

OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT SUIVIE D'UN RETRAIT OBLIGATOIRE

VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE



INITIÉE PAR



PRESENTÉE PAR



**INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES, NOTAMMENT JURIDIQUES,
FINANCIERES ET COMPTABLES DE ORION IMMOBILIER CHRISTINE S.À. R.L.**



Le présent document relatif aux autres informations de la société Orion Immobilier Christine S.à r.l. a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers ("AMF") le 3 octobre 2012, conformément à l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et à l'instruction AMF n° 2006-07 du 25 juillet 2006. Ce document a été établi sous la responsabilité de la société Orion Immobilier Christine S.à r.l.

Le présent document est établi conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, dans le cadre de l'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire initiée par la société Orion Immobilier Christine S.à r.l. et visant les actions de la société C.I.B. - COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE. Il complète la note d'information conjointe des sociétés Orion Immobilier Christine S.à r.l. et C.I.B. - Compagnie Immobilière Bételgeuse, visée par l'AMF le 2 octobre 2012 sous le numéro 12-470.

Des exemplaires du présent document sont disponibles sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et peuvent être obtenus sans frais auprès de :

Oddo Corporate Finance

12 boulevard de la Madeleine

75009 Paris

TABLE DES MATIÈRES

1.	PRESENTATION DE L'INITIATEUR.....	3
1.1.1	Dénomination sociale.....	3
1.1.2	Forme juridique, nationalité, siège social.....	3
1.1.3	Registre du commerce et des sociétés	3
1.1.4	Durée.....	3
1.1.5	Objet social	3
1.1.6	Exercice social	4
1.2.1	Capital social.....	4
1.2.2	Forme des parts sociales.....	4
1.2.3	Cession et transmission des actions.....	4
1.2.4	Droits et obligations attachés aux actions	4
1.2.5	Répartition du capital et des droits de vote	5
1.2.6	Instruments financiers non représentatifs du capital	5
1.2.7	Autres titres donnant accès au capital	5
1.2.8	Accord relatif à l'Offre ou susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation de l'Offre ou son issue.....	5
1.3.1	Gérance	5
1.4.1	Principales activités.....	6
1.4.2	Faits exceptionnels et litiges	6
1.5.1	Informations complémentaires.....	6
1.5.2	Financement de l'Offre	6
1.5.3	Comptes annuels au 31 décembre 2011.	6
2.	RESTRICTION CONCERNANT L'OFFRE A L'ETRANGER.....	6
3.	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PRESENT DOCUMENT.....	6
	ANNEXE 1	9

1. PRESENTATION DE L'INITIATEUR

Le présent document d'information relatif à la société Orion Immobilien Christine S.à r.l., société au capital de 20.300 euros, dont le siège social est sis 11/13 boulevard de la Foire, L-1528 Luxembourg, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B-111592 (l'"**Initiateur**" ou la "**Société**"), est établi dans le cadre de l'offre publique de retrait (l'"**Offre Publique de Retrait**"), qui sera immédiatement suivie d'un retrait obligatoire (le "**Retrait Obligatoire**", l'Offre Publique de Retrait et le Retrait Obligatoire étant définis ensemble comme l'"**Offre**"), initiée par la Société sur les actions de la société C.I.B. - COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE, société en commandite par actions au capital de 21.876.860 euros, dont le siège social est sis Bâtiment Monceau, 31, rue de Berri, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 542 067 715 ("**CIB**"), dont les actions sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C) sous le code ISIN FR0000036725.

La Société est une filiale à 100% de la société Orion Master II Luxembourg S.à.r.l..

Il est rappelé que la Société détient, à la date du présent document, 2.146.371 actions CIB représentant 98,11% du capital et 98,08% des droits de vote de CIB.

1.1 Renseignements de caractère général concernant l'Initiateur

1.1.1 Dénomination sociale

Orion Immobilien Christine S.à r.l..

1.1.2 Forme juridique, nationalité, siège social

La Société est une société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois dont le siège social est situé 11/13 boulevard de la Foire, L-1528 Luxembourg.

1.1.3 Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 111592.

1.1.4 Durée

La Société a été constituée le 31 octobre 2005 pour une durée illimitée. Elle peut être dissoute à tout moment par décision de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues par la loi luxembourgeoise.

