

## OROSDI

Société en commandite par actions au capital de EUR 830.000

Siège social : 112, avenue Kléber, 75116 Paris

552 022 832 R.C.S. Paris

### ARRETE DES COMPTES ANNUELS ET COMPTES CONSOLIDES 2010

Le 11 avril 2011, le gérant d'Orosdi SCA (la "**Société**" ou "**Orosdi**") a procédé à l'arrêté des comptes annuels sociaux et consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2010. Ces comptes ont été certifiés par les commissaires aux comptes de la Société le 26 avril 2011.

#### Chiffres clés

Extraits du bilan consolidé au 31 décembre 2010 (en K€)

En K€	
Actifs non courants	<b>124.273</b>
Actifs courants	<b>11.341</b>
Capitaux propres	<b>(38.448)</b>
Passifs non courants	<b>149.522</b>
Passifs courants	<b>24.540</b>

Extraits du compte de résultat consolidé au 31 décembre 2010 (en K€)

En K€	
Revenus locatifs	<b>348</b>
Résultat opérationnel	<b>(4.102)</b>
Résultat net de l'ensemble consolidé	<b>(14.377)</b>

La Société est la société mère consolidante du Groupe qu'elle constitue avec sa filiale, la société Orosdi La Chapelle. Il est rappelé que le Groupe a été créé au cours de l'exercice 2007, suite à la constitution de la société Orosdi La Chapelle. Cette dernière a clôturé son troisième exercice social le 31 décembre 2010.

Il est également rappelé que la Société a progressivement repris une activité nouvelle d'investissements immobiliers durant la deuxième moitié de l'exercice 2007, au moyen de l'acquisition directe et indirecte de deux biens immobiliers.

Au cours de l'exercice 2010, Orosdi a continué à gérer son patrimoine immobilier et à examiner des opportunités d'investissement.

Afin de vous permettre d'analyser la situation financière du Groupe, nous vous proposons de mesurer, par rapport aux comptes de l'exercice précédent, l'évolution des grands postes du bilan consolidé :

- Les actifs non courants : le total des actifs non courants s'élève à 125.703.410 euros environ contre 99.249.392 euros environ pour l'exercice précédent. Les immeubles sont considérés comme des immeubles de placement et ont été enregistrés lors de leur acquisition à leur valeur d'acquisition, frais et droits inclus, et réévalués par la suite.
- Les actifs courants : le total des actifs courants s'élève à 11.341.255 euros environ contre 6.722.335 euros environ pour l'exercice précédent.
- Les capitaux propres consolidés s'élèvent à environ (38.447.942) euros contre environ (24.427.184) euros pour l'exercice précédent.
- Les passifs non courants s'élèvent à 149.522.003 euros environ contre 118.936.790 euros environ pour l'exercice précédent. Ils comprennent notamment des dettes financières à plus d'un an liées à l'acquisition des deux immeubles en portefeuille pour environ 143.085.893 euros.
- Les passifs courants s'élèvent à 24.540.130 euros environ contre 11.462.120 euros environ pour l'exercice précédent.
- Le total du bilan consolidé s'élève à environ 135.614.191 euros contre environ 105.971.726 euros pour l'exercice précédent.

En termes consolidés, les produits et charges pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 sont les suivants :

- le résultat opérationnel s'élève à (4.101.605) euros environ, dont :
  - (i) environ 28.325.613 euros de produits des activités ordinaires, composés d'une part de 28.020.986 euros environ de production immobilisée liée aux travaux de rénovation de l'immeuble, et d'autre part de 347.574 euros environ de loyers perçus ; et
  - (ii) environ 32.427.219 euros de charges d'exploitation, dont 2.136.760 euros environ au titre des amortissements et dépréciations effectués, qui

concernent l'amortissement des immeubles de placement sur la période. Les charges non refacturées, s'élevant à 30.132.396 euros environ, correspondent essentiellement à des honoraires de conseil et prestataires divers pour un total d'environ 798.797 euros et d'autre part à l'ensemble des dépenses (prestations de services et travaux de reconstruction) lié à la rénovation de l'immeuble dont le total s'élève à environ 28.020.986 euros.

