Limited	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 Capital Managers (Spain) SL	X	X	X
Orion European Partner B.V.	X	X	X
Orion Income Partner B.V.	X		X

R.E. Constellation I B.V.	X	X	X
R.E. Constellation II Sarl	X	X	X
R.E. Galaxy III Sarl	X	X	X
Swan Constellation II Sarl		X	
Swan Constellation B.V.		X	
Tadpole Constellation II Sarl			X

Mandats sociaux : OLIVIER DE NERVAUX

1/ Sociétés Françaises

SCI Betelgeuse 1	Gérant
SCI Betelgeuse 2	Gérant
SCI Betelgeuse 3	Gérant
Ori Alta Alta)	(Président de Ori Hydra, société gérante de Ori
Ori Alya	Président
Ori Hydra	Président
Ori Lepus	Président
Ori Rigel	Président
Ori Sirius	Président
Ori Income F1	Président
Ori Income F2	Président
Ori Income F3	Président
ALN Invest	Gérant
Mezierimmo	Gérant
NL Conseil	Président
SCI Loÿs	Gérant
SCI Lacner	Gérant
SCI Bubale	Gérant

2/ Sociétés luxembourgeoises

Orion Master II Luxembourg Sarl	Gérant
Orion Finance II Luxembourg Sarl	Gérant
Orion Asset France Sarl	Gérant
Orion Asset Italy Sarl	Gérant
Orion European 1 Investments Sarl	Gérant
Orion European 2 Investments Sarl	Gérant
Orion Immobilien Bellatrix Sarl	Gérant
Orion Immobilien Christine Sarl	Gérant
Orion Immobilien Saiph Sarl	Gérant
Orion European Alnilam Sarl	Gérant
Orion European 5 Investments Sarl	Gérant
Orion European 6 Investments Sarl	Gérant
Orion Income Master Luxembourg Sarl	Gérant
Orion Income Finance Luxembourg Sarl	Gérant
OIRP Investment 1 Sarl	Gérant
OIRP Investment 2 Sarl	Gérant
OIRP Investment 3 Sarl	Gérant

OIRP Investment 4 Sàrl	Gérant
OIRP Investment 6 Sàrl	Gérant
Orion Income Partners Luxembourg Sàrl	Gérant
OIRP Investment 7 Sàrl (ex: KIZ 2)	Gérant
OIRP Investment 8 Sàrl (ex: KIZ 3)	Gérant
OIRP Investment 9 Sàrl (ex: KIZ 4)	Gérant
OIRP Investment 10 Sàrl (ex: KIZ 5)	Gérant
OIRP Investment 11 Sàrl (ex: KIZ 6)	Gérant
OIRP Investment 12 Sàrl	Gérant
Orion Master III Luxembourg Sàrl	Gérant
Orion Finance III Luxembourg Sàrl	Gérant
Orion Asset France III Sàrl	Gérant
Orion III European 12 Sàrl (ex. Orion Asset Germany III)	Gérant
Orion III European 8 Sàrl (ex. Orion Asset Italy III)	Gérant
Orion III European 9 Sàrl (ex. Orion Asset Spain III)	Gérant
Orion III European 13 Sàrl (ex. Orion Asset UK III)	Gérant
Orion III European 2 Sàrl	Gérant
Orion III European 3 Sàrl	Gérant
Orion Investment Partners Luxembourg Sàrl	Gérant
Orion III European 4 Sàrl	Gérant
Orion III European 5 Sàrl	Gérant
Orion III European 6 Sàrl	Gérant
Orion III European 7 Sàrl	Gérant
Orion III European 10 Sàrl	Gérant
Orion III European 11 Sàrl	Gérant
Orion III European 14 Sàrl	Gérant
Orion III European 15 Sàrl	Gérant
Orion III European 16 Sàrl	Gérant
Orion III European 17 Sàrl	Gérant
New Village Sàrl (formerly Cavendish Investco)	Gérant
Century S.à r.l.	Gérant

3/ Sociétés espagnoles

Andromeda Capman Holding	Gérant
Andromeda Capman Propriedad	Gérant
Canopus Capman Holding	Gérant
Canopus Capman Propriedad	Gérant
Eurofund Investments Zaragoza	Gérant
Orion Carina	Gérant
Orion Columba	Gérant
Orion Kapella	Gérant
Orion Corona	Gérant

4/ Sociétés Néerlandaises

Orion Asset Spain III B.V. (OAS3 BV)	Administrateur
Orion Holding Spain B.V. (OHS BV)	Administrateur
Redada Holding B.V.	Administrateur

Orion Income Spain B.V. (OIS BV) Administrateur

Orion Pegassus III BV (PEGASUS) Administrateur

5/ Sociétés allemandes

Goldstein Airport Park GMBH Gérant

6/ Sociétés italiennes

Eridanus Gérant

Forumapulia Gérant

Perseus Gérant

Platone Gérant

22) Parties liées – Comptes consolidés

En KE	31/12/2011
<u>Poste Passif</u>	
Emprunt et dette financière (passifs courants)	
Orion Finance Luxembourg II	63 405

23) Affectation des résultats

L'exercice écoulé se traduit par une perte de 13 804 049 euros que je vous propose d'affecter au report à nouveau .

24) 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 de ses deux filiales, depuis la livraison des immeubles, les consommations en eau et électricité ont été faibles.

25) Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

La forme de la Société (une société en commandite par actions) présente la particularité d'avoir deux catégories d'associés dont les droits et obligations diffèrent :

- des associés commanditaires qui bénéficient d'un statut comparable à celui d'un actionnaire d'une société anonyme (il ne répond des dettes sociales que dans la limite de ses apports et ses actions sont négociables dans les mêmes conditions que celles des sociétés anonymes), sous réserve de l'existence par ailleurs d'au moins un associé commandité ;

- un associé commandité, qui en revanche, est placé dans une situation proche d'un associé d'une société en nom collectif : obligatoirement commerçant, il est indéfiniment et solidairement responsable du passif social, et ses droits sociaux ne sont pas librement cessibles.

L'associé commandité unique de la Société est la société CIB MANAGEMENT SAS. En contrepartie de cette responsabilité liée à la qualité d'associé commandité, cette dernière perçoit, à titre de rémunération, une fraction des bénéfices de chaque exercice, correspondant à 3 % du montant du bénéfice net consolidé part du groupe de l'exercice, dans la limite d'un montant de 75.000 euros.

Cette forme sociale est ainsi de nature à avoir une incidence sur l'issue d'une offre publique, dans la mesure où le contrôle du capital (par les associés commanditaires) est dissocié du contrôle de la gestion et de la direction de la Société (par l'associé commandité), que ce dernier conserverait même en cas d'offre publique sur les actions de la Société.

26) 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.

27) Document d'information annuel

Le présent rapport financier inclut, à la partie VI, le document d'information annuel établi en application de l'article L. 451-1-1 du Code monétaire et financier et de l'article 222-7 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

28) Conventions courantes

Convention entre CIB SCA et Orion Finance II Luxembourg SARL

CIB SCA signé avec Orion Finance II Luxembourg en 2011 concernant un emprunt subordonné, pour un montant en principal au 31 décembre 2011 de 63 405 k euros.

Caractéristiques de l'emprunt :

Montant total autorisé 80 000 000

Taux fixe : 6.41 %

Echéance finale : 31 janvier 2013

Intérêts capitalisés annuellement au 31 décembre de chaque année.