1.1.5 Objet social

La Société a pour objet (i) la prise de participations de toute nature et sous toute forme que ce soit et la détention de ces participations dans toutes entreprises luxembourgeoises et/ou étrangères, (ii) l'administration, la gestion et la mise en valeur de ces participations ainsi que (iii) le financement direct ou indirect des entreprises dans lesquelles elle participe ou qui font partie de son groupe.

La Société peut notamment (i) acquérir par voie de souscription, d'achat, d'échange ou autrement des actions, parts et autres titres de participation, des obligations, bons de caisse, certificats de dépôt et autres titres de créances et, plus généralement, tous titres et autres instruments financiers représentatifs de droits de propriété, de créances ou de valeurs mobilières émis par tous émetteurs publics ou privés quels qu'ils soient, (ii) exercer tous droits généralement quelconques attachés à ces titres et instruments financiers, (iii) accorder toute assistance financière directe et/ou indirecte quelle qu'elle soit aux entreprises dans lesquelles elle participe ou qui font partie de son groupe, notamment par voie de prêts, d'avances ou de garanties sous

quelque forme et pour quelque durée que ce soit et leur fournir conseil et assistance sous quelque forme que ce soit, (iv) contracter tous emprunts sous quelque forme que ce soit ou émettre de manière privée tous titres de dettes sous quelque forme que ce soit et (v) accomplir toutes opérations généralement quelconques de quelque sorte que ce soit, commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet.

1.1.6 Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

1.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social de l'Initiateur

1.2.1 Capital social

A la date du présent document, le capital social de la Société s'élève à 20.300 euros. Il est divisé en 812 parts sociales d'une valeur nominale de 25 euros chacune.

1.2.2 Forme des parts sociales

Toutes les parts sociales sont de même catégorie.

1.2.3 Cession et transmission des actions

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés. Les parts sociales ne peuvent être cédées entre vifs à des non associés que moyennant l'agrément des associés représentant au moins les trois quarts du capital social.

La cession de parts sociales doit être formalisée par acte notarié ou par acte sous seing privé. De telles cessions ne sont opposables à la Société et aux tiers qu'après qu'elles aient été signifiées à la Société ou acceptées par elle conformément à l'article 1690 du Code Civil luxembourgeois.

1.2.4 Droits et obligations attachés aux actions

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social et une voix à l'assemblée générale des associés. La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'associé unique ou des associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les propriétaires indivis de parts sociales sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire commun pris parmi eux ou en dehors d'eux.

L'assemblée générale des associés décide de l'affectation du solde des bénéfices annuels nets. Elle peut décider de verser la totalité ou une part du solde à un compte de réserve ou de provision, de le reporter à nouveau ou de le distribuer aux associés comme dividendes.

Le conseil de gérance peut procéder à un versement d'acomptes sur dividendes dans les conditions fixées par la loi. Le conseil de gérance détermine le montant ainsi que la date de paiement des acomptes.

Sur les bénéfices nets de la Société, il est prélevé 5% pour la formation d'un fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque et aussi longtemps que la réserve légale atteint le dixième (10 %) du capital social.

Une décision de l'assemblée générale des associés est valablement prise si elle est adoptée par des associés représentant plus de la moitié du capital social. Si ce seuil n'est pas atteint à la première réunion, les

associés sont convoqués une seconde fois, par lettres recommandées, et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la portion du capital représenté.

1.2.5 Répartition du capital et des droits de vote

La société Orion Master II Luxembourg S.à.r.l. détient l'intégralité des 812 parts sociales émises par la Société.

1.2.6 Instruments financiers non représentatifs du capital

A la date du présent document, la Société n'a émis aucun instrument financier non représentatif du capital.

1.2.7 Autres titres donnant accès au capital

A la date du présent document, aucun titre donnant accès au capital n'a été émis par la Société.

1.2.8 Accord relatif à l'Offre ou susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation de l'Offre ou son issue

La Société n'est pas partie à un accord ou n'a connaissance d'un accord susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation de l'Offre ou son issue.

1.3 Gérance, Présidence et Contrôle

1.3.1 Gérance

La Société est administrée par un conseil de gérance (le "**Conseil de Gérance**"), composé d'au moins trois (3) gérants, associés ou non, nommés par l'assemblée générale des associés pour un terme de six (6) ans au plus.