- le résultat financier s'élève à (9.227.538) euros environ, correspondant en totalité à de l'endettement financier net.

Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, les comptes consolidés de l'exercice écoulé font apparaître un résultat net consolidé négatif égal à (14.377.348) euros contre un résultat net consolidé négatif de (10.539.189) euros environ au titre de l'exercice précédent.

Les comptes sociaux de l'exercice écoulé font, pour leur part, apparaître une perte de (13.092.853) euros contre une perte de (8.610.243) euros au titre de l'exercice précédent (montants arrondis à l'euro près).

En raison de cette perte, les capitaux propres de la Société ressortent à un montant négatif de EUR (30.524.769,75) pour un capital social de EUR 830.000. Il est rappelé que cette situation était déjà avérée à l'issue de l'exercice clos le 31 décembre 2008. En application de l'article L. 225-248 du Code de commerce, sur renvoi, l'assemblée générale des commanditaires et l'associé commandité de la Société avaient décidé, le 19 juin 2009, malgré le fait que les capitaux propres de la Société soient devenus inférieurs à la moitié du capital social, de ne pas prononcer la dissolution anticipée de la Société.

La situation n'ayant pas été corrigée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, la Société devra, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue (soit au plus tard le 31 décembre 2011), soit avoir reconstitué les capitaux propres à hauteur au moins de la moitié de son capital, soit réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, sans que cette réduction puisse avoir pour conséquence de ramener le capital à un niveau inférieur au capital minimum légal.

L'encours des emprunts bancaires représentait, au 31 décembre 2010, 49 % de la valeur de marché (droits inclus) des actifs du Groupe. Egalement, le Groupe a choisi de recourir à des financements hypothécaires. En conséquence, tous les actifs du Groupe sont hypothéqués aux fins de garantir les emprunts bancaires. Chaque prêt hypothécaire comporte des ratios financiers à respecter (comme un niveau maximum d'endettement et un ratio LTV maximum). Le respect de ces ratios financiers au titre de l'exercice 2010 est explicité au sein de l'annexe aux comptes consolidés.

Les comptes consolidés et les comptes sociaux seront disponibles sur le site Internet de la Société (<http://www.orosdi.com>) à compter de ce jour et sont inclus dans leur intégralité en sections 4.1 et 5.1 du rapport financier annuel. Les rapports généraux des commissaires aux comptes y relatifs sont inclus en sections 4.2 et 5.2 dudit rapport.

### **Perspectives d'avenir – stratégie à moyen et long terme**

L'acquisition du contrôle de la Société en 2007 par le Groupe CEREP III s'est inscrite dans le cadre d'une stratégie visant à constituer une société foncière de taille significative pouvant

acquérir des immeubles ou des droits afférents à des contrats de crédit-bail immobilier, notamment sous le régime prévu à l'article 210 E du code général des impôts. Il est rappelé que ce régime a été aménagé, avec notamment l'augmentation du taux réduit d'imposition à 19%, et prorogé jusqu'au 31 décembre 2011 par la Loi de finances pour 2009.

CEREP Investment France S.à r.l. souhaite conserver la cotation des actions Orosdi et utiliser le caractère spécifique d'une société cotée pour se diversifier, tant pour ses acquisitions d'actifs immobiliers que pour sa gestion. La Société n'envisage pas à ce jour d'opter pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). La Société pourrait considérer l'exercice d'une telle option à l'avenir.

La crise financière mondiale de 2007, qui s'est progressivement accompagnée d'une crise économique, a emporté de multiples conséquences pour les entreprises, notamment au plan de leur activité et de leur financement.

Les pertes engendrées par la Société et le Groupe sont notamment liées à la restructuration lourde dont fait l'objet l'actif immobilier sis rue Blanche. La Société dispose cependant, de la part de son associé commanditaire majoritaire, d'un soutien financier suffisant afin de poursuivre son activité.