Convention entre ORION CAPITAL MANAGERS (France) et SCI BETELGEUSE 1

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

Convention entre ORION CAPITAL MANAGERS (France) et SCI BETELGEUSE 2

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

29) Contrôleurs légaux des comptes

Commissaires aux comptes titulaires

Deloitte & Associés
185C avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly sur Seine

Nommé par décision par l'assemblée générale en date du 31/10/2005, et dont le mandat a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 16 juin 2011 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2010. Son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Ernst & Young Audit
1, place des Saisons
TSA 14444
92037 Paris-La Défense

Nommé par décision par l'assemblée générale en date du 31/10/2005, et dont le mandat a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 16 juin 2011 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2010. Son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Commissaires aux Comptes suppléants

BEAS
7-9 Villa Houssay
92200 Neuilly sur Seine

Nommé par décision par l'assemblée générale en date du 31/10/2005, et dont le mandat a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 16 juin 2011 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2010. Son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Auditex
1, place des Saisons
TSA 14444
92037 Paris-La Défense

Nommé par décision par l'assemblée générale en date du 31/10/2005, et dont le mandat a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 16 juin 2011 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2010. Son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

30) Mandats des membres du Conseil de surveillance

Les mandats de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance de la Société arrivant à échéance, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions, pour une nouvelle durée d'un an, soit, conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts de la Société, pour une période expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés commanditaires statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

31) Texte des résolutions proposées à l'assemblée générale

PROJET DES RESOLUTIONS

a) Assemblée réunie à titre ordinaire :

Première résolution (approbation des comptes sociaux de l'exercice 2011) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance (i) du rapport de gestion du gérant, (ii) du rapport du conseil de surveillance, (iii) du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux annuels, ainsi que (iv) des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2011, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 tels qu'ils lui ont été présentés et qui se soldent par une perte de (13 804 048,64) euros.

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

Deuxième résolution (affectation du résultat de l'exercice 2011) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance (i) du rapport de gestion du gérant et (ii) du rapport du conseil de surveillance et sur proposition du Conseil de surveillance, décide d'affecter intégralement la perte de l'exercice clos le 30 septembre 2011 d'un montant de (13 804 048,64) euros au compte "report à nouveau" négatif dont le montant est ainsi porté de (29.524.590,90) euros à (43.328.639,54) euros.

Troisième résolution (conventions réglementées) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, sur renvoi de l'article L. 226-10 du même Code, 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 2011) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance (i) du rapport de gestion du gérant, (ii) du rapport du conseil de surveillance, (iii) du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, ainsi que (iv) des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 tels qu'ils lui ont été présentés et qui se soldent par une perte de 18 050 Ke.

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

Cinquième résolution (renouvellement des mandats de Messieurs Marc Angelier, Van Stults et Bruce Bossom, de Madame Pia Housse ainsi que de la société Orion Immobilien Christine SARL en qualité de membres 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, décide de renouveler les mandats de Messieurs Marc Angelier, Van Stults et Bruce Bossom, de Madame Pia Housse ainsi que de la société Orion Immobilien Christine SARL en qualité de membres du Conseil de Surveillance de la Société.

b) Assemblée réunie à titre extraordinaire :

Sixième résolution (dissolution anticipée ou non de la Société) - L'assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance (i) du rapport de gestion du gérant et, après examen de la situation de la Société telle qu'elle ressort des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009 approuvés par l'assemblée générale ordinaire annuelle de la Société du 8 juillet 2010, lesquels ont fait apparaître, tel que constaté par cette dernière assemblée, que les capitaux propres de la Société étaient devenus inférieurs à la moitié du capital :

- rappelle, en tant que de besoin, que l'assemblée générale ordinaire annuelle de la Société du 8 juillet 2010 s'était prononcé sur le fait qu'il n'y avait pas lieu à dissolution anticipée de la Société ;
- conformément à l'article L. 225-248 du Code de commerce (sur renvoi de l'article L. 226-1 du Code de commerce), décide de confirmer qu'il n'y a pas lieu à dissolution anticipée de la Société ;
- prend acte que la Société est tenue, au plus tard avant la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, soit le 31 décembre 2012, de réduire le capital social de la Société, sous réserve des dispositions de l'article L. 224-2 du Code de commerce, d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si, dans ce délai, les capitaux propres de la Société n'ont pu être reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Septième résolution (Pouvoirs en vue des formalités) - L'assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du procès-verbal de la présente assemblée pour accomplir toutes formalités de publicité et de dépôt, et généralement faire le nécessaire.

Le Gérant

II. Comptes consolidés au 31 décembre 2011 et rapport des commissaires aux comptes

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 : Bâtiment Monceau 31, rue de Berri 75008 PARIS

COMPTES CONSOLIDES

EXERCICE DU 1^{er} Janvier 2011 au 31 Décembre 2011

C.I.B. - Compagnie Immobilière Bételgeuse

Exercice clos le 31 décembre 2011

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



DELOITTE & ASSOCIES
185, avenue Charles-de-Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
S.A. au capital de € 1.723.040

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

C.I.B. - Compagnie Immobilière Bételgeuse

Exercice clos le 31 décembre 2011

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 2011, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2 « Evolution de la situation financière de la société et perspectives d'avenir » de l'annexe des comptes consolidés, qui décrit 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 2.2 de l'annexe « Estimations et jugements comptables déterminants » 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.

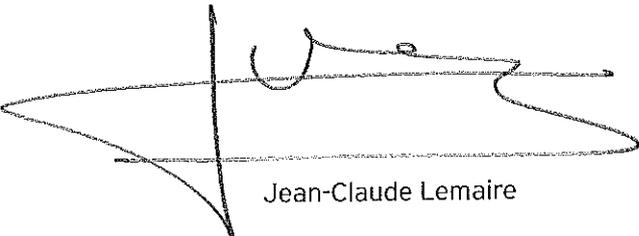
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La-Défense, le 23 avril 2012

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

ERNST & YOUNG Audit



Jean-Claude Lemaire



Jean-Roch Varon

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 : Bâtiment Monceau 31, rue de Berri 75008 PARIS

COMPTES CONSOLIDES

EXERCICE DU 1^{er} Janvier 2011 au 31 Décembre 2011

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

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE
COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE

Milliers d'euros				
ACTIF	Notes	31/12/2011	31/12/2010	Variations
		Net	Net	
ACTIFS NON COURANTS				
Immobilisations corporelles				
Immeubles de placement	1	174 409	180 240	-5 831
Ecart d'acquisition				
Immobilisations incorporelles				
Actifs financiers		74	74	0
Impôt différé actif	2	1 384	5 459	-4 075
TOTAL ACTIF NON COURANTS		175 868	185 774	-9 906
ACTIFS COURANTS				
Clients et comptes rattachés	3			
Autres créances et comptes de régularisation	4	527	2 102	-1 575
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5	582	7 731	-7 150
TOTAL ACTIF COURANTS		1 109	9 833	-8 724
TOTAL DE L'ACTIF		176 977	195 607	-18 630

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE
COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE

PASSIF	Notes	31/12/2011	31/12/2010	Variation
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)				
Capital		21 877	21 877	
Primes liées au capital		12	12	
Réserve légale				
Réserves consolidées		-19 505	-33 929	+14 424
Résultat consolidé de l'exercice		-18 050	12 564	-30 614
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)	(Tableau Var des K)	-15 666	524	-16 190
Intérêts minoritaires				
CAPITAUX PROPRES		-15 666	524	
PASSIFS NON COURANTS				
Emprunt à long terme	6	63 405	55 102	8 303
Instruments financiers autres passifs financiers			0	0
Provisions à long terme				
Dettes fiscales				
Impôt différé passif		2 195	4 527	-2 332
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		65 600	59 629	5 971
PASSIFS COURANTS				
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	7	125 934	126 873	-939
Instruments financiers	7	0	2 790	-2 790
Provisions (part à moins d'un an)				0
Dettes fournisseurs et autres dettes	8	1 048	5 726	-4 678
Dettes fiscales et sociales	9	61	64	-3
TOTAL PASSIF COURANTS		127 044	135 453	-8 410
TOTAL DU PASSIF		176 977	195 607	-18 630

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE
COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE

	Notes	31/12/2011	31/12/2010	Variation
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE				
Chiffre d'affaires	10			
Achats consommés				
Charges de personnel				
Charges externes	11	-1 658	-628	-1 030
Impôts et taxes		-447	-56	-391
Dotations nettes aux amortissements		-2 279	-1 418	-861
Dotations nettes aux provisions sur immeubles de placement		-3 071	20 762	-23 833
Solde net des ajustements de valeur				
Autres produits et charges d'exploitation				
Résultat opérationnel courant		-7 455	18 660	-26 115
Autres produits et charges opérationnels		326	174	152
Résultat opérationnel		-7 129	18 835	-25 964
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie				
Coût de l'endettement financier brut		-10 111	-6 272	-3 839
Coût de l'endettement financier net		-10 111	-6 272	-3 839
Autres produits et charges financiers				
Impôts sur les résultats		-810	0	-810
RESULTAT NET		-18 050	12 563	-30 613
Intérêts minoritaires				
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		-18 050	12 563	-30 613
Part du Groupe		-18 050	12 563	-30 613
Part des minoritaires		0	0	0
Résultat par action en euros		-8,251	5,743	-5,743
Résultat dilué par action		-8,251	5,743	-5,743
GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT				
EN CAPITAUX PROPRES				
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture)				
De flux de trésorerie)		2 790	-1 672	1118

Impact des impôts différés sur instruments financiers		-930	557	-1487
Total des gains et pertes comptabilisés directement en				
Capitaux propres		1 860	-1115	2975
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en				
Capitaux propres		17 272	11 448	5824

CIB - comptes consolidés 31-12-2011

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE		
Résultat net consolidé	-18 050	12 563
Retraitement :		
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	5 351	-19 346
Variation des impôts différés et des dettes d'Exit Tax	810	
Autres flux ne donnant pas lieu à une sortie de trésorerie	-299	
= Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier	-12 188	-6 783
Charge d'impôt		
Coût de l'endettement financier net	10 111	6 272
= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier	-2 078	-511
Impôts versés		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-2 805	6 073
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	-4 883	5 562
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Variation des immobilisations incorporelles et corporelles	480	-9 126
Variation des immobilisations financières		-74
Cessions d'immobilisations		
Variation des prêts et créances financières consentis		
Intérêts financiers versés		
Incidence des variations de périmètre		
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	480	-9 200
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		
Augmentation de capital		
Emissions d'emprunts	5 142	7 181
Remboursements d'emprunts	-6 081	
Intérêts financiers nets versés	-10 111	-6 272
Variations des dettes financières diverses	8 302	9 030
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-2 747	9 939
VARIATION DE TRESORERIE		
Trésorerie d'ouverture	7 731	1 430
Trésorerie de clôture	582	7 731
Variation de trésorerie	-7 150	6 301

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

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

Informations générales

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

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

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

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2011 ont été arrêtés le 18 avril 2012 par le Gérant commandité et ont été présentés au Conseil de surveillance lors de sa réunion du 19 avril 2012. 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

1.1 Activité

L'exercice 2011 est le prolongement des efforts entrepris depuis 2006 afin de valoriser la Société et ses filiales.

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

- 25/27 rue d'Astorg 75008 PARIS

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

- 14 rue Roquépine 75008 PARIS

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

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

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

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

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

1.2 Evolution de la situation financière de la Société et perspectives d'avenir

La Société dispose d'une structure financière qu'elle considère adaptée à ses objectifs.

Cette structure intègre l'utilisation d'emprunts bancaires au niveau de ses filiales qui sont engagées seules à leur remboursement. La maturité de ces emprunts bancaires est actuellement prévue au 18 décembre 2012. La Société ne peut garantir qu'à cette date la situation du marché de la dette bancaire permettra à ses filiales de renouveler ou refinancer leurs lignes.

En outre, les biens immobiliers, qui ont été acquis uniquement par les filiales SCI Betelgeuse 1 et SCI Bételgeuse 2, sont hypothéqués au profit des banques prêteuses et les titres de ces filiales sont nantis au profit de ces banques.

Ainsi, malgré l'importance des montants à rembourser aux banques en 2012 par les SCI et de la vacance des immeubles, cette situation ne présente pas de risque au niveau de la continuité d'exploitation de la Société. En effet, la Société est engagée à l'égard des banques, uniquement dans la limite du nantissement des parts de ses filiales SCI BETELGEUSE 1 et SCI BETELGEUSE 2.

En outre, afin de compléter les besoins de financement de la Société, Orion II Finance Luxembourg, entreprise liée à l'associé principal de la Société, a accepté le 20 décembre 2011 une augmentation de l'encours maximum de son financement subordonné qui passe de 60 millions d'euros à 80 millions d'euros. La date d'échéance du prêt subordonné est le 31 janvier 2013.

Par ailleurs, compte tenu des qualités de l'ensemble immobilier «L'Astorg», de la situation du marché locatif du Quartier Central des Affaires et de nombreuses marques d'intérêt résultant de la politique de commercialisation locative, le management considère que les perspectives de location sont favorables.

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 2011 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 2011 ont été les suivants :

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

Les comptes consolidés sont présentés en milliers d'euros.

- Normes et interprétations applicables

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 31 décembre 2011 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2010, à l'exception des changements cités ci-dessous.

Les nouvelles normes et interprétations en vigueur au 1^{er} janvier 2011 sont les suivantes, sans effet significatif :

- IAS 24 révisée « Informations à fournir sur les parties liées »
- Amendement IFRS 8 relatif à la norme IAS 24 révisée
- Annual improvements 2010 - Amélioration annuelle des normes IFRS publiée en mai 2010
- Amendements IFRIC 14 « Paiements anticipés des exigences de financement minimal »
- Amendements IAS 32 « Classifications de droits de souscription »
- IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres »
- IFRIC 13 Programme de fidélisation clients

Les normes et interprétations n'ayant pas été appliquées par anticipation et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2011 sont les suivantes :

- Amendement IFRS 7 « Informations à fournir-Transferts d'actifs financiers »
- Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union Européenne ou d'application facultative et non appliqués au 31 décembre 2011, sont les suivants :
 - IFRS 9 « Instruments financiers »
 - Amendement IAS 12 Impôt différé : « Recouvrement des actifs sous-jacents »

- IFRS 11 « Co-entreprises »
- IFRS 10 « Etats financiers consolidés »
- IFRS 12 « Informations sur les filiales et participations »
- IFRS 13 « Mesure de la juste valeur »
- IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels »
- IAS 28 « Participations dans les entreprises associées »
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers »
- Amendements IAS 19 Avantages du personnel
- Amendements à IFRS 1 - Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les premiers adoptants
- IFRIC 20 Frais de déblaiement engagés pendant la phase de production d'une mine à ciel ouvert

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 2011, les principales estimations sont relatives à l'évaluation des immeubles de placement.