Les gérants sortants sont rééligibles. Les gérants sont révocables à tout moment avec ou sans cause, par décision des associés prise à la majorité simple.

Le conseil de gérance peut élire parmi ses membres un président. En cas d'empêchement du président, les réunions du conseil sont présidées par un gérant présent.

Le conseil de gérance pourra désigner un secrétaire de la société et tels autres agents qu'il jugera convenir.

Aucun de ceux-ci n'a besoin d'appartenir au conseil de gérance.

Le Conseil de Gérance est composé comme suit:

- Nicolas BRIMEYER, Gérant ;
- Christopher JENNER, Gérant ;
- Ronald W. DE KONING, Gérant ;
- Olivier DE NERVAUX, Gérant ; et
- Anthony HALLIGAN, Gérant.

1.4 Description des activités de la Société

1.4.1 Principales activités

La Société a pour seule activité la détention et la gestion de sa participation dans CIB.

L'Initiateur n'exerce pas d'autres activités.

1.4.2 Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun fait exceptionnel ou litige, autre que ceux visés, le cas échéant, dans le présent document et dans la note d'information conjointe établie dans le cadre de l'Offre, susceptible d'affecter de manière significative l'activité, le patrimoine, les résultats ou la situation financière de la Société.

1.5 Patrimoine – Situation financière – Résultats

1.5.1 Informations complémentaires

La situation comptable de l'Initiateur au 31 décembre 2011 est présentée au paragraphe 1.5.3 ci-dessous.

1.5.2 Financement de l'Offre

Le financement de l'Offre sera assuré par l'utilisation de la trésorerie de la Société.

1.5.3 Comptes annuels au 31 décembre 2011.

Une traduction certifiée en français des comptes annuels clos au 31 décembre 2011 figure en Annexe 1 du présent document.

Il est rappelé que conformément aux dispositions de la loi luxembourgeoise du 19 décembre 2002 modifiée, les sociétés luxembourgeoises de type S.à r.l. sont exemptées de l'obligation de faire contrôler leurs comptes annuels par un commissaire aux comptes ("réviseur d'entreprise agréé") si, à la date de clôture du bilan, elles ne dépassent pas les limites chiffrées de deux des trois critères ci-dessous (i) total du bilan : 4.4 millions d'euros (ii) montant net du chiffre d'affaires : 8.8 millions d'euros (iii) nombre des membres du personnel employé à plein temps et en moyenne au cours de l'exercice : 50.

La Société ne dépassant pas deux des trois critères visés ci-dessous, ses comptes ne sont pas audités par un commissaire aux comptes ("réviseur d'entreprises agréé").

2. RESTRICTION CONCERNANT L'OFFRE A L'ETRANGER

L'Offre est faite exclusivement en France ainsi que cela est mentionné dans la section 3.6 intitulée "Restrictions concernant l'Offre à l'étranger" de la note d'information conjointe de l'Initiateur et de CIB.

3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PRESENT DOCUMENT

"J'atteste que le présent document relatif aux informations de la société Immobilien Christine S.à r.l., qui a été déposé le 3 octobre 2012 et qui sera diffusé le 4 octobre 2012, soit au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et par l'instruction AMF n° 2006-07 du 25 juillet 2006 relative aux offres publiques d'acquisitions dans le cadre de l'offre publique de retrait, qui sera immédiatement suivie d'un retrait obligatoire, initiée par la société Orion Immobilien Christine S.à r.l. et visant les actions de la société

C.I.B. - Compagnie Immobilière Bételgeuse. Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. "

Le 3 octobre 2012

Nicolas Brimeyer, *Gérant*

ANNEXE 1

Les comptes annuels clos au 31 décembre 2011 de Orion Immobilien Christine S.à.r.l. présentés ci-après sont une traduction certifiée en français des comptes originaux établis en anglais.

Orion Immobilien Christine S.à.r.l.
(anciennement Orion European 4 Investments S.à r.l.)