Nous attirons votre attention sur le fait que la valorisation des actifs détenus par le Groupe n'a pas été impactée par la crise financière et économique susvisée (voir section 2.2.2 du rapport financier annuel). Cette dernière a toutefois ralenti le développement de son activité. La stratégie en la matière, tel qu'envisagée lors de l'acquisition de la Société en 2007, n'a cependant pas été remise en cause. La Société a toujours vocation à valoriser et à développer son patrimoine immobilier, notamment au moyen de nouvelles acquisitions, afin de poursuivre son développement sur le marché de l'immobilier commercial et de bureaux, et à élargir son flottant. Le calendrier de ces nouvelles acquisitions sera dicté par le marché et sera fonction des opportunités qui pourront se présenter.

Orosdi a ainsi vocation à exercer une activité patrimoniale consistant à acquérir, construire, réhabiliter, détenir et gérer, en vue de les louer, des actifs immobiliers de grande qualité sur des durées généralement supérieures à 5 ans, son intention étant de gérer un portefeuille d'actifs immobiliers en fonction des opportunités qui pourront se présenter, et ce en cohérence avec son objet social. Les acquisitions d'Orosdi pourront être, en fonction des conditions de marché, rémunérées en numéraire ou en actions Orosdi.

Orosdi pourra investir directement mais n'exclut pas d'investir au travers de filiales, autres que Orosdi La Chapelle, qu'elle sera amenée à détenir.

Les futurs investissements seront sélectionnés selon leur niveau de rendement, leur potentiel de création de valeur, et selon les opportunités et les besoins de diversification du portefeuille de la Société. Ils porteront principalement sur l'immobilier commercial et d'entreprise (bureaux, parcs d'affaires, entrepôts, centres commerciaux et éventuellement logements) et seront axés sur des projets de réhabilitation importants qui se situeront principalement en France et essentiellement en région parisienne. Elle n'exclut toutefois pas d'investir au-delà, dans les limites de l'Union Européenne.

Le plan d'investissement sera financé avec un souci permanent de maximisation de la rentabilité de la Société, l'effet de levier souhaité étant, comme pour l'exercice précédent, de l'ordre de 70-75% d'emprunt bancaire hypothécaire moyen terme. Toutefois, dans le contexte

actuel, un levier moins important de l'ordre de 55 à 60% est envisageable sur les nouvelles opérations que pourrait réaliser la Société.

Les perspectives d'avenir de la Société et du Groupe sont plus amplement décrites en section 2.8.2 du rapport financier annuel.

### **Affectation du résultat comptable**

Le conseil de surveillance d'Orosdi, qui s'est réuni le 13 avril 2011, propose à l'associé commandité et à l'assemblée générale mixte des associés commanditaires, qui sera convoquée pour le 8 juin 2011, d'affecter en totalité la perte de l'exercice, s'élevant à EUR (13.092.852,87), au compte de report à nouveau débiteur de EUR (20.069.132,01), de sorte que ce dernier sera débiteur de EUR (33.161.984,88).

### **Mise en place d'un programme de rachat d'actions et de plusieurs délégations de pouvoirs et de compétence au bénéfice du gérant**

Il sera également proposé à l'associé commandité et à l'assemblée générale mixte des associés commanditaires, qui sera convoquée pour le 8 juin 2011, d'autoriser la mise en place d'un programme de rachat d'actions et de plusieurs délégations de pouvoirs et de compétence, au bénéfice du gérant, notamment en matière d'augmentation de capital.

Ces propositions sont plus amplement décrites en sections 2.8.15 et suivantes du rapport financier annuel.

### **Publication du rapport financier annuel 2010**

Orosdi annonce avoir mis à la disposition du public et déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers son rapport financier annuel pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Le rapport financier annuel peut être consulté sur le site Internet d'Orosdi à l'adresse <http://www.orosdi.com> dans la rubrique "Information Réglementée"/"Documents financiers".

## **A PROPOS D'OROSDI**

Orosdi est une société foncière cotée qui a vocation à investir dans l'immobilier commercial et d'entreprise (bureaux, parcs d'affaires, entrepôts, centres commerciaux et éventuellement logements). Les actions Orosdi sont cotées sur le compartiment C d'Eurolist d'Euronext Paris S.A. - ISIN FR0000039141 - OROS.

### **Contact**

M. Eric Sasson, représentant légal d'Orosdi Management, gérant et associé commandité unique d'Orosdi

112 avenue Kléber, 75116 Paris

Téléphone: 01 53 70 35 20

Télécopie: 01 53 70 35 30