Alors qu'il avait connu 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 2011 et a connu un niveau d'activité plus significatif. Ainsi les taux de rendement prime ont connu une légère diminution au cours de l'année. 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.

L'évaluation externe de l'ensemble immobilier, réalisée par un expert indépendant, s'élève à 174 410 K euros HD au 31 décembre 2011 (contre 180 240 K euros au 31 décembre 2010). Un complément de provision de 3 071 K euros a été comptabilisé par rapport au 31 décembre 2010.

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.

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 écarts d'acquisition. Le Groupe CIB n'a pas d'écart d'acquisition 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.

Un complément de provision de 3 071 K euros a été comptabilisé au 31 décembre 2011 (cf. note 2.2).

2.6 Ecart d'acquisition

Aucun écart d'acquisition n'a été constaté au 31 décembre 2010 et 2011.

2.7 Immobilisations incorporelles

La Société ne détient aucun actif incorporel au 31 décembre 2010 et 2011.

2.8 Actifs financiers

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

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

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

2.9 Clients, comptes rattachés

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

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. 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 2010 et 2011 aucune provision n'a été constatée. **Aucun compte clients a été ouvert.**

2.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La rubrique « trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend les liquidités, les dépôts bancaires à vue, les autres placements à court terme très liquides ayant des échéances initiales inférieures ou égales à trois mois et les découverts bancaires. Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat ; au 31 décembre 2010 et 2011 le groupe ne détient plus de valeurs mobilières de placement.

2.11 Capitaux propres

Le capital social est constitué de 2 187 686 actions d'un nominal de 10 euros.

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.

2.12 Emprunts et autres passifs financiers

Emprunts

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

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

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.

Au 31 décembre 2011, tous les instruments dérivés sont échus.

2.13 Provisions pour risques et charges

Le montant comptabilisé en provision est la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation, mise à jour à la date de clôture. Au 31 décembre 2010 et 2011, aucune provision n'a été constituée.

2.14 Avantages sociaux

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

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 devraient correspondre 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 2010 et 2011 la Société n'a constaté aucun produit des activités ordinaires.

2.17 Autres produits et charges opérationnels

Au 31 décembre 2011 des produits opérationnels pour 326 K € ont été constatés. Ces produits correspondent à

- une reddition de compte suite à un mandat datant de 2008 pour 27 K € et
- pour 299 K € au solde d'une dette enregistrée vis à vis d'une société qui a abandonné sa créance envers la COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE et qui a été liquidée

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 Consolidation	% 31/12/2010	% 31/12/2011	Date 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

La SCI BETELGEUSE 3 qui n'a pas eu d'activité a été radiée du registre du commerce le 5 décembre 2011. Elle est donc sortie du périmètre de consolidation au 31 décembre 2011.

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.

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 emprunts bancaires, souscrits par les SCI BETELGEUSE 1 et SCI BETELGEUSE 2 qui arrivaient à échéance le 19 décembre 2011, ont été prorogés jusqu'au 19 janvier 2012 puis jusqu'au 18 décembre 2012, et sont donc classés en dettes à court terme au 31/12/2011. Malgré l'importance des montants à rembourser et la vacance des immeubles, cette situation ne présente pas de risque au niveau de la continuité d'exploitation. En effet, la Société est engagée à l'égard des banques, uniquement dans la limite du nantissement des parts de ses filiales SCI BETELGEUSE 1 et SCI BETELGEUSE 2.

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

Au 31 décembre 2011 l'ensemble des locaux détenus par les deux filiales, SCI Bételgeuse 1 et SCI Bételgeuse 2 étaient vacants.

5. 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

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

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 (m ²)	UTILES BRUTES LOCATIVES (m ²)	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 2011 s'élève à 2 279 milliers d'euros.

La juste valeur de l'ensemble immobilier, est évaluée par un expert indépendant au 31 décembre 2011 à 174 410 milliers d'euros HD. Ainsi un complément de provision de 3 071 milliers d'euros est comptabilisé au 31 décembre 2011 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-CEUVRE / CONSTRUCTIONS / METALLERIE	60
COURANTS / MENUISERIES / SERRURERIE / VERRIERE / CLOISONS	20
ETANCHEITE / REVETEMENTS / FACADES / PLOMBERIE / CHAUFFAGE / ASCENSEURS	15
ESPACES VERTS	5

Note 2 en KE Impôts différés :

<u>Note 2 en KE</u>		
Impôts différés		
	31/12/2011	31/12/2010
IDA sur instruments financiers		930
IDA sur déficits reportables	1 384	4527
Total Impôts différés actifs	1 384	5459
IDP sur activation des frais financiers	2 194	4527
Total Impôts différés passifs	2 194	4527

Les impôts différés sur déficit reportable s'élèvent à 1 384 K € au 31 décembre 2011.

Les déficits reportables s'élèvent à 27 657 K € au 31 décembre 2011.

Cet écart entre les impôts différés actifs et passif a généré une charge d'impôt sur les sociétés de 810 K E.

Cette charge résulte du fait que les déficits ne peuvent désormais être imputés sur le bénéfice fiscal d'un exercice donné, qu'à hauteur d'un million d'euros, augmenté de 60 % de la fraction dudit bénéfice fiscal qui excède un million d'euros.

<u>Note 3 en KE</u>		
Clients et comptes rattachés		
	31/12/2011	A (-) d'un an
Clients	0	0

Note N°4 en KE

Autres créances

	31/12/2011	31/12/2010
Créances et comptes rattachés	158	140
Etat TVA	370	1962
Dépôt de garantie versé	0	0
	528	2102
Autres créances à moins d'un an		
	31/12/2011	31/12/2010
Créances et comptes rattachés	158	140
Etat TVA	370	1962
Dépôt de garantie versé	0	0
	528	2102
Autres créances à plus d'un an		
	31/12/2011	31/12/2010
Créances et comptes rattachés	0	0
Etat TVA	0	0
Dépôt de garantie versé	0	0
	0	0

Note N°5 en KE

Trésorerie et équivalent trésorerie

	31/12/2011	31/12/2010
Comptes courants bancaires ordinaires	582	7731
	582	7 731

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 2011

Le capital de la Société au 31 décembre 2011 est composé de 2 187 686 actions de 10 (Dix) euros de nominal chacune.

Note N°6 en KE

Emprunts à long terme

	31/12/2010	Souscription de l'exercice	Rembourse ment de l'exercice	Re- ventilation en moins d'un an	31/12/2011
Emprunt à long terme auprès des banques					0
Emprunt Orion Finance II	55 102	8 303			63 405
Charges à étaler					0
	55 102	8 303	0	0	63 405

NOTE N°7 en KE

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

	31/12/2011	31/12/2010
Emprunt à court terme auprès des banques	126 097	126 469
Emprunt Orion Finance II		
Charges à étaler	-329	-483
Intérêts courus sur emprunt	166	887
	125 935	126 873

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

- d'un emprunt souscrit par la SCI Bételgeuse 1 (le 18 décembre 2006, modifié le 24/4/2009, prorogé jusqu'au 19 janvier 2012 puis jusqu'au 18 décembre 2012) auprès de la Banque Deutsche Pfandbriefbank pour le financement de l'acquisition et des travaux de restructuration de l'immeuble de la rue d'Astorg (montant 106 098 au 31 décembre 2011, porté à 106 098 K € le 19 janvier 2012). Le taux de l'emprunt est le taux euribor 1 mois de 1,139 % majoré de 2,75 % soit 3,889 % pour la période se terminant le 19 janvier 2012. Pour la période du 19 janvier 2012 jusqu'à l'échéance finale du 18 décembre 2012, le taux de l'emprunt est l'euribor trois mois, majoré d'une marge de 2,75 % pour les six premiers mois puis de 3,25 % pour la période restante. Dans le cadre de la sensibilité au risque de taux, il est à noter que la société a souscrit le 19 janvier 2012 un CAP de taux, limitant le taux euribor à 3 % au maximum pour un montant notionnel de 106 098 K €. Une commission de 0,25 % est payable au 19 juin 2012 au plus tard, sinon à la date de remboursement du crédit en cas de vente de l'immeuble financé. Si le prêt n'est pas remboursé au 19 juin, une seconde commission de 0,25 % est payable au 18 décembre 2012 au plus tard, sinon à la date de remboursement du crédit en cas de vente de l'immeuble financé.