ETATS FINANCIERS
Au 31 décembre 2011

Orion Immobilien Christine S.à r.l.
Société à responsabilité limitée
B111592
BILAN au 31 décembre 2011
En EUR

ACTIF	Exercice 2011 clos le 31.12.2011	Exercice 2010 clos le 31.12.2010	PASSIF	Exercice 2011 clos le 31.12.2011	Exercice 2010 clos le 31.12.2010
A. Capital souscrit impayé			A. Capitaux propres		
I. Capital souscrit non appelé	0,00	0,00	I. Capital souscrit	20 300,00	20 300,00
II. Capital souscrit appelé et impayé	0,00	0,00	II. Prime d'émission d'actions et équivalent	774 200,00	774 200,00
B. Frais d'établissement	0,00	0,00	III. Ecarts de réévaluation	0,00	0,00
C. Immobilisations			IV. Réserves	0,00	0,00
I. Actifs incorporels	0,00	0,00	V. Report à Nouveau	-503 302,13	-417 934,54
II. Actifs corporels	0,00	0,00	VI. Perte ou profit pour l'exercice	-138 883,51	-85 367,59
III. Actifs financiers	24 180 742,62	24 034 455,00	VII. Dividende provisoire	0,00	0,00
Total des immobilisations	24 180 742,62	24 034 455,00	VIII. Subventions d'investissements	0,00	0,00
D. Actifs courants			IX. Plus-values en report d'imposition	0,00	0,00
I. Stocks	0,00	0,00	Total des capitaux propres	152 314,36	291 197,87
II. Créances			B. Autres fonds propres	0,00	0,00
comptes créances échus à au plus 1 an	0,00	0,00	C. Provisions	0,00	0,00
comptes créances échus à plus d'un an	0,00	0,00	D. Dette non subordonnée		
III. Valeurs Mobilières de Placement	0,00	0,00	à échéance à au plus un an	5 200,00	0,00
IV. Disponibilités	46 104,74	14 276,87	à échéance à plus d'un an	24 069 333,00	23 757 534,00
Total des actifs courants	46 104,74	14 276,87	Total des dettes non subordonnées	24 074 533,00	23 757 534,00
E. Comptes de régularisation (Actif)	0,00	0,00	E. Comptes de régularisation (Passif)	0,00	0,00
TOTAL DU BILAN (ACTIF)	24 226 847,36	24 048 731,87		24 226 847,36	24 048 731,87

Orion Immobilien Christine S.à r.l.

Société à responsabilité limitée

B111592
COMPTES DE RESULTAT au 31 décembre 2011
En EUR

A. CHARGES	Exercice 2011 clos le 31.12.2011	Exercice 2010 clos le 31.12.2010	B. PRODUITS	Exercice 2011 clos le 31.12.2011	Exercice 2010 clos le 31.12.2010
Charges brutes	20 539,51	15 903,59	Chiffre d'affaires nets	0,00	0,00
Coûts en personnel					
a) Rémunérations et salaires	0,00	0,00			
b) Cotisations de Sécurité sociale imputables aux rémunérations et salaires	0,00	0,00			
c) Retraites complémentaires	0,00	0,00			
d) Autres coûts de sécurité sociale	0,00	0,00			
Ajustement en valeur					
a) en relation avec les frais d'établissement et les actifs corporels et incorporels	0,00	0,00			
b) en relation avec des actifs courants	0,00	0,00			
Autres charges d'exploitation	0,00	0,00	Autre produit d'exploitation	0,00	0,00
Ajustements en valeur et ajustements en juste valeur en relation avec des actifs financiers	0,00	0,00	Produits financiers		
			a) en relation avec des sociétés liées	0,00	0,00
			b) autre revenu d'actifs financiers	0,00	0,00
Ajustements en valeur et ajustements en juste valeur en relation avec des valeurs mobilières. Pertes sur cession de titres	0,00	0,00	Revenu de valeurs mobilières		
			a) en relation avec des entreprises apparentées	0,00	0,00
			b) autre revenu	0,00	0,00
Intérêts et autres charges financières			Autres intérêts à recevoir et autres similaires		
a) en relation avec des parties liées	144 712,00	126 061,00	a) en relation avec des entreprises apparentées	0,00	0,00
b) autres charges d'intérêts	0,00	0,00	b) autres revenus en intérêts et autres similaires	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	0,00	0,00	Produits exceptionnels	27 913,00	56 657,00
Impôt sur les bénéfices	1 545,00	60,00			
Autres impôts ne figurant pas sous l'un des intitulés précédents	0,00	0,00			
Bénéfice pour l'exercice	0,00	0,00	Pertes pour l'exercice	138 883,51	85 367,59
TOTAL DES CHARGES	166 796,51	142 024,59	TOTAL DES PRODUITS	166 796,51	142 024,59