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

est payable au 19 juin 2012 au plus tard, sinon à la date de remboursement du crédit en cas de vente de l'immeuble financé. Si le prêt n'est pas remboursé au 19 juin, une seconde commission de 0,25 % est payable au 18 décembre 2012 au plus tard, sinon à la date de remboursement du crédit en cas de vente de l'immeuble financé.

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

- des intérêts courus et non échus au 31 décembre 2011 pour un montant de 166 K €.

- de charges à étaler sur emprunt pour un solde au 31 décembre 2011 de 329K €(montant négatif) contre 483 K € (montant négatif) au 31 décembre 2010.

<u>Note N°8 en KE</u>		
Dettes fournisseurs et autres dettes		
	31/12/2011	31/12/2010
Dettes fournisseurs	1 048	5 394
Dépôt de garantie client		
Clients créditeurs		299
Compte courant société liée	0	33
Dettes diverses		
	1 048	5 726
	31/12/2011 Part a - 1 an	31/12/2010 Part a - 1 an
Dettes fournisseurs	1 048	5 394
Dépôt de garantie client		
Clients créditeurs		299
Compte courant société liée	0	33
Dettes diverses		
	1 048	5 726

Note N°9 en KE

Dettes fiscales et sociales

	31/12/2011	31/12/2010
Taxe foncière		
Redevance archéologique		
Taxe permis de construire	61	64
	61	64

	31/12/2011 Part a - 1 an	31/12/2010 Part a - 1 an
Taxe foncière		
Redevance archéologique		
Taxe permis de construire	61	64
	61	64

	31/12/2011 Part a + 1 an	31/12/2010 Part a + 1 an
Taxe foncière		
Redevance archéologique		
Taxe permis de construire		

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

<u>Note 10 en KE</u>			
Chiffre d'affaires			
	31/12/2011	31/12/2010	Variations
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.

<u>Note 11 en KE</u>			
Charges externes			
	31/12/2011	31/12/2010	Variations
Charges non récupérées auprès des locataires	1 220	352	868
Charges récupérées auprès des locataires		0	0
Honoraires	420	255	165
Autres frais	18	21	-3
	1 658	628	1 030

Note 12 – Coût de l'endettement financier net.

Le résultat financier se décompose comme suit:

- Charge d'intérêts sur emprunt SCI BETELGEUSE 1 avec PBB pour 5 158 K €;
- Charge d'intérêts sur emprunt Orion II (SCA CIB) pour 3 801 K €;
- Charge d'intérêts sur emprunt SCI BETELGEUSE 2 avec LB BW pour 569 K €;
- Autres charges financières pour 583 K €.

AUTRES NOTES

Note 13 – Rémunération des dirigeants.

Aucune rémunération n'a été versée aux dirigeants.

Note 14 – Honoraires des Commissaires aux comptes

Au cours de l'exercice 2011 la Société a versé en honoraires de Commissaires aux comptes la somme de 99 414 euros TTC, contre 70 437 euros TTC l'année précédente.

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

au 31 décembre 2011, 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 :

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

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

- extension pour un an des garanties reprises ci-dessus
 - plus une garantie bancaire à première demande de 6 450 K €
- Engagements donnés au titre de la convention de crédit signée en date du 19 septembre 2008 entre la SCI BETELGEUSE 2 et la banque Landesbank Baden-Württemberg.

a) Sûretés consenties par la SCI BETELGEUSE 2 :

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

b) Cession Dailly et nantissement

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

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

- extension pour un an des garanties reprises ci-dessus
 - plus une garantie bancaire à première demande de 1 300 K €
- La Société CIB a nanti auprès de la banque Deutsche Pfandbriefbank les 14 999 titres qu'elle possède de SCI BETELGEUSE 1.
- La Société CIB a nanti auprès de la banque Landesbank Baden-Württemberg les 14 999 titres qu'elle possède de SCI BETELGEUSE 2.

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

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

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

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

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

Le 18 janvier 2012 étaient signés les avenants (détaillés en note 7), reportant l'échéance finale des emprunts bancaires au 18 décembre 2012.

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

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

Note 19 – 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.

III. Comptes sociaux au 31 décembre 2011 et rapport des commissaires aux comptes

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 : Bâtiment Monceau 31, rue de Berri 75008 PARIS

COMPTES SOCIAUX

EXERCICE DU 1^{er} Janvier 2011 au 31 Décembre 2011

C.I.B. - Compagnie Immobilière Bételgeuse

Exercice clos le 31 décembre 2011

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et
rapport des commissaires aux comptes, établi en application de
l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du
président du conseil de surveillance de la C.I.B. - Compagnie
Immobilière Bételgeuse

DELOITTE & ASSOCIES

ERNST & YOUNG Audit

C.I.B. - Compagnie Immobilière Bételgeuse

Exercice clos le 31 décembre 2011

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

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

C.I.B. - Compagnie Immobilière Bételgeuse

Exercice clos le 31 décembre 2011.

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 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la C.I.B – Compagnie Immobilière Bételgeuse, 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 de l'exercice 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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2 « Evolution de la situation financière de la société et perspectives d'avenir » de l'annexe des comptes annuels, qui décrit 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 :

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.

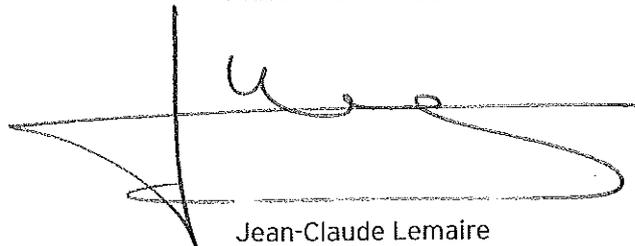
Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les 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 23 avril 2012

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES



Jean-Claude Lemaire

ERNST & YOUNG Audit



Jean-Roch Varon

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 : Bâtiment Monceau 31, rue de Berri 75008 PARIS

COMPTES SOCIAUX

EXERCICE DU 1^{er} Janvier 2011 au 31 Décembre 2011

COMPTES SOCIAUX

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

BILAN ACTIF

Montants en euros

Rubriques	31/12/2011		31/12/2010		Variation	
	Montant Brut	Amortissements	Net	Montant Brut	Amortissements	Net
Immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles	29 998		29 998	44 997		-14 999
Immobilisations financières						
Total Actif Immobilisé	29 998	0	29 998	44 997	0	-14 999
Créances						
Participations						
Comptes courants sur participations associés	42 043 164		42 043 164	47 795 388		-5 752 224
Autres créances						
Divers						
Sicav de trésorerie	14 803		14 803	8 130		6 673
Banques						
Total Actif Circulant	42 057 967	0	42 057 967	47 803 518	0	-5 745 551
TOTAL GENERAL	42 087 965	0	42 087 965	47 848 515	0	-5 760 550

BILAN PASSIF

Montants en euros

Rubriques	31/12/2011	31/12/2010	Variation
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	-29 524 591	-33 034 593	3 510 002
Résultat en instance d'affectation			
Résultat de l'exercice	-13 804 049	3 510 002	-17 314 050
Total Capitaux propres	-21 439 288	-7 635 239	-13 804 049
Dettes d'exploitation			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	92 407	36 744	55 663
Dettes fiscales et sociales		0	
Dettes diverses			
Dette financière	63 404 848	55 402 013	8 002 835
Autres dettes	29 998	44 997	-14 999
Total des dettes	63 527 253	55 483 754	8 043 499
TOTAL GENERAL	42 087 965	47 848 515	-5 760 550

COMPTE DE RESULTAT

Montants en euros

Rubriques	Exercice du 1/1/2011 au 31/12/2011	Exercice du 1/1/2010 au 31/12/2010	Variations
Durée en mois	12	12	
Chiffres d'affaires nets			
Total produits d'exploitation			
Autres achats et charges externes	320 050	216 897	103 153
Impôts, taxes et versements assimilés	71	121	-50
Autres charges		400	-400
Total charges d'exploitation	320 121	217 418	102 703
Résultat d'exploitation	-320 121	-217 418	-102 703
Produits financiers	3 218 147	7 018 425	-3 800 279
Charges financières	-17 001 119	-3 365 128	-13 635 991
Résultat financier	-13 782 972	3 653 297	-17 436 269
Produits exceptionnels	299 044	74 122	224 922
Charges exceptionnelles			
Résultat exceptionnel	299 044	74 122	224 922
Impôt sur les bénéfices			
Total des produits	3 517 191	7 092 547	-3 575 357
Total des charges	17 321 240	3 582 546	13 738 694
Bénéfice ou perte	-13 804 049	3 510 002	-17 314 050

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

1- Faits caractéristiques

1.1 Présentation de la Société

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

La COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE est une société en Commandite par Action enregistrée et domiciliée en France. Son siège social est situé 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 comptes sociaux au 31 décembre 2011 ont été arrêtés le 18 avril 2012 par le Gérant commandité et ont été présentés au Conseil de surveillance lors de sa réunion du 19 avril 2012. 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 et de sa performance financière.

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

- 25/27 rue d'Astorg 75008 PARIS

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

- 14 rue Roquépine 75008 PARIS

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

Le 21 mai 2010, le procès verbal de réception de l'immeuble 25/27 rue d'Astorg a été signé. Le 30 juin 2010, c'est le procès verbal de réception de l'immeuble du 14 rue Roquépine qui a été signé. Cet ensemble immobilier fait l'objet d'une action de commercialisation intensive et constitue un produit de bureaux haut de gamme, avec une surface utile brute locative de plus de 13 500 m², bénéficiant d'un effet de marché dans le quartier central des affaires.

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

Faits caractéristiques de l'exercice

La commercialisation de l'ensemble des deux immeubles vacants, a continué.

Cet ensemble des deux immeubles, l'ensemble « L'Astorg », constitue 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 2011, les SCI détentrices, la SCI BETELGEUSE 1 et la SCI BETELGEUSE 2 n'ont pas provisionné leurs immeubles, suite à une valorisation au 31 décembre 2011 à une valeur de marché de 174 410 000 €.

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

Les emprunts bancaires des deux filiales, les SCI BETELGEUSE 1 et la SCI BETELGEUSE 2, venant à échéance au 18 décembre 2011, ont été prorogés, tout d'abord et pour des raisons techniques jusqu'au 19 janvier 2012, puis jusqu'au 18 décembre 2012.

1.2 Evolution de la situation financière de la Société et perspectives d'avenir

La Société dispose d'une structure financière qu'elle considère adaptée à ses objectifs.

Cette structure intègre l'utilisation d'emprunts bancaires au niveau de ses filiales qui sont engagées seules à leur remboursement. La maturité de ces emprunts bancaires est actuellement prévue au 18 décembre 2012. La Société ne peut garantir qu'à cette date la situation du marché de la dette bancaire permettra à ses filiales de renouveler ou refinancer leurs lignes.

En outre, les biens immobiliers, qui ont été acquis uniquement par les filiales SCI BETELGEUSE 1 et SCI BETELGEUSE 2, sont hypothéqués au profit des banques prêteuses et les titres de ces filiales sont nantis au profit de ces banques.

Ainsi, malgré l'importance des montants à rembourser aux banques en 2012 par les SCI et de la vacance des immeubles, cette situation ne présente pas de risque au niveau de la continuité d'exploitation de la Société. En effet, la Société est engagée à l'égard des banques, uniquement dans la limite du nantissement des parts de ses filiales SCI BETELGEUSE 1 et SCI BETELGEUSE 2.

En outre, afin de compléter les besoins de financement de la Société, Orion II Finance Luxembourg, entreprise liée à l'associé principal de la Société, a accepté le 20 décembre 2011 une augmentation de l'encours maximum de son financement subordonné qui passe de 60 millions d'euros à 80 millions d'euros. La date d'échéance du prêt subordonné est 31 janvier 2013.

Par ailleurs, compte tenu des qualités de l'ensemble immobilier « L'Astorg », de la situation du marché locatif du Quartier Central des Affaires et de nombreuses marques d'intérêt résultant de la politique de commercialisation locative, le management considère que les perspectives de location sont favorables.

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 dépréciations 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.

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 2010 et 2011 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 :

Dettes vis-à-vis de Orion Finance II Luxembourg 63 404 848,00 euros

Créance vis-à-vis de Sci BETELGEUSE 1 30 375 344,93 euros

Créance vis-à-vis de Sci BETELGEUSE 2 11 667 819,27 euros

5 Déficits reportables

Le total des déficits reportables au 31 décembre 2011 s'élève à 27 656 597 euros

6 Evolution des capitaux propres

Libellé	Nb de Titres	Valeur Nominale	Capital	Prime d'émission	Réserve Légale	Réserves	Résultat	Total Capitaux propres
Au 31 Décembre 2010	2 187 686	10	21 876 860	12 492	0	-33 034 593	3 510 002	-7 635 239
Affectation résultat n-1	2 187 686					3 510 002	-3 510 002	0
Résultat exercice N	2 187 686						-13 804 049	-13 804 049
Au 31 Décembre 2011	2 187 686	10	21 876 860	12 492	0	-29 524 591	-13 804 049	-21 439 288

7 Consolidation

La Société est la maison mère de la consolidation.

Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt au 31/12/2011	% contrôle au 31/12/2011	Date d'entrée d'entrée dans le périmètre
SCA COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE	Société Mère	100 %	100 %	
SCI BETELGEUSE 1	I.G	99,99 %	99,99 %	déc-06
SCI BETELGEUSE 2	I.G	99,99 %	99,99 %	janv-07

La société SCI BETELGEUSE 3 qui n'a eu aucune activité a été radiée du registre du commerce le 5 décembre 2011.

Elle était filiale intégrée globalement et nous détenions 99,99 % d'intérêt de contrôle. Elle n'entre donc plus dans le périmètre de consolidation au 31 décembre 2011.

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 : 29 998 euros

La variation correspond à la radiation de la SCI BETELGEUSE 3 mentionnée au paragraphe précédent.