États financiers

Annexe aux états financiers

31 décembre 2011

Note 1 Organisation de la Société

Orion Immobilien Christine S.à r.l., anciennement *Orion European 4 Investments S.à r.l.* (la **Société**), société à responsabilité limitée, a été constituée le 31 octobre 2005, en vertu du droit du Grand-Duché de Luxembourg. Le siège de la Société est sis au 6, Avenue Pasteur, L-2310 Luxembourg. La société est immatriculée auprès de la Chambre de commerce, à la section B, sous le numéro 111.592.

La Société a été constituée dans le but de réaliser des investissements immobiliers dans tout autre pays ou territoire considéré comme adéquat (le cas échéant), directement ou indirectement, par le biais d'un ou plusieurs supports sous-jacents.

Note 2 Résumé des principales règles et méthodes comptables

La Société tient ses livres et comptes en euro et présente ses états financiers conformément aux principes comptables généralement admis au Luxembourg, qui incluent les principales règles et méthodes comptables ci-après :

Utilisation d'estimations

La préparation d'états financiers impose à la Direction d'élaborer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent le montant comptable de l'actif et du passif, la divulgation d'éléments d'actif et de passif éventuel à la date des états financiers, et les montants comptables des produits et charges lors de l'exercice. Il peut arriver que les résultats réels diffèrent de ces estimations.

Format des comptes annuels

Conformément à l'article 205 de la loi du 4 mai 1984, la présentation des comptes annuels comporte des différences par rapport au format prévu par les obligations légales. De l'avis de la Direction, ces changements sont nécessaires à la présentation au lecteur de la situation financière, des résultats et des opérations de la Société de la manière la plus claire possible.

Frais d'établissements

Les charges liées à la constitution de la Société et à toute augmentation de capital ultérieure sont comptabilisées dans le résultat de l'exercice.

États financiers

Annexe aux états financiers

31 décembre 2011

Participations dans les sociétés liées

Les investissements dans le capital des parties liées et de filiales communes (joint venture) sont comptabilisés au coût historique d'acquisition. Les dividendes sont comptabilisés, nets d'impôt retenu à la source, le cas échéant, à réception. Des dépréciations sont constatées lorsque de l'avis des administrateurs de la Société une perte de valeur permanente est survenue.

Produits et charges financières

Les produits et charges financières sont constatés selon la méthode de la comptabilité d'engagement.

Conversion des opérations en devises étrangères

Les éléments d'actif et de passif dans des devises autres que l'euro sont convertis au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les transactions libellées dans des devises autres que l'euro sont converties au taux en vigueur à la date de la transaction. Les pertes et gains de change réalisés et les pertes de change non réalisées sont constatés dans le compte de résultat.

Note 3 Participations dans des sociétés liées

Au 31 décembre 2011, la Société possédait les participations suivantes comptabilisées au coût historique :

<u>Nom de la société</u>	<u>Pays</u>	<u>Pourcentage détenu</u>	<u>Coût</u>
Compagnie Immobilière Betelgeuse SCA (société cotée)	France	97,66 %	24 169 291
TOTAL			24 169 291

Note 4 Montants dus à des parties liées

Au 31 décembre 2011, la Société avait reçu des avances pour un montant de 1 766 948 €, financées par les associés à un taux d'intérêt de 8,70 %, à échéance du 31 janvier 2013. Un prêt à intérêt variable, avec participation aux bénéfices, a été signé en 2007 ; le solde demeurant dû était, au 31 décembre 2011, de 22 302 385 €.

États financiers

Annexe aux états financiers

31 décembre 2011

Note 4 Capitaux propres**Capital social**

Le capital social de la Société (*Partnership*) est fixé à 20 300 € après émission du capital souscrit de 812 actions, à une valeur nominale de 25 € par action et une prime d'émission de 774 200 €. Les actions autorisées ont été entièrement payées.

La Société n'a pas acheté ni possédé ses propres actions au cours de l'exercice comptable.