8-1-2 Comptes-courants sur participations :

Exercice N-1 : 47 792 388 euros

Dont

SCI BETELGEUSE 1 : 35 114 124 euros

SCI BETELGEUSE 2 : 12 678 186 euros

SCI BETELGEUSE 3 : 78 euros

Exercice N : 55 243 457,21 euros avant prise en compte du résultat bénéficiaire des SCI

Dont

SCI BETELGEUSE 1 : 41 213 850,44 euros

SCI BETELGEUSE 2 : 14 029 606,77 euros

Exercice N : 42 043 164,20 euros après prise en compte du résultat déficitaire des SCI pour 2011

Dont

SCI BETELGEUSE 1 : 30 375 344,93 euros

SCI BETELGEUSE 2 : 11 667 819,27 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

	31/12/2011	31/12/2010
Dettes fournisseurs	92 407	36 744
Dettes fournisseur à (-) d'un an	92 407	36 744
Dettes fournisseur à (+) d'un an		
Total dettes fournisseurs	92 407	36 744

8-2-2 dettes fiscales et sociales

Exercice N-1 : 0

Exercice N : 0

8-2-3 dettes financières

La société a mis en place en 2007 un emprunt auprès de Orion Finance II Luxembourg Sàrl. Son montant s'élève à fin 2011 à 63 404 848 €. Le taux est de 6,56%, l'échéance est fixée au 31/01/2013.

En outre, afin de compléter les besoins de financement de la Société, Orion Finance II Luxembourg Sàrl a accepté le 20 décembre 2011 une augmentation de l'encours maximum de son financement subordonné qui passe de 60 millions d'euros à 80 millions d'euros.

8-3 Le compte de résultat

8-3-1 Détail des charges d'exploitation

	31/12/2011	31/12/2010
Honoraires	305 714	207 323
Frais d'acte	6 370	37
Annonces	5 645	4 586
Services bancaires	2 321	4 951
Autres achats et charges externes	320 050	216 897

8-3-2 Détail des charges et produits financiers

	31/12/2011	31/12/2010
Produits financiers		
Rémunération du C/C SCI Betelgeuse 1	2 369 726	1 767 709
Rémunération du C/C SCI Betelgeuse 2	848 421	828 963
QP de résultat SCI Betelgeuse 1		3 458 310
QP de résultat SCI Betelgeuse 2		963 444
Autres produits		
Total produits financiers	3 218 147	7 015 426
Charges financières		
QP de résultat SCI Betelgeuse 1	10 838 506	10 838 506
QP de résultat SCI Betelgeuse 2	2 361 787	2 361 787
Frais financiers sur emprunt subordonné	3 800 826	3 800 826
Total charges financières	17 001 119	17 001 119

8-3-3 Détail des charges exceptionnelles

Exercice N-1 : Néant

Exercice N : Néant

8-3-4 Détail des produits exceptionnels

Exercice N-1 : 74 122 €

Exercice N : 299 044 € correspondant au solde d'une dette enregistrée vis à vis d'une société qui a été liquidée.

9 Évènements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice

Le 16 janvier 2012, la Société a accepté de mettre a disposition de sa filiale SCI BETELGEUSE 1 un prêt subordonné de 5 300 K € portant intérêts au taux de 6,5 % et à échéance au 30 janvier 2013.

A cette même date, la Société a accepté de mettre a disposition de sa filiale SCI BETELGEUSE 2 un prêt subordonné de 1 200 K € portant intérêts au taux de 6,5 % et à échéance au 30 janvier 2013.

Ces deux prêts intra-groupe doivent servir à financer certains frais liés à l'exploitation des deux immeubles et sont liés à la prorogation des crédits bancaires du 19 janvier 2012.

C.I.B. - Compagnie Immobilière Bételgeuse

Exercice clos le 31 décembre 2011

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.

DELOITTE & ASSOCIES
185, avenue Charles-de-Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
S.A. au capital de € 1.723.040

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

C.I.B. - Compagnie Immobilière Bételgeuse

Exercice clos le 31 décembre 2011

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

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la C.I.B. - Compagnie Immobilière Bételgeuse 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 2011.

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.

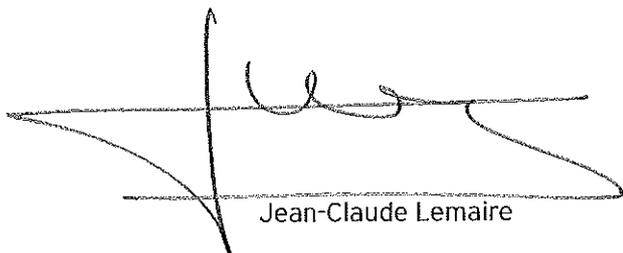
Autres informations

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 23 avril 2012

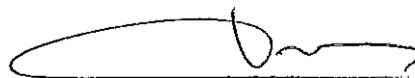
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES



Jean-Claude Lemaire

ERNST & YOUNG Audit



Jean-Roch Varon

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

C.I.B. - Compagnie Immobilière Bételgeuse

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le
31 décembre 2011

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

DELOITTE & ASSOCIES
185, avenue Charles -de-Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
S.A. au capital de € 1.723.040

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

C.I.B. - Compagnie Immobilière Bételgeuse

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

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 des conventions et engagements suivants, déjà approuvés 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

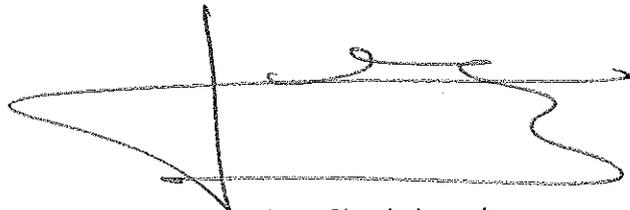
Convention de compte courant non rémunéré.

Suite à la liquidation de la société Orion 12th GmbH au cours de l'année 2011, le compte courant a été soldé au 31 décembre 2011.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La-Défense, le 23 avril 2012

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES



Jean-Claude Lemaire

ERNST & YOUNG Audit



Jean-Roch Varon

V. Honoraires versés aux commissaires aux comptes de la Société

	Deloitte & Associés			Ernst & Young Audit		
	Montants HT (en euros)		%	Montants HT (en euros)		%
	2011	2010	2011/2010	2011	2010	2011/2010
<u>Audit</u>						
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	41 450	36 970	+12,12	41 672	29 078	+43,31
Missions accessoires						
<u>Sous-total</u>	41 450	36 970	+12,12	41 672	29 078	+43,31
<u>Autres prestations le cas échéant</u>						
Juridique, fiscal, social						
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)						
<u>Sous-total</u>	0	0		0	0	
<u>Total</u>	41 450	36 970	+12,12	41 672	29 078	+43,31

VI Document d'information annuel

Le document d'information annuel, établi en application de l'article L. 451-1-1 du Code Monétaire et Financier et de l'article 222-7 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, liste les informations relatives à la Société publiées ou rendues publiques du 1^{er} janvier 2011 à la date de publication du présent document.

Communiqués de presse disponibles sur le site Internet de la Société www.cibet.fr

COMMUNIQUE DE PRESSE	DATE
Information sur le chiffre d'affaires de l'exercice 2011	27/01/2012
Information du troisième trimestre 2011	20/10/2011
Compte-rendu de l'assemblée générale mixte	16/06/2011
Avis de convocation	30/05/2011
Formulaire vierge CIB	26/05/2011
Informations relatives au nombre total de droits de vote et d'actions au 11 mai 2011	26/05/2011
Rapport du CS à l'AG	26/05/2011
Renseignements relatifs aux membres du Conseil de surveillance	26/05/2011
Informations et documents à maintenir sur le site Internet	25/05/2011
Communiqué de presse relatif à l'avenant au contrat de liquidité	25/05/2011
Information du premier trimestre 2011	15/05/2011
Avis de réunion BALO	11/05/2011
Information sur le chiffre d'affaires de l'exercice 2010	11/02/2011
Cessation et mise en œuvre d'un contrat de liquidité	26/01/2011

Communiqués de presse disponibles sur le site Internet Euronext www.euronext.com

INTITULE	DATE
Information sur le chiffre d'affaires de l'exercice 2011	27/01/2012

Autres éléments d'information permanente ou occasionnelle disponibles sur le site Internet de la Société : www.cibet.fr

INTITULE	DATE
Rapport financier du premier semestre 2011	30/08/2011

Informations publiées au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) disponibles sur le site Internet : www.journal.officiel.gouv.fr

INTITULE	DATE
Approbation des comptes sociaux et consolidés	01/08/2011
Avis de convocation à l'assemblée générale mixte du 16 juin 2011	30/05/2011
Avis préalable de réunion à l'assemblée générale mixte du 16 juin 2011	11/05/2011

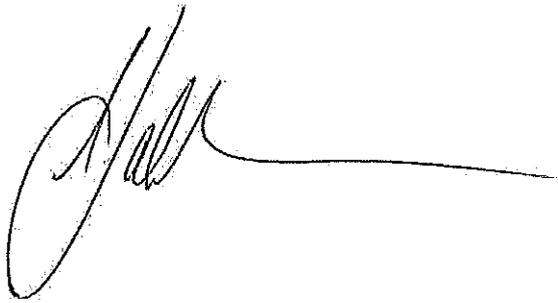
C.I.B.-COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE
Immatriculée sous le Numéro 542 067 715 RCS Paris
Société en Commandite par Actions
Capital : 21 876 860 euros
Siège Social : Bâtiment Monceau 31, rue de Berri 75008 PARIS

Attestation du responsable du Rapport Financier Annuel 2011

Je soussigné Aref LAHHAM, représentant la société CIB MANAGEMENT SAS immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 435 026 794, elle-même seule associé commandité gérant, atteste à ma connaissance que les comptes au 31 décembre 2011 de la société C.I.B.-COMPAGNIE IMMOBILIERE 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 la consolidation, et que le rapport de gestion ci-joint 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 qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Paris, le 23 avril 2012

Aref LAHHAM,
Représentant légal de CIB MANAGEMENT SAS,
associé commandité gérant de C.I.B.-COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE



Annexe 1

Tableau des résultats des cinq derniers exercices sociaux

RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES					
DATE D'ARRETE	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
DUREE 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 impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	-13 804 049	3 479 742	-23 019 474	-7 068 764	-1 942 650
Dotations aux amortissements et provisions	0	0	0	0	0
Résultat net	-13 804 049	3 510 002	-23 019 474	-7 068 764	-1 942 650
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	-6,309	1,59	-10,52	-3,23	-0,89
Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	-6,309	1,59	-10,52	-3,23	-0,89
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 tant que société en commandite dont les titres financiers sont admis aux négociations sur un marché réglementé, et en application de l'article L. 621-18-3 du Code monétaire et financier, la Société est tenue de rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la Société et, dans le cadre de la production des comptes consolidés de ses filiales.

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

1) Composition du conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance est composé de cinq membres.

IDENTITE
La société ORION IMMOBILIEN CHRISTINE SARL Représentée par Olivier de Nervaux
Marc Angelier
Van Stults
Bruce Bossom
Pia Housse

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. Les membres sont rééligibles.

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

Il est à noter que la Société respecte d'ores et déjà les dispositions dites "transitoires" de la loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011 (relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle) qui imposent, pour les sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, que la proportion des membres du Conseil de surveillance de chaque sexe soit au

moins égale à 20 % lors de la première assemblée générale tenue au cours de la troisième année suivant la publication de ladite loi.

2) Missions et pouvoirs du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Conformément à la loi, il a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes. Le Conseil de surveillance décide des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende, en numéraire ou en actions, à soumettre à l'assemblée générale des associés.

Le Conseil de surveillance soumet par ailleurs à l'assemblée générale des associés une liste de candidats pour le renouvellement des commissaires aux comptes.

Conformément à la loi, il établit un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la Société : le rapport est mis à la disposition des associés en même temps que le rapport de la gérance et les comptes annuels de l'exercice. Le Conseil de surveillance établit également un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la société proposée aux associés.

Enfin, le Conseil de surveillance peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les associés en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation.

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, 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 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, préalablement à la réunion du Conseil, une présentation synthétique des différents points devant être étudiés au cours du Conseil.

4.2. 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 2011.

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

1. En matière comptable et financière

1.1. Organisation du système comptable :

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

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

Un second cabinet extérieur effectue les contrôles de second niveau.

Le contrôle de troisième niveau est effectué par les commissaires aux comptes.

1.2. 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 :

1.3. Paiements

Deux signataires.

1.4. 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.

1.5. 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.

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.

Il est rappelé que les emprunts bancaires souscrits par les SCI BETELGEUSE 1 et SCI BETELGEUSE 2 arrivaient à échéance le 19/01/2012. Ces prêts ont ensuite été prorogés jusqu'au 18 décembre 2012 et ont donc été classés en dettes à court terme au 31/12/2012. Malgré l'importance des montants à rembourser et de la vacance des immeubles, cette situation ne présente pas de risque au niveau de la continuité d'exploitation. En effet, la Société est engagée à l'égard des banques, uniquement dans la limite du nantissement des parts de ses filiales SCI BETELGEUSE 1 et SCI BETELGEUSE 2.

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 Société 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.

Annexe 3

C.I.B.-COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE

Société en commandite par actions

Au capital de EUR 21 876 860

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

542 067 715 RCS Paris

<p>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DES ACTIONNAIRES DU 19 JUIN 2012</p>
--

Mesdames, Messieurs les Associés,

Nous vous rappelons qu'aux termes de l'article L. 226-9 du Code de commerce, le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose à cet effet de pouvoirs comparables à ceux des commissaires aux comptes et fait un rapport à l'assemblée générale ordinaire dans lequel il se doit de signaler toute irrégularité ou inexactitude relevée dans les comptes annuels.

Lors de la réunion en date du 19 avril 2012, le Conseil de surveillance a examiné les comptes annuels de la Société et les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2011, arrêtés par le gérant le 19 avril 2012.

Nous vous informons que le Conseil a pu exercer sa mission de contrôle conformément à la loi et examiner les documents mis à sa disposition par le gérant de la Société dans le délai légal. Compte tenu de ce qui précède, et après avoir pris connaissance des comptes sociaux, des comptes consolidés et des documents comptables, le Conseil n'a pas d'observation particulière à formuler. Il n'a relevé aucune inexactitude ou irrégularité dans les comptes tels qu'arrêtés par le gérant.

En conséquence, le Conseil ne voit pas d'objection à ce que l'associé commandité et l'assemblée générale des associés commanditaires approuvent les opérations traduites et résumées dans les comptes sociaux, dans les comptes consolidés et dans le rapport de gestion du gérant inclus dans le rapport financier annuel pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, et vous propose d'adopter les projets soumis à votre approbation par le gérant et, en conséquence, de voter les résolutions correspondantes.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE