



RAPPORT ANNUEL POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

TABLES DES MATIÈRES

1	INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	6
1.1	Principales informations sélectionnées	6
1.1.1	Identité de la Société	6
1.1.2	Chiffres clés consolidés au 31 décembre 2012, 31 décembre 2011 et 31 décembre 2010	6
1.1.3	Relations investisseurs	8
1.2	Présentation de la Société et du Groupe	9
1.2.1	Présentation du Groupe Orosdi	9
1.2.2	Historique.....	9
1.2.3	Organigramme fonctionnel simplifié.....	10
1.2.4	Structure et évolution du capital	10
1.2.4.1	Evolution au cours de l'exercice 2007	10
1.2.4.2	Actionnariat au 31 décembre 2012.....	12
1.2.4.3	Actionnaire de référence.....	12
1.2.4.4	Pactes d'actionnaires et autres conventions extrastatutaires.....	13
1.2.4.5	Cours de bourse	13
1.2.5	Présentation du marché du Groupe	14
1.2.6	Description des actifs du Groupe	14
1.2.6.1	Site immobilier sis Porte de la Chapelle (Saint Denis)	14
1.2.6.2	Ensemble immobilier sis rue Blanche dans le neuvième arrondissement de Paris.....	15
1.2.6.3	Régime fiscal des acquisitions.....	16

1.2.6.4	Expertise du patrimoine.....	16
1.2.6.5	Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société.....	16
1.2.6.6	Ressources financières du Groupe et politique de financement.....	19
1.2.7	Activité de la Société et du Groupe - Analyse des résultats et de la situation financière.....	23
1.2.7.1	Analyse des résultats et de la situation financière du Groupe (comptes consolidés) pour l'exercice 2012.....	23
1.2.7.2	Analyse des résultats et de la situation financière de Orosdi (comptes sociaux) au 31 décembre 2012.....	25
1.2.7.3	Tableau des résultats consolidés pour les cinq derniers exercices (en euros).....	28
1.2.7.4	Résultats de la Société pour les cinq derniers exercices (en euros).....	28
1.2.8	Evénements importants survenus depuis le 31 décembre 2012.....	28
1.2.9	Perspectives d'avenir – stratégie à moyen et long terme.....	29
1.2.10	Relations avec le Groupe CEREP III.....	30
1.2.11	Description des contrats d'asset management, de prestation de services et de gestion immobilière.....	30
1.2.11.1	Mandat de gestion pour l'immeuble sis Porte de la Chapelle.....	30
1.2.11.1	Mandat de gestion pour l'immeuble sis Rue Blanche.....	30
1.2.11.2	Conventions de prestation de services conclues avec la société Carlyle Real Estate Advisors France SARL.....	31
1.2.12	Conséquences sociales et environnementales de l'activité du Groupe.....	33
1.2.13	Facteurs de risques.....	48
1.2.13.1	Risques liés à l'exploitation.....	48
1.2.13.2	Risques juridiques, réglementaires et fiscaux.....	51
1.2.13.3	Risques financiers.....	52
1.2.13.4	Procédures-litiges.....	54
1.2.14	Assurance – Couverture des risques.....	54
1.2.15	Effectif.....	55

1.2.16 Renseignements relatifs aux représentants légaux et aux membres du Conseil de surveillance	55
1.2.16.1 Orosdi Management SARL, associé commandité gérant de la Société	55
1.2.16.2 Membres du Conseil de surveillance.....	56
1.2.16.3 Informations concernant les mandataires sociaux	57
1.2.16.4 Rémunérations des Mandataires Sociaux	76
1.2.16.5 Déclaration relative aux membres des organes d'administration et de direction de la Société.....	79
1.2.16.6 Conflits d'intérêts	79
1.2.16.7 Informations relatives aux règles applicables à la nomination et au remplacement du gérant et des membres du Conseil de surveillance.....	79
1.2.17 Gouvernance d'entreprise	79
1.2.17.1 Rapport du Président du Conseil de surveillance sur le fonctionnement du Conseil et sur le contrôle interne.....	79
1.2.17.2 Application des recommandations du Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de Middenext de décembre 2009 par la Société	90
1.2.17.3 Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance	94
1.2.17.4 Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du président du Conseil de surveillance pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.....	99
1.2.18 Rapport général du Conseil de surveillance.....	103
1.2.19 Rapport du Conseil de surveillance sur la proposition d'augmentation de capital par par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme au capital de la Société, réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise	107
1.2.20 Rapport des Commissaires aux Comptes sur le projet d'augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription	108
1.2.21 Présentation des résolutions à l'Assemblée Générale Annuelle.....	112
1.2.22 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce	118

1.2.23	Informations diverses	122
1.2.23.1	Accords et éléments susceptibles d'avoir une incidence sur l'issue d'une offre publique	122
1.2.23.2	Etat récapitulatif des opérations sur les titres de la Société réalisées par les mandataires sociaux et leurs proches au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012	122
1.2.23.3	Récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale dans le domaine des augmentations de capital	122
1.2.23.4	Activités du Groupe en matière de recherche et de développement.....	124
2	INFORMATIONS FINANCIERES	124
2.1	Comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2012	124
2.2	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012.....	174
2.3	Comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2012	179
2.4	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2012	205
3	OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS.....	210
3.1	Conventions réglementées visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 226-1 du même Code	210
3.2	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice 2012	210
4	ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS.....	217
4.1	Objet social	217
4.2	Capital Social - Actions	217
4.2.1	Capital social.....	217
4.2.2	Modification du capital social.....	217
4.2.3	Forme des actions.....	218
4.2.4	Transmission des actions	218
4.2.5	Droits et obligations attachés aux actions	219
4.3	Franchissement de seuil	219

4.4	Gérance	220
4.5	Rémunération de la Gérance	221
4.6	Constitution du Conseil de Surveillance	221
4.7	Réunion du Conseil de surveillance.....	222
4.8	Pouvoirs du Conseil de surveillance	222
4.9	Associés Commandités	223
4.9.1	Commandités	223
4.9.2	Décision des Commandités	223
4.9.3	Parts des Commandités	223
4.10	Assemblées d'actionnaires	224
4.11	Assemblées générales ordinaires	225
4.12	Assemblées générales extraordinaires	226
5	AUTRES INFORMATIONS GÉNÉRALES.....	228
5.1	Contrôleurs légaux des comptes	228
5.1.1	Identité des Commissaires aux Comptes pour la période couverte par les informations financières historiques	228
5.1.1.1	Commissaires aux Comptes titulaires	228
5.1.1.2	Commissaires aux Comptes suppléants.....	228
5.1.2	Durée des mandats des Commissaires aux Comptes	229
5.1.3	Rémunération des commissaires aux comptes.....	229
6	Personnes responsables	229
6.1.1	Personnes responsables de l'information	229
6.1.2	Attestation du responsable du Rapport Financier Annuel	229
7	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL.....	231
8	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION.....	231

Dans le présent rapport financier annuel (le "**Rapport Financier Annuel**"), la société Orosdi est dénommée "**Orosdi**" ou la "**Société**". Le "**Groupe**" ou le "**Groupe Orosdi**" désigne Orosdi et sa filiale à 100 %, Orosdi La Chapelle (ci-après "**Orosdi La Chapelle**" ou la "**Filiale**"), ayant fait l'objet, en application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, d'une dissolution sans liquidation avec transmission universelle du patrimoine au profit d'Orosdi au cours du 1^{er} trimestre 2013 (voir section 1.2.8 du Rapport Financier Annuel).

1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

1.1 Principales informations sélectionnées

1.1.1 *Identité de la Société*

Orosdi est une société de droit français régie par les lois et règlements français en vigueur.

La Société a pour dénomination sociale Orosdi.

La durée de la Société, originellement fixée à cinquante (50) années à compter du jour de sa constitution définitive le 2 mars 1895, a été prorogée par l'assemblée générale extraordinaire du 25 octobre 1941 pour une durée de quatre vingt dix (90) ans. Elle arrivera à expiration le 2 mars 2035, sauf les cas de nouvelle prorogation ou de dissolution anticipée.

Depuis le 9 juillet 2007, Orosdi est une société en commandite par actions, au capital de 23.315.200 euros, identifiée sous le numéro 552 022 832 RCS Paris, dont le siège social est situé au 112, avenue Kléber, 75116 Paris. Son numéro de téléphone est le 01 53 70 36 20.

Orosdi est une société foncière cotée qui a vocation à valoriser et à développer son patrimoine immobilier afin de poursuivre son développement sur le marché de l'immobilier commercial et de bureaux.

Orosdi n'a pas le statut de Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC).

Place de cotation : Euronext Paris SA, Compartiment C

Code ISIN : FR0000039141 – OROS

1.1.2 *Chiffres clés consolidés au 31 décembre 2012, 31 décembre 2011 et 31 décembre 2010*

(i) **Compte de résultat consolidé**

(en milliers d'euros)	31 décembre 2012	31 décembre 2011	31 décembre 2010
Revenus locatifs	2.953	347	348
Résultat opérationnel	(1.131)	(4.163)	(4.102)
Coût de l'endettement financier	(7.522)	(9 959)	(9 228)
Résultat net de l'ensemble	(8.057)	(14 468)	(14.377)

consolidé			
-----------	--	--	--

(ii) **Bilan consolidé**

(en milliers d'euros)	31 décembre 2012	31 décembre 2011	31 décembre 2010
Actifs non courants	131.420	141.535	124.273
Actifs courants	19.907	3.501	11.341
Capitaux propres	14.708	20.328	(38.448)
Passifs non courants	-	-	149.522
Passifs courants	136.619	124.708	24.540

(iii) **Autres informations**

(en euros)		31 décembre 2012	31 décembre 2011	31 décembre 2010
Valeur du patrimoine**	Site Blanche	234.500.000	216.000.000	148.000.000
	Site La Chapelle	NA***	13.200.000	13.300.000
	Total	234.500.000	229.200.000	161.300.000
Ratio LTV*		38,52%	49,50 %	49,50 %

* Ratio global applicable dans le cadre de la Convention de Crédit conclue avec Eurohypo Aktiengesellschaft et Crédit Agricole pour le financement de l'acquisition et de la restructuration de l'immeuble sis rue Blanche (voir section 1.2.6.6 du Rapport Financier Annuel).

** L'unique actif de la Société est composés d'un immeubles à usage de bureaux et de logements sociaux sis rue Blanche dans le neuvième arrondissement de Paris (voir section 1.2.6.2. du Rapport Financier Annuel).

*** Le site immobilier situé Porte de la Chapelle a été cédé le 27 décembre 2012 par Orosdi La Chapelle à la société SCI CEREP FRANCE R pour un montant de 13,2 millions d'euros (voir sections 1.2.6.1 et 1.2.6.4 "Expertise du patrimoine" du Rapport Financier Annuel).

ANR (en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Capitaux propres	14.708	20.328	-38 448
ANC	14.708	20.328	-38 448
Immeubles de placement			

Valeur comptable :	131.393	140.894	122 341
Valeur réelle :	234.500	229.200	161 300
Plus-value	103.107	88.306	38 959
ANR	117.815	108.634	511

Dettes nettes (en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Dettes financières non courantes :	-	-	149 522
Dettes financières	-	-	143 086
Instruments financiers dérivés	-	-	6 436
Dettes financières courantes	134.866	118 744	14 562
Dettes financières	133.181	111 033	2 903
Autres dettes financières	1.686	7 771	11 659
Trésorerie disponible	13.280	298	7 034
Dettes nettes	121.586	118 446	157 050
<i>Dont financement intra-Groupe</i>	31.247	13.092	70 056

1.1.3 Relations investisseurs

Orosdi poursuit une politique de transparence en fournissant à ses actionnaires et au marché financier des informations mises à jour. Ces informations sont disponibles via le présent Rapport Financier Annuel, le document de référence enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'"AMF"), le 2 novembre 2011 sous le numéro R 11-061, les rapports financiers semestriels, l'information financière trimestrielle, le site Internet (www.orosdi.com) et les communiqués de presse.

Pour plus d'informations concernant les relations investisseurs, contactez :

Eric Sasson, représentant légal d'Orosdi Management SARL,
gérant associé commandité unique d'Orosdi
Tél. : 01 53 70 35 20

Fax : 01 53 70 35 30

1.2 Présentation de la Société et du Groupe

1.2.1 Présentation du Groupe Orosdi

Au 31 décembre 2012, le Groupe Orosdi était constitué des deux sociétés suivantes :

- Orosdi, société mère, et
- Orosdi La Chapelle qui était détenue et contrôlée à 100 % par Orosdi. Orosdi La Chapelle était une société à responsabilité limitée unipersonnelle. Orosdi La Chapelle détenait depuis octobre 2007 l'un des deux sites immobiliers du Groupe d'une surface d'environ 11.000 m² situé Porte de la Chapelle à Saint Denis (93200). Orosdi La Chapelle a fait l'objet, en application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, d'une dissolution sans liquidation avec transmission universelle du patrimoine au profit d'Orosdi au cours du 1^{er} trimestre 2013 (voir section 1.2.8 du Rapport Financier Annuel).

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.

1.2.2 Historique

Il est rappelé que la société CEREP Investment France S.à r.l., une société contrôlée par CEREP III GP, LLC. (filiale à 100% d'un fonds d'investissement géré par le groupe Carlyle ("**Groupe Carlyle**") dédié aux acquisitions immobilières en Europe et organisé sous la forme d'un *limited partnership* de droit américain) a acquis hors marché le 3 mai 2007 un total de 57.799 actions représentant 90,31% du capital et 99% des droits de vote de la Société.

La prise de contrôle de la Société par CEREP Investment France S.à r.l. s'est inscrite dans le cadre d'une stratégie visant à constituer une société foncière ayant 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 ce portefeuille en fonction des opportunités qui pourront se présenter.

Au cours de l'Assemblée Générale Mixte réunie le 9 juillet 2007, les actionnaires de la Société ont notamment décidé :

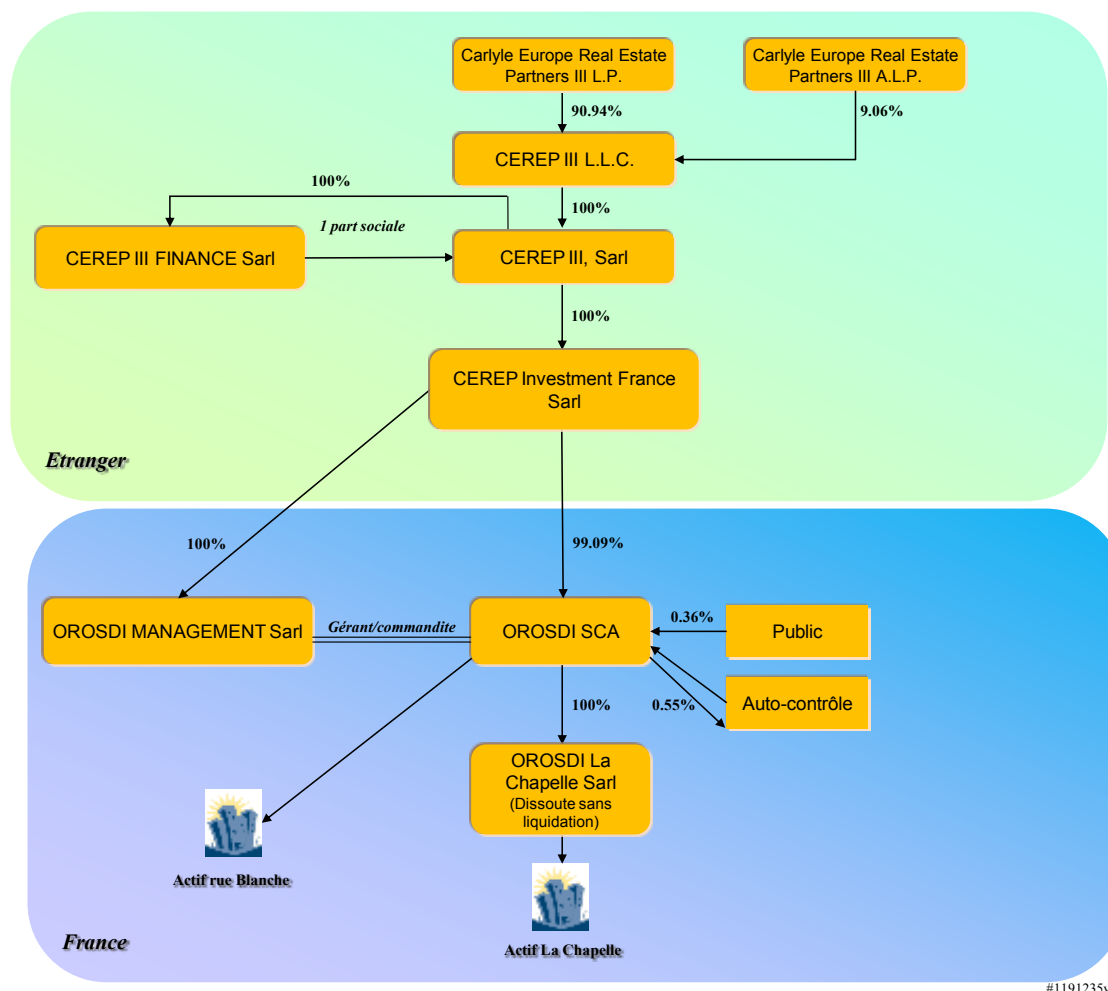
- la modification de l'objet social, afin de viser principalement l'investissement immobilier ou la détention de participation dans des sociétés immobilières ;
- la modification de dénomination de la Société de "Etablissements Orosdi-Back" en "Orosdi" ;
- la transformation de la société, alors sous forme de société anonyme, en une société en commandite par actions et l'adoption de nouveaux statuts ;
- la désignation de la société Orosdi Management SARL en qualité d'associé commandité ;

- la désignation des quatre membres du conseil de surveillance et le remplacement des commissaires aux comptes.

Les statuts de la Société sont disponibles sur le site Internet de la Société www.orosdi.com (section "Documents Financiers").

Au cours des exercices qui ont suivi, le Groupe s'est focalisé sur la gestion et la mise en valeur de son patrimoine immobilier.

1.2.3 Organigramme fonctionnel simplifié



1.2.4 Structure et évolution du capital

1.2.4.1 Evolution au cours de l'exercice 2007

Par lettre en date du 9 mai 2007, CEREP Investment France S.à r.l. a déclaré avoir franchi directement à la hausse le 3 mai 2007, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 1/3, 50%, 2/3 et 90% du capital et des droits de vote de la Société et a déposé, le 22 juin 2007, auprès de l'AMF, un projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la Société. Ce projet a également été déposé en raison, d'une part, de la réorientation de l'activité de la Société vers

l'investissement immobilier et, d'autre part, de la modification de la forme juridique de la Société en société en commandite par actions.

Dans sa séance du 10 juillet 2007, l'AMF a déclaré conforme le projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la Société. Une période d'offre publique a été ouverte du 17 au 30 juillet 2007. Aucune action de la Société n'a été acquise par CEREP Investment France S.à r.l. au cours de cette période d'offre publique ; la participation de CEREP Investment France S.à r.l. dans le capital de la Société est restée inchangée à 57.799 actions soit 90,31% du capital et 99,00% des droits de vote de la Société.

(a) Actionnariat de la Société avant la cession du bloc de contrôle

Préalablement à l'entrée de CEREP Investment France S.à r.l. dans le capital d'Orosdi, l'actionnariat de la Société était le suivant :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	En % (arrondi)	Nombre	En % (arrondi)
Omnium de Participations	15.258	23,84	15.258	23,84
Société Financière de la Bijouterie et du Textile	42.562	66,50	42.562	66,50
Flottant	567	0,89	567	0,89
Action auto-détenues	5.613	8,77	5.613	8,77
Total	64.000	100%	64.000	100%

Le tableau ci-dessus a été établi conformément au calcul préconisé par l'article 223-11 alinéa 2 du Règlement général de l'AMF qui précise que le nombre de droits de vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droits de vote.

(b) Actionnariat suite à l'acquisition du bloc de contrôle par CEREP Investment France S.à r.l.

Au jour du dépôt du projet d'offre publique simplifiée, le capital et les droits de vote de la Société étaient répartis comme suit :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	En % (arrondi)	Nombre	En % (arrondi)
CEREP Investment France S.à r.l.	57.799	90,31	57.799	90,31
Omnium de Participations	21	0,03	21	0,03
Flottant	567	0,89	567	0,89
Action auto-détenues	5.613	8,77	5.613	8,77
Total	64.000	100%	64.000	100%

Le tableau ci-dessus a été établi conformément au calcul préconisé par l'article 223-11 alinéa 2 du Règlement général de l'AMF qui précise que le nombre de droits de vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droits de vote.

1.2.4.2 Actionnariat au 31 décembre 2012

Au 31 décembre 2012, le capital social était fixé à la somme de 23.315.200 euros. Il est divisé en 1.024.000 actions de 22,76875 euros de pair chacune, intégralement libérées, réparties comme suit :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	En % (arrondi)	Nombre	En % (arrondi)
CEREP Investment France S.à r.l.	1.014.690	99,09	1.014.690	99,09
Dirigeants	4	0,00039	4	0,00039
Flottant	3.693	0,36	3.693	0,36
Action auto-détenues	5.613	0,55	5.613	0,55
Total	1.024.000	100%	1.024.000	100%

Le tableau ci-dessus a été établi conformément au calcul préconisé par l'article 223-11 alinéa 2 du Règlement général de l'AMF qui précise que le nombre de droits de vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droits de vote.

Aucun droit de vote double n'a été attribué par les statuts aux actionnaires de Orosdi.

Il est rappelé que l'Assemblée Générale Mixte en date du 11 juin 2012 a autorisé le Gérant à mettre en œuvre un programme de rachat d'actions en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, et à annuler les actions auto-détenues dans la limite de 10% de capital social. A la date du Rapport Financier Annuel, la Gérant n'a pas mis en œuvre ladite autorisation.

1.2.4.3 Actionnaire de référence

99,09% du capital d'Orosdi est détenu par CEREP Investment France S.à r.l. (voir section 1.2.4.2 "Actionnariat au 31 décembre 2012" du Rapport Financier Annuel), une société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois au capital de 12.500 euros, dont le siège social est sis 2, avenue Charles de Gaulle, L-1653 à Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 127.924.

Une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique a été octroyée par l'AMF par décision en date du 10 juillet 2007 sur le fondement des articles 234-9, 7° et 234-10 du Règlement général de l'AMF.

Conformément à cette décision, l'intégralité des titres de CEREP Investment France S.à r.l., société de droit luxembourgeois, ont été transférés le 18 juillet 2007 au profit de la société

CEREP III S.à r.l., également de droit luxembourgeois (CEREP III S.à r.l. constituant avec ses filiales le "**Groupe CEREP III**").

CEREP III S.à r.l. qui détient depuis le 18 juillet 2007 100% de CEREP Investment France S.à r.l. est elle-même intégralement détenue par CEREP III LLC, une société de droit américain dont le capital est intégralement détenu par Carlyle Europe Real Estate Partners III A, LP (à hauteur de 9,06%) et Carlyle Europe Real Estate Partners III LP (à hauteur de 90,94%), sociétés de droit américain ayant la forme de limited partnership (ci-après les "**Fonds**") auxquels participent divers investisseurs. Le *general partner* de ces Fonds est CEREP III GP, LLC, société de droit de l'Etat du Delaware.

Afin d'éviter un contrôle abusif de l'actionnaire de référence et dans le cadre de sa politique de gouvernance, le Conseil de surveillance est composé pour moitié de membres indépendants. Dans la mesure où le Conseil de surveillance a décidé qu'il remplirait les fonctions de comité d'audit, ledit comité est également composé pour moitié de membres indépendants (voir section 1.2.17.2 du présent Rapport Financier Annuel "Application des recommandations du Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de Middledext de décembre 2009 par la Société").

1.2.4.4 Pactes d'actionnaires et autres conventions extrastatutaires

La Société n'a pas connaissance de l'existence de pactes d'actionnaires ou autres conventions extrastatutaires, conclus entre les actionnaires de la Société, à la date du présent Rapport Financier Annuel.

1.2.4.5 Cours de bourse

Date	Ouvert	Haut	Bas	Fermer	Nombre de titres	Capitaux
25/02/2013	32,00	32,00	32,00	32,00	4	128,00
30/11/2012	47,80	47,80	47,80	47,80	8	382,40
29/06/2012	47,80	47,80	47,80	47,80	2	95,60
19/03/2012	85,00	85,00	85,00	85,00	5	425,00
16/02/2012	84,00	84,00	84,00	84,00	5	420,00
30/11/2011	71,40	71,40	71,40	71,40	7	499,80
08/11/2011	75,01	75,01	75,01	75,01	9	675,09
19/10/2011	126,98	126,98	126,98	126,98	22	2.793,56
30/05/2011	54,00	54,00	54,00	54,00	7	378,00
10/03/2011	59,78	59,78	59,78	59,78	4	239,12

Source : NYSE Euronext au 25 février 2013

1.2.5 Présentation du marché du Groupe

Paris constitue avec Londres l'un des deux plus importants marchés de bureaux européens. Le marché des bureaux en Ile de France a connu un niveau de commercialisation en progression au cours de l'année 2012 marquée également par une diminution constante de stocks d'immeubles neufs ou restructurés.

Malgré un contexte économique difficile, le marché immobilier parisien d'immeuble de bureaux a plutôt bien résisté depuis le début de l'exercice 2011. En effet, au troisième trimestre 2012, le taux de vacance a de nouveau diminué pour s'établir à 5.2 % ce qui témoigne de l'intérêt toujours renouvelé des utilisateurs pour les adresses parisiennes.

Ce faible taux de vacance exerce des pressions à la hausse sur les valeurs locatives avec un loyer moyen pour les immeubles neufs ou réhabilités à Paris Quartier Central des Affaires ("QCA") qui s'établit à 770 €/m² et un loyer prime du Paris QCA qui se maintient à 830 €/m² (facial).

La faiblesse du stock neuf ou restructuré actuellement disponible combiné au peu de livraisons d'immeubles neufs ou restructurés dans les mois à venir devraient avoir pour conséquence un maintien durable des loyers à ces niveaux au moins pendant les 18 prochains mois.

1.2.6 Description des actifs du Groupe

1.2.6.1 Site immobilier sis Porte de la Chapelle (Saint Denis)

Il est rappelé que le site avait été acquis en 2007, au travers de Orosdi La Chapelle, auprès de la société CEREP La Chapelle S.à r.l. pour un montant de 10,1 millions d'euros hors droits. L'opération avait représenté un investissement global de 10,6 millions d'euros et avait été financée par emprunt bancaire à hauteur de 6,3 millions d'euros. Cet emprunt avait été totalement remboursé le 9 avril 2009 (voir la section 1.2.6.6 du Rapport Financier Annuel).

Il est également rappelé que ce site était destiné à être développé au sein d'une zone d'aménagement concerté à créer. En effet de nombreuses études portant sur un aménagement global non seulement du site mais également de la zone où est situé l'immeuble avaient été accueillies favorablement par les villes de Saint Denis et de Paris et conféraient au site la possibilité d'ériger un immeuble de 94.000 m² SHON. Une telle opération n'était toutefois possible qu'après révision des règles locales d'urbanisme et l'obtention de toutes les autorisations administratives requises.

Au cours de l'exercice 2012, la société Orosdi La Chapelle a réalisé un chiffre d'affaires de 132 K€ euros au titre des loyers perçus (hors charges refacturées).

Le site immobilier situé Porte de la Chapelle a été cédé le 27 décembre 2012 par Orosdi La Chapelle à la société SCI CEREP FRANCE R pour un montant de 13,2 millions d'euros.

Orosdi La Chapelle a fait l'objet, en application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, d'une dissolution sans liquidation avec transmission universelle du patrimoine au profit d'Orosdi au cours du 1^{er} trimestre 2013 (voir section 1.2.8 du Rapport Financier Annuel).

1.2.6.2 Ensemble immobilier sis rue Blanche dans le neuvième arrondissement de Paris

Le 31 juillet 2007, la Société a signé avec Société Anonyme des Galeries Lafayette ("SAGL") une promesse de cession sous conditions suspensives pour l'acquisition d'un contrat de crédit bail portant sur un ensemble immobilier à usage de bureau et d'entrepôt d'environ 25.000 m² situé dans le neuvième arrondissement de Paris. La promesse de cession a été conclue sous conditions suspensives de, notamment, l'autorisation de cession du contrat de crédit-bail par le crédit bailleur, l'autorisation de sous-location du bien immobilier à SAGL.

Les conditions suspensives ayant été réalisées, l'acquisition du contrat de crédit bail a eu lieu le 10 octobre 2007. Le 28 novembre 2007, Orosdi a levé l'option du contrat de crédit-bail. L'opération a représenté un investissement initial global, tous frais d'acquisition inclus, de 74,1 millions d'euros et a été financée par emprunt bancaire à hauteur de 52,6 millions d'euros, par emprunt consenti par le Groupe CEREP III à hauteur de 19,4 millions d'euros et par la trésorerie disponible d'Orosdi (voir la section 1.2.6.6 du Rapport Financier Annuel).

SAGL est demeurée l'occupant des lieux jusqu'au 7 octobre 2008, date à partir de laquelle SAGL et la Société ont cessé d'avoir des liens.

Le 27 février 2009, la Société a obtenu le permis de construire en vue de la réalisation d'un immeuble de bureau de classe A dans l'ensemble immobilier sis rue Blanche dans le neuvième arrondissement de Paris.

En avril 2010, la Société et la société Bouygues Bâtiment Ile de France ont conclu deux avenants aux marchés de travaux signés en juillet 2009 (travaux d'entreprise générale (TCE), hors lots curage, désamiantage et mantille). Ces avenants ont eu notamment pour objet de modifier et compléter les pièces constitutives desdits marchés, afin de refléter des compléments d'étude et d'optimisation menés depuis juillet 2009.

Cette évolution du projet de restructuration a notamment conduit la Société à déposer un dossier de demande de permis de construire modificatif. Ledit permis a été obtenu au cours du premier semestre 2010 et est dorénavant purgé de tout recours.

Cette restructuration est financée pour partie en fonds propres et pour partie en financement bancaire, ce dernier ayant été prévu lors de l'acquisition. Les premiers tirages afférents à la dette de restructuration ont été mis en place à la suite du début des travaux. De même, une tranche de dette bancaire permettant de financer les frais financiers a été également prévue lors de l'acquisition et est utilisée depuis fin janvier 2010 (voir la section 1.2.6.1 du Rapport Financier Annuel).

Les travaux, qui avaient pour but de restructurer en profondeur le bâtiment de façon à le relouer comme immeuble à usage principal de bureaux, ont été réceptionnés le 20 janvier 2012 et Orosdi a déposé une déclaration d'achèvement des travaux le 19 avril 2012.

En parallèle, une convention APL a été signée en décembre 2010 dans le cadre du processus d'agrément des logements sociaux prévus par le projet de restructuration. Ces logements sociaux ont également été réceptionnés le 20 janvier 2012 et ont été mis en location dans le cadre de la convention visée ci-dessus au début du second trimestre 2012 pour une superficie de 999 m².

Il est rappelé qu'Orosdi a souhaité engager sur cette opération une démarche Haute Qualité Environnementale et obtenir la certification "NF Bâtiments Tertiaires – démarche HQE®".

Le site offre environ 20.419 m² de bureau de classe A et 1.355 m² d'immeuble d'habitation, ces derniers étant dédiés au logement social pour une durée de 20 ans à compter de la date de livraison de l'immeuble.

La Société est, depuis le mois de mai 2011, en phase de commercialisation active du site et plusieurs visites de locataires potentiels ont déjà eu lieu.

La société CRITEO, société internet à forte croissance a signé un bail commercial en début d'exercice 2012 pour une superficie de 9.242 m². Cette prise de bail est assortie d'une franchise de loyer d'un an.

Le site du 32 rue Blanche constitue l'un des rares immeubles de bureaux à être livrés en 2012 dans le centre de Paris; cette faiblesse de l'offre disponible rend la Société relativement confiante quant à sa capacité à signer d'autres baux au cours de l'exercice 2013.

1.2.6.3 Régime fiscal des acquisitions

L'acquisition du contrat de crédit bail portant sur l'ensemble immobilier sis rue Blanche dans le neuvième arrondissement de Paris a été réalisée sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts permettant à SAGL de bénéficier d'un taux réduit de 16,5% (augmenté de la contribution sociale) sur les plus-values nettes réalisées lors de la cession du contrat de crédit bail. Le bénéfice de ce régime était notamment subordonné à la souscription par la Société dans l'acte d'acquisition du crédit-bail d'un engagement de conservation de cinq ans du contrat de crédit bail ou de l'immeuble acquis suite à la levée de l'option d'achat, soit jusqu'au 10 octobre 2012. La levée d'option d'achat du contrat de crédit bail le 28 novembre 2007 étant considérée comme une opération intercalaire et l'immeuble étant toujours détenu par la Société à ce jour, l'engagement pris lors de l'acquisition a été respecté.

1.2.6.4 Expertise du patrimoine

Depuis leur acquisition par le Groupe, les deux actifs en patrimoine avaient fait l'objet d'une évaluation indépendante annuelle.

Au 31 décembre 2012, le site immobilier situé Porte de la Chapelle ayant été cédé le 27 décembre 2012 par Orosdi La Chapelle, seul l'actif sis rue Blanche dans le neuvième arrondissement de Paris en patrimoine de la Société a fait l'objet d'une valorisation dans le cadre d'un rapport établi par Catella, intervenant en qualité d'évaluateur indépendant.

Les conclusions du rapport d'évaluation mentionnent, pour l'actif situé rue Blanche dans le neuvième arrondissement de Paris, une valeur de marché de 234.500.000 euros.

1.2.6.5 Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société

Dans le cadre de ses activités, la Société est notamment soumise aux réglementations suivantes :

- **Droit de la santé publique :**

- la Société est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R. 1334-14 à R. 1334-29-7 et R. 1337-2 à R. 1337-5 du Code de la santé publique ; en outre, la Société doit, à l'occasion de la vente ou de la mise en location d'un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, produire un diagnostic technique amiante (DTA) tel qu'il est prévu par les articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique ;
- la Société est tenue, en cas de vente ou de mise en location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant 1949 dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par le préfet de département, d'annexer au contrat de vente un constat de risque d'exposition au plomb (article L. 1334-5 et suivants du Code de la santé publique) ;
- **Droit de l'environnement** : dans l'hypothèse où les sites détenus par la Société seraient situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ou dans une zone sismique définies par décret en Conseil d'Etat, la Société serait tenue, aux termes de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et des articles R. 125-23 et suivants du même Code, d'en informer son cocontractant à l'occasion de la mise en location ou de la vente des immeubles. La Société est également tenue d'informer ce dernier de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances. Certaines installations peuvent également être soumises aux réglementations régissant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- **Respect des normes de sécurité et d'accès des personnes handicapées applicables aux établissements recevant du public** : les immeubles dont la Société est propriétaire et qui seraient destinés à recevoir du public doivent notamment être aménagés et exploités dans des conditions définies par les articles R. 123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, permettant de prévenir les risques d'incendie et de panique et par les articles R. 111-19 et suivants du même Code ainsi que le décret n° 2009-1119 du 16 septembre 2009 organisant l'accessibilité des personnes handicapées et les conditions de leur évacuation. L'ouverture au public de l'établissement serait également subordonnée à une autorisation du maire délivrée après vérification par la commission de sécurité compétente des mesures prises. Ces établissements feront ensuite l'objet de visites périodiques de contrôle et inopinées par la commission de sécurité compétente en vue de vérifier le respect des normes de sécurité ;
- **Diagnostic de performance énergétique** : à l'occasion d'une location ou d'une vente d'immeuble, le locataire et l'acquéreur se font remettre un diagnostic de performance énergétique tel qu'il est prévu aux articles L. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et aux articles R. 134-1 à R. 134-5-4 du même Code ;
- **Diagnostic des installations intérieures de gaz et d'électricité** : à l'occasion d'une vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz et/ou une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans, un état de l'installation est produit par le vendeur, tel qu'il est prévu aux articles R. 134-6 à R. 134-9 (état de l'installation intérieure de gaz) et

R. 134-10 à R. 134-13 (état de l'installation intérieure de l'électricité) du Code de la construction et de l'habitation ;

- **Etat relatif à la présence de termites** : dans les cas où les immeubles détenus par la Société seraient situés dans une zone délimitée par le préfet comme contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme, la Société serait tenue en cas de vente, conformément aux dispositions de l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation, de produire un état relatif à la présence de termites ;
- **Droit des baux commerciaux** : la Société est également soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. Les baux commerciaux sont régis par les articles L. 145-1 à 145-60 et R.145-1 à R.145-33 du Code de commerce et de l'article 33 du Décret de 1953 non codifié ;
- **Droit des baux d'habitation** : à l'issue de la restructuration de l'ensemble immobilier sis rue Blanche, la Société sera soumise aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 applicable aux locations de locaux à usage d'habitation ;
- **Droit des contrats de crédit-bail immobilier** : le crédit-bail immobilier est notamment régi par les articles L. 313-7 et suivants du Code monétaire et financier et constitue essentiellement une technique de financement comprenant à la fois une location et une option d'achat du bien immobilier loué au plus tard à l'expiration du bail ;
- **Respect des exigences liées à la performance énergétique introduites par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite loi "Grenelle 2"**: la Société est soumise à l'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation qui instituent une obligation de réalisation de travaux pour les bâtiments existants à usage tertiaire afin d'améliorer leur performance énergétique dans un délai de huit ans à compter du 1er janvier 2012. Un décret d'application déterminera la nature de ces obligations et les caractéristiques thermiques ou la performance énergétique à respecter. Ces travaux pourront vraisemblablement prendre la forme de travaux d'isolation thermique (sur la toiture, des murs et parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur) ou de travaux sur les installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage. Un constat du respect de cette obligation sera établi et publié en annexe aux contrats de vente et/ou de location.

En outre, les baux portant sur des locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerce conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} janvier 2012 doivent désormais comporter une **annexe environnementale**. A compter du 14 juillet 2013, cette obligation s'appliquera également aux baux conclus ou renouvelés antérieurement au 1^{er} janvier 2012.

Le décret n°2011-2058 du 30 décembre 2011 relatif au contenu de l'annexe environnementale mentionnée à l'article L. 125-9 du Code de l'environnement précise que l'annexe environnementale doit contenir, notamment, les éléments suivants :

- éléments fournis par le bailleur : descriptif complet, caractéristiques énergétiques et consommation annuelle des équipements existants dans le bâtiment et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié aux spécificités du bâtiment;

- éléments fournis par le preneur : descriptif complet, caractéristiques énergétiques et consommation annuelle des équipements qu'il a mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique.

Le décret prévoit également l'établissement par le preneur et le bailleur d'un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués et leur engagement, sur la base de ce bilan, sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.

1.2.6.6 Ressources financières du Groupe et politique de financement

L'acquisition par le Groupe des deux actifs sis rue Blanche et Porte de la Chapelle a notamment été financée au moyen des prêts intra-groupe et de l'avance en compte courant suivants, consentis par des sociétés du Groupe CEREP III :

- un prêt intra-groupe, d'un montant maximum initial de 75 millions d'euros et réduit ensuite à 29 millions d'euros, accordé à la Société par son actionnaire de référence, la société CEREP Investment France S.à r.l.. Ce prêt fait l'objet d'une rémunération à taux fixe de 8% (capitalisés annuellement et qui viennent augmenter l'encours du prêt) et a été partiellement utilisé pour (i) financer le début des travaux et (ii) reconstituer les capitaux propres de la Société qui étaient devenus inférieurs à la moitié du capital social par la souscription par CEREP Investment France S.à r.l. à l'augmentation de capital de la Société réalisé au cours de l'exercice 2011 par compensation d'une partie de sa créance sur la Société au titre dudit prêt intra-groupe. Au 31 décembre 2012, l'encours net en principal de ce prêt s'élevait à 26.216.391 euros et les intérêts courus à 1.418.156 euros ;
- un prêt intra-groupe de 2,5 millions d'euros, accordé à la Société par la société CEREP III Finance S.à r.l., société de droit luxembourgeois dont le siège social est sis 2 avenue Charles de Gaulle, L-1653 Luxembourg, immatriculée au Registre des sociétés de Luxembourg sous le n° B 129.119. Ce prêt fait l'objet d'une rémunération à taux fixe de 8 % et a été partiellement utilisé pour financer le début des travaux. Au 31 décembre 2012, l'encours en principal de ce prêt s'élevait à 3.344.932 euros et les intérêts courus à 267.595 euros ;
- une avance en compte courant de la part de la Société, aux termes de laquelle la Société a mis à la disposition d'Orosdi La Chapelle un montant de 5,4 millions d'euros. Le plafond de cette avance en compte-courant a été augmenté par la suite d'un commun accord entre les parties à hauteur de 18.000.000 euros. La Société a souscrit à l'augmentation de capital social d'Orosdi La Chapelle, réalisée au cours de l'exercice 2011, pour un montant de 13.016.962 euros par compensation d'une partie de sa créance sur Orosdi La Chapelle au titre de ladite avance en compte courant. Cette augmentation de capital social avait pour objet de reconstituer les capitaux propres d'Orosdi La Chapelle qui étaient devenus inférieurs à la moitié du capital social. Le montant mis à disposition d'Orosdi La Chapelle au 31 décembre 2012 était égal à 5,4 millions d'euros en principal et les intérêts courus à 403.312 euros.

(i) Endettement bancaire

Le Groupe a également eu recours à l'emprunt bancaire afin de financer les deux opérations d'acquisition susmentionnées.

(1) *Financement de l'acquisition de l'immeuble sis Porte de la Chapelle*

L'acquisition de l'immeuble sis Porte de la Chapelle, par Orosdi La Chapelle, avait été effectuée grâce au concours bancaire de la banque Eurohypo Aktiengesellschaft, établissement de crédit de droit allemand. Ce prêt avait été totalement remboursé (et les sûretés consenties levées) en avril 2009, conformément aux termes de la convention de crédit, notamment au moyen des fonds mis à la disposition d'Orosdi La Chapelle par la Société par voie d'avance en compte-courant.

Le site immobilier situé Porte de la Chapelle a été cédé le 27 décembre 2012 par Orosdi La Chapelle à la société SCI CEREP FRANCE R pour un montant de 13,2 millions d'euros.

Par ailleurs, Orosdi La Chapelle a fait l'objet, en application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, d'une dissolution sans liquidation avec transmission universelle du patrimoine au profit d'Orosdi au cours du 1^{er} trimestre 2013 (voir section 1.2.8 du Rapport Financier Annuel).

(2) *Financement de l'acquisition et de la restructuration de l'immeuble sis rue Blanche*

La Société a conclu avec Eurohypo Aktiengesellschaft et Crédit Agricole (anciennement Calyon) (les "**Banques**") une convention d'ouverture de crédit en date du 28 novembre 2007 (la "**Convention de Crédit**"), aux termes de laquelle les Banques se sont engagées à mettre à la disposition de la Société une ouverture de crédit d'un montant total maximum de 111,1 millions d'euros, en ce compris 7,5 millions réutilisables destinés à financer la TVA afférente à l'opération.

Ce montant maximum pouvant être emprunté inclut le financement bancaire nécessaire des travaux de restructuration de ce site tels qu'anticipés par la Société. La Société a octroyé aux Banques des sûretés et garanties usuelles pour ce type de transactions (l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 liste les engagements donnés ou reçus - voir section 2.1 du Rapport Financier Annuel).

Il est rappelé qu'une partie du financement était soumis à remboursement anticipé en cas d'obtention de la part de l'administration fiscale d'un remboursement de crédit de TVA d'un montant similaire. L'intégralité de l'emprunt TVA a été remboursée lors de la demande de remboursement auprès de l'administration en 2008. Le remboursement du crédit de TVA par l'administration fiscale a été perçu dans sa totalité le 22 janvier 2009.

Il est également rappelé qu'un nouveau financement a été mis en place en décembre 2009 pour la partie représentant la TVA des travaux engagés. Plusieurs demandes de remboursement de crédit de TVA ont été faites auprès de l'administration fiscale au cours de l'exercice 2010. L'administration a donné suite à la totalité de ces demandes.

Aux termes de deux avenants à la Convention de Crédit en date du 12 décembre 2012 et du 31 janvier 2013, l'échéance du crédit finançant les travaux, initialement fixée au 15 décembre

2012, a successivement été reportée au 31 janvier 2013 puis au 16 juin 2014 alors que le crédit de 7,5 millions d'euros pour les besoins du financement de la TVA a été intégralement remboursé le 30 juillet 2012 (voir section 2.1 du Rapport Financier Annuel – note 2.1 des comptes consolidés).

Les covenants bancaires relatifs à cette dette sont respectés au 31 décembre 2012, étant précisé que lesdits covenants font l'objet de reporting semestriel (voir section 2.1 du Rapport Financier Annuel).

Au 31 décembre 2012, l'encours bancaire afférent à cette opération, hors financement de la TVA, s'élevait à 103.600.000 euros. Le risque de taux d'intérêt a été couvert au moyen de la souscription par la Société, auprès des Banques, d'un contrat d'échange de taux d'intérêt (SWAP), ayant pour objet le paiement par les Banques à la Société du taux EURIBOR 3 mois contre paiement par la Société aux Banques d'un taux fixe de 4,25%, sur la base d'un montant notionnel correspondant à l'encours bancaire, et ce jusqu'au 17 décembre 2012. En complément de ce contrat de SWAP initial, la Société a souscrit 20 millions d'euros de couverture complémentaire en prévision des nouveaux emprunts partiellement levés à fin décembre 2009.

La Société a en outre conclu une convention de subordination avec les Banques, CEREP III Finance S.à r.l., CEREP Investment France S.à r.l. et Orosdi Management SARL (les "Créanciers"), aux termes de laquelle il a été convenu que les sommes dues par la Société aux Banques devront être payées prioritairement à toute autre somme due par la Société à ses Créanciers.

Le détail des dettes financières à plus d'un an, après imputation des frais d'émission sur emprunt, ainsi que de leurs échéances au 31 décembre 2012 est présenté en note 7.4 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2012 (voir section 2.1 du Rapport Financier Annuel).

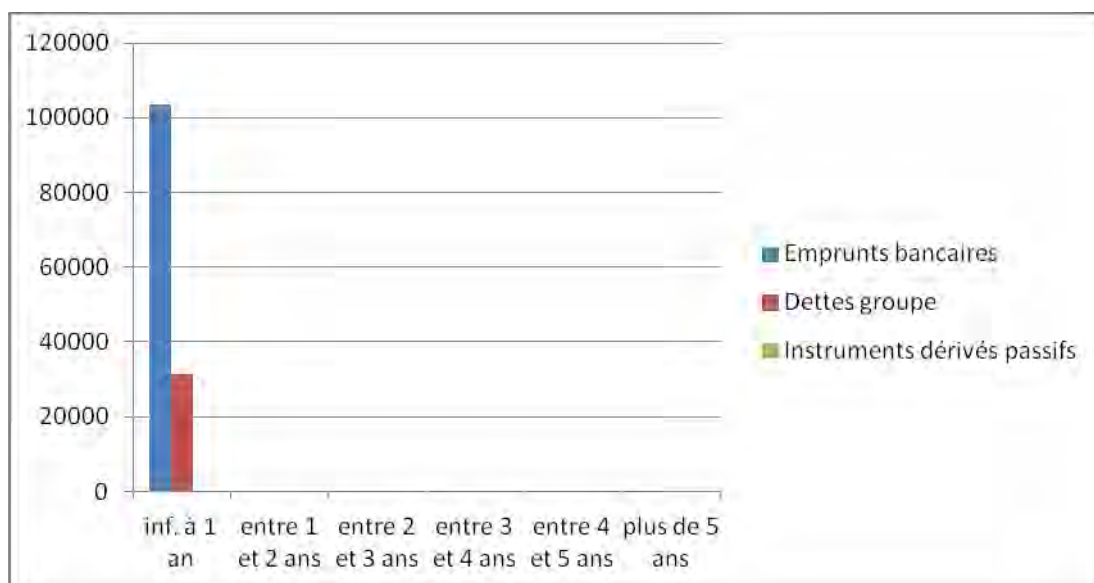
(ii) Instruments financiers dérivés

La Société utilise des instruments dérivés dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt de sa dette. Le risque de taux lié à l'acquisition de l'immeuble sis rue Blanche a ainsi été couvert par la souscription auprès des deux banques prêteuses de contrats de couverture SWAP. Ces instruments financiers dérivés, mis en place par le Groupe pour couvrir les variations des emprunts à taux variable, constituent des actifs ou des passifs financiers et sont inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Les instruments financiers mis en place par le groupe sont arrivés à échéance le 15 décembre 2012 et ont été décomptabilisés au 31 décembre 2012.

Groupe OROSDI - Echéanciers des dettes financières au 31 décembre 2012

(en milliers d'euros)	Valeur au bilan	Inf. à 1 an	entre 1 et 2 ans	entre 2 et 3 ans	entre 3 et 4 ans	entre 4 et 5 ans	plus de 5 ans
Nominal	103 600	103 600					
Intérêts							
Emprunts bancaires	103 600	103 600	0	0	0	0	0
Nominal	29 561	29 561					
Intérêts courus et capitalisés	1 686	1 686					
Dettes groupe	31 247	31 247	0	0	0	0	0
Emprunts bancaires - TVA	-						
Instruments dérivés passifs	-						
Autres dettes (dépôts ...)	19	19					
Endettement financier	134 866	134 866	0	0	0	0	0



1.2.7 *Activité de la Société et du Groupe - Analyse des résultats et de la situation financière*

Au cours de l'exercice 2012, comme pour les exercices 2011 et 2010, Orosdi et sa Filiale ont chacune continué à gérer leur patrimoine immobilier, étant précisé que le site situé Porte de la Chapelle a été cédé le 27 décembre 2012 (voir section 1.2.6.1 du Rapport Financier Annuel).

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des états financiers sont conformes à la réglementation en vigueur et celles-ci n'ont pas été modifiées pour l'exercice 2012 par rapport aux exercices 2011 et 2010, si ce n'est par application de nouvelles dispositions légales ou réglementaires. La Société a établi des comptes consolidés aux normes IFRS au titre de l'exercice 2012, 2011 et 2010.

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 le 5 octobre 2007. Orosdi La Chapelle a fait l'objet, en application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, d'une dissolution sans liquidation avec transmission universelle du patrimoine au profit d'Orosdi au cours du 1^{er} trimestre 2013 (voir section 1.2.8 du Rapport Financier Annuel).

1.2.7.1 **Analyse des résultats et de la situation financière du Groupe (comptes consolidés) pour l'exercice 2012**

La situation financière du Groupe, par rapport aux comptes de l'exercice 2011, ainsi que l'évolution des grands postes du bilan consolidé se présentent comme suit :

- les actifs non courants : le total des actifs non courants s'élève à 131.420 K€ euros environ contre 141.535 K€ euros environ pour l'exercice précédent. Cette variation entre les deux exercices s'explique par la cession du bien immobilier de Saint-Denis et par les travaux réalisés au cours de l'exercice 2012. 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 financiers du Groupe sont essentiellement composés des créances commerciales et de la trésorerie et équivalents de trésorerie. Les passifs financiers sont essentiellement composés des dettes financières, des dépôts de garantie octroyés par les locataires, et des dettes d'exploitations à court terme.

- Les actifs courants : le total des actifs courants s'élève à 19.907 K€ euros environ contre 3.501 K€ euros environ pour l'exercice précédent.

Les créances clients correspondent aux loyers à encaisser et sont comptabilisées pour leur valeur nominale. La trésorerie est représentative des comptes bancaires courants.

- les capitaux propres consolidés s'élèvent à environ 14.708 K€ euros contre environ 20.328 K€ euros pour l'exercice précédent.
- les passifs non courants s'élèvent à 0 euro à l'instar de l'exercice précédent.
- Les passifs courants s'élèvent à environ 136.619 K€ contre environ 124.708 K€ pour l'exercice précédent. Les dettes financières d'un montant de 133.181 K€ correspondent essentiellement aux emprunts qui ont été renégociés, les autres dettes financières court terme correspondent aux intérêts courus pour environ 1.686 K€ euros. Les autres dettes d'exploitation sont composées principalement de dettes fournisseurs pour environ 1.007 K€ et de dettes sociales et fiscales courantes pour environ 606 K€.
- Le total du bilan consolidé s'élève à environ 151.327 K€ contre environ 145.036 K€ pour l'exercice précédent.

Les produits et les charges pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 sont les suivants :

- le résultat opérationnel s'élève à (1.131) K€ environ, dont :
 - (i) environ 6.609 K€ de produits des activités ordinaires, composés de 3.656 K€ environ de production immobilisée liée aux travaux de rénovation des immeubles (dont 175 K€ pour l'immeuble situé Porte de la Chapelle) et de 2.953 K€ environ de loyers perçus ou à recevoir ; et
 - (ii) environ 11.634 K€ de charges d'exploitation, dont 4.304 K€ 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 7.320 K€ environ, correspondent essentiellement aux deux postes les plus significatifs à savoir, d'une part, des honoraires de conseil et prestataires divers pour un total d'environ 2.070 K€ et, d'autre part, à l'ensemble des dépenses (prestations de services et travaux de reconstruction) lié à la rénovation des l'immeuble dont le total s'élève à environ 3.656 K€.

Les loyers sont constatés au compte de résultat sur la période conformément aux baux conclus avec les locataires. Les charges locatives facturées aux locataires sont présentées en moins des charges d'exploitation, afin de ne refléter que les charges externes définitivement supportées par le Groupe.

Les engagements de loyers à recevoir des locataires du parc immobilier patrimonial ont été évalués sur la base actuelle au 31 décembre 2012, sans incidence des évolutions futures liées aux renégociations ou aux indexations. Les baux concernés sont négociés sur une base ferme.

- le résultat financier s'élève à (7.522) K€ environ, correspondant en totalité au coût de l'endettement financier net.

Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, les comptes consolidés de l'exercice 2012 écoulé font apparaître un résultat net consolidé négatif égal à (8.057) K€ contre un résultat net consolidé négatif de (14.468) K€ environ au titre de l'exercice précédent.

1.2.7.2 Analyse des résultats et de la situation financière de Orosdi (comptes sociaux) au 31 décembre 2012

La situation financière de la Société, par rapport à l'exercice précédent, ainsi que l'évolution des grands postes du bilan se présentent comme suit :

- l'actif immobilisé : le cumul au 31 décembre 2012 des amortissements et dépréciations s'élève à 22.030.416 euros. Le total de l'actif immobilisé net s'élève à 143.032.449 euros contre 143.760.901 euros pour l'exercice précédent.

Les immobilisations corporelles sont enregistrées à leur coût d'acquisition, y compris les frais accessoires et sont composées de terrains pour 34.563.918 euros (en valeur brute), et de constructions pour un montant égal à 111.638.017 euros (en valeur brute). Les immobilisations incorporelles (1 euro) correspondent au droit au bail suite à l'acquisition du contrat de crédit bail immobilier le 10 octobre 2007.

Au cours de l'exercice 2012, les titres de participation de la Filiale ont fait l'objet d'un complément de dépréciation de 1.293.696 correspondant à la perte d'exploitation de la Société.

Au 31 décembre 2012, la provision sur titres de participation s'établit à 5.431.361 euros.

- le total de l'actif circulant s'élève à 6.192.256 euros, contre 2.637.673 euros pour l'exercice précédent.
- les capitaux propres s'élèvent à 12.743.138 euros contre 25.481.625 euros pour l'exercice précédent. La réserve légale est dotée à concurrence de 1.328.000 euros.
- l'ensemble des dettes au 31 décembre 2012 s'élève à 136.481.566 euros contre 121.149.811 euros pour l'exercice précédent. Elles comprennent entre autres des emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit pour un montant égal à 103.600.000 euros, des emprunts et dettes financières pour 31.264.049 euros, des dettes fournisseurs pour 333.718 euros et des dettes fiscales et sociales pour 583.368 euros. Les dettes sur immobilisations et comptes rattachés s'élèvent à 670.075 euros. Le total du bilan s'élève à 149.224.705 euros contre 146.631.435 euros pour l'exercice précédent.

La décomposition, à la clôture de l'exercice 2012, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs se présente comme suit :

ÉCHÉANCE DETTES FOURNISSEURS

Solde non échu (date facture < 60 jours)	333.718
Solde non échu (date facture > 60 jours)	-
Total non échu	333.718
Total échu	-
Total poste fournisseurs	333.718

La décomposition, à la clôture de l'exercice 2011, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs se présentait comme suit :

ÉCHÉANCE DETTES FOURNISSEURS

Solde non échu (date facture < 60 jours)	1.116.375
Solde non échu (date facture > 60 jours)	-
Total non échu	1.116.375
Total échu	-
Total poste fournisseurs	1.116.375

Les produits et les charges ont évolué comme suit par rapport à l'exercice précédent :

- le résultat d'exploitation : la Société a réalisé un chiffre d'affaires net de 3.397.154 euros au titre de l'exercice 2012 contre 0 euro au titre de l'exercice 2011.

Aucune provision pour litige n'a en outre été constituée.

Les principales charges d'exploitation peuvent être présentées de la manière suivante :

Postes	Exercice clos le 31.12.2012	Exercice clos le 31.12.2011
	Montant en euros	Montant en euros
Autres achats et charges externes	7.357.830	22.342.076
Impôts et taxes	18.145	166.930
Dotations aux amortissements sur immobilisations	4.231.788	2.121.919

Les autres charges externes comprennent notamment 1.881.451 euros d'honoraires divers et 38.725 euros de frais liés aux services bancaires et 3.479.659 euros de prestations de services et travaux liés à la rénovation de l'immeuble.

En conséquence, le résultat d'exploitation se solde par un déficit de (4.740.947) euros contre un déficit de (4.002.238) euros pour l'exercice précédent.

- le résultat financier : les produits financiers se sont élevés à la somme de 403.379 euros contre 3.507.678 euros pour l'exercice précédent. D'autre part, la Société a constaté au titre des charges financières la somme de 8.863.093 euros (dont au titre d'intérêts et charges assimilées 7.569.397 euros et 1.293.696 euros de dotation pour dépréciation de ses actifs financiers) contre 14.888.067 euros pour l'exercice précédent, générant ainsi un résultat financier de (8.459.714) euros. Il en découle un résultat courant avant impôts négatif de (13.200.661) euros contre (15.382.627) euros pour l'exercice précédent.
- la Société a dégagé un résultat exceptionnel de 106.136 euros contre (437) euros pour l'exercice précédent.
- La société a réalisé un profit d'impôt d'intégration fiscale de 356.039 euros contre 0 euros pour l'exercice précédent.

La Société détient 5.613 de ses propres actions, soit 0,55% de son capital.

Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 font apparaître une perte de (12.738.486) euros contre une perte de (15.383.064) euros au titre de l'exercice précédent (montants arrondis).

Dividendes versés au titre des trois derniers exercices (comptes sociaux)

Exercice concerné	Date d'Assemblée Générale ayant décidé la distribution	Montant (en euros)	Montant par actions (en euros)
Exercice clos le 31 décembre 2009	14 juin 2010	0	0
Exercice clos le 31 décembre 2010	8 juin 2011	0	0
Exercice clos le 31 décembre 2011	11 juin 2012	0	0

1.2.7.3 Tableau des résultats consolidés pour les cinq derniers exercices (en euros)

Nature des indications	2012	2011	2010	2009	2008
I – Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	23 315 200	13 280 000	830 000	830 000	830 000
Nombre d'actions émises	1 024 000	1 024 000	64 000	64 000	64 000
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
II – Résultat consolidé globales opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxes	2 952 784	346 561	347 574	180 828	3 583 393
Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	-3 753 046	-12 014 276	-11 192 383	-8 448 235	-4 022 935
Impôts sur les bénéfices	596 359	-362 880	-1 048 204	357 715	610 128
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	-8 056 996	-14 467 629	-14 377 348	-10 539 189	-10 118 873
Montant des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
III – Résultat consolidé des opérations réduit à une seule action (en euros)					
Bénéfices après impôts, mais avant amortissements et provisions	-3,67	-11,73	-174,88	-132,00	-62,86
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	-7,87	-14,13	-224,65	-164,67	-158,11
Dividende versé à chaque action	-	-	-	-	-
IV – Personnel					
Nombre de salariés	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale	-	-	-	-	-
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres, etc.)	-	-	-	-	-

1.2.7.4 Résultats de la Société pour les cinq derniers exercices (en euros)

Nature des indications	2012	2011	2010	2009	2008
I – Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	23 315 200	13 280 000	830 000	830 000	830 000
Nombre d'actions émises	1 024 000	1 024 000	64 000	64 000	64 000
Nombre d'obligations convertibles en actions	0	-	-	-	-
II – Résultat globales opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxes	3 397 154	-	-	-	3 033 993
Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	-7 569 041	-11 742 281	-9 547 773	-7 152 299	-2 824 249
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	-12 738 486	-15 383 064	-13 092 853	-8 610 243	-10 236 114
Montant des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
III – Résultat des opérations réduit à une seule action (en euros)					
Bénéfices après impôts, mais avant amortissements et provisions	-7,39	-11,47	-149,18	-111,75	-44,13
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	-12,44	-15,02	-204,58	-134,54	-159,94
Dividende versé à chaque action	-	-	-	-	-
IV – Personnel					
Nombre de salariés	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale	-	-	-	-	-
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres, etc.)	-	-	-	-	-

1.2.8 Evénements importants survenus depuis le 31 décembre 2012

Par décisions en date du 21 janvier 2013, Orosdi, en sa qualité d'associé unique de Orosdi La chapelle, a décidé de procéder à la dissolution sans liquidation de Orosdi La chapelle, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du code civil, étant précisé que, aux termes de ses délibérations en date du 18 décembre 2012, le conseil de surveillance d'Orosdi a autorisé expressément ladite dissolution sans liquidation.

La dissolution sans liquidation étant devenue effective à l'expiration du délai d'opposition des créanciers le 22 février 2013, Orosdi La chapelle a été radiée du registre du commerce et des sociétés le 1^{er} mars 2013.

Aux termes de deux avenants à la Convention de Crédit en date du 12 décembre 2012 et du 31 janvier 2013, l'échéance du crédit finançant les travaux, initialement fixée au 15 décembre 2012, a successivement été reportée au 31 janvier 2013 puis au 16 juin 2014 (voir section 2.1 du Rapport Financier Annuel).

1.2.9 Perspectives d'avenir – stratégie à moyen et long terme

(i) 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, qui avait été aménagé par la Loi de finance pour 2009, n'est plus applicable depuis le 31 décembre 2011.

La Société n'envisage pas à ce jour d'opter pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Les pertes engendrées par la Société et le Groupe sont notamment liées à la restructuration lourde dont a 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 (voir section 1.2.6.6 du Rapport Financier Annuel).

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.

La valorisation des actifs détenus par le Groupe n'a pas été impactée par la crise financière et économique susvisée. Cette dernière a toutefois ralenti le développement de son activité. Dans le cadre de la négociation pour la prorogation de la date d'échéance de l'emprunt bancaire au titre de la Convention de Crédit, la Société s'est engagée à ne détenir qu'un seul actif, celui situé à rue Blanche. La stratégie en la matière, telle qu'envisagée lors de l'acquisition de la Société en 2007, a de ce fait été modifiée. La Société a toujours vocation à valoriser et à développer son patrimoine immobilier afin de poursuivre son développement sur le marché de l'immobilier commercial et de bureaux. Cependant, le développement de son patrimoine immobilier ne se fera pas au moyen de nouvelles acquisitions sans renégociation ou amendement de l'emprunt bancaire.

Sous réserve de ce qui est précisé ci-dessus, Orosdi a ainsi vocation à exercer une activité patrimoniale consistant à 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 son actif immobilier en fonction des opportunités qui pourront se présenter, et ce en cohérence avec son objet social.

(ii) Perspectives d'avenir

Le site immobilier situé Porte de la Chapelle a été cédé le 27 décembre 2012 par Orosdi La Chapelle à la société SCI CEREP FRANCE R pour un montant de 13,2 millions d'euros (voir section 1.2.6.1 du Rapport Financier Annuel).

Comme mentionné ci-avant, la Société a obtenu en 2009 le permis de construire nécessaire à la réalisation d'un immeuble de bureau de classe A dans l'ensemble immobilier sis rue Blanche dans le neuvième arrondissement de Paris. Les travaux, qui avaient pour but de restructurer en profondeur le bâtiment de façon à le relouer comme immeuble à usage principal de bureaux, ont été réceptionnés le 20 janvier 2012 et Orosdi a déposé une déclaration d'achèvement des travaux le 19 avril 2012. (voir section 1.2.6.2 du Rapport Financier Annuel)

1.2.10 Relations avec le Groupe CEREP III

CEREP Investment France S.à r.l., associé commanditaire majoritaire de la Société, appartient au Groupe CEREP III.

1.2.11 Description des contrats d'asset management, de prestation de services et de gestion immobilière

1.2.11.1 Mandat de gestion pour l'immeuble sis Porte de la Chapelle

En octobre 2007, Orosdi La Chapelle avait conclu avec une société tierce, Telmma (ancienne dénomination sociale : Altys Gestion), un mandat de gestion pour l'immeuble sis Porte de la Chapelle, en vertu duquel elle a confié à ce dernier la gestion technique, locative, administrative, comptable et financière de l'immeuble pour son compte.

La rémunération de Telmma au titre de ces missions, à l'origine fixée à un montant forfaitaire égal à 87.444 euros hors taxes par an et renégociée à 60.000 euros hors taxes par an en 2010, est ré-évaluable chaque année dans la limite d'un montant plafonné à 100.000 euros, en fonction de l'évolution du loyer et de l'amélioration du budget des charges. Le cas échéant, il peut également percevoir une rémunération au titre des prestations complémentaires qui pourraient lui être demandées par la Société.

Au titre de l'exercice 2012, la rémunération de Telmma sous forme d'honoraires de gestion s'est élevée à 62.088 euros. Le mandat a été résilié au 27 décembre 2012.

1.2.11.1 Mandat de gestion pour l'immeuble sis Rue Blanche

En janvier 2012, la Société a conclu avec Nexity Property Management, un mandat de gestion pour l'immeuble sis Rue Blanche avec effet au 1^{er} juillet 2011, en vertu duquel elle a confié à cette dernière la gestion technique, locative, administrative, comptable et financière de l'immeuble pour son compte.

En vertu de ce mandat, Nexity Property Management a, de manière générale, l'obligation de définir et de mettre en œuvre toutes mesures propres à assurer le bon état de l'immeuble, la satisfaction des besoins légitimes des utilisateurs, la conformité de l'immeuble - ou son adaptation le cas échéant - à la réglementation applicable ou aux techniques et notamment

celles relatives à la santé, l'hygiène, la lutte contre le travail clandestin et à la protection de l'environnement (voir section 1.2.12 du Rapport Financier Annuel). Nexity Property Management doit assurer sa mission au travers notamment de la réalisation des travaux et réparations nécessaires, la négociation et la signature de tous les contrats de fourniture ou de prestations de services. En matière de gestion locative, comptable et financière, Nexity Property Management assure notamment les relations avec les locataires, le syndic de copropriété et les administrations compétentes, les états des lieux d'entrée et de sortie, le suivi des travaux réalisés, le renouvellement, la cession ou la résiliation des baux ou sous-locations. Enfin, Nexity Property Management assure la gestion des loyers, des charges et du budget annuel. Un reporting auprès de la Société est assuré sur une base trimestrielle, afin de faire le point sur la gestion passée et future de l'immeuble.

La rémunération annuelle de Nexity Property Management au titre de ces missions, est fixée à un montant forfaitaire situé entre 44.555 euros hors taxes à 89.110 euros hors taxes suivant la situation locative de l'immeuble et la présence ou non d'un *building manager* sur le site. Cette rémunération est révisable automatiquement chaque année en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction (ICC). Par ailleurs, elle peut également percevoir une rémunération au titre des prestations complémentaires telles que l'accompagnement de la Société dans la réception de l'immeuble ou dans sa démarche HQE exploitation (voir section 1.2.12 du Rapport Financier Annuel).

Au titre de l'exercice 2012, la rémunération de Nexity Property Management s'est élevée à 91.888 euros.

1.2.11.2 Conventions de prestation de services conclues avec la société Carlyle Real Estate Advisors France SARL

A compter du 1^{er} juillet 2009, la Société et sa Filiale avaient, chacune prise séparément, bénéficié des services fournis par la société Carlyle Real Estate Advisors France SARL, appartenant au Groupe Carlyle, dans le cadre de leur activité.

Carlyle Real Estate Advisors France SARL assurait notamment le suivi et la valorisation des investissements immobiliers et assistait la Société et sa Filiale (radiée du registre du commerce et des sociétés depuis le 1^{er} mars 2013 – voir section 1.2.8 du Rapport Financier Annuel) en vue de la sélection des autres prestataires externes auxquels elles pouvaient avoir recours, comme par exemple les architectes ou les gestionnaires et administrateurs de leurs biens immobiliers. Elle assurait également la coordination et le suivi de leurs prestations. Cette société pouvait en outre assister la Société dans le cadre de la souscription de polices d'assurance adéquates et la tenue des registres et documents requis dans le cadre de leur activité.

La rémunération (hors TVA) de Carlyle Real Estate Advisors France SARL au titre de ces prestations s'élève, respectivement :

- à 300.000 euros au 31 décembre 2012, à 379.280 euros au 31 décembre 2011 et à 300.000 euros au titre de l'exercice 2010 pour les services rendus à la Société, et

- à 71.110 euros au 31 décembre 2012, à 129.280 euros au 31 décembre 2011 et à 50.000 euros au titre de l'exercice 2010 pour les services rendus à la Filiale.

Ces prestations de services avaient été matérialisées au moyen de deux conventions écrites signées le 5 janvier 2010. La convention conclue entre Carlyle Real Estate Advisors France SARL et Orosdi a été résiliée avec effet au 30 juin 2012. La convention conclue entre Carlyle Real Estate Advisors France SARL et la Filiale a été résiliée avec effet au 31 décembre 2012.

A la date du Rapport Financier Annuel, le Groupe Orosdi n'a conclu aucun autre contrat d'*asset management*, de prestation de services et/ou de gestion immobilière, à l'exception du mandat de gestion conclus avec Nexity Property Management.

1.2.12 Conséquences sociales et environnementales de l'activité du Groupe

Informations requises au titre de l'article R. 225-105-1, I du Code de commerce	
Information	Narratif
1° Informations sociales :	Non applicable - Le Groupe n'emploie aucun salarié.
a) <u>Emploi</u> :	Non applicable - Voir ci-dessus.
<ul style="list-style-type: none"> • l'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique 	Non applicable - Voir ci-dessus.
<ul style="list-style-type: none"> • les embauches et les licenciements 	Non applicable - Voir ci-dessus.
<ul style="list-style-type: none"> • les rémunérations et leur évolution 	Non applicable - Voir ci-dessus.
b) <u>Organisation du travail</u> :	Non applicable - Voir ci-dessus.
c) <u>Relations sociales</u> :	Non applicable - Voir ci-dessus.
<ul style="list-style-type: none"> • l'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci 	Non applicable - Voir ci-dessus.
<ul style="list-style-type: none"> • le bilan des accords collectifs 	Non applicable - Voir ci-dessus.
d) <u>Santé et sécurité</u> :	Non applicable - Voir ci-dessus.
<ul style="list-style-type: none"> • les conditions de santé et de sécurité au travail 	Non applicable - Voir ci-dessus.
<ul style="list-style-type: none"> • le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité 	Non applicable - Voir ci-dessus.

Informations requises au titre de l'article R. 225-105-1, I du Code de commerce

Information	Narratif
au travail	
e) <u>Formation</u> :	Non applicable - Voir ci-dessus.
<ul style="list-style-type: none"> les politiques mises en œuvre en matière de formation 	Non applicable - Voir ci-dessus.
<ul style="list-style-type: none"> le nombre total d'heures de formation 	Non applicable - Voir ci-dessus.
f) <u>Egalité de traitement</u> :	Non applicable - Voir ci-dessus.
<ul style="list-style-type: none"> les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes 	<p>Non applicable s'agissant des salariés - Voir ci-dessus.</p> <p>S'agissant de la composition du Conseil de surveillance, 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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées 	Non applicable - Voir ci-dessus.
<ul style="list-style-type: none"> la politique de lutte contre les discriminations 	Non applicable - Voir ci-dessus.
2° Informations environnementales	<p>La Société accorde une importance particulière aux conséquences environnementales de son activité.</p> <p>L'ensemble des mesures nécessaires au respect de la réglementation,</p>

Informations requises au titre de l'article R. 225-105-1, I du Code de commerce

Information	Narratif
	<p>notamment en termes de détection et de traitement des problématiques d'amiante ou de risques d'inondation, est mis en oeuvre par la Société.</p> <p>Par ailleurs, la Société a souhaité engager sur le site sis rue Blanche une démarche haute Qualité Environnementale et obtenir la certification "NF Bâtiments Tertiaires – démarche HQE®".</p> <p>En janvier 2012, la Société a conclu avec Nexity Property Management, un mandat de gestion pour l'immeuble sis Rue Blanche en vertu duquel elle a confié à cette dernière notamment la gestion environnementale, la certification "NF Bâtiments Tertiaires – démarche HQE®" et la prise en charge de la démarche HQE®. A cet effet, Nexity Property Management a une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage consistant à orienter, piloter, accompagner et valider le travail de mise en place de la démarche et de justification de la qualité de l'immeuble et des pratiques. En vertu du contrat, Nexity Property Management a l'obligation de gérer le site en assurant la gestion de l'exploitation selon les règles HQE®exploitation, et de mettre en place toutes mesures afin d'en respecter ses exigences, et notamment par la mise en place d'outils de communication vers les occupants. L'accompagnement par Nexity Property Management comporte également l'organisation de la mise en place de la démarche HQE®, l'assistance et le conseil, le contrôle et validation, l'animation de l'audit d'admission et le suivi et l'animation des audits de suivi annuels.</p> <p>Enfin, la Société souhaite également engager sur le site sis rue Blanche une démarche en vue de l'obtention de la certification Très Haute Performance Energétique (THPE) et, s'agissant de la partie</p>

Informations requises au titre de l'article R. 225-105-1, I du Code de commerce

Information	Narratif
	habitation, de la certification Patrimoine Habitat et Environnement (PHE).
a) <u>Politique générale en matière d'environnement</u>	Voir ci-dessus - Le mandat de gestion pour l'immeuble sis Rue Blanche conclut avec Nexity Property Management.
<ul style="list-style-type: none"> • l'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement 	<p>Depuis plusieurs années, la Société accorde une importance particulière aux conséquences environnementales de son activité et intègre alors tous les aspects environnementaux possibles.</p> <p>Dans le cadre de son activité et de sa politique en matière de respect de l'environnement, la Société est tenue de respecter un certain nombre de dispositions législatives et réglementaires régissant, entre autres, l'urbanisme, la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux. L'immeuble situé rue Blanche est un exemple parmi d'autres qui reflète la volonté du Groupe et positionne sa stratégie d'investissement et de ses perspectives de développement ou de croissance.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement 	<ul style="list-style-type: none"> • Sensibilisation des locataires aux bonnes pratiques d'économie d'énergie. • Mise en place d'un carnet de vie de l'ouvrage diffusé aux occupants répertoriant les bonnes pratiques de consommation d'énergie, des règles de vie en communauté permettant de limiter les éventuelles nuisances sur le confort et la santé des occupants, favorisant l'utilisation des transports propres, le covoiturage et les transports en communs.

Informations requises au titre de l'article R. 225-105-1, I du Code de commerce

Information	Narratif
	<ul style="list-style-type: none"> • Rédaction du règlement intérieur avec clauses environnementales. • Communication sur les consignes d'économie d'énergie lors des opérations d'entretien des locaux entretien. • Mise en place d'écrans de communication sur les immeubles pour diffuser des informations aux utilisateurs sur la démarche environnementale
<ul style="list-style-type: none"> • les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions 	<p>La société choisit ses des prestataires en fonction de leur engagement environnemental et de développement durable. Pour chaque prestataire des clauses environnementales sont spécifiées dans les contrats aux regards des exigences de certifications.</p> <p>A titre d'exemples :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Prestataires espaces verts</u> dont les principales préoccupations sont : la lutte biologique, pas de produits phytosanitaires, l'utilisation d'engrais spécifiques (fumier de cheval), une gestion raisonnée de l'eau ; • <u>Prestataire déchets</u> : sites certifiés management intégré Multitechnique certifié ISO 14001 et engagé dans une politique de Développement Durable ; • <u>Prestataire nettoyage</u> : engagé dans une démarche d'amélioration continue de ses performances en matière de protection de l'environnement et au maintien d'un système de management

Informations requises au titre de l'article R. 225-105-1, I du Code de commerce

Information	Narratif
	<p>environnemental selon la norme ISO 14001. En cours de certification en 2012 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ISO 9001 (management qualité) : en phase de renouvellement de certification ; - ISO 14001 (management environnemental) : en phase de certification.
<p>b) <u>Pollution et gestion des déchets</u> :</p>	<p>En vertu du mandat de gestion mentionné ci-dessus, Nexity Property Management a, de manière générale, l'obligation de définir et de mettre en œuvre toutes mesures propres à assurer le bon état de l'immeuble, la satisfaction des besoins légitimes des utilisateurs, la conformité de l'immeuble - ou son adaptation le cas échéant - à la réglementation applicable ou aux techniques et notamment celles relatives à la santé, l'hygiène, la lutte contre le travail clandestin et à la protection de l'environnement.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement 	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat cadre pour l'analyse et la surveillance de la qualité de l'air et de l'eau à minima une fois par an. • Mise en place de carnet sanitaire air/eau systématique. • Dans les parkings, le ventilateur est piloté par un système de détection de gaz toxiques (CO/NO). Système de détections des polluants CO et NO2 du parking. • Matériaux en contact avec l'air (isolants) certifié ACERMI.

Informations requises au titre de l'article R. 225-105-1, I du Code de commerce

Information	Narratif
<ul style="list-style-type: none"> • les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets 	<ul style="list-style-type: none"> • Distributeurs sanitaires de savons rechargeables. Produit livré en gros emballage. • Choix de méthode d'entretien limitant la consommation de produit. • Compostage des déchets verts hors site par le prestataire espaces verts en compost pour l'entretien des espaces verts. • Introduction de moyen de tri dans les locaux privatifs (bacs ou compacteur électrique). • Choix de méthodes d'entretien permettant de limiter la surconsommation de produits. • Utilisation de mono-brosse et auto-laveuse permettant un dosage précis du produit d'entretien. • Utilisation de station de dilution pour un dosage approprié des produits. • Bac de tri dans le local multi-technique pour les déchets de maintenance. • Mise en place de bannette pour collecte du papier dans les locaux communs (auditorium, conférence...). • Roto-compacteur installé si plus de 50% occupation.

Informations requises au titre de l'article R. 225-105-1, I du Code de commerce

Information	Narratif
<ul style="list-style-type: none"> la prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité 	<ul style="list-style-type: none"> Interdiction d'utilisation de produits phytosanitaires. Choix d'aspirateur moins bruyant (52 dB(A)). Choix de mono-brosse silencieux : niveau sonore à 1,5 m = 58 db(A) selon la norme ISO 3744. Pas d'utilisation d'appareils bruyants pour l'entretien des espaces verts pendant les pauses des collaborateurs (absence de souffleur). Prise en compte de la charte chantier à faibles nuisances dans le cadre des travaux in situ. Ramassage à la main des feuilles mortes. Prestataires nettoyage. Utilisation de produits éco-labellisés pour l'entretien des locaux communs de la gamme Challenge'Vert. Installation pour limiter la pollution diffuse sur site : séparateur à hydrocarbure et bac à graisse.
<p>c) <u>Utilisation durable des ressources</u> :</p>	<p>Voir ci-dessus - Le mandat de gestion pour l'immeuble sis Rue Blanche conclut avec Nexity Property Management.</p>
<ul style="list-style-type: none"> la consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales 	<p><u>Entretien des espaces verts</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Plan d'arrosage avec arrosage automatique programmable : arrosage par goutte à goutte et micro aspersion avec un réseau de

Informations requises au titre de l'article R. 225-105-1, I du Code de commerce

Information	Narratif
	<p>clapets vannes régulièrement réparti. L'ensemble du réseau est relié à une horloge.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utilisation de détachant moquette sans rinçage (FT). • Essuyage mobilier (utilisation de microfibras pour réduire les consommations d'eau). • Auto-laveuse équipée d'un système rotowash et d'un système ecoflex permettant d'ajuster le débit d'eau et donc de contrôler les consommations <p><u>Sanitaires</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Systèmes hydro-économiques dans les sanitaires et douches. détection infrarouge pour les robinets. Robinets thermostatiques pour les douches.
<ul style="list-style-type: none"> • la consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation 	<p>Voir les autres rubriques du présent tableau.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • la consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Installation de détecteurs de présence dans les parties et sanitaires. • Climatisation des locaux de restauration à l'arrêt en dehors des heures d'occupation. • Programmation horaire de la CTA de l'auditorium selon planning

Informations requises au titre de l'article R. 225-105-1, I du Code de commerce

Information	Narratif
	<p>de réservation.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Programmation de l'éclairage et du confort thermique des salons (salles de réunions) et auditorium fait en fonction du planning d'occupation de ces espaces. • Utilisation d'éclairage LED avec détecteur crépusculaire et d'une programmation horaire sur GTB / Pilotage par sonde de luminosité. • Mise en place d'un système de suivi des consommations via GTB avec alertes de dérives et d'anomalies de fonctionnement des équipements. • Recours aux énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire des cuisines assurée par des panneaux solaires thermique. • Recours au chauffage urbain CPCU couvrant 100% des besoins en chauffage.
d) <u>Changement climatique</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> • les rejets de gaz à effet de serre 	<ul style="list-style-type: none"> • Réduction des émissions de gaz à effets de serre dans le cadre de la mise en place du système de suivi et de réduction des consommations d'énergie. <p>Par ailleurs, la Société favorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'utilisation de véhicules plus respectueux de l'environnement

Informations requises au titre de l'article R. 225-105-1, I du Code de commerce

Information	Narratif
	avec l'existence de 4 prises pour véhicules électriques dans les parkings ; <ul style="list-style-type: none"> • les déplacements doux par l'existence d'un parc de stationnement vélos in situ • le recours aux énergie renouvelables
e) <u>Protection de la biodiversité</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> • les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité 	<ul style="list-style-type: none"> • Interdiction d'utilisation de produits phytosanitaires. • Présence de terrasses végétalisées pour le développement du biotope. • Mise en place de nichoirs (hôtel à insectes) pour l'amélioration de la biodiversité. • Introduction d'espèces végétales sur les parcelles le plus possibles.
3° Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable :	
a) <u>Impact territorial, économique et social de l'activité de la société</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> • en matière d'emploi et de développement régional 	Non applicable.

Informations requises au titre de l'article R. 225-105-1, I du Code de commerce

Information	Narratif
<ul style="list-style-type: none"> sur les populations riveraines ou locales 	Non applicable.
b) <u>Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines :</u>	Non applicable.
<ul style="list-style-type: none"> les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations ; 	Non applicable.
<ul style="list-style-type: none"> les actions de partenariat ou de mécénat ; 	Non applicable.
c) <u>Sous-traitance et fournisseurs :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> la prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux 	Voir ci-dessus.

Informations requises au titre de l'article R. 225-105-1, II du Code de commerce	
Information	Narratif
1° Informations sociales	Non applicable - Le Groupe n'emploie aucun salarié.
b) <u>Organisation du travail</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> • l'absentéisme 	Non applicable - Voir ci-dessus.
d) <u>Santé et sécurité</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> • les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles 	Non applicable - Voir ci-dessus.
g) <u>Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives</u> :	Non applicable - Voir ci-dessus.
<ul style="list-style-type: none"> • au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective 	Non applicable - Voir ci-dessus.
<ul style="list-style-type: none"> • à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession 	Non applicable - Voir ci-dessus.
<ul style="list-style-type: none"> • à l'élimination du travail forcé ou obligatoire 	Non applicable - Voir ci-dessus.

Informations requises au titre de l'article R. 225-105-1, II du Code de commerce

Information	Narratif
<ul style="list-style-type: none"> à l'abolition effective du travail des enfants 	Non applicable - Voir ci-dessus.
2° Informations environnementales :	
a) <u>Politique générale en matière environnementale</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours 	Non applicable.
c) <u>Utilisation durable des ressources</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> l'utilisation des sols 	Non applicable.
d) <u>Changement climatique</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> l'adaptation aux conséquences du changement climatique 	Non applicable - Voir ci-dessus.
3° Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable :	
c) <u>Sous-traitance et fournisseurs</u> :	

Informations requises au titre de l'article R. 225-105-1, II du Code de commerce

Information	Narratif
<ul style="list-style-type: none"> • l'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale 	Voir ci-dessus.
d) <u>Loyauté des pratiques</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> • les actions engagées pour prévenir la corruption 	La société estime ne pas être soumise au risque de corruption.
<ul style="list-style-type: none"> • les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs 	Voir ci-dessus.
e) <u>Autres actions engagées, au titre du présent 3°, en faveur des droits de l'homme</u>	Non applicable - Voir ci-dessus.

1.2.13 Facteurs de risques

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

La Société est soumise à de nombreux risques et incertitudes qui sont susceptibles d'affecter sa performance financière. L'activité, la situation financière ou le résultat des activités de la Société pourraient être affectés de manière significative par les risques décrits ci-après. Ces risques sont, à la date du Rapport Financier Annuel, ceux dont la Société estime que la réalisation pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement. D'autres risques, non identifiés à la date du Rapport Financier Annuel ou dont la réalisation n'est pas considérée, à cette même date, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement, peuvent exister.

Les informations relatives à la politique de gestion des risques présentés ci-après sont développées au sein du rapport sur le contrôle interne du président du Conseil de surveillance de la Société (voir la section 1.2.17.1 du Rapport Financier Annuel).

1.2.13.1 Risques liés à l'exploitation

(i) Risques liés à l'environnement économique et à l'évolution du marché de l'immobilier

Au 31 décembre 2012, le portefeuille d'actif immobilier de la Société est composé d'un unique immeuble situé à Paris. Au regard de la composition de ce portefeuille, une évolution défavorable du marché de l'immobilier national et/ou de celui de Paris pourrait avoir un impact négatif sur les revenus locatifs de la Société et ses résultats, la valeur de son patrimoine, sa politique d'investissement, sa situation financière et ses perspectives de développement. Une telle évolution peut par ailleurs avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers et charges locatives.

Une évolution défavorable de l'indice du coût de la construction ("ICC") pourrait également avoir un impact sur les revenus locatifs de la Société.

(ii) Risques liés à la concentration du patrimoine du Groupe

La Société ne détient qu'un immeuble de bureaux et de logements sociaux qu'elle souhaite valoriser.

Le rendement des actifs immobiliers varie notamment en fonction de la croissance économique de leur région géographique, le seul actif immobilier de la Société étant situé à Paris. Tant que la Société ne possède qu'un seul actif, toute cession de celui-ci pourrait avoir un impact significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement.

(iii) Risques liés à l'absence de liquidité de l'actif immobilier

Les actifs immobiliers de bureaux commerciaux étant peu liquides, la Société pourrait, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ne pas être en mesure de céder rapidement et

dans des conditions satisfaisantes son actif immobilier. Si cette situation devait se prolonger, elle serait susceptible d'avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société.

(iv) Risques liés à la valorisation de l'actif de la Société

La valorisation de l'actif immobilier de la Société a fait l'objet d'une évaluation annuelle par la société King Sturge (devenue Jones Lang Lasalle) et au titre de l'exercice 2012 par la société CATELLA, intervenant en qualité d'évaluateur indépendant.

Au 31 décembre 2012, seul l'actif sis rue Blanche dans le neuvième arrondissement de Paris en patrimoine de la Société a fait l'objet d'une valorisation dans le cadre d'un rapport établi par Catella, intervenant en qualité d'évaluateur indépendant, le site immobilier situé Porte de la Chapelle ayant été cédé le 27 décembre 2012 par Orosdi La Chapelle (voir section 1.2.6.4 du Rapport Financier Annuel). Les conclusions du rapport d'évaluation mentionnent une valeur nette de marché de 234.500.000 euros s'agissant de l'immeuble situé rue Blanche à Paris.

La valorisation de l'actif retenue par l'expert repose sur plusieurs hypothèses. La cession de l'actif, en cas de non réalisation de ces hypothèses, pourrait se faire à un prix inférieur à celui retenu par l'expert.

Par ailleurs, la valeur du portefeuille dépend notamment du rapport de l'offre et de la demande sur le marché immobilier de bureaux. Ainsi, une dégradation de la situation économique de ce marché, et notamment du niveau des loyers, serait susceptible d'impacter la valorisation retenue par l'expert indépendant.

(v) Risques liés aux travaux

L'actif de la Société est constitué d'un immeuble construit au début du XXème siècle pour lequel la Société a procédé à une restructuration lourde. La nécessité de procéder à d'autres travaux significatifs à l'avenir pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société.

Les travaux importants engagés au sein de l'ensemble immobilier sis rue Blanche pouvant être source de conflits avec un voisin ou tout autre riverain (par exemple, au titre de dégradations diverses, contestations sur les limites de propriété, troubles anormaux de voisinage, etc.), la Société avait décidé d'initier une procédure de référé préventif au cours de l'exercice 2009.

Le recours à cette procédure permet de prévenir ou, tout au moins, de mieux maîtriser les conséquences des dommages susceptibles d'être causés par des travaux. Elle consiste à faire désigner un expert par le juge, ceci avant tout litige, en rassemblant les voisins, le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et l'ensemble des intervenants impliqués.

Les opérations d'expertise sont à la date du Rapport Financier Annuel terminées, l'expert ayant déposé son rapport au cours du troisième trimestre 2012. A cette occasion, il n'a pas été saisi de demandes indemnitaires chiffrées, et les réclamations qui avaient été portées à la connaissance de la Société n'ont eu aucune suite judiciaire.

(vi) Risques liés à la commercialisation des actifs du Groupe

En début d'exercice 2012, la Société a conclu un bail avec la société CRITEO portant sur 9.242 m². Dans l'hypothèse où la Société rencontrerait des difficultés à louer le reste de l'actif, cela serait susceptible d'avoir un impact significatif sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société.

Par ailleurs, le départ de la société CRITEO ou les difficultés financières rencontrées par celle-ci, ou des conditions difficiles de renégociation ou de renouvellement de son bail, seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société.

(vii) Risques liés à l'importance des relations avec le Groupe CEREP III

CEREP Investment France S.à r.l. détient directement la majorité du capital et des droits de vote de la Société. En conséquence, CEREP Investment France S.à r.l. dispose d'une influence significative sur la Société et sur la conduite de son activité car elle est ainsi en mesure de prendre des décisions importantes relatives non seulement à la désignation de ou des associés commandités et à la composition de la gérance et du Conseil de surveillance de la Société, à l'approbation de ses comptes ou au versement de dividendes, mais également au capital de la Société ou à ses statuts.

De plus, il est à noter que le financement de l'actif immobilier détenu par la Société a notamment été effectué au moyen de prêts intra-groupe subordonnés, octroyés par des sociétés du Groupe CEREP III (voir section 1.2.6.6 du Rapport Financier Annuel). Il est envisagé que le financement des restructurations futures se fasse également partiellement au moyen de prêts subordonnés consentis par des sociétés appartenant au Groupe CEREP III.

Les représentants de la Société et du Groupe agiront dans l'intérêt exclusif d'Orosdi en cas de survenance d'un conflit d'intérêts entre la Société et d'autres entités du Groupe CEREP III.

(viii) Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurance appropriées

La Société a souscrit des polices d'assurance pour son actif situé rue Blanche couvrant notamment les dommages pouvant être occasionnés à l'occasion de travaux de restructuration ainsi que la perte des loyers pour une durée de 36 mois (voir section 1.2.14 du Rapport Financier Annuel). A cet égard, la Société pourrait être confrontée à une augmentation des primes d'assurance ou, en raison de capacités limitées disponibles sur le marché de l'assurance, à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques de façon appropriée.

Un tel surcoût, ou l'impossibilité de souscrire ou de renouveler des polices d'assurance appropriées, pourrait avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société.

1.2.13.2 Risques juridiques, réglementaires et fiscaux

(i) Risques liés à la réglementation applicable

Dans le cadre de son activité, la Société est tenue de respecter un certain nombre de dispositions législatives et réglementaires régissant, entre autres, l'urbanisme, la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux (voir section 1.2.6.5 du Rapport Financier Annuel). Lesdits lois et règlements relatifs à l'environnement et à la santé publique concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution (notamment les ICPE), l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation. Une modification substantielle de la réglementation applicable à l'activité de la Société pourrait la conduire à engager des dépenses supplémentaires susceptibles d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance. En outre, la politique d'investissement de la Société destinée notamment à accroître son patrimoine nécessite le plus souvent des autorisations administratives dont l'obtention peut être difficile ou dont les conditions d'obtention peuvent faire l'objet d'un durcissement. Par ailleurs, un retard dans la réalisation des travaux peut être causé par des événements liés à la typologie des sols, à la nécessité de procéder à des travaux de dépollution ou à des fouilles archéologiques. Ces contraintes peuvent avoir un effet défavorable sur la stratégie d'investissement de la Société et ses perspectives de développement ou de croissance. Enfin, comme c'est habituellement le cas pour les propriétaires d'actifs, la Société ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation. Les conséquences de telles irrégularités éventuelles seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions pour la Société qui pourraient affecter son activité, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives.

(ii) Risques naturels et technologiques

Le site immobilier de la Société peut également être exposé à des risques naturels (tels que des inondations et/ou effondrements) et/ou technologiques. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle des locaux concernés et avoir un effet défavorable sur l'attractivité du site de la Société, son activité et ses résultats.

En effet, depuis le 1^{er} juin 2006, les bailleurs sont tenus, lors de la signature d'un bail, de fournir à leurs locataires une information relative à l'existence de certains risques environnementaux (article L. 125-5 et articles R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement). Un état des risques naturels et technologiques doit ainsi être annexé au contrat de bail. Le bailleur est également tenu d'informer le locataire de tout sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances.

À défaut, le locataire peut demander la résolution du bail ou obtenir du juge une diminution de loyer.

(iii) Risques liés à la santé (amiante, légionelle, plomb, etc.)

Les immeubles de la Société peuvent être exposés à des problèmes liés à la sécurité ou à la santé publique, concernant notamment l'amiante, la légionelle, les termites ou le plomb.

A cet égard, l'immeuble situé rue Blanche a fait l'objet de travaux de désamiantage lors de son acquisition. Par ailleurs, la Société gère l'immeuble dans le respect de la réglementation applicable en matière de plomb ainsi que de l'utilisation et de la maintenance des installations des climatisations.

(iv) Risques environnementaux liés aux ICPE

Certaines installations peuvent être soumises aux réglementations régissant les ICPE (voir section 1.2.6.5 du Rapport Financier Annuel). Ces installations sont susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances notamment pour la sécurité et la santé publiques. À la date du Rapport Financier Annuel, la Société ne possède pas d'ICPE et n'est donc pas exposée aux risques liés à ces installations.

(v) Risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement

La législation française relative aux baux (voir section 1.2.6.5 du Rapport Financier Annuel) est relativement contraignante à l'égard du bailleur. Les règles applicables en matière de durée, résiliation, renouvellement ou indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité dont disposent les propriétaires d'augmenter les loyers. En outre, il ne peut être exclu qu'au cours ou à l'échéance de baux, la Société soit confrontée à un contexte de marché défavorable aux bailleurs ou, à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables en matière de baux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs d'éventuelles indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives du Groupe.

1.2.13.3 Risques financiers

(i) Risques liés à la stratégie d'acquisition du Groupe

Dans le cadre de sa stratégie de développement, la Société souhaite poursuivre l'acquisition sélective d'actifs immobiliers. Cependant, compte tenu des conditions de marché, la Société ne peut garantir que des opportunités d'acquisition satisfaisantes se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle procédera obtiendront la rentabilité qu'elle escomptait à l'origine.

(ii) Risques liés au niveau d'endettement du Groupe

la Société a également choisi de recourir à des financements hypothécaires. En conséquence, l'actif de la Société est hypothéqué 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 à défaut de quoi les banques pourraient demander l'exigibilité anticipée des crédits). Le respect de ces ratios financiers au titre de l'exercice 2012 est explicité au sein de l'annexe aux comptes consolidés (voir section 2.1 du Rapport Financier Annuel).

(iii) Risques liés au service de la dette

Les prêts bancaires consentis à la Société contiennent des clauses d'exigibilité anticipée ainsi que des engagements liés aux emprunteurs, des engagements financiers et des engagements

d'information conformes aux pratiques de marché eu égard à la nature des activités des sociétés emprunteuses et à leur niveau d'endettement. Le respect de ces engagements est explicité au sein de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 (voir section 2.1 du Rapport Financier Annuel).

La Convention de Crédit conclue par la Société dans le cadre de la mise en place du financement bancaire concernant l'acquisition et la restructuration de l'actif situé rue Blanche (voir section 1.2.6.6 (i) (2) du Rapport Financier Annuel) lui impose de maintenir notamment un ratio d'endettement maximum (LTV) inférieur ou égal à 75 % en données consolidées. Le ratio LTV se définit comme étant le rapport exprimé en pourcentage entre d'une part la dette financière nette et d'autre part, la valeur des actifs immobiliers déterminée sur la base des rapports d'experts indépendants. Au 31 décembre 2012, le ratio LTV tel que défini dans la Convention de Crédit s'élevait à 38,52 %. Ainsi, une variation à la baisse significative de la valorisation de l'actifs de la Société pourrait entraîner le non respect du ratio LTV et donc de certains covenants prévus par la Convention de Crédit, ce qui serait susceptible d'entraîner l'exigibilité anticipée du prêt et ainsi d'avoir des conséquences négatives sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives du Groupe.

(iv) Risques de liquidité et de trésorerie

La gérance a procédé à une revue spécifique du risque de liquidité de la Société et elle considère que ces derniers sont en mesure de faire face à leurs échéances à venir en raison du soutien financier accordé à la Société par l'actionnaire de référence.

(v) Risques liés au régime fiscal des acquisitions

Le non-respect de l'obligation de conservation pendant cinq ans des actifs que la Société a acquis sous le régime de l'article 210 E du code général des impôts serait sanctionné par une amende de 25% de la valeur d'acquisition de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté. La Société a du ainsi conserver l'ensemble immobilier sis rue Blanche dans le neuvième arrondissement de Paris (voir section 1.2.6.2 du Rapport Financier Annuel) jusqu'au 10 octobre 2012. Comme indiqué section 1.2.6.3, l'engagement de conservation pris par la Société lors de l'acquisition de l'immeuble a été respecté.

(vi) Risques de marché

Risques liés au niveau des taux d'intérêt

Une augmentation des taux d'intérêt aurait un impact sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage de bureaux commerciaux sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts.

Cette augmentation des taux d'intérêt pourrait également avoir une incidence sur le coût du financement de rénovation de son patrimoine existant. En effet, tout ou partie des financements nécessaires à ces rénovations supposerait de recourir à l'endettement même si la Société n'exclut pas la possibilité de recourir également au marché pour augmenter les fonds propres.

Néanmoins, la Société a souscrit des contrats de couverture qui limitent le risque de taux pour le seul actif en portefeuille faisant l'objet d'un financement externe.

Risques de change

la Société réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la zone euro et ne supporte donc pas, à ce titre, de risque de change.

Risques sur actions

la Société ne détient pas de participation dans des sociétés cotées et ne supporte donc pas, à ce titre, de risque sur actions. Il est toutefois précisé, qu'au 31 décembre 2012, les actions auto-détenues de la Société représentaient 0,548% du capital et des droits de vote ce qui expose la Société aux fluctuations des marchés actions.

La trésorerie disponible est, pour partie, placée sur des OPCVM de première catégorie et dans un établissement de 1^{er} rang.

Les risques liés à la sensibilité de la Société aux risques de marché, au niveau des taux d'intérêt, au crédit, à la liquidité et sur actions sont également développés au sein de l'annexe aux comptes consolidés (voir section 2.1 du Rapport Financier Annuel).

1.2.13.4 Procédures-litiges

Il est rappelé qu'une assignation en référé, relative à de prétendus troubles de voisinage et initiée par la copropriété voisine du site à l'encontre de la Société et de la société Bouygues Bâtiment Ile de France, est toujours en cours. Le Gérant considère que cette réclamation, non fondée, ne devrait pas affecter de manière significative l'activité de la Société (Voir l'annexe aux comptes sociaux de la Société relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2012 figurant à la section 2.3 du Rapport Financier Annuel).

Par ailleurs, après avoir assigné la société Terrel, à qui avait été confiée une mission BET (Bureau d'Etude Technique) Structure et Fluides, pour manquements au titre de cette mission, il a finalement été jugé préférable de mettre fin à cette action judiciaire et de signer un protocole de règlement amiable en date du 16 février 2011.

A la date du présent Rapport Financier Annuel, il n'existe, à la connaissance d'Orosdi, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage de nature à avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

1.2.14 Assurance – Couverture des risques

la Société bénéficie d'un programme d'assurances placé auprès de sociétés d'assurances de premier plan. D'une manière générale, la Société estime que les polices d'assurance dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur de l'actif assuré et du niveau de risque encouru.

la Société a ainsi mis en place une politique de couverture des principaux risques liés à son activité et susceptibles d'être assurés, sous réserve des franchises ou exclusions usuelles imposées par le marché.

Les caractéristiques des principales polices d'assurance souscrites par la Société sont résumées ci-après :

- Assurance tous risques dommages aux biens et pertes de loyers souscrite pour l'ensemble immobilier situé rue Blanche. Cette police garantit le bâtiment pour un montant de 77.000.000 euros ainsi que la perte des loyers pendant une durée de 36 mois dans la limite d'un montant annuel réel de 5.628.000 euros (baux en cours) et dans la limite de 12.300.000 euros (pertes de loyers anticipées, indemnisables sous certaines conditions). Cette police garantie également la Responsabilité Propriétaire d'Immeuble pour un montant de 5.000.000 euros. La franchise applicable au titre de cette police s'élève à 1.000 euros par sinistre et porté à 1.400 euros par sinistre en cas d'effondrement.
- Assurance tous risques chantier qui couvre tous les dommages survenus dans le cadre des travaux de construction et de réhabilitation de l'ensemble immobilier situé rue Blanche pour un montant (i) égal au coût total prévisionnel de l'ouvrage neuf assuré et (ii) de 3.000.000 € pour l'ouvrage tel qu'existant au moment de la souscription de la police. Ce contrat a pour objet de garantir la réparation des dommages matériels subis par les travaux en cours de chantier. Il est précisé que les garanties au titre de ce contrat sont suspendues, dans l'attente de la reprise des travaux de finition devant être réalisés sur une partie de l'immeuble (notamment la mantille).
- Assurance Dommages Ouvrages–Responsabilité Civile Décennale complémentaire d'ouvrage (CCRD) : ce contrat a pour objet de garantir durant les dix années qui suivent la réception des travaux, en dehors de toute recherche de responsabilité, le préfinancement des travaux de réparation des désordres affectant l'ouvrage. Cette assurance est souscrite pour le compte du maître d'ouvrage, ainsi que pour les propriétaires successifs de l'ouvrage.

Le montant total des primes d'assurance versées par la Société au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2012 s'élève à 218.179,20 euros.

1.2.15 Effectif

La Société n'emploie aucun salarié, compte tenu de ses relations avec le Groupe CEREP III décrites ci-après.

1.2.16 Renseignements relatifs aux représentants légaux et aux membres du Conseil de surveillance

1.2.16.1 Orosdi Management SARL, associé commandité gérant de la Société

- Eric Sasson, 48 ans, demeurant 112 avenue Kleber-75116 Paris est le représentant de la société Orosdi Management (elle-même associée commandité gérant de la Société) et est Managing Director au sein du Groupe Carlyle, responsable de la structure de gestion de l'ensemble des fonds d'investissements immobiliers gérés par le Groupe Carlyle en Europe. Avant de rejoindre Carlyle, Eric Sasson a été Managing Director de LaSalle Investment Management, où il était responsable de l'activité de private equity immobilier pour l'Europe. Durant cette période, Eric Sasson a développé une équipe de 20 personnes. De 1999 à 2000, Eric Sasson a été responsable de la création, de l'investissement et de la gestion d'un fonds de 300 M€ ciblant l'immobilier européen. Il a aussi géré un fonds

paneuropéen de 150 M€ spécialisé dans l'investissement hôtelier en Europe. Eric Sasson, ingénieur diplômé de l'ESTP, est également titulaire d'un Master of Science du MIT (Massachusetts Institute of Technology) et d'un MBA de l'INSEAD.

- Robert Hodges, 44 ans, demeurant Landsdowne House, 57 Berkeley Square, London, W1J 6ER, est Managing Director au sein du Groupe Carlyle, responsable de la stratégie de gestion d'actifs en Europe et de l'acquisition d'actifs immobiliers au Royaume-Uni. Avant de rejoindre Carlyle, Robert Hodges était directeur de LaSalle Investment Management avec la responsabilité de la gestion de portefeuille des fonds européens. Robert Hodges est titulaire d'un diplôme d'économie (Bachelor of Science in Economics) de la London School of Economics.
- Robert Konigsberg, 43 ans, demeurant 1001 Pennsylvania Avenue NW, Suite 220 South, Washington DC 2004-2505, USA, nommé en qualité de cogérant le 14 février 2009, est Managing Director au sein du Groupe Carlyle et est basé à Washington, DC (USA). Il est notamment directeur financier (Chief Financial Officer) pour les fonds immobiliers du Groupe Carlyle, et assure la responsabilité d'ensemble pour les relations avec les investisseurs et la gestion financière des fonds immobiliers. Avant de rejoindre Carlyle en 1999, Robert Konigsberg a été Senior Manager chez Arthur Andersen dans les domaines immobilier et des services financiers. Robert Konigsberg est diplômé de American University. Robert Konigsberg a une expérience professionnelle de 17 ans, dont 10 avec Carlyle.

1.2.16.2 Membres du Conseil de surveillance

- Agnès Riban, 36 ans, demeurant 112 avenue Kleber-75116 Paris, est Director au sein du Groupe Carlyle, co-responsable des acquisitions d'actifs immobiliers en France et au Benelux. Avant de rejoindre Carlyle, Agnès RIBAN a été analyste chez LaSalle Investment Management pendant 1 an et demi. Agnès RIBAN est diplômée de l'université Paris IX Dauphine et est titulaire d'un DESS de Mathématiques Appliqués.
- Olivier Petreschi, 36 ans, demeurant 112 avenue Kleber-75116 Paris, est Director au sein du Groupe Carlyle, co-responsable des acquisitions d'actifs immobiliers en France et au Benelux. Avant de rejoindre Carlyle, Olivier Petreschi a été analyste chez Unibail. Précédemment, il a travaillé au sein du cabinet d'audit Mazars. Olivier Petreschi est diplômé de HEC et titulaire d'un DESS de Droit de l'Université de Paris XI-Sceaux.
- Bertrand Neuschwander, 50 ans, demeurant SEB Développement, Chemin du Petit Bois, BP 172, 69134 Ecully, est Directeur Général Adjoint en charge des Activités du groupe Seb. Il exerçait auparavant les responsabilités de Directeur Général du groupe Devanlay (Lacoste) et de Président Directeur Général du groupe Aubert. M. Neuschwander est diplômé de l'Institut National Agronomique de Paris et de l'INSEAD.
- Didier Zeitoun, 48 ans, demeurant Magellan Consulting 48-50, rue de la Victoire 75009 Paris, est président de Magellan Consulting, Cabinet de Conseil en Organisation et Management. Après avoir exercé pendant six ans dans un grand cabinet anglo-saxon d'audit et de conseil (Accenture), il a pris la responsabilité du secteur bancaire et financier d'un cabinet de conseil en management français. Il a ensuite participé à la création d'une société de Conseil en Organisation, (Odyssee). En 2000, il entre dans le Groupe Atos Origin pour prendre la responsabilité des activités de Conseil en Management en France. De 2004 à 2007, il dirige les activités d'Intégration de Systèmes d'Atos Origin en France.

Puis, il dirige pendant deux ans les activités françaises d'Atos Origin (Consulting, Intégration de Systèmes et Infogérance). Depuis septembre 2008, il a créé un Cabinet de Conseil en Organisation et Management, Magellan Consulting.

1.2.16.3 Informations concernant les mandataires sociaux

Les mandats de tous les membres du Conseil de surveillance en fonction arrivent à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale en date du 10 juin 2013. Il vous sera proposé de les renouveler pour une durée de six ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Par ailleurs, aucun mandat de gérant, ni des commissaires au comptes ne viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale en date du 10 juin 2013.

Conformément à l'article L. 225-102-1 du Code de commerce et sur renvoi de l'article L. 226-1 du même Code, le rapport de gestion inclus dans le présent Rapport Financier Annuel rend compte de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés à chaque mandataire social durant l'exercice écoulé, tant par la Société elle-même que par les sociétés qu'elle contrôle, ou par la société qui la contrôle au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce. Il doit également comprendre la liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice. Ces informations sont contenues dans le tableau ci-après.

Mandataires sociaux :	Rémunérations et avantages versés par la Société		Rémunérations et avantages versés par les sociétés contrôlées ou contrôlante au sens de l'article L. 223-16 du code du commerce		Mandats sociaux exercés dans toutes autres sociétés françaises	
	Montant de la rémunération brute	Montant des avantages en nature	Montant de la rémunération brute	Montant des avantages en nature	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
Eric Sasson Co-gérant d'Orosdi Management SARL (gérant) Co-gérant d'Orosdi La Chapelle SARL (radiée le 1er mars 2013)	Néant	Néant	Néant	Néant	CEREP BOULOGNE	Gérant
					CEREP MONTROUGE CAMPUS	Gérant
					CEREP VIVIENNE	Gérant
					CEREP ASNIERES J	Gérant
					CEREP FRANKLIN	Gérant
					CEREP CHAUSSON	Gérant
					CEREP LABUIRE	Gérant

Mandataires sociaux :	Rémunérations et avantages versés par la Société		Rémunérations et avantages versés par les sociétés contrôlées ou contrôlante au sens de l'article L. 223-16 du code du commerce		Mandats sociaux exercés dans toutes autres sociétés françaises	
	Montant de la rémunération brute	Montant des avantages en nature	Montant de la rémunération brute	Montant des avantages en nature	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
					CEREP AULAGNIER	Gérant
					SCI ASNIERES AULAGNIER LOT J	Gérant
					LE CANNET VILLAGE (<i>ex-FREEPORT LE CANNET</i>)	Gérant
					CEREP PARC DE SEINE	Président
					CEREP UNIVERSITE	Gérant
					CEREP BOTTIN UNIVERSITE	Représentant du gérant personne morale
					CEREP FRANCE C	Gérant
					LION PROMOTION SARL (<i>ex. CEREP FRANCE D</i>)	Gérant
					CEREP PARIS 816	Gérant
					SCI CEREP FRANCE J	Gérant
Eric Sasson (suite)	Néant	Néant	Néant	Néant	COMPAGNIE IMMOBILIERE DU LION (<i>ex. CEREP FRANCE M</i>)	Gérant

Mandataires sociaux :	Rémunérations et avantages versés par la Société		Rémunérations et avantages versés par les sociétés contrôlées ou contrôlante au sens de l'article L. 223-16 du code du commerce		Mandats sociaux exercés dans toutes autres sociétés françaises	
	Montant de la rémunération brute	Montant des avantages en nature	Montant de la rémunération brute	Montant des avantages en nature	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
					SCI CEREP ARAGO (<i>ex. CEREP FRANCE N</i>)	Gérant
					SCI CEREP PABLO	Gérant
					SCI ATLANTIS BASH	Gérant
					SCI ESPLANADE	Gérant
					SPE II BOREALE SAS	Président
					SAS HOTEL ESPLANADE	Président
					SCI TOUR AIR ²	Gérant
					SCI CEREP FRANCE R	Gérant
					SEP BIR HAKEIM (<i>société en participation</i>)	Gérant
					SCI BUILD FRANCE 1 (<i>Immatriculée le 30 décembre 2010</i>)	Gérant
					CARLYLE REAL ESTATE ADVISORS FRANCE	Gérant

Mandataires sociaux :	Rémunérations et avantages versés par la Société		Rémunérations et avantages versés par les sociétés contrôlées ou contrôlante au sens de l'article L. 223-16 du code du commerce		Mandats sociaux exercés dans toutes autres sociétés françaises	
	Montant de la rémunération brute	Montant des avantages en nature	Montant de la rémunération brute	Montant des avantages en nature	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
					CEREP LOUVECIENNES SARL <i>(SARL de droit français depuis février 2011)</i>	Gérant
					OROSDI MANAGEMENT SARL	Gérant
					OROSDI LA CHAPELLE <i>(radiée 1^{er} mars 2013)</i>	
					CEREP FRANCE W SARL <i>(NB: R.Konigsberg co-gérant à compter du 7 mars 2013)</i>	Gérant
Robert Hodges Co-gérant d'Orosdi Management SARL (gérant) Co-gérant d'Orosdi La Chapelle SARL <i>(radiée le 1^{er} mars 2013)</i>	Néant	Néant	Néant	Néant	CEREP BOULOGNE	Gérant
					CEREP ASNIERES J	Gérant
					CEREP FRANKLIN	Gérant
					CEREP CHAUSSON	Gérant
					CEREP LABUIRE	Gérant
					CEREP AULAGNIER	Gérant
					SCI ASNIERES AULAGNIER LOT J	Gérant

Mandataires sociaux :	Rémunérations et avantages versés par la Société		Rémunérations et avantages versés par les sociétés contrôlées ou contrôlante au sens de l'article L. 223-16 du code du commerce		Mandats sociaux exercés dans toutes autres sociétés françaises	
	Montant de la rémunération brute	Montant des avantages en nature	Montant de la rémunération brute	Montant des avantages en nature	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
					LE CANNET VILLAGE (<i>ex-FREEPORT LE CANNET</i>)	Gérant
					CEREP PARC DE SEINE	Directeur Général
					CEREP UNIVERSITE	Gérant
					CEREP BOTTIN UNIVERSITE	Représentant du gérant personne morale
					CEREP FRANCE C	Gérant
Robert Hodges (suite)	Néant	Néant	Néant	Néant	LION PROMOTION SARL (<i>ex. CEREP FRANCE D</i>)	Gérant
					CEREP PARIS 816	Gérant
					SCI CEREP FRANCE J	Gérant
					COMPAGNIE IMMOBILIERE DU LION (<i>ex. CEREP FRANCE M</i>)	Gérant
					SCI CEREP ARAGO (<i>ex. CEREP FRANCE N</i>)	Gérant

Mandataires sociaux :	Rémunérations et avantages versés par la Société		Rémunérations et avantages versés par les sociétés contrôlées ou contrôlante au sens de l'article L. 223-16 du code du commerce		Mandats sociaux exercés dans toutes autres sociétés françaises	
	Montant de la rémunération brute	Montant des avantages en nature	Montant de la rémunération brute	Montant des avantages en nature	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
					SCI CEREP PABLO	Gérant
					SCI ATLANTIS BASH	Gérant
					SCI ESPLANADE	Gérant
					SPE II BOREALE SAS	Directeur Général
					SAS HOTEL ESPLANADE	Directeur Général
					SCI TOUR AIR ²	Gérant
					SCI CEREP FRANCE R	Gérant
					SEP BIR HAKEIM <i>(société en participation)</i>	Gérant
					SCI BUILD FRANCE 1 <i>(Immatriculée le 30 décembre 2010)</i>	Gérant
					CARLYLE REAL ESTATE ADVISORS FRANCE	Gérant
					OROSDI MANAGEMENT SARL	Gérant

Mandataires sociaux :	Rémunérations et avantages versés par la Société		Rémunérations et avantages versés par les sociétés contrôlées ou contrôlante au sens de l'article L. 223-16 du code du commerce		Mandats sociaux exercés dans toutes autres sociétés françaises	
	Montant de la rémunération brute	Montant des avantages en nature	Montant de la rémunération brute	Montant des avantages en nature	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
					OROSDI LA CHAPELLE <i>(radiée 1^{er} mars 2013)</i>	Gérant
					CEREP FRANCE W SARL (NB: R.Konigsberg co-gérant à compter du 7 mars 2013)	Gérant
Robert Konigsberg Cogérant d'Orosdi Management SARL (gérant) Cogérant d'Orosdi La Chapelle SARL <i>(radiée le 1er mars 2013)</i>	Néant	Néant	Néant	Néant	CEREP BOULOGNE	Gérant
					CEREP ASNIERES J	Gérant
					CEREP FRANKLIN	Gérant
					CEREP CHAUSSON	Gérant
					CEREP LABUIRE	Gérant
					CEREP AULAGNIER	Gérant
					SCI ASNIERES AULAGNIER LOT J	Gérant
					LE CANNET VILLAGE <i>(ex-FREEPORT LE CANNET)</i>	Gérant
CEREP PARC DE SEINE	Directeur général délégué					

Mandataires sociaux :	Rémunérations et avantages versés par la Société		Rémunérations et avantages versés par les sociétés contrôlées ou contrôlante au sens de l'article L. 223-16 du code du commerce		Mandats sociaux exercés dans toutes autres sociétés françaises	
	Montant de la rémunération brute	Montant des avantages en nature	Montant de la rémunération brute	Montant des avantages en nature	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
					CEREP UNIVERSITE	Gérant
					CEREP BOTTIN UNIVERSITE	Représentant du gérant personne morale
					CEREP FRANCE C	Gérant
Robert Konigsberg (suite)	Néant	Néant	Néant	Néant	LION PROMOTION SARL (<i>ex. CEREP FRANCE D</i>)	Gérant
					CEREP PARIS 816	Gérant
					SCI CEREP FRANCE J	Gérant
					COMPAGNIE IMMOBILIERE DU LION (<i>ex. CEREP FRANCE M</i>)	Gérant
					SCI CEREP ARAGO (<i>ex. CEREP FRANCE N</i>)	Gérant
					SCI CEREP PABLO	Gérant
					SCI CEREP FRANCE R	Gérant
					SPE II BOREALE SAS	Directeur général délégué
					SCI TOUR AIR ²	Gérant

Mandataires sociaux :	Rémunérations et avantages versés par la Société		Rémunérations et avantages versés par les sociétés contrôlées ou contrôlante au sens de l'article L. 223-16 du code du commerce		Mandats sociaux exercés dans toutes autres sociétés françaises	
	Montant de la rémunération brute	Montant des avantages en nature	Montant de la rémunération brute	Montant des avantages en nature	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
					SAS HOTEL ESPLANADE	Directeur général délégué
					SCI ESPLANADE	Gérant
					SCI ATLANTIS BASH	Gérant
					OROSDI MANAGEMENT SARL	Gérant
					OROSDI LA CHAPELLE <i>(radiée le 1^{er} mars 2013)</i>	Gérant
Agnès Riban Président et membre du Conseil de Surveillance	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	N/A
Olivier Petreschi Membre du Conseil de surveillance	Néant	Néant	Néant	Néant	SCI MAPOM	Gérant
					BUILD SAS	Membre du conseil de surveillance
Didier Zeitoun Membre du Conseil de surveillance	5.000 euros	Néant	Néant	Néant	APOLLO	Président
					ANTIOPE	Président
					MAGELLAN CONSULTING	Président
					MAGELLAN STRATEGY	Président
					GALA INVESTMENT	Gérant

Mandataires sociaux :	Rémunérations et avantages versés par la Société		Rémunérations et avantages versés par les sociétés contrôlées ou contrôlante au sens de l'article L. 223-16 du code du commerce		Mandats sociaux exercés dans toutes autres sociétés françaises	
	Montant de la rémunération brute	Montant des avantages en nature	Montant de la rémunération brute	Montant des avantages en nature	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
Bertrand Neuschwander Membre du Conseil de surveillance	5.000 euros	Néant	Néant	Néant	Néant	

Mandats sociaux dans toutes sociétés étrangères

Agnès Riban : aucun

Olivier Petreschi : aucun

Didier Zeitoun : aucun

Bertrand Neuschwander :

- Maharaja Whiteline Industries Private : Administrateur

Eric Sasson, Robert Hodges et Robert Konigsberg :

Nom de la société	Eric Sasson	Robert Hodges	Robert Konigsberg
CEREP Germany G GmbH	X	X	
Home Ruhl SA	X	X	
Saint-Jacques Students Sprl	X	X	X
CEREP Loi 1 Sprl	X	X	X
CEREP Loi 2 Sprl	X	X	X
Vioto Oy	X	X	
Dinofori Oy	X	X	
Domirita Oy	X	X	
Sivipre Oy	X	X	
Solopre Oy	X	X	
CEREP Germany B GmbH	X	X	X
CEREP Germany D GmbH	X	X	X
CEREP Germany E GmbH	X	X	X
WB Catering services GmbH	X	X	
CEREP Germany A GmbH	X	X	X
CEREP II S.à r.l.			X

Nom de la société	Eric Sasson	Robert Hodges	Robert Konigsberg
CEREP Gran Via S.L.	X	X	X
CEREP Investment Spain D S.L.	X	X	X
CEREP Investment Spain B S.L.	X	X	X
CEREP INVESTMENT SPAIN E, SL	X	X	X
Abside Investment VII, SL	X	X	X
Abside Investment VIII, SL	X	X	X
Athos (Kings Road) Ltd	X		
CEREP Eagle North GmbH	X	X	X
CEREP Eagle South GmbH	X	X	X
CEREP Eagle East GmbH	X	X	X
CEREP Eagle West GmbH	X	X	X
CEREP Picos A GmbH	X	X	X
CEREP Picos B GmbH	X	X	X
CEREP Picos C GmbH	X	X	X
CEREP Picos D GmbH	X	X	X
CEREP Picos E GmbH	X	X	X
Flipstone General Partner GmbH	X		X
CEREP Peak GmbH	X	X	X
City Living SA	X	X	
60 Victoria Embankment Unit Trust	X		
CEREP ITALY Z1 MP SRL	X	X	X
CEREP ITALY Z1 GP SAS	X	X	X
CEREP ITALY Z2 MP SRL	X	X	X
CEREP ITALY Z2 GP SAS di CEREP ITALY Z2 MP SRL	X	X	X

Nom de la société	Eric Sasson	Robert Hodges	Robert Konigsberg
FREEPORT CINEMAS, LDA	X	X	X
Nacka Strand Fastighets holding Ab	X	X	
CEREP UK Investment D Ltd Partnership	X	X	X
FREEPORT LEISURE (CZECH REPUBLIC) S.R.O.	X	X	
FREEPORT LEISURE (PORTUGAL) S.A.	X	X	X
FREEPORT LEISURE (SWEDEN) A.B.	X	X	
Cerep Sweden D AB	X	X	
Nacka Strand Fastighets AB	X	X	
Fastighetsbolaget Augustendal KB	X	X	
Fastighetsbolaget Mässan KB	X	X	
Fastighetsbolaget Philipin KB	X	X	
Fastighetsbolaget Saluhallen KB	X	X	
Fastighetsbolaget Klaraberg KB	X	X	
Fastighetsbolaget Oljekällaren KB	X	X	
Fastighetsbolaget Kusken KB	X	X	
Fastighetsbolaget Fabrikören KB	X	X	
Fastighetsbolaget Disponenten KB	X	X	
Fastighetsbolaget Båthamnen KB	X	X	
Fastighetsbolaget Ellensvik KB	X	X	
Fastighetsbolaget Gustafshög KB	X	X	
Fastighetsbolaget Skönvik KB	X	X	
Fastighetsbolaget Jakobsdal KB	X	X	
Fastighetsbolaget Ravinen KB	X	X	
Kontorshotellet Nacka Strand KB	X	X	

Nom de la société	Eric Sasson	Robert Hodges	Robert Konigsberg
Cerep Vasteran Holding AB	X	X	
Cerep Sweden C AB	X	X	
Cerep Vasteras A AB	X	X	
Cerep Vasteras B AB	X	X	
Cumberanuld GP Ltd	X	X	X
The Fairfield Partnership			X
FREEPORT LIMITED	X	X	X
FREEPORT LEISURE LIMITED	X	X	X
FREEPORT (NOMINEE 3) LIMITED	X	X	X
FREEPORT (NOMINEE 4) LIMITED	X	X	X
FREEPORT (NOMINEE 5) LIMITED	X	X	X
FREEPORT LEISURE SCOTLAND LIMITED	X	X	
FREEPORT VILLAGE BRAINTREE LIMITED	X	X	X
FREEPORT MANAGEMENT SERVICES LIMITED	X	X	X
FREEPORT (GENERAL PARTNER) LIMITED	X	X	X
FREEPORT (LP) LIMITED	X	X	X
CEREP Germany One GmbH	X	X	X
FREEPORT (GENERAL PARTNER (No 2)) LIMITED	X	X	X
Van Limburg Straat BV	X	X	X
Oostzeedijk BV	X	X	X
Cityliving BV	X	X	
Van de Sande Bakhuijzen B.V.	X	X	X

Nom de la société	Eric Sasson	Robert Hodges	Robert Konigsberg
The Student Hotel Rotterdam B.V.	X	X	
The Student Hotel Amsterdam B.V.	X	X	
FREEPOR (LP (No 2)) LIMITED	X	X	X
Dragor Sydstranden ApS	X	X	X
Amerika Plads ApS	X	X	X
Heart Aps	X	X	
B-House Aps	X	X	
ARABIAN Yritystalo Holding Oy	X	X	
KIINTEISTÖ OY KUMPULANHOVI Holding Oy	X	X	
KIINTEISTÖ OY KUMPULANTIE 5 Holding Oy	X	X	
KIINTEISTÖ OY MERIVIRTA 3 Holding Oy	X	X	
CEREP Glinde GmbH	X	X	X
CEREP Germany Two GmbH	X	X	X
CEREP Libri GmbH	X	X	X
APTUS 513 GmbH	X	X	
Cerep Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság Kft	X	X	
Jupiter 2 Sas di CEREP ITALY Z1 MP SRL	X	X	X
Jupiter 3 Sas di CEREP ITALY Z1 MP SRL	X	X	X
Jupiter 4 Sas di CEREP ITALY Z1 MP SRL	X	X	X
CEREP Poseidon A7 Sas di CEREP Poseidon A9 SRL	X	X	X
CEREP Poseidon A9 SRL	X	X	X

Nom de la société	Eric Sasson	Robert Hodges	Robert Konigsberg
Poseidon Italy GP Sas di Cerep Poseidon A9 SRL	X	X	X
JUPITER ITALY GP SAS di JUPITER ITALY MP SRL	X	X	X
JUPITER ITALY MP SRL	X	X	X
VENUS ITALY MP Srl	X	X	X
VENUS ITALY GP SAS di VENUS ITALY MP SR:	X	X	X
VENUS 1 Sas di VENUS ITALY MP SRL	X	X	X
ARES MP Srl	X	X	X
ARES 1 Sas di ARES MP SRL	X	X	X
ARES Sas di ARES MP Srl	X	X	X
ARES ITALY GP SAS di ARES ITALY MP SRL	X	X	X
VENUS 2 Sas di VENUS Italy MP SRL	X	X	X
CEREP ITALY V SRL	X	X	X
CEREP ITALY V GP SAS di CEREP ITALY V SRL	X	X	X
CEREP ITALY W SAS di CEREP ITALY W MP SRL	X	X	X
CEREP ITALY W MP SRL	X	X	X
CEREP ITALY W GP SAS di CEREP ITALY W MP SRL	X	X	X
CEREP ITALY V2 SAS di CEREP ITALY V SRL	X	X	X
CEREP ITALY V3 SAS di CEREP ITALY V SRL	X	X	X

Nom de la société	Eric Sasson	Robert Hodges	Robert Konigsberg
CEREP ITALY U SPA	X	X	X
CEREP ITALY W2 SAS di CEREP ITALY W MP SRL	X	X	X
CEREP ITALY W3 SAS di CEREP ITALY W MP SRL	X	X	X
CEREP RESCO SAS di CEREP ITALY V SRL	X	X	X
CEREP COMCO SAS di CEREP ITALY V SRL	X	X	X
CEREP ITALY P SAS di CEREP ITALY P MP SRL	X	X	X
CEREP ITALY P MP SRL	X	X	X
CEREP ITALY P GP SAS di CEREP ITALY P MP SRL	X	X	X
CEREP T MP SRL	X	X	X
CEREP T GP SAS di CEREP T MP SRL	X	X	X
FREEPORT TREASURY	X	X	X
FREEPORT STOKE	X	X	X
FREEPORT.COM LIMITED	X	X	X
CEREP Development Group	X	X	
CEREP UK City Office Limited	X		
CEREP Ludgate House Ltd	X		
CEREP Sampson House Ltd	X		
SCI Atlantis Bash	X	X	X
CEREP T SAS di CEREP T MP SRL	X	X	X
CEREP T2 SAS di CEREP T MP SRL	X	X	X

Nom de la société	Eric Sasson	Robert Hodges	Robert Konigsberg
CEREP T3 SAS di CEREP T MP SRL	X	X	X
CEREP Millennium Bridge Ltd	X		
CEREP III ITALY 2	X		
CEREP 60 Victoria Embankment Ltd	X		
CEREP 60 Victoria Embankment B Ltd	X		
CERE II Coinvest Sarl			X
CEREP III Sarl			X
CEREP AG Limited	X		
Cerep Alban Gate Limited	X		
Cerep Alban Gate B Limited	X		
CEREP III Investment D Sarl			X
CEREP S.à r.l.			X
CERE III U CO-INVEST SARL			X
CEREP Sweden A AB	X	X	
CEREP Sweden B AB	X	X	
CEREP STADION AB	X	X	
CEREP RUEDO AB	X	X	
CEREP STARTBOXEN AB	X	X	
Cheapside GP (II) Ltd	X	X	
Cumbernauld Retail Park Ltd Partnership	X	X	X
CEREP Piccadilly 3 Place Limited	X	X	
UKSA City University Limited	X	X	X
UKSA Isledon Limited	X	X	X
UKSA Ewer Street Limited	X	X	X

Nom de la société	Eric Sasson	Robert Hodges	Robert Konigsberg
UKSA Hammersmith Limited	X	X	X
Fairview Strategic Land Ltd			X
Marchfields Developments Ltd			X
Marchfields Strategic Land Ltd			X
Cerep Uk Strategic Land Ltd	X	X	X
Fairfield Elsenham Ltd			X
CEREP Monument GP Limited	X	X	X
CEREP Monument Ltd Partnership	X	X	X
CEREP Monument Nominee Ltd	X	X	X
CEREP Oxford GP Limited	X	X	X
CEREP Oxford Ltd Partnership	X	X	X
CEREP Poole GP Limited	X	X	X
CEREP Poole Ltd Partnership	X	X	X
CEREP Bristol GP Limited	X	X	X
CEREP Bristol Ltd Partnership	X	X	X
CEREP Colmore Plaza GP Ltd	X	X	X
CEREP Colmore Plaza LP	X	X	X
CEREP Colmore Plaza Nominee 1 LTD	X	X	X
CEREP Colmore Plaza Nominee 2 LTD	X	X	X
CEREP UK Investment D GP Ltd	X	X	X
CEREP UK Investment E GP Ltd	X	X	X
CEREP UK Investment E Ltd Partnership	X	X	X
Cerep Uk City Office II Ltd	X		

1.2.16.4 Rémunérations des Mandataires Sociaux

L'associé commandité et l'assemblée générale des commanditaires ont, le 19 juin 2009, décidé d'allouer aux membres du Conseil de surveillance une rémunération annuelle globale de dix mille (10.000) euros, à titre de jetons de présence. Le Conseil de surveillance a décidé, le 28 juillet 2009, que cette somme serait attribuée, pour l'exercice en cours mais également pour chacun des exercices ultérieurs, jusqu'à nouvelle décision de l'associé commandité et de l'assemblée générale et/ou du Conseil de surveillance, à titre exclusif à ses deux membres indépendants :

- à Monsieur Bertrand Neuschwander pour un montant de cinq mille (5.000) euros ; et
- à Monsieur Didier Zeitoun pour un montant de cinq mille (5.000) euros.

Tableaux des rémunérations

Tableau 1 - Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Eric Sasson (représentant de la société Orosdi Management associée commandité gérant de la Société)	Exercice clos au 31.12.2012	Exercice clos au 31.12.2011
Rémunération dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
TOTAL	Néant	Néant

Tableau 2 - Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social (en €)

Eric Sasson (représentant de la société Orosdi Management associée commandité gérant de la Société)	Montant au titre de l'exercice clos le 31.12.2012		Montant au titre de l'exercice clos le 31.12.2011	
	Dus	versés	dus	versés
- rémunération fixe	Néant	Néant	Néant	Néant
- rémunération variable	Néant	Néant	Néant	Néant
- rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
- jetons de présence	Néant	Néant	Néant	Néant
- avantages en nature	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	Néant	Néant	Néant	Néant

Tableau 3 sur les jetons de présence		
Membres du conseil de surveillance	Jetons de présence versés au titre de l'exercice clos le 31.12.2012	Jetons de présence versés au titre de l'exercice clos le 31.12.2011
Bertrand Neuschwander Membre du conseil de surveillance	5.000 euros	5.000 euros
Didier Zeitoun Membre du conseil de surveillance	5.000 euros	5.000 euros
Olivier Petreshi Membre du conseil de surveillance	Néant	Néant
Agnès Riban Membre du conseil de surveillance	Néant	Néant

Tableau 4 – Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social
Néant

Tableau 5 – Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social
Néant

Tableau 6 – Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social
Néant

Tableau 7 – Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social
Néant

**Tableau 8 et 9 – Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions /
Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non
mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers**

Néant

Tableau 10

Mandataires Sociaux	Contrat de Travail		Régime de Retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Bertrand Neuschwander Membre du conseil de surveillance		X		X		X		X
Didier Zeitoun Membre du conseil de surveillance		X		X		X		X
Olivier Petreshi Membre du conseil de surveillance		X		X		X		X
Agnès Riban Membre du conseil de surveillance		X		X		X		X
Eric Sasson (représentant de la société Orosdi Management associée commandité gérant de la Société)		X		X		X		X

Il est précisé que ni la Société, ni sa Filiale ne provisionnent, ni ne constatent de sommes aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages aux membres du conseil.

1.2.16.5 Déclaration relative aux membres des organes d'administration et de direction de la Société

Il n'existe aucun lien familial entre les membres des organes d'administration et de direction de la Société et les autres principaux cadres dirigeants de la Société.

A la connaissance de la Société, aucun des membres des organes d'administration et de direction de la Société n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années. Aucun de ces membres n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années et aucun n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire. Aucun de ces membres n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

1.2.16.6 Conflits d'intérêts

Le règlement intérieur du Conseil de surveillance prévoit que tout membre du conseil de surveillance doit faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêts, même potentiel, et doivent s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas (i) de liens familiaux entre les membres des organes de direction de la Société, ni (ii) d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, ni avec des clients ou des fournisseurs, en vertu duquel un membre du conseil d'administration aurait été sélectionné en tant qu'administrateur ou membre de la direction générale de la Société.

Les représentants de la Société et du Groupe agiront dans l'intérêt exclusif d'Orosdi en cas de survenance d'un conflit d'intérêts entre la société et d'autres entités du groupe CEREP III. Une description des prestations assurées par la société Carlyle Real Estate Advisors France SARL au profit du Groupe figure à la section 1.2.11.2 du Rapport Financier Annuel, étant précisé que la convention conclue avec la société Carlyle Real Estate Advisors France SARL a été résiliée avec effet au 30 juin 2012.

1.2.16.7 Informations relatives aux règles applicables à la nomination et au remplacement du gérant et des membres du Conseil de surveillance

Les règles applicables en matière de nomination et de remplacement du gérant de la Société et des membres du Conseil de surveillance sont visées aux articles 12 et 14 des statuts et décrites à la section 4.6 du Rapport Financier Annuel.

1.2.17 Gouvernance d'entreprise

1.2.17.1 Rapport du Président du Conseil de surveillance sur le fonctionnement du Conseil et sur le contrôle interne

Chers Associés,

En tant que société en commandite par actions faisant offre au public de titres financiers, et en application de l'article L. 621-18-3 du Code monétaire et financier, Orosdi 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 sa filiale Orosdi La Chapelle (ci-après la/sa "**Filiale**").

Je vous informe tout d'abord que, suite à la vente de l'immeuble dont la Filiale était propriétaire en décembre 2012, la dissolution sans liquidation de la Filiale a été prononcée par Orosdi, en sa qualité d'associé unique de la Filiale, le 21 janvier 2013, cette dissolution par transmission universelle du patrimoine de cette dernière au profit d'Orosdi étant devenue effective à compter du 23 février 2013, après expiration du délai légal d'opposition des créanciers. La Filiale a ensuite été radiée du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris en date du 1er mars 2013. La Filiale est donc sortie du périmètre de consolidation constitué avec la société mère, Orosdi.

Le présent rapport a été présenté au Conseil de surveillance, réuni le 22 avril 2013 en présence notamment des commissaires aux comptes de la Société. Il a été préparé sur la base des contributions de la direction financière et comptable du Groupe CEREP III, auquel la Société appartient. Le directeur administratif et financier, ainsi que les contrôleurs financiers du Groupe CEREP III ont ainsi contribué activement à l'évaluation du contrôle interne dont il est fait état dans ce rapport, et à la rédaction de ce dernier.

Le Rapport Financier Annuel et le présent rapport ont été notamment élaborés à l'aide des guides et documents suivants :

- le Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de *MiddleNext* de décembre 2009 ;
- le rapport complémentaire de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise, la rémunération des dirigeants et le contrôle interne – Valeurs moyennes et petites se référant au Code de gouvernement d'entreprise du *MiddleNext* de décembre 2009 ;
- le rapport 2009 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne publié le 8 décembre 2009 ;
- le guide de l'AMF sur le contrôle interne, intitulé "*Les dispositions de gestion des risques et de contrôle interne - Cadre de référence : guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites*" publié le 22 juillet 2010 ;
- le rapport final de l'AMF sur le comité d'audit, publié le 22 juillet 2010 ; et
- Recommandation AMF n° 2012-14 Rapport annuel 2012 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants.

Lors de sa réunion en date du 29 avril 2009, le Conseil avait décidé de mettre en œuvre les recommandations du Code consolidé de gouvernement d'entreprise de l'AFEP/MEDEF. La Société respectait la majorité des préconisations de ce Code dans la mesure où elles avaient à s'appliquer, notamment au regard de la taille de la Société.

Lors de sa réunion en date du 13 avril 2011, le Conseil a décidé de mettre en œuvre les recommandations du Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de *MiddleNext*, plus adapté à la taille et à la structure de l'actionariat de la Société.

Lors de la même séance, le Conseil a pris connaissance des éléments et informations présentés dans la rubrique "*points de vigilance*" du Code susvisé.

L'application des recommandations de ce Code est décrite de manière précise à la section 1.2.17.2 du Rapport Financier Annuel, dans la mesure où elles auraient à s'appliquer, et explicite, le cas échéant, les raisons pour lesquelles certaines d'entre elles n'ont pas été mises en œuvre. A titre d'exemple, eu égard à la composition du Conseil de surveillance et à la taille de la Société, aucun comité assistant le Conseil de surveillance dans ses travaux n'a été mis en place à ce jour. Il est toutefois rappelé que lors de sa réunion en date du 29 avril 2009, le Conseil de surveillance a décidé qu'il remplirait les fonctions du comité d'audit prévus par les articles L.823-19 et suivants du Code de commerce (voir ci-après).

Une copie du Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de *MiddleNext* est disponible au siège social de la Société.

Structure de gouvernance de la Société

Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Mixte en date du 9 juillet 2007, la Société a été transformée en une société en commandite par actions dont la gouvernance est régie par les dispositions des statuts reproduites en section 4 du Rapport Financier Annuel. Les statuts de la Société à jour au 11 juin 2012 sont également disponibles sur le site Internet de la Société www.orosdi.com (section "*Documents Financiers*").

Le Conseil d'administration de la Société a été dissout par l'effet de la transformation de la Société en société en commandite par actions. La société Orosdi Management a été désignée en qualité d'associé commandité, et il a été décidé qu'elle percevrait, en cette qualité, une rémunération au moyen du prélèvement sur le bénéfice distribuable d'une somme égale à 0,01 % du bénéfice distribuable.

Orosdi Management est une société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 8.000 euros dont le siège social est 112, avenue Kléber, 75116 Paris et identifiée sous le numéro 498 859 727, RCS Paris. Ses gérants sont Messieurs Eric Sasson, Robert Hodges et Robert Konigsberg.

L'Assemblée Générale Mixte du 9 juillet 2007 a également désigné la société Orosdi Management en qualité de gérant de la Société, pour une durée indéterminée. Il a été décidé, lors de sa désignation, de ne pas attribuer de rémunération à Orosdi Management, au titre de ses fonctions de gérant de la Société.

Suite à sa transformation en une société en commandite par actions, lors de la même Assemblée Générale du 9 juillet 2007, la Société a également été pourvue d'un Conseil de surveillance composé de 4 membres désignés pour une durée de six années. La composition du Conseil a varié depuis, suite à la démission et au remplacement de certains de ses membres.

Les principes de fonctionnement de la Société visent à favoriser le déploiement de stratégies à long terme par une gérance stable et responsable, sous le contrôle d'un Conseil de surveillance, composé pour moitié de membres indépendants, et dont les fonctions sont nettement dissociées de celles de la gérance.

Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique :

Le président du Conseil de surveillance reprend à son compte les éléments, détaillés en section 1.2.21.1 du Rapport Financier Annuel, susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance :

Orosdi applique les recommandations du Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de *MiddleNext* de décembre 2009, dans la mesure où elles auraient à s'appliquer (voir section 1.2.17.2 du Rapport Financier Annuel). Les informations utiles concernant les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance, ainsi que la gouvernance d'entreprise figurent en section 4.4 du Rapport Financier Annuel et au sein du rapport général du Conseil de surveillance à l'assemblée, inséré en section 1.2.18 du Rapport Financier Annuel. Nous avons revu ces paragraphes et nous vous en confirmons les termes.

Conseil de surveillance

(i) Composition

Comme indiqué au sein du rapport général du Conseil de surveillance (section 1.2.18 du Rapport Financier Annuel), le Conseil de surveillance de la Société est composé des quatre membres suivants : Madame Agnès Riban, Monsieur Olivier Petreschi, Monsieur Didier Zeitoun et Monsieur Bertrand Neuschwander.

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.

Chaque membre du Conseil de surveillance bénéficie d'un prêt d'une action de la Société, octroyé par Cerep Investment France S.à r.l., associé commanditaire majoritaire.

Il est rappelé que Madame Agnès Riban a été cooptée le 21 mars 2008 en tant que nouveau membre du Conseil, suite à la démission de Monsieur Marc Demumieux. Cette cooptation a été ratifiée par l'assemblée générale du 23 juin 2008. Madame Agnès Riban a également été désignée en qualité de président du Conseil de surveillance lors de sa séance du 21 mars 2008.

Monsieur Olivier Petreschi a été nommé en qualité de membre du Conseil par l'Assemblée Générale du 9 juillet 2007.

Messieurs Didier Zeitoun et Bertrand Neuschwander ont été cooptés par décision du Conseil en date du 27 septembre 2007, cooptation qui a été ratifiée par l'Assemblée Générale du 23 juin 2008.

Il est également rappelé que Messieurs Didier Zeitoun et Bertrand Neuschwander ont été désignés en qualité de membres indépendants. Lors de sa réunion en date du 13 avril 2011, et après avoir revu et analysé les critères posés par le Code *MiddleNext* susvisé relatifs à la qualification de membre indépendant, le Conseil a procédé à l'évaluation de la qualification de membre indépendant de Messieurs Didier Zeitoun et Bertrand Neuschwander. Le Conseil a constaté que

Messieurs Didier Zeitoun et Bertrand Neuschwander remplissaient chacun de ces critères et a confirmé leur qualification de membres indépendants du Conseil de surveillance de la Société.

De plus amples informations concernant les membres du Conseil de surveillance sont incluses en section 1.2.16.2 du Rapport Financier Annuel.

Il est à noter que les mandats des quatre membres du Conseil de surveillance prendront fin à l'issue de l'assemblée générale annuelle des associés commanditaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012. En conséquence, lors de cette prochaine assemblée générale, les associés devront se prononcer sur le renouvellement des mandats des membres du Conseil de surveillance pour une nouvelle durée de six ans venant à échéance à l'issue de l'assemblée générale annuelle devant statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre **2018**.

(ii) 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 général à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle, qui relate l'état des 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, après en avoir informé par écrit le gérant, 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.

Comme mentionné au sein du rapport général du Conseil de surveillance, bien que les statuts de la Société en prévoient la possibilité, aucun comité assistant le Conseil de surveillance dans ses travaux n'a été créé à ce jour.

(iii) Fonctions du comité d'audit remplies par le Conseil de surveillance

Lors de sa réunion en date du 29 avril 2009, le Conseil de surveillance a décidé qu'il remplirait les fonctions du comité d'audit prévus par les articles L.823-19 et suivants du Code de commerce et, en conséquence, a décidé d'étendre l'étendue de ses fonctions actuelles afin de couvrir celles prévues par les dispositions légales pour le comité d'audit.

Il est en effet rappelé que l'ordonnance n°2088-1278 en date du 8 décembre 2008, transposant la directive 2006/43/CE du 17 mai 2006 relative aux contrôles légaux des comptes annuels et consolidés, a introduit l'obligation de mettre en place, au sein des sociétés dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé, un comité spécialisé (dit d'audit) agissant sous la responsabilité exclusive et collective des membres du Conseil de surveillance (dans le cas de la

Société), assurant le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières. En application des dispositions légales, le Conseil de surveillance devait mettre en place ce comité d'audit au plus tard à la fin du mois d'août 2009. Toutefois, en vertu des dispositions de l'article L.823-20 nouveau du Code de commerce, les sociétés disposant d'un organe remplissant les fonctions du comité d'audit, sous réserve d'identifier cet organe et de rendre publique sa composition, sont dispensées de mettre en place un comité d'audit séparé. Le Conseil de surveillance de la Société a donc décidé de remplir lesdites fonctions.

Conformément aux dispositions de l'article L.823-19 du Code de commerce, le Conseil de surveillance de la Société est ainsi notamment chargé du suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière ;
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- du contrôle légal des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés par les commissaires aux comptes ; et
- de l'indépendance des commissaires aux comptes.

Ces différents sujets ont été revus par le Conseil de surveillance lors de sa réunion en date du 22 avril 2013 (voir **point (vi)** ci-après).

Le même jour, le Conseil de surveillance a également revu les compétences de ses membres indépendants en matière financière et comptable, conformément aux dispositions de l'article L.823-19 du Code de commerce, et a considéré que ces derniers présentaient les compétences et qualités suffisantes afin de remplir les fonctions susvisées.

(iv) Règlement intérieur du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance est doté, depuis le 9 juillet 2007, d'un règlement intérieur. Lors de sa réunion en date du 29 avril 2009, le Conseil a décidé d'en modifier les termes, afin de refléter certaines recommandations du Code consolidé AFEP / MEDEF, dont notamment les recommandations numéros 11, 14 et 17 (relatives à l'accès à l'information des membres du conseil de surveillance, au rôle du conseil de surveillance en matière de contrôle des comptes et à la déontologie des membres du conseil de surveillance de la Société) et afin d'étendre l'étendue de ses fonctions à celles prévues par les dispositions légales pour le comité d'audit.

Le Conseil de surveillance de la Société, lors de la réunion en date du 13 avril 2011, a de nouveau modifié le règlement intérieur du Conseil, afin de faire référence, en matière de gouvernance, au Code de gouvernement d'entreprise *MiddleNext* de décembre 2009.

Le règlement intérieur du Conseil de surveillance, tel que mis à jour en 2011, couvre les domaines suivants :

- Gouvernance ;
- Missions du Conseil – Contrôle des comptes ;
- Fréquence des réunions ;
- Modalités de convocation ;

- Ordre du jour – information des membres – préparation des séances ;
- Déroulement des séances (incluant notamment la possibilité de tenir les réunions par des moyens de visioconférence ou de télécommunication) ; et
- Déontologie des membres du Conseil.

(v) Rémunération des membres du Conseil de surveillance

Il est rappelé qu'une rémunération annuelle globale de dix mille (10.000) euros est allouée, à titre de jetons de présence, aux deux membres indépendants du Conseil de surveillance :

- A Monsieur Bertrand Neuschwander pour un montant de cinq mille (5.000) euros ; et
- A Monsieur Didier Zeitoun pour un montant de cinq mille (5.000) euros.

Le conseil de surveillance n'a pas jugé utile d'instaurer une part variable d'assiduité dans le calcul du versement des jetons de présence, compte tenu du taux de participation élevé aux réunions du conseil (voir ci-après).

La Société n'a pas mis en œuvre de plan de stock options.

(vi) Travaux du Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Le Conseil de surveillance s'est réuni trois fois durant l'exercice 2012. Le taux de présence ou de participation, notamment par voie de conférence téléphonique, a été de 75 %.

Les principaux thèmes abordés lors de ces réunions sont listés au sein du rapport général du Conseil de surveillance à l'assemblée (voir section 1.2.18 du Rapport Financier Annuel).

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 et du contrôle interne. En effet, les membres du Conseil de surveillance discutent librement de toutes les propositions relatives à la tenue des séances. Le Conseil de surveillance a pu travailler et statuer en connaissance de cause sur les comptes et la communication financière.

Gérance

Le gérant de Orosdi est la société Orosdi Management. Le gérant d'Orosdi, ainsi que ses représentants légaux, ne reçoivent aucune rémunération, sous quelque forme que ce soit, au titre de leurs mandats (voir section 1.2.16.4 du Rapport Financier Annuel).

La société Orosdi Management est également l'unique associé commandité d'Orosdi. Les pouvoirs et règles d'attribution d'un dividende à l'associé commandité sont explicités dans les statuts. Il est à noter qu'il n'existe pas de limitations formelles aux pouvoirs du gérant, à l'exception de celles découlant des pouvoirs du Conseil de surveillance et des associés.

Modalités de participation des associés aux assemblées générales

Les modalités de participation des associés aux assemblées générales sont régies par les articles 25 et suivants des statuts de la Société (voir section 4.10 du Rapport Financier Annuel).

Contrôle interne de la Société

Outre la description des méthodes de travail du Conseil de surveillance, la loi requiert que soient décrites les procédures de contrôle interne existant dans la Société et sa Filiale, étant rappelé à cet égard que, suite à sa dissolution, la Filiale est désormais radiée depuis le 1^{er} mars 2013. A ce titre, il est utile de préciser quels sont les objectifs de telles procédures.

(i) Objectifs en matière de contrôle interne

Les objectifs du Groupe en matière de contrôle interne répondent, sous une forme adaptée à la taille du Groupe, à ceux fixés par le guide de l'AMF sur le contrôle interne, intitulé "**Les dispositions de gestion des risques et de contrôle interne - Cadre de référence : guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites**" publié en 2010.

L'un des objectifs du contrôle interne du Groupe est ainsi de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de la Société et de sa Filiale, et notamment les risques d'erreurs ou de fraude dans les domaines comptables et financiers ainsi que d'assurer la conformité de leur activité aux lois et règlements applicables.

Parallèlement, le contrôle interne a pour objet de veiller à ce que les actes de gestion et les modalités d'exécution des différentes opérations entreprises par la Société et la Filiale s'inscrivent bien dans le cadre des orientations données par la gérance aux activités de la Société et de sa Filiale.

Par ailleurs, le contrôle interne a pour objectif d'assurer le suivi du bon fonctionnement des processus internes, notamment ceux concourant à la sauvegarde des actifs.

Enfin, le contrôle interne a pour but de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société et de sa Filiale. Il est le garant de la fiabilité de l'ensemble de ces informations, en conformité avec les lois et règlements applicables.

Pour autant, et comme tout système de contrôle, il ne peut fournir une garantie absolue que l'ensemble de ces risques et erreurs sont totalement éliminés.

(ii) Procédures de contrôle interne

A l'instar de l'exercice 2011, diverses procédures de contrôle interne ont été mises en place par la direction financière et comptable du Groupe CEREP III, en vue d'assurer, dans la mesure du possible, une gestion financière rigoureuse et la maîtrise des risques, notamment ceux décrits à la section 1.2.13 du Rapport Financier Annuel et en vue d'élaborer les informations données aux associés sur la situation financière des comptes sociaux et consolidés.

Le contrôle interne mis en œuvre a reposé sur l'organisation et les méthodologies suivantes, étant précisé que la Société et sa Filiale se sont conformées durant tout l'exercice écoulé aux normes existant par ailleurs en la matière dans le Groupe CEREP III auquel elles appartiennent.

L'activité de la Société et de sa Filiale étant restée la même durant l'année 2012 qu'au cours de l'exercice précédent clos le 31 décembre 2011 (gestion de biens immobiliers), les objectifs de contrôle interne se sont également limités à ces activités, notamment afin de remplir les objectifs spécifiques suivants.

(iii) Objectifs spécifiques du contrôle interne

Au sein de la Société et de la Filiale, les objectifs spécifiques du contrôle interne ont notamment été :

- d'obtenir l'assurance que les comptes sociaux et consolidés reflétaient de façon sincère et objective la situation patrimoniale de la Société et de sa Filiale et fournissaient une appréciation raisonnable des risques éventuels de toute nature auxquels elles étaient susceptibles de faire face ; et
- de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de la Société et de sa Filiale, tels que décrits à la section 1.2.13 du Rapport Financier Annuel, et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier.

Sont décrites ci-dessous les différentes procédures existantes au sein de la Société et de sa Filiale à ce jour, étant précisé ici que ces procédures ne concernent plus désormais que la Société uniquement dans la mesure où la Filiale est radiée depuis le 1^{er} mars 2013, comme indiqué plus haut.

(iv) Organisation générale du contrôle au sein de la Société et de sa Filiale

1. Personnes ou structures chargées du contrôle

Comme mentionné ci-avant, le contrôle est assuré par la direction financière et comptable du Groupe CEREP III. Cette dernière est localisée à Luxembourg et est composée d'un directeur administratif et financier et de plusieurs contrôleurs financiers. Elle recense les risques, pilote et surveille les dispositifs de contrôle interne mis en place au sein de la Société et de la Filiale.

2. Rôle des différents acteurs ou structures exerçant des activités de contrôle en matière de procédures de contrôle interne

Les contrôleurs financiers du Groupe CEREP III sont en contact régulier, sur une base hebdomadaire voire quotidienne, avec les différents prestataires externes intervenant sur les opérations, comme les experts-comptables et les conseillers en investissements immobiliers de la Société et de sa Filiale. Ils assurent le suivi, la coordination et le contrôle de toutes les prestations.

Les experts-comptables de la Société et de sa Filiale assurent notamment la tenue mensuelle de la comptabilité, la gestion de l'échéancier fiscal, l'établissement de situations trimestrielles et la préparation des comptes et liasses fiscales, la transmission d'états récapitulatifs des besoins en trésorerie ainsi que le suivi des coûts de restructuration des actifs détenus par la Société et sa Filiale. Ils répondent également à diverses demandes ponctuelles émanant de la direction financière et comptable du Groupe CEREP III et relatives à la situation financière et comptable de ces sociétés.

En outre, le secrétariat juridique de la Société et de sa Filiale est assuré par un cabinet d'avocats extérieur.

Le directeur administratif et financier du Groupe CEREP III supervise l'ensemble de la procédure. Tout manquement est signalé afin que les règles en vigueur soient respectées.

Par ailleurs, les commissaires aux comptes de la Société contrôlent et émettent leur avis sur les comptes sociaux et consolidés, annuels et semestriels, de la Société et du Groupe.

(v) Description synthétique des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société et sa Filiale

1. Procédures en matière de traitement de l'information financière et comptable

Outre les procédures de contrôle mentionnées ci-avant, l'organisation du contrôle interne repose en particulier, au plan financier, sur l'optimisation de la gestion de la trésorerie de la Société et de sa Filiale, et du Groupe CEREP III en général, par un suivi hebdomadaire des besoins et des ressources, notamment afin de bénéficier des meilleures conditions possibles tant en terme de placement que pour les emprunts.

Comme mentionné ci-avant, la comptabilité de la Société et du Groupe (comptes sociaux et consolidés, semestriel et annuels) est assurée par des prestataires externes. La direction financière et comptable du Groupe CEREP III veille à ce que les traitements comptables soient effectués dans le respect des normes et règlements en vigueur.

Un *reporting* financier précis, adapté à la taille de la Société et de sa Filiale, est notamment établi sur une base trimestrielle par les experts-comptables, puis revu et validé par la direction financière et comptable du Groupe CEREP III.

Ces procédures de contrôle permettent notamment d'assurer le suivi des risques tels que les risques liés au niveau d'endettement du Groupe, les risques liés au service de la dette, les risques de liquidité et de trésorerie et les risques liés au niveau des taux d'intérêts (section 1.2.13 du Rapport Financier Annuel).

2. Nature des autres procédures

Dans le cadre de la réalisation et de l'optimisation des opérations, l'objectif spécifique du contrôle interne consiste en l'identification et réalisation des meilleurs investissements possibles répondant à la stratégie de la Société et de sa Filiale, et plus généralement du Groupe CEREP III, en d'autres termes la qualité du processus d'investissement et de désinvestissement. Il consiste à s'assurer que toute équipe d'investissement ne se consacre qu'à des projets qui correspondent à la stratégie de la Société et de sa Filiale : secteur, maturité, taille, performance financière attendue. Tout investissement donne lieu, le cas échéant, à un audit financier, juridique, fiscal par un ou plusieurs cabinets indépendants réputés. D'autres revues (marché, assurances, environnement) peuvent être effectuées si nécessaire.

La Société (ainsi que sa Filiale durant tout l'exercice 2012 et jusqu'à sa dissolution en janvier 2013) bénéficient, en la matière, de l'expertise de conseillers en investissements immobiliers externes. Ces derniers assurent notamment le suivi et la valorisation des investissements immobiliers et assistent la Société et sa Filiale en vue de la sélection des autres prestataires externes auxquels elles peuvent avoir recours, comme par exemple les architectes ou les gestionnaires et administrateurs de leurs biens immobiliers ; ils assurent également la coordination et le suivi de leurs prestations. En outre, ces conseillers en investissements immobiliers assistent la Société et sa Filiale dans le cadre de la souscription de polices d'assurance adéquates et la tenue des registres et documents requis dans le cadre de leur activité.

La direction financière et comptable du Groupe CEREP III, aidée des équipes de conseils en investissements immobiliers externes susvisées, s'assure en particulier du respect des échéances des baux consentis aux tiers et du maintien en bon état des immeubles dont la Société et sa Filiale sont propriétaires.

Par ailleurs, la direction financière et comptable du Groupe CEREP III assure le suivi de l'ensemble des dépenses et des recettes, ainsi que de la trésorerie disponible, liées à chaque projet immobilier, sur la base d'un *reporting* spécifique assuré par les experts-comptables et de budgets trimestriels établis par les équipes de conseil en investissements immobiliers externes.

Au plan mobilier, la direction financière et comptable du Groupe CEREP III apprécie l'évolution de l'activité de la Filiale et de la correcte valorisation du portefeuille de la Société.

Ces procédures de contrôle permettent notamment d'assurer le suivi de l'ensemble des risques liés aux actifs du Groupe (section 1.2.13 du Rapport Financier Annuel).

(vi) *Suivi du processus d'élaboration de l'information financière et de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques par le Conseil de surveillance*

Il est rappelé que lors de sa réunion en date du 29 avril 2009, le Conseil de surveillance a décidé qu'il remplirait les fonctions du comité d'audit prévues par les articles L.823-19 et suivants du Code de commerce. Le Conseil de surveillance est ainsi notamment chargé du suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières, ainsi que de la gestion des risques qui en découle.

Lors de sa réunion en date du 22 avril 2013, le Conseil de surveillance a, comme l'année précédente, revu et discuté des modalités d'élaboration et de contrôle des informations comptables et financières, ainsi que de la gestion des risques au sein de la Société et du Groupe, avec le gérant et la direction financière du Groupe CEREP III. Le processus d'élaboration et les niveaux de contrôle existants ont notamment été décrits par les commissaires aux comptes et la direction financière du Groupe CEREP III. Le Conseil de surveillance a considéré que ces modalités d'élaboration, de contrôle interne et de gestion des risques étaient adaptées à la taille et à l'activité du Groupe.

Conformément aux dispositions de l'article L.823-19 du Code de commerce, le Conseil de surveillance de la Société est également chargé du suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes, ainsi que de l'indépendance des commissaires aux comptes. Le Conseil de surveillance a évoqué ces sujets lors de la réunion en date du 22 avril 2013 et a considéré ne pas avoir de commentaires particuliers en la matière.

J'espère que ce rapport vous permettra de mieux cerner les procédures et les méthodes de travail qui sont utilisées dans la Société ainsi que la répartition des pouvoirs entre les différents organes qui sont amenés à prendre des décisions intéressant la gestion de la Société. J'espère également qu'il vous donnera une vision claire des procédures de contrôle interne mises en place pour protéger le patrimoine et préserver les actifs de votre Société.

LE PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

1.2.17.2 Application des recommandations du Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de Middlenext de décembre 2009 par la Société

N°	Recommandation	Commentaires / application par la Société
1	"Cumul contrat de travail et mandat social"	Ni le gérant de la Société, ni ses représentants, ni les membres du Conseil de surveillance n'ayant conclu de contrat de travail avec la Société ou une filiale, cette recommandation n'a pas besoin d'être appliquée à ce jour au sein de la Société.
2	"Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux "	<p>Le gérant de la Société ainsi que ses représentants ne reçoivent à ce jour aucune rémunération sous quelque forme que ce soit, de la part de la Société ou d'une société qui la contrôle directement ou indirectement en application des dispositions de l'article L. 233-16 du Code de commerce.</p> <p>Le Conseil de surveillance de la Société a, lors de la réunion en date du 13 avril 2011, pris l'engagement d'appliquer les recommandations du Code MiddleNext, et notamment les sept principes directeurs en matière de fixation de la rémunération qui en découlent.</p> <p>Il est rappelé que l'associé commandité et l'assemblée générale des commanditaires ont, le 19 juin 2009, décidé d'allouer aux membres du Conseil de surveillance une rémunération annuelle globale de dix mille (10.000) euros, à titre de jetons de présence. Le Conseil de surveillance a décidé, le 28 juillet 2009, que cette somme serait attribuée, pour l'exercice en cours mais également pour chacun des exercices ultérieurs, jusqu'à nouvelle décision de l'associé commandité et de l'assemblée générale et/ou du Conseil de surveillance, à titre exclusif à ses deux membres indépendants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Monsieur Bertrand Neuschwander pour un montant de cinq mille (5.000) euros ; et - Monsieur Didier Zeitoun pour un montant de cinq mille (5.000) euros. <p>Selon le Conseil de surveillance, cette rémunération répond, aux exigences posées par les sept principes directeurs posés par le Code MiddleNext.</p>
3	"Indemnités de départ "	Ni le gérant de la Société, ni ses représentants, ni les membres du Conseil de surveillance ne bénéficiant d'indemnités de départ de la part de la Société, cette recommandation n'a pas besoin d'être appliquée à ce jour

N°	Recommandation	Commentaires / application par la Société
		au sein de la Société.
4	"Régimes de retraite supplémentaire"	Ni le gérant de la Société, ni ses représentants, ni les membres du Conseil de surveillance ne bénéficiant de régime de retraite supplémentaire de la part de la Société, cette recommandation n'a pas besoin d'être appliquée à ce jour au sein de la Société.
5	"Stock options et attribution gratuite d'actions"	Ni le gérant de la Société, ni ses représentants, ni les membres du Conseil de surveillance ne bénéficiant de stock-options ou d'attribution gratuite d'actions de la part de la Société, cette recommandation n'a pas besoin d'être appliquée à ce jour au sein de la Société.
6	"Mise en place d'un règlement intérieur du conseil"	<p>Le Conseil de surveillance a adopté un règlement intérieur dès le 9 juillet 2007, soit le jour de la transformation de la Société en société en commandite par actions. Ce règlement intérieur a par la suite été modifié, en avril 2009, afin de prendre en compte, sous une forme adaptée à la taille de la Société, les principes directeurs du Code consolidé AFEP/MEDEF de 2008.</p> <p>Le Conseil de surveillance de la Société a, lors de la réunion en date du 13 avril 2011, de nouveau modifié le règlement intérieur du conseil, afin de faire référence au Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext de décembre 2009.</p> <p>Le règlement intérieur du Conseil de surveillance contient, sous des intitulés différents, l'ensemble des rubriques visées par le Code MiddleNext, à l'exception de celles relatives à la composition du conseil et des règles de détermination de la rémunération de ses membres, le Conseil considérant que ces sujets, de par la transparence dont ils font l'objet au sein des différents rapports financiers annuels de la Société depuis 2007, n'ont pas besoin d'être explicités au sein du règlement intérieur.</p> <p>Par ailleurs, bien que le règlement intérieur du Conseil de surveillance ne liste pas de cas d'approbation préalable des opérations de la Société par le Conseil, ce dernier est en pratique consulté avant toute opération significative envisagée, notamment celles se situant hors de la stratégie annoncée de la Société ou du Groupe.</p> <p>La version mise à jour du règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la Société est figure à la section 1.2.17.3 du Rapport Financier Annuel.</p>

N°	Recommandation	Commentaires / application par la Société
7	"Déontologie des membres du conseil"	<p>Les principes directeurs sous-tendant cette recommandation sont d'ores et déjà appliqués, dans une forme adaptée à la forme juridique de la Société, par les membres du Conseil de surveillance de la Société.</p> <p>Certaines règles ne sont toutefois pas appliquées : les membres du Conseil de surveillance n'ont pas signé le règlement intérieur, et les règles de détention d'actions par les membres du Conseil de surveillance sont déterminés par les statuts de la Société, et non par le règlement intérieur.</p>
8	"Composition du conseil – présence de membres indépendants au sein du conseil"	<p>Le Conseil de surveillance de la Société est composé de quatre membres, dont deux indépendants (au sens de la recommandation) depuis le 27 septembre 2007. Messieurs Didier Zeitoun et Bertrand Neuschwander représentent donc la moitié des membres du Conseil.</p> <p>En l'absence de comité de nomination au sein de la Société, une évaluation de leur qualification de membre indépendant, au regard des critères posés par Code Middenext, a été réalisée par le Conseil de surveillance lors de la réunion du 22 avril 2013.</p>
9	"Choix des administrateurs"	<p>Le gérant et les membres du Conseil de surveillance de la Société ont été nommés et choisis en prenant compte de leur expérience et de leurs compétences respectives. Une version mise à jour de leur CV figure par ailleurs des rapports financiers annuels chaque année.</p> <p>Cette recommandation est donc appliquée au sein de la Société.</p>
10	"Durée des mandats des membres du conseil"	<p>Cette recommandation est d'ores et déjà appliquée au sein du Conseil de surveillance de la Société.</p> <p>La durée du mandat des membres du Conseil de surveillance a été fixé à 6 ans. Les mandats de tous les membres du Conseil de surveillance en fonction arrivant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale en date du 10 juin 2013, il sera proposé, eu égard à la composition du Conseil de surveillance et à la taille de la Société et du Groupe de les renouveler pour une durée de six ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Les informations relatives aux membres du Conseil sont incluses à la section 1.2.16.2 du Rapport Financier Annuel et le rapport général du Conseil à l'assemblée (voir section 1.2.18 du Rapport Financier Annuel).</p>

N°	Recommandation	Commentaires / application par la Société
11	"Information des membres du conseil"	<p>Les principes directeurs sous-tendant cette recommandation sont d'ores et déjà appliqués, dans une forme adaptée à la forme juridique de la Société, au sein du Conseil de surveillance de la Société. Le règlement intérieur du Conseil de surveillance a été modifié lors de la réunion du 29 avril 2009 afin, notamment, d'y mentionner expressément le droit de communication des membres du Conseil et les obligations de confidentialité qui y sont attachées.</p>
12	"Mise en place de comités"	<p>Eu égard à la composition du Conseil de surveillance et à la taille de la Société, aucun comité assistant le Conseil dans ses travaux n'a été mis en place à ce jour.</p> <p>Il est rappelé que lors de la réunion du 29 avril 2009, le Conseil de surveillance a décidé de remplir les fonctions du comité d'audit prévu par les articles L.823-19 et suivants du Code de commerce.</p>
13	"Réunions du conseil et des comités"	<p>Les principes directeurs sous-tendant cette recommandation sont d'ores et déjà appliqués au sein du Conseil de surveillance de la Société. Chaque année, le rapport général du Conseil de surveillance mentionne le nombre de réunions annuelles, le taux de participation et les sujets abordés.</p>
14	"Rémunération des administrateurs"	<p>Compte tenu de la taille de la Société et du Groupe, aucun comité des rémunérations n'a été créé à ce jour au sein de la Société.</p> <p>Le gérant de la Société ne reçoit à ce jour aucune rémunération au titre de ses fonctions au sein de la Société.</p> <p>Il est rappelé que l'associé commandité et l'assemblée générale des commanditaires ont, le 19 juin 2009, décidé d'allouer aux membres du Conseil de surveillance une rémunération annuelle globale de dix mille (10.000) euros, à titre de jetons de présence. Le Conseil de surveillance a décidé, le 28 juillet 2009, que cette somme serait attribuée, pour l'exercice en cours mais également pour chacun des exercices ultérieurs, jusqu'à nouvelle décision de l'associé commandité et de l'assemblée générale et/ou du Conseil de surveillance, à titre exclusif à ses deux membres indépendants, afin de rémunérer le temps consacré à leurs fonctions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Monsieur Bertrand Neuschwander pour un montant de

N°	Recommandation	Commentaires / application par la Société
		<p>cinq mille (5.000) euros ; et</p> <p>- Monsieur Didier Zeitoun pour un montant de cinq mille (5.000) euros.</p> <p>Ces informations sont reprises au sein du rapport de gestion du gérant et des rapports du Conseil de surveillance.</p>
15	"Mise en place d'une évaluation des travaux du conseil"	La taille réduite de la Société, la composition du Conseil, les relations qu'entretiennent ses membres et le petit nombre de membres du Conseil de surveillance ne rendent pas nécessaire, à ce jour, la mise en place d'une procédure formelle d'évaluation de son fonctionnement.

1.2.17.3 Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance

Le présent règlement intérieur, adopté lors de la séance du 9 juillet 2007 et tel que modifié par la suite, a pour objet de préciser l'organisation des réunions du conseil de surveillance (le "**Conseil**") de la société OROSDI, société en commandite par actions au capital de 23.315.200, dont le siège social est au 112, avenue Kléber, 75116 Paris, identifiée sous le numéro 552 022 832 RCS Paris (la "**Société**").

GOVERNANCE

Le Conseil a, lors de la réunion en date du 29 avril 2009, pris l'engagement d'appliquer les recommandations AFEP/MEDEF sous leur forme consolidée de décembre 2008, sous réserve d'adaptation eu égard à la forme de la Société et dans la mesure où elles auraient à s'appliquer compte tenu de la taille de la Société.

Lors de sa réunion en date du 13 avril 2011, le Conseil a décidé dorénavant de mettre en œuvre les recommandations du Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de MiddleNext, plus adapté à la taille et à la structure de l'actionnariat de la Société.

MISSION DU CONSEIL – CONTROLE DES COMPTES

Le Conseil est chargé du contrôle permanent de la gestion de la Société par le ou les gérants.

Le Conseil assure également la vérification de la fiabilité et de la clarté des informations fournies aux associés de la Société et au marché.

Il procède à l'examen des comptes sociaux et consolidés en s'assurant de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables adoptées pour leur établissement. Il assure le suivi du processus et des questions relatives à l'élaboration de l'information financière et de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Il assure également le suivi du contrôle légal des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés par les commissaires aux comptes.

Dans le cadre de cette mission, le Conseil entend les commissaires aux comptes et peut demander à entendre le ou les gérants de la Société et, le cas échéant, les directeurs financiers, comptables et de la trésorerie, et le responsable de l'audit interne de la Société ou du groupe de sociétés auquel la Société appartient. Il peut également recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin.

S'agissant de l'audit interne et du contrôle des risques, le Conseil examine les risques et engagements hors-bilan significatifs. Le cas échéant, il entend le responsable de l'audit interne de la Société, donne son avis sur l'organisation de son service et est informé de son programme de travail.

Le Conseil surveille la mission des commissaires aux comptes. A ce titre, il pilote la procédure de sélection des commissaires aux comptes, par exemple par voie d'appel d'offres.

En outre, il veille au respect des règles d'indépendance et d'objectivité des commissaires aux comptes. Pour ce faire, il se fait communiquer chaque année par ces derniers le montant des honoraires versés par la Société et son groupe au titre des prestations qui ne sont pas directement liées à la mission des commissaires aux comptes, ainsi qu'une information sur les prestations accomplies au titre des diligences directement liées à la mission des commissaires aux comptes.

Au vu des ces éléments et de tout autre information pertinente, le Conseil examine avec les commissaires aux comptes les risques pesant sur leur indépendance et les mesures de sauvegarde prises pour atténuer ces risques.

FREQUENCE DES REUNIONS DU CONSEIL

Le Conseil est réuni au moins une (1) fois par an pour l'arrêté des comptes sociaux.

D'autres réunions peuvent en outre se tenir si les circonstances l'exigent, spécialement pour autoriser le ou les gérants à prendre certaines décisions ou accomplir certains actes si le ou les gérants souhaitent consulter le Conseil sur une question particulière.

CONVOCATION DES REUNIONS DU CONSEIL

Le droit de convoquer le Conseil appartient au président du Conseil (le "**Président**").

Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil doit intervenir au moins cinq (5) jours avant la date de tenue du Conseil. Cette convocation peut intervenir par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du Conseil sont présents ou représentés, le Conseil peut se réunir sans délai sur convocation verbale.

Si le ou les gérants souhaitent réunir un Conseil, ils en font la demande, par tout moyen, écrit ou oral, au Président. Celui-ci est alors tenu de convoquer le Conseil, dans les meilleurs délais, et en tout état de cause dans les 5 jours de la demande du ou des gérants, sur l'ordre du jour qui lui aura été communiqué.

Le Président est également tenu de convoquer le Conseil sur demande d'au moins un tiers des membres du Conseil ou du ou des gérants, dans les meilleurs délais, et en tout état de cause dans les 5 jours de la demande des membres du Conseil ou du ou des gérants, lorsque celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux (2) mois.

Les personnes convoquées sont :

- les membres du Conseil ;
- à titre purement consultatif, le ou les gérants ; et
- les commissaires aux comptes pour toute séance relative à l'arrêté de tous comptes de la Société, ainsi que pour toute autre séance si le Président l'estime opportun.

ORDRE DU JOUR – INFORMATION DES MEMBRES DU CONSEIL – PREPARATION DES SEANCES

La convocation du Conseil indique son ordre du jour.

Cet ordre du jour est fixé par le Président après avoir sollicité les propositions du ou des gérants.

Dans la mesure où ils sont disponibles au moment de la convocation, tous documents et toutes informations, se rapportant aux questions prévues à l'ordre du jour et qui peuvent permettre aux membres du Conseil de préparer la réunion sont joints à la convocation. Ces documents et informations peuvent également être adressés entre la convocation et la réunion.

En dehors des réunions du Conseil, et à tout moment de la vie de la Société, les documents ou informations utiles doivent être fournis aux membres du Conseil, si l'importance et/ou l'urgence de l'information l'exigent.

Tout membre du Conseil peut demander au Président, à tout moment, toute information ou tout document dont il estime avoir besoin pour l'accomplissement de sa mission. Il peut également demander à rencontrer le ou les gérants de la Société.

Inversement, tout membre du Conseil a le devoir de s'informer. A cet effet, il doit réclamer dans les délais appropriés les informations indispensables à une intervention utile sur les sujets à l'ordre du jour du Conseil. Ainsi, si un membre du Conseil considère qu'il n'a pas été mis en situation de délibérer en toute connaissance de cause, il a le devoir de le dire au Conseil et d'exiger l'information indispensable.

S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, tout membre du Conseil doit se considérer astreint à un véritable secret professionnel qui dépasse la simple obligation de discrétion prévue par les textes.

DEROULEMENT DES SEANCES DU CONSEIL

Les séances du Conseil se tiennent au siège social ou en tout autre lieu fixé dans la convocation.

Les membres du Conseil peuvent participer aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant l'identification des membres du Conseil, garantissant leur participation effective à la réunion du Conseil, transmettant au moins la voix des participants et permettant une retransmission en continu et simultanée des débats et délibérations. Toutefois, ce procédé ne peut pas être utilisé pour l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion ainsi que, le cas échéant, pour l'établissement des comptes consolidés et du rapport sur la gestion du groupe, s'il n'est pas inclus dans le rapport annuel.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié, au moins, de ses membres sont effectivement présents.

La séance du Conseil est présidée par le Président. En cas d'absence du Président, le Conseil élit son président de séance à la majorité.

Le Président dirige les débats, veille à ce que chacun des membres du Conseil puisse s'exprimer, peut demander que le Conseil entende toute personne, membre du Conseil ou non, faisant partie de la Société ou non. Il soumet les délibérations au vote et constate leur adoption ou leur rejet, en veillant à ce que les éventuelles abstentions légales soient respectées.

Les décisions sont prises à la majorité des membres, présents ou représentés. Tout membre du conseil de surveillance peut se faire représenter par un autre membre du conseil sur présentation d'un pouvoir exprès étant précisé qu'un membre du conseil pourra représenter plusieurs membres. En cas de partage des voix, la voix du Président sera prépondérante.

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le président de séance et par le secrétaire ou par la majorité des membres présents. Les procès-verbaux sont communiqués aux membres du Conseil dès leur établissement et, au plus tard, à l'occasion de la convocation de la réunion suivante. Les observations des membres sur le texte desdits procès-verbaux ou leurs demandes de rectification sont consignées au procès-verbal de la réunion suivante.

DEONTOLOGIE DES MEMBRES DU CONSEIL

Avant d'accepter leurs fonctions, les membres du Conseil doivent s'assurer qu'ils ont pris connaissance des obligations générales ou particulières de leur charge. Ils doivent notamment prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires, des statuts, des présentes règles déontologiques et des règles de fonctionnement interne applicables au Conseil.

Les membres du Conseil doivent être associés à titre personnel conformément aux dispositions statutaires.

Bien qu'étant eux-mêmes associés, les membres du Conseil représentent l'ensemble des associés et doivent agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de la Société. Ils doivent, autant que faire se peut, assister aux réunions de l'assemblée générale des associés.

Les membres du Conseil ont l'obligation de faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêts, même potentiel, et doivent s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante.

Les membres du Conseil doivent consacrer à leurs fonctions le temps et l'attention nécessaires, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables en matière de cumul des mandats.

Les membres du Conseil doivent être assidus et participer, autant que faire se peut, à toutes les séances du Conseil.

Les membres du Conseil doivent enfin :

- s'abstenir d'effectuer des opérations sur les titres de la Société, y compris les dérivés le cas échéant, sur lesquelles (et dans la mesure où) ils disposent, de par leurs fonctions, d'informations non encore rendues publiques ; et

- déclarer les transactions effectuées sur les titres de la Société, en application des prescriptions légales et réglementaires.

1.2.17.4 Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du président du Conseil de surveillance pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

AUDIT ET DIAGNOSTIC

14 rue Clapeyron

75008 PARIS

RCS : Paris B 345 280 051

AUDIT ET CONSEIL UNION

17bis rue Joseph de Maistre

75875 PARIS Cedex 18

RCS : Paris B 341 012 656

OROSDI

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 société OROSDI, S.C.A

Exercice clos le 31 décembre 2012

112, Avenue Kléber
75116 PARIS

Société en Commandite par Actions
RCS Paris 552 022 832

AUDIT ET DIAGNOSTIC

14 rue Clapeyron
75008 PARIS

AUDIT ET CONSEIL UNION

17bis rue Joseph de Maistre
75875 PARIS Cedex 18

Commissaires aux Comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Paris

OROSDI SCA

**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 société OROSDI, S.C.A**

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société OROSDI, S.C.A. 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 du conseil de surveillance de votre société conformément aux dispositions de cet article au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

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 les articles 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 relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- D'attester que le 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 des autres informations.

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



Information concernant les procédures de contrôle interne 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 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.

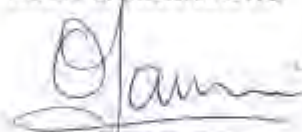
Autres informations

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.

Paris, le 23 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

AUDIT & DIAGNOSTIC



Olivier MAURIN

AUDIT ET CONSEIL UNION



Jean-Marc FLEURY

1.2.18 Rapport général du Conseil de surveillance

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 22 avril 2013, le Conseil de surveillance a examiné les comptes annuels de la Société Orosdi et les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2012, arrêtés par le gérant le 17 avril 2013.

Situation de la Société

Au cours de l'exercice 2012, la Société a poursuivi la gestion de son patrimoine immobilier, tel que décrit au sein du rapport de gestion du gérant figurant dans le Rapport Financier Annuel, ainsi que l'examen de nouvelles opportunités d'investissement.

La Chapelle

Nous vous informons que l'immeuble situé à Saint-Denis (Porte de la Chapelle), avenue du Président Wilson a été vendu le 27 décembre 2012 par la filiale de la Société, Orosdi La Chapelle.

Nous vous informons par ailleurs que la dissolution sans liquidation de la société Orosdi La Chapelle a été prononcée par la Société en date du 21 janvier 2013, celle-ci étant devenue effective à compter du 23 février 2013, après expiration du délai légal d'opposition des créanciers. La société Orosdi La Chapelle a ensuite été radiée du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris en date du 1^{er} mars 2013.

Comptes de l'exercice écoulé

Le Conseil de surveillance 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.

Lors de sa réunion du 22 avril 2013, après avoir :

- pris connaissance des comptes sociaux et consolidés et des documents comptables,
- entendu l'avis des commissaires aux comptes de la Société, selon lesquels ils n'avaient a priori plus de commentaires sur les comptes sociaux et consolidés arrêtés par le gérant, qui pourraient en principe faire l'objet d'une certification sans réserves par leurs soins, et
- posé les questions appropriées au gérant et à la direction financière du Groupe CEREP III,

le Conseil de surveillance a considéré qu'il n'avait pas d'observation particulière à formuler. Il n'a relevé aucune inexactitude ou irrégularité dans les comptes présentés par le gérant.

Proposition d'affectation des résultats

Le résultat net comptable de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 se traduit par une perte égale à **(12.738.486,27) euros**.

Nous proposons à l'Assemblée Générale Annuelle des commanditaires, après qu'elle aura constaté l'existence d'une perte d'un montant de EUR (12.738.486,27) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012, d'affecter ladite perte de l'exercice en totalité au report à nouveau, de sorte que ce dernier, ramené à EUR 0 à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 11 juin 2012, deviendrait débiteur à hauteur du même montant.

Nous vous rappelons par ailleurs qu'aucune somme n'a été distribuée à titre de dividendes au titre des trois exercices précédents.

Rémunération des membres du Conseil de surveillance

Nous vous rappelons que l'associé commandité et l'Assemblée Générale des commanditaires ont, le 19 juin 2009, décidé d'allouer aux membres du Conseil de surveillance une rémunération annuelle globale de dix mille (10.000) euros, à titre de jetons de présence. Le Conseil de surveillance a décidé, le 28 juillet 2009, que cette somme serait attribuée, non seulement pour l'exercice en cours, mais également pour chacun des exercices ultérieurs, jusqu'à nouvelle décision de l'associé commandité et de l'Assemblée Générale et/ou du Conseil de surveillance, à titre exclusif à ses deux membres indépendants :

- à Monsieur Bertrand Neuschwander pour un montant de cinq mille (5.000) euros ; et
- à Monsieur Didier Zeitoun pour un montant de cinq mille (5.000) euros.

Nous avons revu les éléments de rémunération versés par la Société à Messieurs Bertrand Neuschwander et Didier Zeitoun et considérons que cette rémunération répond aux exigences posées par les sept principes directeurs en matière de fixation de la rémunération découlant du Code *MiddleNext* (cf. annexe A du rapport du Président du Conseil de surveillance sur le fonctionnement du conseil et sur le contrôle interne – section 1.2.17.1 du Rapport Financier Annuel).

Nous prenons acte du fait que la présentation standardisée des rémunérations des mandataires sociaux, telle qu'annexée à la recommandation de l'AMF relative à l'information à donner dans les documents de référence sur les rémunérations des mandataires sociaux figure à la section 1.2.16.4 du Rapport Financier Annuel.

Organes sociaux et contrôle de la Société

Nous vous informons que les mandats des quatre membres composant le Conseil de surveillance, à savoir, Madame Agnès Riban et Messieurs Olivier Petreschi, Bertrand Neuschwander et Didier Zeitoun, viennent à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Annuelle devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

A cet égard, il vous sera proposé de renouveler ces mandats pour une nouvelle durée de 6 ans qui expirerait à l'issue de l'Assemblée Générale Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2018, conformément à l'article 14.3 des statuts.

Commissaires aux comptes de la Société

Aucun mandat de commissaire aux comptes, titulaire ou suppléant, ne vient à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Annuelle devant statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2012.

Gouvernement d'entreprise au sein du Conseil de surveillance

Comme indiqué ci-dessus, nous vous rappelons que le Conseil de surveillance de la Société est composé des quatre membres suivants : Madame Agnès Riban, Monsieur Olivier Petreschi, Monsieur Didier Zeitoun, Monsieur Bertrand Neuschwander.

Il est rappelé que Madame Agnès Riban a été cooptée le 21 mars 2008 en tant que nouveau membre du Conseil de surveillance, suite à la démission de Monsieur Marc Demumieux. Cette cooptation a été ratifiée par l'Assemblée Générale du 23 juin 2008. Madame Agnès Riban a également été désignée en qualité de président du Conseil de surveillance lors de la séance du Conseil en date du 21 mars 2008.

Monsieur Olivier Petreschi a été nommé en qualité de membre du Conseil de surveillance par l'Assemblée Générale du 9 juillet 2007.

Messieurs Didier Zeitoun et Bertrand Neuschwander ont été cooptés par décision du Conseil de surveillance en date du 27 septembre 2007, cooptation qui a été ratifiée par l'Assemblée Générale du 23 juin 2008.

Le Conseil de surveillance de la Société est composé de deux membres indépendants : Messieurs Didier Zeitoun et Bertrand Neuschwander.

Comme indiqué ci-dessus, les mandats des membres du Conseil de surveillance viendront à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012. A cet égard, il vous sera proposé de bien vouloir vous prononcer sur le renouvellement de ces mandats.

Chaque membre du Conseil de surveillance bénéficie d'un prêt d'une action de la Société, octroyé par CEREP Investment France S.à r.l., associé commanditaire majoritaire.

Bien que les statuts de la Société en prévoient la possibilité, aucun comité, assistant le Conseil de surveillance dans ses travaux, n'a été créé à ce jour.

A cet égard, nous vous rappelons que lors de sa réunion en date du 29 avril 2009, le Conseil de surveillance a décidé qu'il remplirait les fonctions du comité d'audit prévu par les articles L.823-19 et suivants du Code de commerce et, en conséquence, a décidé d'étendre l'étendue de ses fonctions afin de couvrir celles prévues par les dispositions légales pour le comité d'audit.

Il est en effet rappelé, en tant que de besoin, que l'ordonnance n°2088-1278 en date du 8 décembre 2008, transposant la directive 2006/43/CE du 17 mai 2006 relative aux contrôles légaux des comptes annuels et consolidés, a introduit l'obligation de mettre en place, au sein des sociétés dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé, un comité spécialisé (dit d'audit) agissant sous la responsabilité exclusive et collective des membres du Conseil de surveillance (dans le cas de la Société), assurant le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières. En application des dispositions légales, le Conseil de surveillance devait mettre en place ce comité d'audit au plus tard à la fin du mois d'août 2009. Toutefois, en vertu des dispositions de l'article L.823-20 nouveau du Code de commerce, les

sociétés disposant d'un organe remplissant les fonctions du comité d'audit, sous réserve d'identifier cet organe et de rendre publique sa composition, sont dispensées de mettre en place un comité d'audit séparé. Le Conseil de surveillance a donc décidé de remplir lesdites fonctions (voir section 1.2.17.1 du Rapport Financier Annuel "*Rapport du Président du Conseil de surveillance sur le fonctionnement du Conseil et sur le contrôle interne*").

Le Conseil de surveillance s'est réuni 3 fois durant l'exercice 2012. Le taux de présence ou de participation, notamment par voie de conférence téléphonique, a été de 75 %. Il a donc pu travailler et statuer en connaissance de cause sur les comptes et la communication financière.

Les principaux thèmes abordés au cours de ces réunions ont été les suivants :

Réunion du 10 avril 2012:

- Examen des comptes sociaux et consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 ;
- Appréciation de la gestion du gérant ;
- Proposition d'affectation des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2011 ;
- Examen de la qualification de membre indépendant de Messieurs Didier Zeitoun et Bertrand Neuschwander, membres du conseil de surveillance ;
- Examen de la rémunération des membres indépendants du conseil de surveillance à la lumière des principes directeurs posés par le Code MiddleNext ;
- Examen de la nécessité, ou non, de procéder à une évaluation formelle du fonctionnement du conseil de surveillance ;
- Constatation de la nécessité de soumettre une convention réglementée à ratification par l'associé commandité et l'Assemblée Générale des commanditaires ;
- Examen d'un projet d'augmentation du capital social de la Société par incorporation de primes d'émission et élévation de la valeur nominale de chaque action existante et adoption du rapport sur le projet d'augmentation du capital social ;
- Examen d'un projet de modification des statuts pour tenir compte de l'augmentation du capital social envisagée et de la rectification d'une erreur matérielle ;
- Adoption du rapport général du Conseil et du rapport du Président du Conseil sur le contrôle interne du conseil de surveillance présentés à l'associé commandité et à l'Assemblée Générale des commanditaires ;

Réunion du 26 juillet 2012:

- Examen des comptes semestriels au 30 juin 2012 ;
- Examen du rapport semestriel d'activité ;
- Autorisation à conférer en vue de la conclusion d'un avenant à la convention d'avance en compte-courant conclue avec la société Orosdi La Chapelle, en application des dispositions des articles L.226-10 et L.225-38 du code de commerce ;

- Autorisation à conférer en vue de la conclusion d'un avenant à la convention de crédit conclue avec la société CEREP III Finance S.à r.l, en application des dispositions des articles L.226-10 et L.225-38 du code de commerce ;

Réunion du 18 décembre 2012:

- Prorogation de la date d'échéance de la dette financière initialement fixée au 15 décembre 2012 ;
- Examen du projet de cession de l'immeuble situé Porte de la Chapelle par la société Orosdi la Chapelle ;
- Examen du projet de dissolution sans liquidation de la société Orosdi la Chapelle.

* *

Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil de surveillance n'a pas d'observations particulières à formuler sur ces différents projets, ni sur le contenu du rapport Financier Annuel. Le Conseil de surveillance ne voit pas d'objection à ce que l'Assemblée Générale approuve les opérations traduites et résumées dans les comptes et dans le rapport de gestion du gérant pour l'exercice 2012 et qui est inclus dans le Rapport Financier Annuel, et nous vous recommandons d'adopter les propositions soumises à votre approbation et, en conséquence, de voter les résolutions correspondantes l'exception de la seizième résolution que nous vous proposons de rejeter en raison de l'absence de salarié au sein de la Société.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

1.2.19 Rapport du Conseil de surveillance sur la proposition d'augmentation de capital par par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme au capital de la Société, réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

Mesdames, Messieurs les Associés,

Nous vous rappelons tout d'abord les dispositions de l'article L.225-129-6 alinéa 2 du Code de commerce issues de la loi n° 2001-152 du 19 février 2001 sur l'épargne salariale applicables aux sociétés par actions et portant sur l'obligation périodique de proposer **tous les trois ans** une augmentation de capital réservée aux salariés.

Nous vous précisons à cet égard que cette obligation est applicable à toute société par actions aussi longtemps que les actions détenues par le personnel de ladite société - et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du code de commerce - représentent moins de 3 % du capital de la société concernée, sauf lorsque la société concernée est contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du code de commerce par une société ayant mis en place, dans les conditions prévues au 2^{ème} alinéa de l'article L. 3344-1 du code du travail, un dispositif d'augmentation de capital dont peuvent bénéficier les salariés de la société contrôlée.

Ainsi, dans la mesure où la Société fait partie d'un groupe ayant des salariés, l'obligation périodique ci-dessus visée lui est applicable alors même qu'elle n'emploie elle-même aucun salarié.

Dans ce contexte, nous vous informons que, en conséquence, aux termes de ses décisions en date du 17 avril 2013, le gérant a décidé de soumettre à votre approbation un projet de résolution tendant à lui déléguer la compétence nécessaire à l'effet de réaliser une augmentation de capital social de la Société, par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme au capital de la Société, réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise.

Nous attirons cependant votre attention sur le fait que ce projet vous est soumis uniquement pour permettre à la Société de se conformer aux dispositions légales ci-dessus visées relatives à l'épargne salariale qui constituent seulement une mesure d'incitation à l'actionnariat salarié. Aussi, rien ne vous impose d'adopter ce projet de résolutions que vous pourrez ainsi rejeter s'il vous le souhaitez, sans conséquence sur l'activité ou les perspectives d'avenir de la Société.

Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil de surveillance estime qu'il n'est pas opportun actuellement de voter en faveur d'une telle résolution. Nous vous proposons en conséquence de rejeter la seizième résolution soumise à votre approbation.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

1.2.20 Rapport des Commissaires aux Comptes sur le projet d'augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription

AUDIT ET DIAGNOSTIC

14 rue Clapeyron
75008 PARIS
RCS : Paris B 345 280 051

AUDIT ET CONSEIL UNION

17bis rue Joseph de Maistre
75875 PARIS Cedex 18
RCS : Paris B 341 012 656

OROSDI

**Rapport des Commissaires aux Comptes
sur le projet d'augmentation de capital
réservée aux adhérents d'un plan d'épargne entreprise
avec suppression du droit préférentiel de souscription**

Exercice clos le 31 décembre 2012
Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2013, seizième résolution

112, Avenue Kléber
75116 PARIS

Société en Commandite par Actions
RCS Paris 552 022 832

AUDIT ET DIAGNOSTIC

14 rue Clapeyron
75008 PARIS

AUDIT ET CONSEIL UNION

17bis rue Joseph de Maistre
75875 PARIS Cedex 18

Commissaires aux Comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Paris

OROSDI SCA**Rapport des Commissaires aux Comptes
sur le projet d'augmentation de capital
réservée aux adhérents d'un plan d'épargne entreprise
avec suppression du droit préférentiel de souscription**

Exercice clos le 31 décembre 2012
Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2013, seizième résolution

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L.225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la délégation au Gérant de la compétence de décider une augmentation du capital par émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée directement ou par l'intermédiaire d'un fonds commun de placement et d'entreprise, aux salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise de votre société, pour un montant nominal maximum de 100.000 Euros, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette augmentation de capital est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L.225-229-6 du Code de commerce et L.3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre Gérant vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider une augmentation de capital et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux actions à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au Gérant d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et R.225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes annuels au 31 décembre 2012, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

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 le contenu du rapport du Gérant relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des actions.

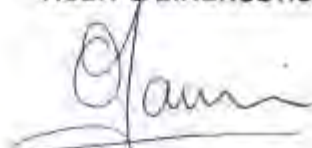
Les conditions définitives de l'augmentation de capital n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire lors de l'utilisation de cette délégation par votre Gérant.

Paris, le 23 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

AUDIT & DIAGNOSTIC



Olivier MAURIN

AUDIT ET CONSEIL UNION



Jean-Marc FLEURY

1.2.21 Présentation des résolutions à l'Assemblée Générale Annuelle

A l'occasion de l'Assemblée Générale qui sera convoquée pour le 10 juin 2013, il vous sera notamment demandé d'approuver les comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2012 et de statuer sur le rapport spécial des commissaires aux comptes relatif aux conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 226-10 du même Code.

Nous vous proposons également de régulariser la situation décrite en section 3.1 du Rapport Financier Annuel en approuvant, a posteriori, la conclusion par la Société de trois conventions réglementées n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil de surveillance de la Société.

Vous trouverez ci-dessous l'intégralité des résolutions qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale qui sera convoquée pour le 10 juin 2013.

" Première résolution (Approbation des comptes de la Société et des opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2012)

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 2012, approuve le bilan et les comptes dudit exercice tels qu'ils lui ont été présentés et qui se soldent par une **perte** d'un montant de **EUR (12.738.486,27)**.

Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution (Approbation des comptes consolidés et des opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2012)

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 2012, approuve le bilan consolidé et les comptes consolidés dudit exercice tels qu'ils lui ont été présentés et qui se soldent par une perte d'un montant de EUR (8.056.995,57).

Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes et résumées dans ces rapports.

Troisième résolution (Affectation des résultats de l'exercice 2012)

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, ayant constaté l'existence d'une perte d'un montant de EUR (12.738.486,27) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012, décide d'affecter la perte dudit exercice en totalité au report à nouveau, de sorte que ce dernier, ramené à EUR 0 à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle du 11 juin 2012, deviendrait débiteur à hauteur du même montant.

L'Assemblée donne acte au gérant et au conseil de surveillance de ce qu'il lui a été rappelé qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédents.

Quatrième résolution (Ratification d'une convention relevant des dispositions de l'article L. 225-42 du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 226-10 du même Code : Acte de résiliation de la convention de prestations de services conclue avec CREA France SARL)

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 et (iii) du rapport spécial des commissaires aux comptes établi conformément aux dispositions de l'article L. 225-42 alinéa 3 du Code de commerce, prend acte de et ratifie, conformément aux dispositions de l'article L. 225-42 du Code de commerce, sur renvoi de l'article L. 226-10 du même Code, la conclusion, avec effet au 30 juin 2012, de l'acte de résiliation de la convention de prestations de services conclue le 5 janvier 2010 avec la société **Carlyle Real Estate Advisors France SARL**, ledit acte, dénommé "*Termination of the Advisory Services Agreement*", ayant pour objet de mettre fin à ladite convention.

Cinquième résolution (Ratification d'une convention relevant des dispositions de l'article L. 225-42 du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 226-10 du même Code : Avenant à la convention de crédit conclue avec CEREP III Finance S.à r.l.)

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 et (iii) du rapport spécial des commissaires aux comptes établi conformément aux dispositions de l'article L. 225-42 alinéa 3 du Code de commerce, prend acte de et ratifie, conformément aux dispositions de l'article L. 225-42 du Code de commerce, sur renvoi de l'article L. 226-10 du même Code, la conclusion d'un avenant à la convention de crédit conclue le 8 octobre 2007 avec la société de droit luxembourgeois **CEREP III Finance S.à r.l.**, ledit avenant, signé le 25 janvier 2013, ayant pour objet de proroger la durée de ladite convention jusqu'au 31 décembre 2014.

Sixième résolution (Ratification d'une convention relevant des dispositions de l'article L. 225-42 du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 226-10 du même Code : Avenant à la convention de crédit conclue avec CEREP Investment France S.à r.l.)

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 et (iii) du rapport spécial des commissaires aux comptes établi conformément aux dispositions de l'article L. 225-42 alinéa 3 du Code de commerce, prend acte de et ratifie, conformément aux dispositions de l'article L. 225-42 du Code de commerce, sur renvoi de l'article L. 226-10 du même Code, la conclusion d'un avenant à la convention de crédit conclue le 8 octobre 2007 avec la société de droit luxembourgeois **CEREP Investment France S.à r.l.**, ledit avenant, mis en œuvre à compter du 1er novembre 2012 et signé le 25 janvier 2013, ayant pour objet (i) de ramener le montant en principal des sommes mises à disposition de la Société au titre de la convention à EUR 29.000.000 et (ii) de proroger la durée de ladite convention jusqu'au 31 décembre 2014.

Septième résolution (Approbation d'une convention relevant des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 226-10 du même Code : Avenant à la convention d'avance en compte courant conclue avec Orosdi La Chapelle)

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 2012 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, prend acte de et approuve la conclusion, au cours dudit exercice, d'un avenant à la convention d'avance en compte courant conclue le 8 octobre 2007 avec la société **Orosdi La Chapelle**, ledit avenant, signé le 28 août 2012, ayant pour objet de proroger la durée de ladite convention jusqu'au 31 octobre 2013.

Huitième résolution (Approbation d'une convention relevant des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 226-10 du même Code : Avenant à la convention de crédit conclue avec CEREP III Finance S.à r.l.)

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 2012 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, prend acte de et approuve la conclusion, au cours dudit exercice, d'un avenant à la convention de crédit conclue le 8 octobre 2007 avec la société de droit luxembourgeois **CEREP III Finance S.à r.l.**, ledit avenant, signé le 28 août 2012, ayant pour objet de proroger la durée de ladite convention jusqu'au 31 octobre 2013, étant précisé ici que la durée de ladite convention a ensuite été de nouveau prorogée jusqu'au 31 décembre 2014 aux termes de l'avenant signé en 2013 mentionné à la 5^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale.

Neuvième résolution (Constatation de réalisation de la dissolution sans liquidation de la filiale Orosdi La Chapelle)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance (i) du rapport du gérant et (ii) du rapport du conseil de surveillance, constate en tant que de besoin que la dissolution sans liquidation de Orosdi La Chapelle par transmission universelle de patrimoine de cette dernière au profit de la Société (telle qu'autorisée aux termes des décisions du conseil de surveillance de la Société en date du 18 décembre 2012), est devenue effective le 23 février 2013 et que Orosdi La Chapelle a ainsi été radiée du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris en date du 1er mars 2013.

Dixième résolution (Renouvellement du mandat d'un membre du conseil de surveillance : Agnès Riban)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constatant que le mandat de membre du conseil de surveillance de la Société de Madame Agnès Riban arrive à expiration ce jour, renouvelle ce mandat pour une nouvelle période de **6 années**, laquelle prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre **2018**.

Onzième résolution (Renouvellement du mandat d'un membre du conseil de surveillance : Olivier Petreschi)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constatant que le mandat de membre du conseil de surveillance

de la Société de Monsieur Olivier Petreschi arrive à expiration ce jour, renouvelle ce mandat pour une nouvelle période de **6 années**, laquelle prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre **2018**.

Douzième résolution (Renouvellement du mandat d'un membre du conseil de surveillance : Bertrand Neuschwander)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constatant que le mandat de membre du conseil de surveillance de la Société de Monsieur Bertrand Neuschwander arrive à expiration ce jour, renouvelle ce mandat pour une nouvelle période de **6 années**, laquelle prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre **2018**.

Treizième résolution (Renouvellement du mandat d'un membre du conseil de surveillance : Didier Zeitoun)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constatant que le mandat de membre du conseil de surveillance de la Société de Monsieur Didier Zeitoun arrive à expiration ce jour, renouvelle ce mandat pour une nouvelle période de **6 années**, laquelle prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre **2018**.

Quatorzième résolution (Autorisation d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions)

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 et conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, du Titre IV du Livre II du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement n°2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003, autorise le gérant à opérer sur les actions de la Société dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social à la date de réalisation de ces achats, tel que calculé conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, étant toutefois précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourra excéder 10 % du capital.

Le prix maximum d'achat par action est fixé à 300 euros (hors frais d'acquisition). Compte tenu des 5.613 actions d'ores et déjà auto-détenues, le nombre maximal d'actions que la Société serait susceptible de racheter s'élèverait à 96.787 actions et le montant maximal qu'elle serait amenée à déboursier pour acquérir ces actions s'élèverait à $96.787 \times 300 = 29.036.100$ euros. Toutefois, il est précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, division ou regroupement des actions, le prix indiqué ci-dessus serait ajusté en conséquence.

L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourra être effectué par tous moyens, en une ou plusieurs fois, notamment sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, offres publiques, par le recours à des instruments financiers dérivés ou à des bons ou valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou par la mise en place de stratégies optionnelles, dans les conditions prévues par les autorités de marché et dans le respect de la réglementation applicable.

La Société pourra utiliser la présente autorisation en vue des affectations suivantes, dans le respect des textes susvisés et des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers :

- annulation en vertu d'une autorisation d'annulation conférée au gérant par l'Assemblée Générale extraordinaire,
- animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement indépendant conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers,
- attribution d'actions au profit de salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées ou lui seront liées dans les conditions définies par les dispositions légales applicables, notamment au titre de l'exercice d'options d'achat d'actions, de l'attribution d'actions gratuites ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise,
- remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, de quelque manière, à l'attribution d'actions de la Société,
- conservation ou remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou par l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui serait conforme à la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce, le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de croissance externe ne pourra excéder 5 % de son capital.

La présente autorisation est valable pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

Les opérations d'achat, vente ou transfert d'actions de la Société pourront intervenir à tout moment dans le respect des dispositions légales et réglementaires, y compris en période d'offre publique d'achat ou d'offre publique d'échange initiée par la Société ou visant les titres de la Société.

La Société devra informer, conformément à la réglementation en vigueur, l'Autorité des marchés financiers des achats, cessions et transferts réalisés et plus généralement procéder à toutes formalités et déclarations nécessaires.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au gérant pour décider la mise en œuvre de la présente autorisation et en fixer les modalités, notamment pour ajuster le prix d'achat susvisé en cas d'opérations modifiant les capitaux propres, le capital social ou la valeur nominale des actions, passer tous ordres en bourse, conclure tous accords, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, effectuer toutes déclarations et formalités et généralement faire tout le nécessaire.

Résolutions extraordinaires

Quinzième résolution (Autorisation au gérant de réduire le capital social par annulation des actions achetées en application des programmes de rachat d'actions)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce :

1. autorise le gérant à réduire, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois, le capital social de la Société, par annulation des actions achetées en application de la 14^{ème} résolution de la présente Assemblée, étant précisé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale ;
2. décide que l'excédent éventuel du prix d'achat des actions sur leur valeur nominale sera imputé sur les postes de primes d'émission, de fusion ou d'apports ou sur tout poste de réserve disponible, y compris sur la réserve légale dans la limite de 10 % de la réduction de capital réalisée ;
3. décide que la présente autorisation est donnée pour une période de 24 mois à compter de la présente Assemblée Générale ;
4. donne tous pouvoirs au gérant pour réaliser cette (ou ces) réduction(s) de capital, et notamment constater la (ou les) réduction(s) de capital, apporter aux statuts les modifications nécessaires en cas d'utilisation de la présente autorisation ainsi que pour procéder à toutes informations, publications et formalités y afférentes ;
5. décide que cette autorisation annule avec effet immédiat, pour sa partie non utilisée, toute autorisation précédente ayant le même objet.

Seizième résolution (Délégation de compétence au gérant à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions et/ ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme au capital, réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants et L. 225-138-1 du Code de commerce, et des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail,

1. délègue au gérant la compétence de décider l'augmentation du capital social de la Société d'un montant global nominal maximal de 100.000 euros en une ou plusieurs fois, par émission d'actions nouvelles en numéraire et/ ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme au capital, réservées aux salariés de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce et L. 3344-1 du Code du travail, souscrivant directement ou par l'intermédiaire d'un ou plusieurs fonds commun de placement d'entreprise, dès lors que ces salariés sont adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ;

2. autorise le gérant, dans le cadre de ces augmentations de capital, à attribuer gratuitement des actions, étant entendu que l'avantage résultant de cette attribution au titre de l'abondement et/ou de la décote ne pourra excéder les limites prévues à l'article L. 3332-21 du Code du travail ;
3. décide de supprimer au profit de ces salariés le droit préférentiel des associés à la souscription des actions et/ ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme au capital de la Société pouvant être émises en vertu de la présente délégation, et de renoncer à tout droit aux actions pouvant être attribuées gratuitement sur le fondement de la présente résolution ;
4. décide que le prix de souscription des actions et/ ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme au capital de la Société émises en application de la présente délégation sera fixé par le gérant conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail ;
5. confère tous pouvoirs au gérant pour fixer les conditions et modalités de mise en œuvre de la (ou des) augmentation(s) de capital décidée(s) en vertu de la présente résolution, notamment pour :
 - déterminer les sociétés dont les salariés pourront bénéficier de l'offre de souscription ;
 - fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et leur date de jouissance ;
 - fixer, dans les limites légales, les conditions de l'émission des actions nouvelles et les délais accordés aux salariés pour l'exercice de leurs droits ;
 - fixer les délais et modalités de libération des actions nouvelles étant précisé que ce délai ne pourra excéder trois ans ;
 - imputer les frais de la (ou des) augmentation(s) de capital sur le montant des primes y relatives ;
 - constater la réalisation de la (ou des) augmentation(s) de capital à concurrence des actions souscrites et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
 - procéder à toutes opérations et formalités rendues nécessaires par la réalisation de la (ou des) augmentation(s) de capital.

La présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée.

Résolution ordinaire et extraordinaire

Dix-septième résolution (Pouvoirs à conférer en vue des formalités)

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au gérant et/ou au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, aux fins d'accomplir tous dépôts, formalités et publications nécessaires."

1.2.22 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce

AUDIT ET DIAGNOSTIC

14 rue Clapeyron
75008 PARIS
RCS : Paris B 345 280 051

AUDIT ET CONSEIL UNION

17bis rue Joseph de Maistre
75875 PARIS Cedex 18
RCS : Paris B 341 012 656

OROSDI

**Rapport des Commissaires aux Comptes
sur la réduction du capital en application de l'article
L. 225-209 du Code de commerce
Annulation d'actions achetées – délégation à l'organe compétent**

Exercice clos le 31 décembre 2012
Assemblée Générale Mixte du 10 Juin 2013, quinzième résolution

112, Avenue Kléber
75116 PARIS

Société en Commandite par Actions
RCS Paris 552 022 832

AUDIT ET DIAGNOSTIC

14 rue Clapeyron
75008 PARIS

AUDIT ET CONSEIL UNION

17bis rue Joseph de Maistre
75875 PARIS Cedex 18

Commissaires aux Comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Paris

OROSDI SCA

**Rapport des Commissaires aux Comptes
sur la réduction du capital en application de l'article
L. 225-209 du Code de commerce
Annulation d'actions achetées – délégation à l'organe compétent**

Exercice clos le 31 décembre 2012
Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2013, quinzième résolution

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre gérant vous propose de lui déléguer, pour une durée de vingt-quatre (24) mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de dix (10) % de son capital, par période de vingt-quatre (24) mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

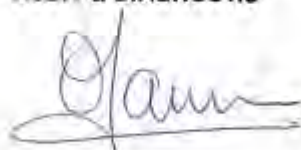
Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Paris, le 23 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

AUDIT & DIAGNOSTIC



Olivier MAURIN

AUDIT ET CONSEIL UNION



Jean-Marc FLEURY

1.2.23 Informations diverses

1.2.23.1 Accords et éléments susceptibles d'avoir une incidence sur l'issue d'une offre publique

Les éléments d'information suivants qui ont été portés à la connaissance de la Société sont susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique visant ses actions.

La structure de détention du capital de la Société est décrite à la section 1.2.4 du Rapport Financier Annuel.

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 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, 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 Orosdi Management SARL. 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 0,01% du bénéfice distribuable de chaque exercice.

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.

1.2.23.2 Etat récapitulatif des opérations sur les titres de la Société réalisées par les mandataires sociaux et leurs proches au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Chaque membre du Conseil de surveillance bénéficie d'un prêt d'une action de la Société, octroyé par Cerep Investment France S.à r.l., associé commanditaire majoritaire. Aucune opération sur titre n'a été réalisée, directement ou indirectement, par les mandataires sociaux et leurs proches au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

1.2.23.3 Récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale dans le domaine des augmentations de capital

Le tableau ci-dessous résume les différentes autorisations, en cours de validité, adoptées par les Assemblées Générales Mixtes du 8 juin 2011.

Date AGM	Objet	N° de résolution	Durée	Utilisation
8/06/2011	Délégation de compétence au gérant à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport.	13	26 mois	
8/06/2011	Délégation de compétence au gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription.	14	26 mois	Augmentation de capital d'un montant nominal de 12.450.000 euros avec une prime d'émission de 59.559.600 euros. (voir section 1.2.4.2 du Rapport Financier Annuel au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2011)
8/06/2011	Délégation de compétence au gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public, ou dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange.	15	26 mois	
8/06/2011	Délégation de compétence au gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier.	16	26 mois	
8/06/2011	Autorisation au gérant, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital, sans droit préférentiel de souscription, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital social.	17	26 mois	
8/06/2011	Autorisation au gérant d'augmenter le nombre d'actions, titres ou valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des associés.	18	26 mois	
8/06/2011	Délégation de pouvoirs au gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société.	19	26 mois	

Limitation du montant des augmentations de capital pouvant être décidées par le gérant sur délégation :

- le montant nominal maximal global des émissions d'actions qui pourront être faites directement ou sur présentation de titres représentatifs ou non de créances en vertu des 14^{ème} à 19^{ème} résolutions ne pourra dépasser 50 millions d'euros, ce montant pouvant être majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables, les droits de titulaires de titres donnant accès au capital, étant précisé que cette limite ne s'appliquera

pas aux augmentations de capital effectuées conformément aux dispositions de la 21^{ème} résolution de l'Assemblée Générale;

- le montant nominal maximal global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances qui pourront être décidées par le gérant en vertu des 14^{ème} à 19^{ème} résolutions est fixé à 50 millions d'euros.

1.2.23.4 Activités du Groupe en matière de recherche et de développement

Le Groupe n'a engagé aucun programme de recherche ni de développement au cours de l'exercice écoulé.

2 INFORMATIONS FINANCIERES

2.1 Comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2012

BILAN CONSOLIDE (K€)

Groupe OROSDI - Bilan consolidé en K€

ACTIF	Notes	31/12/12	31/12/11
Immobilisations incorporelles		0	0
Immeubles de placement	7.1.1	131 393	140 894
Immobilisations corporelles		6	0
Actifs disponibles à la vente		0	0
Actifs financiers		20	20
Impôts différés actif	7.1.2	0	621
Total actifs non courants	7.1	131 420	141 535
Créances clients	7.2.1	3 758	220
Autres créances	7.2.1	2 869	2 983
Créances d'impôt sur les bénéfices		0	0
Instruments financiers dérivés		0	0
VMP		0	0
Trésorerie	7.2.2	13 280	298
Total actifs courants	7.2	19 907	3 501
Total Actif		151 327	145 036

PASSIF	Notes	31/12/12	31/12/11
Capital social		23 315	13 280
Prime d'émission		1	58 566
Réserve légale		1 328	1 328
Réserves réglementées		838	838
Autres réserves		-	15
Report à nouveau		-	(33 162)
Réserves consolidées		(2 717)	(6 068)
Résultat consolidés		(8 057)	(14 468)
Résultat des actifs disponibles à la vente		-	-
Capitaux propres consolidés	7.3	14 708	20 328
Provision pour IDR		-	-
Dettes financières		-	-
Autres dettes financières		-	-
Instruments financiers dérivés		-	-
Impôts sur les sociétés à payer		-	-
Impôt différé passif		-	-
Passifs non courants	7.4	0	-
Dettes financières	7.5.1	133 181	111 033
Autres dettes financières	7.5.2	1 686	7 711
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.5.3	1 753	2 310
Instruments financiers dérivés	7.5.4	-	3 654
Impôts sur les sociétés à payer		-	-
Passifs courants	7.5	136 619	124 708
Total Passif		151 327	145 036

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (K€)

Groupe OROSDI - Résultat consolidé en K€

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/12	31/12/11
Loyers		2 953	347
Autres prestations		-	(45)
Reprises amort. et prov. d'exploitation		-	-
Production immobilisée		3 656	20 980
Autres produits d'exploitation		-	-
Variation de juste valeur des immeubles de placement		-	-
Total des produits des activités ordinaires	8.1	6 609	21 282
Charges externes non refacturées		7 320	23 345
Charges de personnel		-	-
Amortissements et dépréciations		4 304	2 090
Autres charges et produits d'exploitation		10	9
Total des charges d'exploitation	8.2	11 634	25 445
Plus ou moins value de cession de biens immobiliers		3 908	-
Autres charges et produits opérationnels		(14)	-
Résultat opérationnel		(1 131)	(4 163)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		-	-
Coût de l'endettement financier brut		(7 522)	(9 959)
Coût de l'endettement financier net		(7 522)	(9 959)
Autres produits et charges financières		0	17
Résultat financier	8.3	(7 522)	(9 942)
Impôts sur les bénéfices		-	-
Impôts différés	8.4	596	(363)
Résultat des actifs disponibles à la vente		-	-
Résultat net consolidé		(8 057)	(14 468)
dont part revenant au Groupe		(8 057)	(14 468)
dont part revenant aux intérêts minoritaires		-	-
Résultat par action des activités poursuivies (en €)		(7,87)	(14,13)
Résultat dilué par action des activités poursuivies (en €)		-	-
Résultat par action des activités cédées		-	-
Résultat dilué par action des activités cédées		-	-
Nombre d'actions		1 024 000	1 024 000

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	31/12/12	31/12/11
Résultat net consolidé	(8 057)	(14 468)
Autres éléments du résultat net global		
Part efficace des produits ou pertes sur instruments de couvertures nettes d'impôts différés	2 436	1 855
Résultat net Global	(5 621)	(12 613)
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>(5 621)</i>	<i>(12 613)</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>		-

ACTIF NET REEVALUE

(en milliers d'euros)	31/12/12	31/12/11	31/12/10
Capitaux propres	14 708	20 328	(38 448)
Actif net comptable	14 708	20 328	(38 448)
Immeuble de placement			
Valeur comptable	131 393	140 894	122 341
Valeur réelle	234 500	229 200	161 300
Plus-value latente	103 107	88 306	38 959
Actif net réévalué	117 815	108 634	511

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS (K€)

- Tableau de variation des capitaux propres couvrant la période 12/2010 à 12/2012

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital social	Prime d'émission	Réserve légale	Autres réserves	Report à nouveau	Réserves consolidées	Résultat	Capitaux propres consolidés
Capitaux propres IFRS 2010	830	872	83	853	(20 069)	(6 639)	(14 377)	(38 448)
Affectation du résultat					(13 093)	(1 284)	14 377	-
Part efficace des instruments financiers						1 855		1 855
Augmentation capital	12 450	57 694	1 245					71 389
Résultat IFRS 2011							(14 468)	(14 468)
Capitaux propres IFRS 2011	13 280	58 566	1 328	853	(33 162)	(6 069)	(14 468)	20 328
Affectation du résultat	10 035	(58 566)		(15)	33 162	915	14 468	(0)
Part efficace des instruments financiers						2 436		2 436
Ajustement frais d'augmentation capital 2011								-
Résultat IFRS 2012							(8 057)	(8 057)
Capitaux propres IFRS 2012	23 315	1	1 328	838	-	(2 717)	(8 057)	14 708

LE TABLEAU DE FLUX CONSOLIDÉ (K€)

<i>(en milliers d'euros)</i>	déc.-12	déc.-11
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles		
Résultat net des sociétés	(8 057)	(14 468)
Frais d'émission emprunt & frais sur CAP	-	-
Variation juste valeur des immeubles et des instruments financiers	-	-
Plus value de cession	(3 908)	-
Amortissements et provisions:	-	-
Dotations	4 277	2 090
Reprises	-	-
Actualisation exit tax	-	-
Impôts hors éléments financiers	(612)	512
Charges et produits financières nettes d'impôt	7 538	9 810
Produits financiers nets d'impôt	-	-
Marge brute d'autofinancement	(762)	(2 055)
Variation du besoin en fonds de roulement liés aux activités opérationnelles	(3 982)	(6 563)
Frais financiers payés	(6 476)	(4 475)
Impôt sur le bénéfice payé	-	-
Flux net de trésorerie net provenant des activités opérationnelles	(11 220)	(13 094)
Acquisition d'immobilisations	(4 075)	(20 643)
Cession d'immobilisations	13 200	-
Incidences des variations de périmètre	-	-
Flux net de trésorerie provenant des activités d'investissement	9 125	(20 643)
Augmentation de capital nette de frais	-	(387)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	-
Acquisitions / Cessions de titres d'auto contrôle	-	-
Variation nette des dépôts de garantie	(20)	-
Remboursement d'emprunts	(3 716)	(17 073)
Emission d'emprunts	18 813	44 462
Intérêts financiers nets perçus	-	-
Augmentation des actifs financiers	-	-
Remboursement des autres dettes financières	-	-
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement	15 077	27 001
Variation de trésorerie et équivalents de trésorerie	12 982	(6 736)
Trésorerie et équivalents de trésorerie début de période	298	7 034
Trésorerie et équivalents de trésorerie fin de période	13 280	298
Variation de trésorerie et équivalents de trésorerie	12 982	(6 736)

OROSDI

**ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS
AU 31 DECEMBRE 2012
NORMES IFRS**

SOMMAIRE		Page
1	DESCRIPTION DE LA SOCIETE	11
2	FAITS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE ET EVENEMENTS POST-CLOTURE	12
2.1	<i>FAITS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE</i>	12
2.2	<i>EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE</i>	16
3	PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION	17
3.1	<i>REFERENTIEL</i>	17
3.2	<i>CHANGEMENT DE METHODES COMPTABLES ET DE PRESENTATION</i>	17
3.3	<i>METHODES DE CONSOLIDATION</i>	18
3.4	<i>PERIMETRE DE CONSOLIDATION ET RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION</i>	18
3.4.1	Périmètre de consolidation au 31 décembre 2012	18
3.4.2	Retraitements de consolidation et éliminations	19
4	METHODES COMPTABLES	19
4.1	<i>IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)</i>	19
4.1.1	Méthode de comptabilisation et d'évaluation des immeubles de placement	19
4.2	<i>INSTRUMENTS FINANCIERS</i>	21
4.2.1	Les actifs et passifs financiers évalués à leur juste valeur par le biais du compte de résultat	21
4.2.2	Les actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance	22
4.2.3	Les prêts et créances émis par l'entreprise	22
4.2.4	Les passifs financiers	23
4.2.5	Actualisation des paiements différés	24
4.2.6	Comptabilisation des instruments dérivés de couverture	24
4.3	<i>LES TITRES D'AUTOCONTROLE</i>	24
4.4	<i>IMPOTS EXIGIBLES ET IMPOTS DIFFERES</i>	25
4.4.1	Les impôts différés	25
4.5	<i>AVANTAGES AU PERSONNEL</i>	25
4.6	<i>PRODUIT DES ACTIVITES ORDINAIRES</i>	26
4.6.1	La reconnaissance des revenus	26
4.6.2	Les ventes d'immeubles	26

4.7	CALCUL DU RESULTAT PAR ACTION	26
5	JUGEMENT ET RECOURS A DES ESTIMATIONS	27
6	LES RISQUES SUR INSTRUMENTS FINANCIERS	28
6.1	IMPORTANCE DES INSTRUMENTS FINANCIERS	28
6.2	NATURE DES RISQUES DECOULANT DES INSTRUMENTS FINANCIERS	29
6.2.1	Le risque de marché.....	29
6.2.2	Le risque de taux d'intérêt	29
6.2.3	Le risque de crédit.....	31
6.2.4	Le risque de liquidité	31
6.2.5	Le risque sur actions	32
7	NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE (en K€).....	32
7.1	ACTIF NON COURANT	32
7.1.1	Les immeubles de placement.....	32
7.1.2	Impôts différés.....	34
7.2	ACTIF COURANT	34
7.2.1	Créances clients et autres créances nettes	35
7.2.2	Trésorerie.....	35
7.3	CAPITAUX PROPRES DU GROUPE	35
7.4	PASSIFS NON COURANTS	36
7.5	PASSIFS COURANTS	36
7.5.1	Les dettes financières à court terme.....	36
7.5.2	Autres dettes financières courantes	37
7.5.3	Les dettes fournisseurs et autres dettes	38
7.5.4	Les instruments financiers dérivés	38
8	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en K€).....	39
8.1	PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES	39
8.2	CHARGES D'EXPLOITATION	39
8.3	LE RESULTAT FINANCIER	40
8.4	IMPOT SUR LES SOCIETES	40
8.4.1	Impôt différé	41
8.4.2	Rapprochement impôt théorique et impôt effectif	41
8.5	INFORMATION SECTORIELLE	42
9	INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIEES	43
9.1	LES PRESTATIONS ENTRE PARTIES LIEES	43

10	ENGAGEMENTS DONNES & RECUS	44
10.1	<i>ENGAGEMENTS FINANCIERS – GARANTIES</i>	44
10.2	<i>ENGAGEMENTS DE LOYERS</i>	46
10.3	<i>RESPECT DES RATIOS FINANCIERS</i>	48
11	COMMISSAIRES AUX COMPTES	49
11.1	<i>MANDATS</i>	49
11.2	<i>REMUNERATION</i>	50

1 DESCRIPTION DE LA SOCIETE

La Société Omnium de Participations et la Société Financière de la Bijouterie et du Textile ont cédé hors marché le 3 mai 2007 à CEREP Investment France SARL ("CEREP") un total de 57.799 actions représentant 90,31 % du capital de la Société Etablissements Orosdi-Back SA et 99% des droits de vote de la Société, la Société détenant 8,77% de son propre capital.

La prise de contrôle de la Société par CEREP le 3 mai 2007 s'inscrit dans le cadre d'une stratégie visant à constituer une Société foncière ayant 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 ce portefeuille en fonction des opportunités qui pourront se présenter.

2 FAITS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE ET EVENEMENTS POST-CLOTURE

2.1 FAITS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

Environnement économique

La crise financière mondiale, 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. Ces éléments ont été pris en considération par notre Société pour apprécier le caractère approprié de la convention de continuité d'exploitation retenue pour l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2012.

Les pertes engendrées par la Société et le Groupe sont notamment liées au financement et aux coûts de la restructuration lourde dont a 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.

La valorisation des actifs détenus par le Groupe n'a pas été impactée par la crise financière et économique susvisée. Cette dernière a toutefois ralenti le développement de son activité. Dans le cadre de la négociation pour la prorogation de l'emprunt bancaire qui a ultérieurement été signé, la société s'est engagée à ne détenir un seul actif, celui situé à rue Blanche.

La stratégie en la matière, tel qu'envisagée lors de l'acquisition de la Société en 2007, a de ce fait été modifiée. La Société a toujours vocation à valoriser et à développer son patrimoine immobilier afin de poursuivre son développement sur le marché de l'immobilier commercial et de bureaux. Cependant, le développement de son patrimoine immobilier ne se fera pas au moyen de nouvelles acquisitions pendant la durée de l'emprunt bancaire.

Prorogation de l'échéance de la dette sénior (avenant n°4 du 12 décembre 2012)

En décembre 2012, le groupe a signé un avenant à la convention de crédit avec ses partenaires financiers.

Les principales caractéristiques de cet avenant sont les suivantes :

- prorogation jusqu'au 31 janvier 2013 ;
- négociation de la dette sénior jusqu'au 15 juin 2014 sous condition de ne plus détenir que l'actif de la rue Blanche ;
- ajustement de la marge applicable au crédit sénior à 3 %.

Par conséquent, la dette est considérée au 31 décembre 2012 comme une dette à moins d'un an.

Cession de l'immeuble de l'avenue du Président Wilson à Saint-Denis (93)

En décembre 2012, la société Orosdi La chapelle, filiale du groupe OROSDI, a cédé un actif immobilier sis avenue du Président Wilson à Saint-Denis (93).

Cette cession réalisée à un prix de 13 200 K€ a permis de réaliser une plus value de 3 908 K€.

Augmentation de capital

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 juin 2012, il a été décidé de procéder à une augmentation de capital d'un montant de 10 035 200 euros par incorporation de primes d'émission figurant au compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport ».

Cette somme prélevée a été répartie entre toutes les actions existantes par élévation de la valeur nominale unitaire.

Après augmentation le capital social de la société s'élève à 23 315 200 euros divisé en 1 024 000 actions.

Achèvement des travaux de l'ensemble immobilier sis dans le neuvième arrondissement de Paris

Les travaux, qui avaient pour but de restructurer en profondeur le bâtiment de façon à le relouer comme immeuble à usage principal de bureaux ont été livré à la société en date du 20 janvier 2012, et la déclaration d'achèvement de travaux déposée le 19 avril 2012.

La société CRITEO, société Internet à forte croissance, a signé un bail commercial pour une superficie de 9 242 m² dans l'immeuble 32 Blanche tout juste achevé, situé dans le 9^{ème} arrondissement de Paris.

Cette prise à bail est assortie d'une franchise de loyer d'un an.

Litige pour trouble du voisinage

Consécutivement aux travaux de restructuration et de réhabilitation de l'ensemble immobilier de la rue Blanche, le propriétaire d'un immeuble voisin a assigné la société OROSDI et son maître d'œuvre afin d'obtenir la condamnation de ces derniers au titre d'un trouble de voisinage sur les bases suivantes :

- indemnité au titre des troubles subis pour un montant de 159 025 €,
- indemnité journalière progressive, allant de 400 à 900 € par jour, au titre d'un préjudice né de l'usage d'un « tour d'échelle ».

L'audience de procédure liée à ce litige a été renvoyée au 18 mai 2013.

La société OROSDI a conclu au rejet ces prétentions et à la condamnation de son maître d'œuvre à la garantie de toutes les condamnations dont elle pourrait faire l'objet.

Continuité d'exploitation

Les comptes annuels ont été arrêtés en appliquant le principe de continuité d'exploitation.

En effet, d'une part les perspectives d'activité demeurent encourageantes, les locaux de l'immeuble de la rue Blanche à Paris IXème étant loués à près de 50 % depuis le mois de mars 2012.

D'autre part, le groupe a obtenu auprès de ses partenaires financiers la prorogation de la date d'échéance de ses dettes financières (cf. avenants n°5).

Enfin, l'associé de référence de la société a confirmé son soutien financier nécessaire à la couverture des besoins de trésorerie courants sur l'exercice 2013.

Prorogation de l'échéance de la dette sénior (avenant n°5 du 30 janvier 2013)

En janvier 2013, la société a signé un avenant à la convention de crédit avec ses partenaires financiers.

Cet avenant met en œuvre l'extension du crédit sénior pour une durée de 18 mois soit jusqu'au 16 juin 2014.

Les garanties et sûretés mises en place dans le cadre de la convention de crédit font également l'objet d'une prorogation, dont notamment les sûretés hypothécaires prorogées jusqu'au 16 juin 2015.

Prorogation des échéances des financements groupe

En date du 25 janvier 2013, les sociétés CEREP investment France S.à.r.l. et CEREP III Finance S.à.r.l. ont prorogé à effet au 1er novembre 2012 la date d'échéance de leur dette respective au 31 décembre 2014.

2.2. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Dissolution sans liquidation de la société Orosdi La Chapelle par transmission universelle de patrimoine au profit de la société Orosdi SCA

Consécutivement à la cession de son unique actif immobilier, la société Orosdi La chapelle n'a plus d'activité.

En conséquence, aux termes de sa déclaration en date du 21 janvier 2013, la société Orosdi SCA, en sa qualité d'associé unique de sa filiale Orosdi La Chapelle, a prononcé la dissolution sans liquidation de cette dernière par transmission universelle de patrimoine au profit de Orosdi SCA.

En l'absence d'opposition des créanciers dans le délai légal, la transmission universelle du patrimoine de la société Orosdi La Chapelle au profit de son associé unique, Orosdi SCA, est devenue effective le 23 février 2013 et la société Orosdi La Chapelle a ensuite été radiée du Registre du Commerce et des Sociétés en date du 1er mars 2013.

3 PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION

3.1 REFERENTIEL

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2012 sont présentés conformément aux normes internationales d'information financière ou « International Financial Reporting Standard » (IFRS) conformément au règlement n°1606/2002 de la Commission Européenne adoptée le 19 juillet 2002 pour l'ensemble des Sociétés.

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. Le Groupe est également amené à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus importants en terme de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés aux Notes 4.2.6. et 5.

3.2 CHANGEMENT DE METHODES COMPTABLES ET DE PRESENTATION

Les comptes annuels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2011.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2012, notamment :

IFRS 7 amendée « Informations en annexes relatives à la compensation des actifs et des passifs financiers » ;

IFRS 9 « Instruments financiers » ;

IFRS 10 « Etats financiers consolidés » ;

IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités » ;

IAS 1 amendée « Présentation des autres éléments de résultat global » ;

Les améliorations annuelles des normes IFRS de mai 2012.

3.3 METHODES DE CONSOLIDATION

Au 31 décembre 2012, toutes les Sociétés du périmètre de consolidation sont contrôlées de façon exclusive par le Groupe et sont donc consolidées par intégration globale.

3.4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION ET RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION

3.4.1 *Périmètre de consolidation au 31 décembre 2012*

Au 31 décembre 2012, le périmètre de consolidation comprend les Sociétés dont la liste est présentée ci-dessous :

SOCIETE	SIEGE	N°DE SIREN	% d'intérêt	Méthode de consolidation
OROSDI SCA	PARIS	552022832	MERE	MERE
OROSDI LA CHAPELLE SARL	PARIS	500340773	100 %	IG

3.4.2 Retraitements de consolidation et éliminations

3.4.2.1 Opérations réciproques

Les soldes et transactions commerciales et financières ainsi que les éventuels résultats de cessions résultant d'opérations entre les Sociétés du Groupe sont éliminés dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés.

4 METHODES COMPTABLES

Les méthodes comptables les plus significatives pour le Groupe sont présentées ci-après :

4.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

4.1.1 Méthode de comptabilisation et d'évaluation des immeubles de placement

Les immeubles détenus durablement et destinés à être mis en location dans le cadre de contrats de location simple, sont considérés comme des immeubles de placement (IAS 40).

Lors de leur acquisition, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour leur valeur d'acquisition frais et droits inclus.

Postérieurement à leur évaluation initiale, les immeubles de placement sont évalués :

- soit selon le modèle de la juste valeur avec impact des variations de juste valeur en compte de résultat ;
- soit selon le modèle du coût prévu par IAS 16.

La dé-comptabilisation d'un immeuble de placement est constatée lors de sa sortie ou lorsque son utilisation est arrêtée de manière permanente et qu'aucun avantage économique futur n'est attendu de sa sortie. Les profits ou pertes résultant de la sortie de l'immeuble de placement sont comptabilisés dans le compte de résultat.

Le Groupe applique la méthode du coût amorti prévue par l'IAS 40, qui consiste à évaluer au coût historique les immeubles de placement et à pratiquer un amortissement de ces immeubles.

La mise en œuvre de cette méthode s'applique de la façon suivante :

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). La ventilation du coût entre le terrain et la construction (composants) a été effectuée par différence entre le coût d'acquisition de l'ensemble et l'estimation à dire d'expert de la valeur d'assurance (soit le coût de remplacement vétusté déduite).

Les intérêts financiers liés au financement des travaux de réaménagement des biens immobiliers jusqu'à leur date de mise en service sont intégrés au coût d'acquisition des biens immobiliers conformément à la norme IAS 23.

Les amortissements sont calculés sur la durée normale d'utilisation appréciée par composants, en mode linéaire.

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé ont été, le cas échéant, dépréciés par voie de provision.

En application de la répartition par composants des bâtiments, les durées d'amortissement de l'immeuble Rue Blanche sont les suivants :

Composants	Durée d'utilisation résiduelle	Durée d'utilisation résiduelle	Durée d'utilisation résiduelle
	Bâtiment 1	Bâtiment 2	Bâtiment 3
Gros œuvre initial	15 ans	20 ans	20 ans
Gros œuvre initial (frais d'acquisition)	14 ans	19 ans	19 ans
Gros œuvre réaménagé	50 ans		
Façades et toiture	16 ans		
Agencements intérieurs	15 ans		
Installations générales et techniques	20 ans		

Les frais sur acquisition d'immobilisation activés sont amortis sur les durées d'amortissements restantes de chaque composant.

Sur la base d'une expertise immobilière indépendante réalisée au 31 décembre 2012 sur les immeubles du Groupe, aucune perte de valeur et aucune dépréciation des actifs immobiliers n'a été constatée.

Suite au rapport d'expertise définitif de la décomposition de l'immeuble de la rue Blanche, un amortissement basé sur la décomposition et les durées d'utilisation résiduelle présentées ci-avant a été constaté pour un montant de 2 121 K€ pour la période couvrant la date du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux au 31 décembre 2012.

4.2 INSTRUMENTS FINANCIERS

4.2.1 *Les actifs et passifs financiers évalués à leur juste valeur par le biais du compte de résultat*

Cette catégorie d'actifs et de passifs comprend :

- les actifs financiers détenus à des fins de transaction c'est-à-dire acquis par l'entreprise en vue de dégager un profit à court terme,
- les instruments dérivés non expressément désignés comme des instruments de couverture,
- tout actif ou passif financier désigné comme tel à l'origine.

Sont incluses dans cette catégorie d'actifs financiers les valeurs mobilières de placement du type SICAV, FCP, les comptes bancaires ainsi que les SWAP de taux non affectés à des opérations de couverture.

Les valeurs mobilières de placement et les SWAP de taux affectés à des opérations de couverture sont évalués à leur valeur de marché à la clôture et les variations de juste valeur sont directement comptabilisées en réserves.

Ces actifs sont présentés en actifs courants.

4.2.2 Les actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance

Il s'agit d'actifs financiers non dérivés, à paiement fixe ou déterminable, à échéance fixée, que l'entreprise a l'intention et la capacité de garder jusqu'à l'échéance, autres que ceux désignés comme des actifs disponibles à la vente ou comme des prêts et créances ou comme étant évalués à leur juste valeur par le compte de résultat.

Sont inclus dans cette catégorie d'actif, les dépôts de garantie octroyés par la Société. En fonction de leur échéance, ces actifs sont présentés en actifs non courants pour la part supérieure à 1 an et en actifs courants pour la part inférieure à 1 an.

En l'absence de condition de rémunération différente des conditions du marché, le coût amorti de ces actifs correspond à la valeur nominale restant due.

4.2.3 Les prêts et créances émis par l'entreprise

Il s'agit d'actifs financiers non dérivés, à paiement fixe et déterminable, non cotés sur un marché financier, autre que ceux désignés comme des actifs disponibles à la vente, des actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance ou les actifs financiers évalués à leur juste valeur par le biais du compte de résultat.

Sont inclus dans cette catégorie d'actifs financiers :

- les créances d'exploitation et les autres créances à moins d'un an, dont le coût amorti correspond à la valeur nominale de la créance,
- les prêts accordés à un tiers dont le coût amorti correspond à la valeur nominale restant due, en l'absence de condition de rémunération différente des conditions du marché.

Les actifs à échéance de moins d'un an sont présentés en actifs courants, les actifs dont l'échéance est supérieure à un an sont présentés en actifs non courants.

4.2.4 Les passifs financiers

Postérieurement à la comptabilisation initiale, tous les passifs financiers du Groupe sont comptabilisés au bilan au coût amorti par la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les emprunts sont présentés déduction faite des frais d'émission payés lors de la mise en place des financements. Les frais financiers et d'émission sont pris en charge par la méthode du taux d'intérêt effectif.

En l'absence de condition de rémunération différente des conditions du marché et de coût de transaction, le coût amorti des autres passifs financiers à long terme correspond à leur valeur nominale restant due à la clôture.

Les passifs financiers dont l'échéance est supérieure à un an sont présentés en passifs non courants.

Le coût amorti des dettes d'exploitation dont l'échéance est inférieure à un an correspond à la valeur nominale de la dette.

4.2.5 Actualisation des paiements différés

Les normes imposent en général l'actualisation des provisions ainsi que de toutes sommes bénéficiant d'un différé de paiement ou d'encaissement non conforme aux usages courants.

La valeur des créances ou dettes concernées doit être actualisée et une charge ou un produit financier constaté au compte de résultat sur la période du différé de paiement.

Au 31 décembre 2012, aucune dette du Groupe ne rentrait dans cette catégorie.

4.2.6 Comptabilisation des instruments dérivés de couverture

OROSDI utilise des instruments dérivés dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt de sa dette.

Ces instruments financiers dérivés ont été mis en place par le Groupe pour couvrir les variations de flux futurs de trésorerie des emprunts à taux variable. Leur efficacité étant démontrée, la comptabilité de couverture conformément à la norme IAS 39 est appliquée.

En conséquence, les variations de valeurs de ces instruments sont directement comptabilisées en capitaux propres.

4.3 LES TITRES D'AUTOCONTROLE

Les titres d'autocontrôle du Groupe sont comptabilisés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres jusqu'à ce qu'ils soient annulés ou cédés.

Les résultats de cession de ces titres sont directement imputés sur les capitaux propres de telle sorte que les plus ou moins values et dépréciations éventuelles n'affectent pas le résultat consolidé.

4.4 IMPOTS EXIGIBLES ET IMPOTS DIFFERES

4.4.1 *Les impôts différés*

Les impôts différés sont déterminés en utilisant la méthode bilancielle du report variable, pour les différences temporelles existant à la clôture entre la base fiscale des actifs et des passifs et leur valeur comptable, ainsi que sur les déficits fiscaux. Ils sont déterminés sur la base du taux d'impôt attendu sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé et adopté.

Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés dans la mesure où il est probable que le Groupe disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels les pertes fiscales non utilisées pourront être imputées.

Les impôts différés sont calculés entité par entité. Ils sont compensés lorsque les impôts sont prélevés par la même autorité fiscale et qu'ils se rapportent à une même entité fiscale (Groupe d'intégration fiscale).

L'impôt différé et exigible est comptabilisé comme un produit ou une charge au compte de résultat sauf s'il se rapporte à une transaction ou un événement qui est comptabilisé directement dans les capitaux propres.

Les impôts différés sont présentés sur des rubriques spécifiques du bilan incluses dans les actifs non courants et les passifs non courants.

4.5 AVANTAGES AU PERSONNEL

Le Groupe Orosdi n'emploie pas de personnel au 31 décembre 2012.

4.6 PRODUIT DES ACTIVITES ORDINAIRES

Le produit des activités ordinaires consolidé est exprimé hors TVA après élimination des prestations internes au Groupe.

4.6.1 *La reconnaissance des revenus*

Les loyers sont constatés au compte de résultat sur la période conformément aux baux conclus avec les locataires.

Les charges locatives facturées aux locataires sont présentées en moins des charges d'exploitation afin de ne faire apparaître que les charges externes définitivement supportées par le Groupe.

La société CRITEO bénéficiant d'une franchise de loyer d'une année, cette dernière, en application de la norme IAS 17, fait l'objet d'un étalement sur la durée du bail.

A ce titre, un produit de 2 821 K€ a été constaté au 31 décembre 2012.

4.6.2 *Les ventes d'immeubles*

Le produit des ventes d'immeubles est comptabilisé en résultat opérationnel lorsque les risques et avantages liés à l'immeuble ont été définitivement transférés à l'acheteur. En général, la date de transfert définitive correspond à la date de signature de l'acte notarié.

4.7 CALCUL DU RESULTAT PAR ACTION

Le résultat par action avant dilution est obtenu en divisant le résultat net par le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice après déduction des titres d'autocontrôle détenus par la Société.

Au 31 décembre 2012, le nombre d'actions après déduction des titres d'autocontrôle s'élève à 1 018 387.

Il n'existe pas d'instruments de capitaux propres dilutifs.

5 JUGEMENT ET RECOURS A DES ESTIMATIONS

L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans les états financiers. Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur l'évaluation des immeubles de placement.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise les problématiques comptables concernées. En particulier, la direction exerce son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location financement).

6 LES RISQUES SUR INSTRUMENTS FINANCIERS

6.1 IMPORTANCE DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Les actifs financiers du Groupe OROSDI sont essentiellement composés des créances commerciales et de la trésorerie et équivalent de trésorerie.

Les passifs financiers sont composés des dettes financières, des dépôts de garantie octroyés par les locataires et des dettes d'exploitations à court terme.

Les actifs et passifs financiers du Groupe sont valorisés suivant les méthodes suivantes :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeur au bilan 31/12/12	Juste valeur par le résultat	Créances et dettes au coût amorti	Juste valeur par capitaux propres	Créances et prêts émis par l'entreprise
Actifs financiers	20		20		
Impôts différés actif	0		0		
Créances clients	3 758				3 758
Autres créances	2 869				2 869
Dettes financières	133 181		133 181		
Autres dettes financières	1 686		1 686		
Instruments financiers dérivés - passif	0			0	
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 753		1 753		

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeur au bilan 31/12/2011	Juste valeur par le résultat	Créances et dettes au coût amorti	Juste valeur par capitaux propres	Créances et prêts émis par l'entreprise
Actifs financiers	20		20		
Impôts différés actif	621		621		
Créances clients	220				220
Autres créances	2 983				2 983
Dettes financières	111 033		111 033		
Autres dettes financières	7 711		7 711		
Instruments financiers dérivés - passif	3 654			3 654	
Dettes fournisseurs et autres dettes	2 310		2 310		

6.2 NATURE DES RISQUES DECOULANT DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Ces risques sont, à la date d'établissement du présent document, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation, ses résultats ou le cours des actions du Groupe et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement.

Ne réalisant aucune transaction en devises étrangères, le Groupe n'est pas soumis au risque de change.

Les activités opérationnelles et financières exposent le Groupe aux risques suivants :

6.2.1 *Le risque de marché*

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Toutefois, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

Le principal bail de la rue Blanche prévoit une indexation des loyers sur l'indice des loyers des activités tertiaires dénommé « ILAT ».

6.2.2 *Le risque de taux d'intérêt*

Emprunteur à taux variable, le Groupe est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par la mise en place d'une politique de couverture des financements externes.

L'acquisition des actifs est généralement financée par de la dette, majoritairement à taux variable. La politique suivie en matière de gestion du risque de taux consiste à couvrir la dette à taux variable dès sa mise en place afin de sécuriser les flux financiers. La dette variable est couverte en principe sur la durée prévue de remboursement.

Les actifs immobiliers ne peuvent être cédés avant l'extinction de la dette associée. En cas de cession, la dette fait l'objet d'un remboursement anticipé. La politique de couverture est adaptée pour éviter tout risque de sur-couverture en cas de cession d'actifs.

Au 31 décembre 2012, le Groupe est soumis aux variations du taux Euribor 3 mois.

Des Swap ont été mis en place en 2007 et 2009 avec une échéance au 15 décembre 2012 et remplacé par une couverture CAP en début d'année 2013.

6.2.3 Le risque de crédit

La totalité du chiffre d'affaires du Groupe est généré par la location à des tiers de ses actifs immobiliers. Dès lors, le défaut de paiement des loyers serait susceptible d'affecter les perspectives et les résultats du Groupe.

Afin de se prémunir contre ce risque, le Groupe s'attache autant que possible à louer ses actifs à des entreprises de premier rang. En outre, les locataires remettent à la signature des contrats de baux des garanties financières sous forme de dépôt de garantie ou de garanties autonomes à première demande.

Au 31 décembre 2012, l'antériorité de l'en-cours net clients de 3 758 K€, contre 220 K€ au 31 décembre 2011 et se décompose de la façon suivante :

- créances non échues : 3 378 K€, contre 209 K€ au 31 décembre 2011 ;
- créances échues entre 1 et 3 mois : 315 K€, contre 11 K€ au 31 décembre 2011 ;
- créances échues de plus de 3 mois : 65 K€, contre 0 K€ au 31 décembre 2011 ;

6.2.4 Le risque de liquidité

La politique du Groupe en matière de risques de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins du Groupe pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêts et de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière (bancaire) existante et qu'elle viendrait à contracter dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'investissement.

La gestion du risque de liquidité est assurée par le Groupe.

Le niveau du levier financier de la Société pourrait affecter négativement sa capacité à obtenir des financements supplémentaires pour son fonds de roulement, ses investissements, ses acquisitions, son développement ou tout autre objectif en relation avec son activité.

Ce risque de liquidité est concentré sur les financements donnant lieu au suivi de ratios financiers présentés § 10.3 dont le non-respect pourrait entraîner l'exigibilité immédiate de la dette.

La dette sénior ayant pour échéance initiale le 15 décembre 2012, la société a négocié avec ses partenaires financiers la prorogation du terme du financement bancaire au 16 juin 2014.

6.2.5 Le risque sur actions

Le Groupe ne détenant pas de participation dans des Sociétés cotées, il n'est pas soumis au risque sur actions.

7 NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ (EN K€)

7.1 ACTIF NON COURANT

7.1.1 Les immeubles de placement

Immeuble de placement brut				
<i>(en milliers d'euros)</i>	déc.-11	Acquisition	Cession	déc.-12
Immeuble de placements	155 715	4 069	(11 755)	148 029
Total	155 715	4 069	(11 755)	148 029

Immeuble de placement amortissement				
<i>(en milliers d'euros)</i>	déc.-11	Dotation	Reprise	déc.-12
Immeuble de placements	(14 821)	(4 277)	2 463	(16 635)
Total	(14 821)	(4 277)	2 463	(16 635)

Immeuble de placement net				
<i>(en milliers d'euros)</i>	déc.-11	Acquisition	Cession	déc.-12
Immeuble de placements	140 894	(208)	(9 292)	131 393
Total	140 894	(208)	(9 292)	131 393

Détail des Immeubles de placement net et juste valeur			
<i>(en milliers d'euros)</i>	déc.-12	Juste valeur	
		déc.-12	déc.-11
rue Blanche - Paris IX	131 393	234 500	216 000
avenue du Président Wilson - Saint-Denis (93)	-	-	13 200
Total	131 393	234 500	229 200

L'immeuble de placement correspond à un ensemble immobilier locatif de bureaux et d'entrepôts établis en France.

Les travaux de restructuration de l'immeuble de la rue Blanche se sont achevés en janvier 2012 et la déclaration d'achèvement de travaux déposée le 19 avril 2012 permettant à la société de commercialiser les locaux.

Au 31 décembre 2012, les coûts de restructuration activés s'élèvent à 3 895 K€ dont 414 K€ relatif à l'activation des frais financiers.

L'immeuble de l'avenue du président Wilson a été cédé le 27 décembre 2012 pour un montant de 13 200 K€ dégageant une plus value de 3 908 K€.

Le détail des immeubles de placement du Groupe figure ci-dessous :

Localisation	Consistance	Surface utile (m ²)	Echéances des baux
Rue Blanche – Paris IX	Entrepôts	25 000	juin 2021

L'immeuble de la rue Blanche a fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant au 31 décembre 2012.

Il ressort de cette expertise une valeur de marché de 234 500 K€ pour l'immeuble de la rue Blanche.

7.1.2 Impôts différés

Groupe OROSDI - variation des impôts différés	31-déc-11		Variation 31-12-12		31-déc-12	
	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF
Activation partielle des déficits			682		682	-
Impôts différés liés aux retraitements de consolidation	795	1 392	(360)	(274)	435	1 118
Impôts différés liés aux instruments financier	1 218	-	-	1 218	1 218	1 218
Compensation des impôts différés actif et passif	(1 392)	(1 392)	(944)	(944)	(2 336)	(2 336)
TOTAL CONSOLIDE	621	-	(621)	-	-	-

La position active des impôts différés constatée au 31 décembre 2011, pour un montant de 621 K€, et essentiellement liée à la constatation d'une fiscalité sur les instruments financiers a fait l'objet d'une compensation au 31 décembre 2012 par une activation partielle des déficits disponibles pour un montant de 682 K€.

Ce changement de position fait suite à l'arrivée à échéance des instruments financiers et de la reprise de l'impôt différé actif lié pour un montant de 1 218 K€.

7.2 ACTIF COURANT

<i>(en milliers d'euros)</i>	déc.-11	Variation	déc.-12
Créances clients	220	3 538	3 758
Autres créances	2 983	(114)	2 869
Créances d'impôt sur les sociétés	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-
VMP	-	-	-
Trésorerie	298	12 982	13 280
Valeur brute des actifs courant	3 501	16 406	19 907
Dépréciation des créances clients	-	-	-
Dépréciation des autres créances	-	-	-
dépréciation des créances d'impôts	-	-	-
Total des dépréciations	-	-	-
²	3 501	16 406	19 907

7.2.1 Créances clients et autres créances nettes

Les créances clients correspondent aux loyers à encaisser et sont comptabilisées pour leur valeur nominale.

Elles font l'objet d'une dépréciation par voie de provision lorsqu'il existe un risque significatif de perte de valeur.

Les autres créances d'exploitation sont essentiellement constituées de crédit de TVA et de la TVA déductible sur immobilisations restant à déduire.

7.2.2 Trésorerie

La trésorerie est représentative des comptes bancaires courants.

7.3 CAPITAUX PROPRES DU GROUPE

Au 31 décembre 2012 le capital social se compose de 1 024 000 actions entièrement libérées de 22.76875 euros de valeur nominale.

L'entité possède, au 31 décembre 2012, 5 613 actions propres pour une valeur de 87 K€, représentant moins de 1 % de son capital.

Orosdi SCA est détenue par CEREP Investment France Sàrl à hauteur de 99.09 %.

Au 31 décembre 2012, il n'a été procédé à aucune distribution de dividende.

7.4 PASSIFS NON COURANTS

<i>(en milliers d'euros)</i>	déc.-11	Augmentation	Diminution	déc.-12
Provision pour IDR	-	-	-	-
Dettes financières	-	-	-	-
Autres dettes financières	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-
Impôts sur les sociétés à payer	-	-	-	-
Impôt différé passif	-	-	-	-
Passifs non courants	-	-	-	-

Aucun passif non courant n'est constaté au 31 décembre 2012.

7.5 PASSIFS COURANTS

<i>(en milliers d'euros)</i>	déc.-11	Augmentation	Diminution	déc.-12
Dettes financières	111 033	25 324	(3 176)	133 181
Autres dettes financières	7 711	1 686	(7 711)	1 686
Dettes fournisseurs et autres dettes	2 310	1 753	(2 310)	1 753
Instruments financiers dérivés	3 654	-	(3 654)	-
Impôts sur les sociétés à payer	-	-	-	-
Passifs courants	124 708	28 762	(16 851)	136 619

7.5.1 Les dettes financières à court terme

Le détail des dettes financières ainsi que leur échéance est présenté ci-après :

SOCIETE / Actif	Taux d'intérêt	Terme	Solde 31/12/12	Remboursements		
				- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Rue Blanche – Paris IX	Euribor 3 mois	Janvier 2013	103 600	103 600		
Rue Blanche – Paris IX	8 %	Décembre 2012	29 561	29 561		
Dettes financières			133 161	133 161		

En décembre 2012, le groupe a signé un avenant (n°4) à la convention de crédit avec ses partenaires financiers arrivant à échéance le 15 décembre 2012 dont les principales caractéristiques reposent sur une prorogation de l'échéance jusqu'au 31 janvier 2013 permettant de mettre en œuvre un report jusqu'au 15 juin 2014.

L'avenant (n°5) prorogeant la date d'échéance de la dette sénior au 15 juin 2014 a été signé le 30 janvier 2013.

Par conséquent, la dette financière sénior d'un montant de 103 600 K€ est considérée comme courante au 31 décembre 2012.

Les emprunts accordés par les sociétés CEREP III Finance et CEREP Investment France à échéance initiale au 31 octobre 2012 ont également fait l'objet d'un avenant en date du 25 janvier 2013 prorogeant leur échéance au 31 décembre 2014.

Au 31 décembre 2012 les dettes CEREP d'un montant global de 29 561 K€ ont été maintenues dans les passifs courants.

Les emprunts et passifs financiers sont comptabilisés au coût amorti calculé sur la base du taux d'intérêt effectif.

Les crédits, à taux variable indexé sur l'Euribor 3 mois, d'une durée de 5 et 3 ans amortissable in fine, devront être remboursés le cas échéant en cas de cession de l'immeuble.

7.5.2 Autres dettes financières courantes

Les autres dettes financières court terme sont des intérêts courus non échus sur les dettes financières pour 1 686 K€.

7.5.3 Les dettes fournisseurs et autres dettes

Les autres dettes d'exploitation sont composées notamment des éléments suivants :

- des dettes de fournisseurs d'exploitation pour 337 K€, contre 1 224 K€ au 31 décembre 2011 ;
- des dettes de fournisseurs d'immobilisations pour 670 K€, contre 653 K€ au 31 décembre 2011;
- des dettes sociales et fiscales courantes pour 606 K€, contre 433 K€ au 31 décembre 2011 ;
- des autres dettes pour 140 K€, contre 0 K€ au 31 décembre 2011.

7.5.4 Les instruments financiers dérivés

A fin 2011, les instruments financiers dérivés correspondaient à la juste valeur des instruments de couverture mis en place dans le cadre des lignes de crédit renégociées en octobre 2007 et en décembre 2009.

Les couvertures sont arrivées à échéance le 15 décembre 2012 et de nouveaux instruments financiers ont été mis en place en janvier 2013 dans le cadre de l'avenant en prorogation d'échéance de la dette sénior.

8 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en K€)

8.1 PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

(en milliers d'euros)	31/12/12	31/12/11
Loyers	2 953	347
Autres prestations	-	(45)
Reprises amort. et prov. d'exploitation	-	-
Production immobilisée	3 656	20 980
Autres produits d'exploitation	-	-
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-	-
Total des produits des activités ordinaires	6 609	21 282

La production immobilisée correspond aux coûts de rénovation activés de l'ensemble immobilier de la rue Blanche à Paris pour 3 481 K€ et de l'avenue du président Wilson à Saint-Denis pour 175 K€.

8.2 CHARGES D'EXPLOITATION

(en milliers d'euros)	31/12/12	31/12/11
Charges externes non refacturées	7 320	23 345
Charges de personnel	-	-
Amortissements et dépréciations	4 304	2 090
Autres charges et produits d'exploitation	10	9
Total des charges d'exploitation	11 634	25 445

Les principales charges non refacturées correspondent :

- à des honoraires de conseil et prestataires pour un montant de 1 937 K€.
- aux coûts de rénovation activés des ensembles immobiliers pour un montant de 3 656 K€.
- aux charges et coûts liés à la gestion des immeubles et non refacturés aux locataires pour le montant de 154 K€.

Le Groupe n'emploie pas de personnel au 31 décembre 2012.

Les dotations aux amortissements concernent l'amortissement des immeubles de placement sur la période.

8.3 LE RESULTAT FINANCIER

(en milliers d'euros)	31/12/12	31/12/11
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement financier brut	(7 522)	(9 959)
Coût de l'endettement financier net	(7 522)	(9 959)
Autres produits et charges financières	0	17
Résultat financier	(7 522)	(9 942)

Conformément au traitement de référence, les coûts financiers des emprunts sont constatés en charges de l'exercice par application du taux d'intérêt effectif. Ainsi, les charges financières sur emprunt relatives aux activités poursuivies s'élèvent à 7 522 K€ au 31 décembre 2012.

8.4 IMPOT SUR LES SOCIETES

(en milliers d'euros)	31/12/12	31/12/11
Impôts sur les bénéfices	-	-
Impôts différés	596	(363)
Impôts sur les sociétés	596	(363)

La charge d'impôt au 31 décembre 2012 correspond aux retraitements propres aux comptes consolidés.

Le montant des déficits fiscaux non activés s'établit au 31 décembre 2012 à 43 746 k€.

8.4.1 Impôt différé

Les impôts différés de la période sont constitués essentiellement du profit d'impôt différé liée à l'activation partielle des déficits d'un montant de 682 K€ et à l'activation des intérêts d'emprunts rattachables au financement des travaux pour un montant de 122 K€, nette d'une charge d'impôt différé liée à l'annulation des charges à répartir d'un montant de 77 K€ et au retraitement des frais de mise en place des emprunts d'un montant de 138 K€.

Au 31 décembre 2012, le taux d'impôt du Groupe ressort à 6,89 %,

8.4.2 Rapprochement impôt théorique et impôt effectif

Groupe OROSDI - tax proof	
<i>(en milliers d'euros)</i>	déc.-12
Résultat consolidé net part du groupe	(8 057)
Impôts consolidés	596
Résultat consolidé avant impôt	(8 653)
Taux d'impôt théorique	33,33%
Impôts théorique	2 884
Impôts comptes consolidés	596
Différences	2 288
Déficits fiscaux non activés	(1 549)
Limitation déductibilité des charges financières	(330)
Intérêts non déductibles	(401)
Jeton de présence non déductible	(3)
Amendes et pénalités	(5)
Solde différences	0
Impôts réel	596
Taux d'impôts consolidé	6,89%
Déficits fiscaux non activés	17,90%
Différences permanentes	8,54%
Total	33,33%

8.5 INFORMATION SECTORIELLE

Le Groupe exerce une activité unique de détention patrimoniale et de location d'ensembles immobiliers de bureaux, commerces, entrepôts, plate forme logistique et loisirs.

Quelle que soit la destination de l'immeuble, les conditions d'exploitation sont identiques tant dans la recherche de mono locataire et la négociation de baux triples nets que dans les modalités de quittancement, de recouvrement et de suivi de la rentabilité des opérations.

En outre, compte tenu de la taille du portefeuille des immeubles, le reporting interne sur le suivi des données financières des opérations s'effectue indistinctement quelque soit l'immeuble.

Par conséquent le Groupe ne peut définir de secteur d'activité distinct au sens de l'IFRS 8, aussi à ce jour il n'existe qu'un seul secteur d'activité.

9 INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIEES

9.1 LES PRESTATIONS ENTRE PARTIES LIEES

Nature de la prestation		Contre partie	Solde bilan K€ (- : crédit)	Impact résultat K€ (- : charges)
Emprunts	(a)	Cerep III Finance	(3 613)	(268)
Emprunts	(a)	Cerep Investment France	(27 635)	(1418)

(a) : Les emprunts consentis par Cerep III Finance et Cerep Investment France font l'objet d'une rémunération à taux fixe de 8 %. Les intérêts non payés font l'objet d'une capitalisation annuelle.

10 ENGAGEMENTS DONNES & RECUS

10.1 ENGAGEMENTS FINANCIERS – GARANTIES

Garantie reçue :

En garantie de ses loyers, la société CRITEO a consenti au profit de la société Orosdi une garantie autonome à première demande d'un montant de 5 628 K€ jusqu'au 30 juillet 2021.

Garanties données :

Dans le but de financer l'acquisition du crédit bail de l'immeuble Rue Blanche, la levée d'option et les coûts de restructuration, la Société Orosdi SCA a signé une convention d'ouverture de crédit avec la Société Eurohypo AG – Société de droit allemand, et la banque CREDIT AGRICOLE Corporate and Investment Bank (ex CALYON) – Société de droit français. Les montants des prêts sont répartis à 50% entre chaque prêteur.

Le montant total maximum du crédit accordé est de 111.100.000 Euros se décomposant de la façon suivante :

Tranche 1A : Refinancement d'une partie des fonds propres pour	
la cession du crédit bail :	19 889 526 Euros
Tranche 1B : Financement de la totalité du prix de levée d'option :	32 710 474 Euros
Tranche 2 : Financement partiel des coûts de restructuration :	41 000 000 Euros
Tranche 3 : Financement partiel des frais financiers dus	
pendant la restructuration :	10 000 000 Euros
Ouverture crédit TVA :	7 500 000 Euros

La convention a fait l'objet de deux avenants courant 2009 afin d'adapter le contrat aux échéances modifiées suite au délai plus long pour l'obtention du nouveau permis de construire, puis de deux nouveaux avenants mi-décembre 2012 et en janvier 2013 afin d'adapter le contrat aux échéances modifiées.

Au 31 décembre 2012, les Tranches 1A et 1B, la Tranche 2, la Tranche 3 ont été entièrement tirées, la Tranche crédit TVA a été intégralement remboursée.

Le premier tirage de la Tranche 2 intervenu le 30 novembre 2009 s'est accompagné de la remise à la banque Crédit Agricole Corporate and Investment Bank d'une garantie des frais financiers de substitution émise par une banque garante, pour le compte de la Société Orosdi, pour un montant de 6.800.000 Euros et expirant 38 mois après sa date d'émission, c'est-à-dire le 31 janvier 2013.

Cette garantie autonome à première demande destinée à garantir le paiement des frais financiers notamment pendant la restructuration de l'immeuble a été émise par Barclays bank Plc au profit de Crédit Agricole Corporate and Investment Bank pour un montant de 6.800.000 Euros et expirant le 31 janvier 2013. Par avenant en date du 27 février 2012, le montant maximum de la garantie a été réduit de 6.800.000 euros à 5.294.524 euros.

Par avenant en date du 31 janvier 2013, la garantie a été prorogée pour un montant de 2 200 000 euros jusqu'au 30 juin 2014. Cet avenant prévoit notamment une garantie des dépenses immobilières pour un montant de 2 700 000 euros expirant au plus tôt le 30 septembre 2013.

Le taux d'intérêts est Euribor 3 mois augmenté d'une marge de 3% l'an.

Privilège de prêteur de deniers

En garantie de remboursement de la Tranche 1B, chacun des prêteurs bénéficie d'un privilège de prêteur de deniers en 1^{er} rang d'un montant en principal de 16 355 237,19 Euros soit un montant principal total de 32 710 474,38 Euros.

Les banques entendent maintenir les effets de cette inscription jusqu'au 15 décembre 2013.

Affectation hypothécaires – Hypothèque conventionnelle

En sûreté et en garantie du paiement de la somme totale en principal de 70 889 526 Euros (Tranche 1A, Tranche 2 et Tranche 3), et à la garantie du remboursement de toute somme susceptible d'être due aux banques au titre de la convention, Orosdi s'est engagé à affecter et hypothéquer en 2^{ème} rang et sans concurrence avec des tiers la somme en principal de 35.444.762,81 Euros augmenté de tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 10%.

Nantissement

Nantissement du solde du compte bancaire Projet ouvert dans les livres du teneur de compte. Nantissement de premier rang.

Engagement particulier relatif à la dette sénior

Les avenants 4 et 5 du contrat de la dette sénior stipulent que le groupe s'engage à ne détenir plus que l'actif de la rue Blanche jusqu'au complet remboursement de la dette sénior, c'est-à-dire jusqu'au 15 juin 2014.

10.2 ENGAGEMENTS DE LOYERS

Les engagements de loyers à recevoir des locataires du parc immobilier patrimonial ont été évalués sur la base actuelle au 31 décembre 2012, sans incidence des évolutions futures liées aux renégociations ou aux indexations. Les baux concernés sont négociés sur une base ferme.

Les engagements de loyers sur l'ensemble du patrimoine du Groupe se présentent comme suit :

	Loyers	Loyers	Loyers	TOTAL
	2013	2014	2015	(en K€)
Engagements de loyers pour l'ensemble du patrimoine	5 003	5 003	5 003	15 009

10.3 RESPECT DES RATIOS FINANCIERS

Dans le cadre de la mise en place du financement Groupe par CREDIT AGRICOLE Corporate and Investment Bank (ex CALYON) et Euro Hypo, la convention de crédit impose à Orosdi SCA et à ses filiales de maintenir un ratio de gearing (Dette à moyen et long terme / fonds propres) inférieur à 3 et un ratio d'endettement maximum (LTV) inférieur ou égal à 75 % en données consolidées (Groupe Orosdi). Ces conditions devront être respectées pendant toute la durée de l'emprunt.

Le ratio LTV se définit comme étant le rapport exprimé en pourcentage entre d'une part la dette financière nette et d'autre part, la valeur des actifs immobiliers où :

- la dette financière nette désigne la différence entre toutes les dettes financières contractées auprès d'établissement de crédit et la trésorerie de la Société,
- la valeur des actifs immobiliers hors droits déterminées sur la base des rapports d'experts indépendants les plus récents.

Au 31 décembre 2012, le ratio Gearing tel que défini dans la convention de crédit s'élève à 1,33 pour un montant à respecter inférieur à 3.

Au 31 décembre 2012, la LTV telle que définie dans la convention de crédit s'élève à 38,52 %, pour un montant à respecter inférieur ou égale à 75 %.

Au 31 décembre 2012 les conditions sont respectées.

11 COMMISSAIRES AUX COMPTES

11.1 MANDATS

Mandats en cours		
	Date de début du premier mandat	Date de fin de mandat
Commissaires aux Comptes titulaires		
Audit et Diagnostic		
14, rue Clapeyron 75008 Paris	09 juillet 2007	Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014
Représenté par Olivier MAURIN		
Audit et Conseil Union		
17, rue Joseph de Maistre 75876 Paris	14 juin 2010	Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
Représenté par Jean-Marc FLEURY		
Commissaires aux Comptes suppléants		
Thierry Dumont		
160, Boulevard Haussmann 75008 Paris	23 juin 2008	Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014
SOGEC Audit		
58, rue du Faubourg Saint Honoré 75008 Paris	14 juin 2010	Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

11.2 REMUNERATION

Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par OROSDI et ses filiales

(en milliers d'euros)	Audit et Diagnostic				Audit et Conseil Union			
	2012		2011		2012		2011	
Audit								
Commissariat aux comptes								
- OROSDI SCA	23	100%	15	50%	26	100%	17	53%
- filiales intégrées globalement	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Autres missions légales et accessoires								
- OROSDI SCA	0	0%	15	50%	0	0%	15	47%
- filiales intégrées globalement	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Sous total	23	100%	30	100%	26	100%	32	100%
Autres prestations								
- OROSDI SCA	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
- filiales intégrées globalement	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Sous total	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
TOTAL	23	100%	30	100%	26	100%	32	100%

2.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012

AUDIT ET DIAGNOSTIC
14 rue Clapeyron
75008 PARIS
RCS : Paris B 345 280 051

AUDIT ET CONSEIL UNION
17bis rue Joseph de Maistre
75875 PARIS Cedex 18
RCS : Paris B 341 012 656

OROSDI

**Rapport des Commissaires aux Comptes
sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2012

112, Avenue Kléber
75116 PARIS

Société en Commandite par Actions
RCS Paris 552 022 832

AUDIT ET DIAGNOSTIC
14 rue Clapeyron
75008 PARIS

AUDIT ET CONSEIL UNION
17bis rue Joseph de Maistre
75875 PARIS Cedex 18

Commissaires aux Comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Paris

OROSDI SCA

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012 sur :

- Le contrôle des comptes consolidés de la société OROSDI tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La justification de nos appréciations ;
- La vérification spécifique prévue par la loi.

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

1. 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 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 « Continuité d'exploitation » du paragraphe 2 de l'annexe.

2. 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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

Nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société présente à l'actif du bilan un ensemble immobilier pour un montant de 131,4 M€. Les méthodes de valorisation, d'amortissement et de dépréciation de cet actif sont décrites au paragraphe 4.1 de l'annexe.

Dans le cadre de l'appréciation des règles et principes comptables suivis par votre groupe et des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons été amenés à vérifier la correcte évaluation de cet actif. Nos diligences nous ont conduits à examiner le rapport d'expert établi à cet effet et à vérifier les différents calculs réalisés par le groupe.

- Par ailleurs, les notes « Environnement économique » et « Continuité d'exploitation » indiquent que les comptes ont été arrêtés dans une hypothèse de continuité d'exploitation et les raisons pour lesquelles cette hypothèse a été retenue.

Dans le cadre de l'appréciation des principes comptables suivis par le groupe, nous avons été amenés à examiner la situation financière du groupe et nous nous sommes assurés, sur la base des informations qui nous ont été fournies, de sa capacité à faire face à ses engagements sur l'exercice en cours et de la correcte information qui en a été donnée en annexe.

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.

3. Vérification spécifique

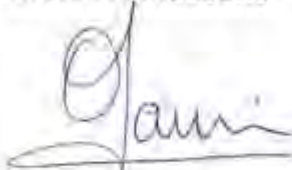
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Paris, le 23 avril 2013

Les Commissaires aux comptes

AUDIT ET DIAGNOSTIC



Olivier MAURIN

AUDIT ET CONSEIL UNION



Jean-Marc FLEURY

2.3 Comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2012

Mission de présentation

BILAN ACTIF

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2012	31/12/2011
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial	1		1	1
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terains	34 563 918		34 563 918	34 563 918
Constructions	111 638 017	16 599 055	95 038 962	21 270 728
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	6 200		6 200	
Immobilisations en cours				74 287 503
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	13 024 962	5 431 361	7 593 601	8 887 297
Créances rattachées à des participations	5 809 631		5 809 631	4 731 319
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	20 135		20 135	20 135
ACTIF IMMOBILISE	165 062 864	22 030 416	143 032 449	143 760 901
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	3 397 656		3 397 656	
Autres créances	1 620 709		1 620 709	1 912 755
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	86 823		86 823	86 823
(dont actions propres : 86 823)				
Disponibilités	86 674		86 674	60 370
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	1 000 395		1 000 395	577 726
ACTIF CIRCULANT	6 192 256		6 192 256	2 637 673
Frais d'émission d'emprunts à étaler				232 861
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	171 255 120	22 030 416	149 224 705	146 631 435

Mission de présentation

BILAN PASSIF

Rubriques	31/12/2012	31/12/2011
Capital social ou individuel (dont versé : 23 315 200)	23 315 200	13 280 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	667	58 566 344
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	1 328 000	1 328 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours:)	837 758	837 758
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		14 571
Report à nouveau		(33 161 985)
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	(12 738 486)	(15 383 064)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	12 743 138	25 481 625
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	103 600 000	105 977 332
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	31 264 049	13 092 323
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	333 718	1 116 375
Dettes fiscales et sociales	583 368	289 885
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	670 075	653 539
Autres dettes	30 357	20 357
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	136 481 566	121 149 811
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	149 224 705	146 631 435

Résultat de l'exercice en centimes -12 738 486,27

Total du bilan en centimes 149 224 704,74

Mission de présentation

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

Rubriques	France	Exportation	31/12/2012	31/12/2011
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services	3 397 154		3 397 154	
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	3 397 154		3 397 154	
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges Autres produits			3 479 659 6	20 637 722 968
PRODUITS D'EXPLOITATION			6 876 819	20 638 690
Achats de marchandises (y compris droits de douane) Variation de stock (marchandises) Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane) Variation de stock (matières premières et approvisionnements) Autres achats et charges externes Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales			7 357 830 18 145	22 342 076 166 930
DOTATIONS D'EXPLOITATION Sur immobilisations : dotations aux amortissements Sur immobilisations : dotations aux dépréciations Sur actif circulant : dotations aux dépréciations Dotations aux provisions Autres charges			4 231 788 10 002	2 121 910 10 003
CHARGES D'EXPLOITATION			11 617 766	24 640 928
RESULTAT D'EXPLOITATION			(4 740 947)	(4 002 238)
OPERATIONS EN COMMUN Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS Produits financiers de participations Produits des autres valeurs mobilières et créances de factif immobilisé Autres intérêts et produits assimilés Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			403 379	10 948 1 335 929 2 160 801
PRODUITS FINANCIERS			403 379	3 507 678
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions Intérêts et charges assimilées Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			1 293 696 7 569 397	4 129 665 10 758 402
CHARGES FINANCIERES			8 863 093	14 888 067
RESULTAT FINANCIER			(8 459 714)	(11 380 389)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(13 200 661)	(15 382 627)

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	106 136	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	106 136	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		437
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		437
RESULTAT EXCEPTIONNEL	106 136	(437)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	(356 039)	
TOTAL DES PRODUITS	7 386 334	24 146 368
TOTAL DES CHARGES	20 124 820	39 529 432
BENEFICE OU PERTE	(12 738 486)	(15 383 064)

Faits caractéristiques

Augmentation de capital

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 juin 2012, il a été décidé de procéder à une augmentation de capital d'un montant de 10 035 200 euros par incorporation de primes d'émission figurant au compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport ».

Cette somme prélevée a été répartie entre toutes les actions existantes par élévation de la valeur nominale unitaire.

Après augmentation le capital social de la société s'élève à 23 315 200 euros divisé en 1 024 000 actions.

Achèvement des travaux de l'ensemble immobilier sis dans le neuvième arrondissement de Paris

Les travaux, qui avaient pour but de restructurer en profondeur le bâtiment de façon à le relouer comme immeuble à usage principal de bureaux ont été livré à la société en date du 20 janvier 2012, et la déclaration d'achèvement de travaux déposée le 19 avril 2012.

La société CRITEO, société Internet à forte croissance, a signé un bail commercial pour une superficie de 9 242 m² dans l'immeuble 32 Blanche tout juste achevé, situé dans le 9ème arrondissement de Paris.

Cette prise à bail est assortie d'une franchise de loyer d'un an.

Prorogation de l'échéance de la dette sénior du 12 décembre 2012 (avenant n°4)

En décembre 2012, la société a signé un avenant à la convention de crédit avec ses partenaires financiers arrivant à échéance le 15 décembre 2012.

Les principales caractéristiques de cet avenant sont les suivantes :

- prorogation jusqu'au 31 janvier 2013 ;
- négociation d'une prorogation de la dette sénior jusqu'au 15 juin 2014 sous condition de ne plus détenir que l'actif rue Blanche ;
- Ajustement de la marge applicable au crédit sénior à 3%.

Par conséquent, la dette est considérée au 31/12/2012 comme une dette à moins d'un an

Cession de l'immeuble détenue par la société OROSDI La Chapelle, filiale à 100 %

En décembre 2012, la société Orosdi La chapelle, filiale à 100 % de la société OROSDI, a cédé un actif immobilier sis avenue du Président Wilson à Saint-Denis (93).

Cette cession réalisée à un prix de 13 200 K€ a permis de réaliser une plus value de 3 908 K€ par la société Orosdi La Chapelle.

Mission de présentation

Dépréciation des titres de participation

Au cours de l'exercice 2012, les titres de participation de la filiale ont fait l'objet d'un complément de dépréciation de 1,3 M€ correspondant à la perte d'exploitation de la société.

Au 31 décembre 2012, la provision sur titres de participation s'établit à 5,4 M€.

Litige pour trouble de voisinage

Consécutivement aux travaux de restructuration et de réhabilitation de l'ensemble immobilier de la rue Blanche, le propriétaire d'un immeuble voisin a assigné la société OROSDI et son maître d'œuvre afin d'obtenir la condamnation de ces derniers au titre d'un trouble de voisinage sur les bases suivantes :

- 159 025 € pour trouble de voisinage,
- Une indemnité journalière progressive, allant de 400 à 900 € par jour, au titre d'un préjudice né de l'usage d'un « tour d'échelle ».

La prochaine audience de procédure liée à ce litige a été fixée au 18 mai 2013.

La société OROSDI a conclu au rejet ces prétentions et à la condamnation de son maître d'œuvre à la garantie de toutes les condamnations dont elle pourrait faire l'objet.

Environnement économique

La crise financière mondiale, 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. Ces éléments ont été pris en considération par notre société pour apprécier le caractère approprié de la convention de continuité d'exploitation retenue pour l'établissement des comptes au 31 décembre 2012.

Les pertes engendrées par la société sont notamment liées au financement et aux coûts de la restructuration lourde dont a 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.

La valorisation des actifs détenus par la société n'a pas été impactée par la crise financière et économique susvisée. Cette dernière a toutefois ralenti le développement de son activité. Dans le cadre de la négociation pour la prorogation de l'emprunt bancaire qui a ultérieurement été signé, la société s'est engagée à ne détenir un seul actif, celui situé à rue Blanche.

La stratégie en la matière a de ce fait été modifiée. La société a toujours vocation à valoriser et à développer son patrimoine immobilier afin de poursuivre son développement sur le marché de l'immobilier commercial et de bureaux. Cependant, le développement de son patrimoine immobilier ne se fera pas au moyen de nouvelles acquisitions pendant la durée de l'emprunt bancaire.

Evènements postérieurs au 31 décembre 2012

Dissolution sans liquidation de la société Orosdi La chapelle par transmission universelle de patrimoine au profit de OROSDI SCA

Consécutivement à la cession de son unique actif immobilier, la société Orosdi La chapelle n'a plus d'activité.

En conséquence, aux termes de sa déclaration en date du 21 janvier 2013, la société Orosdi SCA, en sa qualité d'associé unique de sa filiale Orosdi La Chapelle, a prononcé la dissolution sans liquidation de cette dernière par transmission universelle de patrimoine au profit de Orosdi SCA.

En l'absence d'opposition des créanciers dans le délai légal, la transmission universelle du patrimoine de la société Orosdi La Chapelle au profit de son associé unique, Orosdi SCA, est devenue effective le 23 février 2013 et la société Orosdi La Chapelle a ensuite été radiée du Registre du Commerce et des Sociétés en date du 1er mars 2013.

L'opération, sans incidence significative sur le résultat de la société se traduit principalement par la disparition des titres de participation (7,5 M€) et des créances rattachées (5,8 M€), par contrepartie d'une entrée de trésorerie de 13,3 M€.

Continuité d'exploitation

Les comptes annuels ont été arrêtés en appliquant le principe de continuité d'exploitation.

En effet, d'une part les perspectives d'activité demeurent encourageantes, les locaux de l'immeuble de la rue Blanche à Paris IXème étant loués à près de 50 % depuis le mois de mars 2012.

D'autre part, le groupe a obtenu auprès de ses partenaires financiers la prorogation de la date d'échéance de ses dettes financières (cf. avenants n°5).

Enfin, l'associé de référence de la société a confirmé son soutien financier nécessaire à la couverture des besoins de trésorerie courants sur l'exercice 2013.

Prorogation des échéances des financements groupe

En date du 25 janvier 2013, les sociétés CEREP investment France S.à.r.l et CEREP III Finance S.à.r.l ont prorogé à effet au 1er novembre 2012 la date d'échéance de leur dette respective au 31 décembre 2014.

Prorogation de l'échéance de la dette sénior (avenant n°5 du 30 janvier 2013)

En janvier 2013, la société a signé un avenant à la convention de crédit avec ses partenaires financiers.

Cet avenant met en œuvre l'extension du crédit sénior pour une durée de 18 mois soit jusqu'au 16 juin 2014.

Les garanties et sûretés mises en place dans le cadre de la convention de crédit font également l'objet d'une prorogation, dont notamment les sûretés hypothécaires prorogées jusqu'au 16 juin 2015.

Règles et méthodes comptables

(Décret n° 83-1020 du 29-11-1983 - articles 7, 21, 24 début, 24-1, 24-2 et 24-3)

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT ANNUEL

L'exercice social a une durée de 12 mois du 01 janvier 2012 au 31 décembre 2012.

1/ Référentiel comptable

Les comptes annuels d'Orosdi SCA ont été établis en conformité avec les dispositions du Code de Commerce (article L123-12 à L123-28) et des règlements du Comité de la Réglementation Comptable (CRC).

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, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

2/ Méthodes et règles d'évaluation

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

- Immobilisations

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont enregistrées à leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires.

Les immobilisations incorporelles sont constituées du droit au bail suite à l'acquisition du contrat de crédit bail immobilier en date du 10 octobre 2007.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). La ventilation du coût entre le terrain et la construction (composants) a été effectuée par différence entre le coût d'acquisition de l'ensemble et l'estimation à dire d'expert de la valeur d'assurance (soit le coût de remplacement vétusté déduite).

La Société procède chaque année à une évaluation de son actif immobilier.

Les amortissements sont calculés sur la durée normale d'utilisation appréciée par composants, en mode linéaire. Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé ont été, le cas échéant, dépréciés par voie de provision.

Mission de présentation

En application de la répartition par composants des bâtiments les durées d'amortissement, définies par une expertise immobilière indépendante, sont les suivantes :

Composants	Bâtiment 1	Bâtiment 2	Bâtiment 3
Gros œuvre initial	15 ans	20 ans	20 ans
Gros œuvre initial (frais d'acquisition)	14 ans	19 ans	19 ans
Gros œuvre réaménagé		50 ans	
Façades et toiture		16 ans	
Agencements intérieurs		15 ans	
Installations générales et techniques		20 ans	

Les frais sur acquisition d'immobilisations activés sont amortis respectivement sur les durées d'amortissements restantes de chaque composant.

- Titres de participation et créances rattachées

Le coût d'acquisition des titres de participation

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport y compris les frais accessoires s'il y a lieu. Les frais accessoires sont composés des droits de mutation, des honoraires ou commissions et des frais d'actes liés à l'acquisition.

L'évaluation des titres de participation

Lorsque la valeur d'usage est inférieure au coût d'acquisition, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

La Société détient 100% du capital de la SARL Orosdi La Chapelle depuis la création de cette dernière le 05 octobre 2007.

- Autres immobilisations financières

Les autres immobilisations financières sont constituées des dépôts de garantie accordés à plus d'un an.

Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles font l'objet de dépréciation si leur valeur recouvrable devient inférieure à leur valeur nominale.

- Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Elles ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

En date du 20 janvier 2012 un bail commerciale, à effet au 15 juin 2012 assortie d'une franchise de loyer d'un an, a été signé.

Conformément à l'avis OEC n°29, afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien immobilier loué, le bénéfice accordé au travers de la franchise fait l'objet d'une répartition sur la durée du bail commercial.

Au 31 décembre 2012, la créance constatée au titre de la franchise de loyer s'élève à 3 262 067 euros TTC et répartie sur 9 ans, soit jusqu'au 14 juin 2021.

Maxim de présentation

- VMP

Les valeurs mobilières de placement figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition.

Le coût d'acquisition est constitué :

- du prix d'achat (y compris droits et taxes non récupérables),
- des coûts directement attribuables,
- diminué des remises, rabais ou escomptes obtenus.

Les valeurs mobilières de placement sont constituées des actions propres de la Société représentant 0.55 % du capital pour un montant total de 86.823 euros.

La valeur de marché des titres au 31/12/2012 est de 47,80 euros unitaire soit un total de 268 301 euros.

- Les frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunt sont constitués des honoraires de conseils, des frais d'actes et des commissions d'intermédiaires sont étalés sur option sur la durée de l'emprunt, prorata temporis.

La quote-part de ces frais non prise en charge sur la période est comptabilisée en charges à répartir.

Lors de la conclusion des emprunts (détail en paragraphe Engagements Financiers), la Société a supporté des frais liés à l'émission de ces emprunts. Sur option, ces charges ont été transférées en charges à répartir pour un montant brut de 1.270.150 Euros et sont amortis sur 5 ans.

Les frais concernent les frais d'arrangement, commissions et honoraires ainsi que le montant des soultes versées aux banques Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (ex Calyon) et Eurohypo.

La soulte a été versée en 2007 lors de la mise en place d'une convention de couverture sur l'emprunt. Cette convention de swap de taux a été signée pour participation à 50% par Eurohypo AG et à 50% par Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (ex Calyon). Le taux fixe couvert est de 4,25% et est arrivé à maturité le 17 décembre 2012.

- Provision pour risques et charges

Conformément au règlement CRC n°2000-06, une provision est enregistrée pour couvrir les risques et les charges que des événements en cours ou survenus rendent probables, nettement précisés quant à leur objet mais dont la réalisation et l'échéance ou le montant sont incertains.

Au 31 décembre 2012, aucune provision pour litige n'a été constituée.

- Changement de méthode

Aucun changement de méthode.

- Intégration fiscale

La Société fait partie d'un groupe d'intégration fiscale constitué depuis le 01 janvier 2009 avec sa filiale Orosdi la Chapelle. La société Orosdi SCA est tête de groupe.

- Consolidation

La Société est société mère consolidante du Groupe qu'elle constitue avec sa filiale, la société Orosdi la Chapelle.

Mission de présentation

IMMOBILISATIONS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Réévaluation</i>	<i>Acquisit., apports</i>
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1		
Terrains	34 563 918		
<i>Dont composants</i>			
Constructions sur sol propre	33 870 855		77 767 161
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agencements, aménagements			
Install. techniques, matériel et outillage industriels			
Installations générales, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			6 200
Immobilisations corporelles en cours	74 287 503		3 479 659
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	142 722 276		81 253 020
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	17 756 281		1 078 312
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	20 135		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	17 776 416		1 078 312
TOTAL GENERAL	160 498 693		82 331 332

<i>Rubriques</i>	<i>Virement</i>	<i>Cession</i>	<i>Fin d'exercice</i>	<i>Valeur d'origine</i>
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES			1	
Terrains			34 563 918	
Constructions sur sol propre			111 638 017	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agencements				
Installations techn., matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers			6 200	
Immobilisations corporelles en cours	77 767 161			
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	77 767 161		146 208 135	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations			18 834 593	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			20 135	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			18 854 728	
TOTAL GENERAL	77 767 161		165 062 864	

Mission de présentation

AMORTISSEMENTS

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	fin d'exercice
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Terrains Constructions sur sol propre Constructions sur sol d'autrui Constructions installations générales, agencements, aménagements Installations techniques, matériel et outillage industriels Installations générales, agencements et aménagements divers Matériel de transport Matériel de bureau et informatique, mobilier Emballages récupérables, divers	12 600 127	3 998 927		16 599 055
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	12 600 127	3 998 927		16 599 055
TOTAL GENERAL	12 600 127	3 998 927		16 599 055

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES							
Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
FRAIS ET BL. AUT. INC.							
Terrains Construct. -sol propre -sol autrui -installations Install. Tech. Install. Gén. Mat. Transp. Mat bureau Embal récup.							
CORPOREL							
Acquis. titre							
TOTAL							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler Primes de remboursement des obligations	232 861		232 861	

PROVISIONS ET DEPRECIATIONS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>Fin d'exercice</i>
Provisions gisements miniers, pétroliers Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30 % Implantations étrangères avant 01/01/92 Implantations étrangères après 01/01/92 Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Provisions pour litiges Provisions pour garanties données aux clients Provisions pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Provisions pour pensions, obligations similaires Provisions pour impôts Provisions pour renouvellement immobilisations Provisions pour gros entretiens, grandes révis. Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES				
Dépréciations immobilisations incorporelles Dépréciations immobilisations corporelles Dépréciations titres mis en équivalence Dépréciations titres de participation Dépréciations autres immobilis. financières Dépréciations stocks et en cours Dépréciations comptes clients Autres dépréciations	4 137 665	1 293 696		5 431 361
DEPRECIATIONS	4 137 665	1 293 696		5 431 361
TOTAL GENERAL	4 137 665	1 293 696		5 431 361
Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles		1 293 696		
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

Mission de présentation

CREANCES ET DETTES

<i>ETAT DES CREANCES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'un an</i>
Créances rattachées à des participations	5 809 631	5 809 631	
Prêts			
Autres immobilisations financières	20 135		20 135
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	3 397 656	3 397 656	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	532 677	532 677	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	356 039	356 039	
Débiteurs divers	731 993	731 993	
Charges constatées d'avance	1 000 395	1 000 395	
TOTAL GENERAL	11 848 526	11 828 391	20 135
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

<i>ETAT DES DETTES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'1 an,-5 ans</i>	<i>plus de 5 ans</i>
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	103 600 000	103 600 000		
Emprunts et dettes financières divers	31 264 049	31 264 049		
Fournisseurs et comptes rattachés	333 718	333 718		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	554 196	554 196		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	29 172	29 172		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	670 075	670 075		
Groupe et associés	30 357	30 357		
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	136 481 566	136 481 566		
Emprunts souscrits en cours d'exercice	26 118 434			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	10 324 040			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DE BILAN

<i>Rubriques</i>	<i>Entreprises liées</i>	<i>Participations</i>	<i>Dettes, créances en effets comm.</i>
ACTIF IMMOBILISE			
Participations (net)	7 949 640		
Créances rattachées à des participations	5 809 631		
ACTIF CIRCULANT			
DETTES			
Dettes financières diverses	31 247 074		
Fournisseurs - Factures non parvenues	179 400		
RESULTAT			
Charges d'exploitation avec les entreprises liées	442 351		
Charges financières avec les entreprises liées	1 685 751		
Produits financiers avec les entreprises liées	403 312		

Mission de présentation

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

<i>Catégories de titres</i>	<i>Nombre de titres</i>			<i>Valeur nominale</i>
	<i>à la clôture de l'exercice</i>	<i>créés pendant l'exercice</i>	<i>remboursés pendant l'exercice</i>	
Actions ordinaires	1 024 000			22,77

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>Situation à l'ouverture de l'exercice</i>		<i>Solde</i>
Capitaux propres avant distributions sur résultats antérieurs		25 481 625
Capitaux propres après distributions sur résultats antérieurs		25 481 625
<i>Variations en cours d'exercice</i>		
	<i>En moins</i>	<i>En plus</i>
Variations du capital		10 035 200
Variations des primes liées au capital	58 565 677	
Variations des réserves	14 571	
Résultat de l'exercice	12 738 486	
Autres variations		48 545 049
SOLDE	12 738 486	
<i>Situation à la clôture de l'exercice</i>		<i>Solde</i>
Capitaux propres avant répartition		12 743 138

Engagements financiers

(Articles R.123-195 et R.123-196 du Code de commerce)

Garanties reçues par la Société

En garantie de ses loyers, le locataire a consenti au profit de la société Orosdi une garantie autonome à première demande d'un montant de 5 628 K€ jusqu'au 30 juillet 2021.

Garanties données par la Société

Dans le but de financer l'acquisition du crédit bail de l'immeuble Rue Blanche, la levée d'option et les coûts de restructuration, la Société Orosdi SCA a signé une convention d'ouverture de crédit avec la Société Eurohypo AG - Société de droit allemand, et la banque CREDIT AGRICOLE Corporate and Investment Bank (ex CALYON) - Société de droit français. Les montants des prêts sont répartis à 50% entre chaque prêteur.

Le montant total maximum du crédit accordé est de 111.100.000 Euros se décomposant de la façon suivante :

Tranche 1A :	Refinancement d'une partie des fonds propres pour la cession du crédit bail : 19 889 526 Euros	
Tranche 1B :	Financement de la totalité du prix de levée d'option :	32 710 474 Euros
Tranche 2 :	Financement partiel des coûts de restructuration :	41 000 000 Euros
Tranche 3 :	Financement partiel des frais financiers dus pendant la restructuration : 10 000 000 Euros	
Ouverture crédit TVA :		7 500 000 Euros

La convention a fait l'objet de deux avenants courant 2009 afin d'adapter le contrat aux échéances modifiées suite au délai plus long pour l'obtention du nouveau permis de construire, puis de deux nouveaux avenants mi-décembre 2012 et en janvier 2013 afin d'adapter le contrat aux échéances modifiées.

Au 31 décembre 2012, les Tranches 1A et 1B, la Tranche 2, la Tranche 3 ont été entièrement libérées, la Tranche crédit TVA a été intégralement remboursée.

Le premier tirage de la Tranche 2 intervenu le 30 novembre 2009 s'est accompagné de la remise à la banque Crédit Agricole Corporate and Investment Bank d'une garantie des frais financiers de substitution émise par une banque garante, pour le compte de la Société Orosdi, pour un montant de 6.800.000 Euros et expirant 38 mois après sa date d'émission, c'est-à-dire le 31 janvier 2013.

Cette garantie autonome à première demande destinée à garantir le paiement des frais financiers notamment pendant la restructuration de l'immeuble a été émise par Barclays bank Plc au profit de Crédit Agricole Corporate and Investment Bank pour un montant de 6.800.000 Euros et expirant le 31 janvier 2013. Par avenant en date du 27 février 2012, le montant maximum de la garantie a été réduit de 6.800.000 euros à 5.294.524 euros.

Par avenant en date du 31 janvier 2013, la garantie a été prorogée pour un montant de 2 200 000 euros jusqu'au 30 juin 2014. Cet avenant prévoit notamment une garantie des dépenses immeubles pour un montant de 2 700 000 euros expirant au plus tôt le 30 septembre 2013.

Le taux d'intérêts est Euribor 3 mois augmenté d'une marge de 3% l'an.

Privilège de prêteur de deniers

En garantie de remboursement de la Tranche 1B, chacun des prêteurs bénéficie d'un privilège de prêteur de deniers en 1^{er} rang d'un montant en principal de 16 355 237,19 Euros soit un montant principal total de 32 710 474,38 Euros.

Les banques entendent maintenir les effets de cette inscription jusqu'au 15 décembre 2013.

Affectation hypothécaires - Hypothèque conventionnelle

En sûreté et en garantie du paiement de la somme totale en principal de 70 889 526 Euros (Tranche 1A, Tranche 2 et Tranche 3), et à la garantie du remboursement de toute somme susceptible d'être due aux banques au titre de la convention, Orosdi s'est engagé à affecter et hypothéquer en 2^{ème} rang et sans concurrence avec des tiers la somme en principal de 35.444.762,81 Euros augmenté de tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 10%.

Nantissement

Nantissement du solde du compte bancaire Projet ouvert dans les livres du teneur de compte. Nantissement de premier rang.

Engagement particulier relatif à la dette sénior :

Les avenants 4 et 5 du contrat de la dette sénior stipulent que la société s'engage à ne détenir plus que l'actif rue Blanche jusqu'au complet remboursement de la dette sénior, c'est à dire jusqu'au 15 juin 2014.

Garanties reçues par la société

Caution pour les travaux effectués par BOUYGUES BATIMENT pour un montant de 1.589.590 €.

ACCROISSEMENTS ET ALLEGEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOT

(Articles R.123-195 et R.123-196 du Code de commerce)

Euros

Les décalages temporaires entre le régime fiscal et le traitement comptable de certains produits ou charges génèrent les effets d'impôt suivants non encore constatés dans les comptes :

Au 31/12/2012 la situation fiscale latente était la suivante :

Accroissements de la dette future d'impôt en base :

Total -

Allègements de la dette future d'impôt en base :

Provisions ultérieurement déductibles fiscalement :

<i>Intérêts différés au 31/12/2011 :</i>	<i>3.867.465</i>
<i>Décote des intérêts 2012 :</i>	<i>- 146.116</i>
<i>Intérêts différés créés au titre de 2012 :</i>	<u><i>0</i></u>
<i>Intérêts différés au 31/12/2012 :</i>	<i>3.721.349</i>

Déficits reportables fiscalement 47.231.108 € résultat société seule hors intégration fiscale (imprimé 2058Bbis).

DETAIL DES CHARGES A PAYER

31/12/2012

CHARGES A PAYER	2 015 150,38
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	1 685 751,01
Intérêts courus - Subordinary loan	267 394,56
Intérêts courus - Shareholder Loan	1 418 156,45
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH	300 227,23
Fournisseurs - Factures non parvenue	300 227,23
DETTES FISCALES ET SOCIALES	29 172,14
Charges à payer	29 172,14
TOTAL DES CHARGES A PAYER	2 015 150,38

Mission de présentation

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

31/12/2012

PRODUITS A RECEVOIR	3 781 522,84
CREANCES RATTACHEES PARTICIPATIONS	403 312,00
Intérêts courus	403 312,00
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	3 378 210,84
Clients - factures à établir	3 378 210,84
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	3 781 522,84

Mission de présentation

DETAIL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

		31/12/2012
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		1 000 394,65
CHARGES/PRODUITS D'EXPLOITATION		1 000 394,65
Charges constatées d'avance		1 000 394,65
TOTAL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		1 000 394,65

INVENTAIRE PORTEFEUILLE - IDENTITE SOCIETE MERE

Inventaire du portefeuille de valeurs mobilières

(Décret n° 83-1020 du 29-11-1983 - articles 47)

(Décret n° 67-236 du 23-03-1967 - articles 294 à 299)

La Société détient 0,55 % de son propre capital pour un montant total de 86 823 Euros.

Au 31/12/2012 la valeur liquidative de ces 5.613 actions est de 47,80 euros unitaire.

Identite des sociétés mères consolidant les comptes de la société

(Articles R.123-195 et R123-196 du Code de commerce)

La Société Orosdi SCA, au capital de 23.315.200 Euros, dont le siège social est au 112 Avenue Kléber - 75116 Paris, est la société mère consolidante du groupe qu'elle constitue avec sa filiale Orosdi la Chapelle.

Mission de présentation

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

<i>Dénomination Siège Social</i>	<i>Capital Cotisations Propres</i>	<i>Q.P. Détenue Divid. encaiss.</i>	<i>Val. brute Titres Val. nette Titres</i>	<i>Prêts, avances Cautions</i>	<i>Chiffre d'affaires Résultat</i>
FILIALES (plus de 50%)					
EUROL Orosdi La Chapelle 112 avenue Kléber 75116 PARIS	5 632 600 7 593 601	100,00 %	13 024 962 7 593 601	5 809 631	310 852 2 889 787
PARTICIPATIONS (10 à 50%)					
AUTRES TITRES					

2.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2012

AUDIT ET DIAGNOSTIC
14 rue Clapeyron
75008 PARIS
RCS : Paris B 345 280 051

AUDIT ET CONSEIL UNION
17bis rue Joseph de Maistre
75875 PARIS Cedex 18
RCS : Paris B 341 012 656

OROSDI

**Rapport des Commissaires aux Comptes
sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2012

112, Avenue Kléber
75116 PARIS

Société en Commandite par Actions
RCS Paris 552 022 832

AUDIT ET DIAGNOSTIC
14 rue Clapeyron
75008 PARIS

AUDIT ET CONSEIL UNION
17bis rue Joseph de Maistre
75875 PARIS Cedex 18

Commissaires aux Comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Paris

OROSDI SCA

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la société OROSDI S.C.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification de nos appréciations,
- Les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant, il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Continuité d'exploitation » du paragraphe « Evénements postérieurs au 31 décembre 2012 » de l'annexe.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code du Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre Société présente à l'actif du bilan un ensemble immobilier pour un montant de 129,6 M€. Les méthodes de valorisation, d'amortissement et de dépréciation de cet actif sont décrites au paragraphe « Immobilisations » de la note 2 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par la société et des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons été conduits à vérifier la correcte évaluation de cet actif. Nos diligences nous ont conduits à examiner le rapport d'expert établi à cet effet et à vérifier les différents calculs réalisés par la société.

- Par ailleurs, les notes « Référentiel comptable », « Environnement économique » et « Continuité d'exploitation » de l'annexe indiquent que les comptes ont été arrêtés dans une hypothèse de continuité d'exploitation et les raisons pour lesquelles cette hypothèse a été retenue.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par la société, nous avons été amenés à examiner la situation financière de la société et nous nous sommes assurés, sur la base des informations qui nous ont été fournies, de sa capacité à faire face à ses engagements sur l'exercice en cours et de la correcte information qui en a été donnée en annexe.

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.

3. Vérifications et informations spécifiques

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

07 / 1
2

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

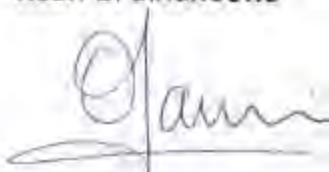
Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les 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 vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris, le 23 avril 2013

Les Commissaires aux comptes

AUDIT ET DIAGNOSTIC



Olivier MAURIN

AUDIT ET CONSEIL UNION



Jean-Marc FLEURY

3 OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

3.1 Conventions réglementées visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 226-1 du même Code

Les commissaires aux comptes, dans leur rapport spécial, relatent les conventions conclues en application des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce qui sont intervenues au cours de l'exercice 2012.

Nous attirons votre attention sur le fait que le rapport spécial des commissaires aux comptes relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 fait référence aux trois conventions suivantes n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil de surveillance :

- acte de résiliation de la convention de prestations de services que la Société avait conclue le 5 janvier 2010 avec la société **Carlyle Real Estate Advisors France SARL**, ledit acte, dénommé "*Termination of the Advisory Services Agreement*", ayant pour objet de mettre fin à ladite convention avec effet au 30 juin 2012,
- avenant à la convention de crédit conclue le 8 octobre 2007 avec la société de droit luxembourgeois **CEREP III Finance S.à r.l.**, ledit avenant, mis en œuvre à compter du 1^{er} novembre 2012 et signé le 25 janvier 2013 et ayant pour objet de proroger la durée de ladite convention jusqu'au 31 décembre 2014, et
- avenant à la convention de crédit conclue le 8 octobre 2007 avec la société de droit luxembourgeois **CEREP Investment France S.à r.l.**, ledit avenant, mis en œuvre à compter du 1^{er} novembre 2012 et signé le 25 janvier 2013 et ayant pour objet (i) de ramener le montant en principal des sommes mises à disposition de la Société au titre de la convention à EUR 29.000.000 et (ii) de proroger la durée de ladite convention jusqu'au 31 décembre 2014.

Or, le défaut d'autorisation préalable d'une convention réglementée peut entraîner sa nullité si la conclusion de cette dernière a eu des conséquences dommageables pour la Société.

Nous attirons néanmoins votre attention sur le fait que cette nullité peut être couverte par un vote de l'assemblée générale des associés, intervenant sur la base du rapport spécial des commissaires aux comptes.

Il est à noter que le rapport spécial des commissaires aux comptes de la Société indique que cette absence d'autorisation préalable résulte d'une simple omission, et non d'un refus, de la part du Conseil de surveillance, de donner son autorisation préalable à la conclusion de cet avenant.

3.2 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice 2012

AUDIT ET DIAGNOSTIC

14 rue Clapeyron
75008 PARIS
RCS : Paris B 345 280 051

AUDIT ET CONSEIL UNION

17bis rue Joseph de Maistre
75875 PARIS Cedex 18
RCS : Paris B 341 012 656

OROSDI

**Rapport spécial des commissaires aux comptes
sur les conventions règlementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes
Exercice clos le 31 décembre 2012

112, Avenue Kléber
75116 PARIS

Société en Commandite par Actions
RCS Paris 552 022 832

AUDIT ET DIAGNOSTIC

14 rue Clapeyron
75008 PARIS

AUDIT ET CONSEIL UNION

17bis rue Joseph de Maistre
75875 PARIS Cedex 18

Commissaires aux Comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Paris

OROSDI SCA**Rapport spécial des commissaires aux comptes
sur les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes
Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes 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'attache à la conclusion de ces conventions 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.



1. **Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale**

Conventions et engagements autorisés par le conseil de surveillance au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.226-2 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

1.1 **Avenant en date du 28 août 2012 à la convention de crédit conclue le 8 octobre 2007**

Avec

Société CEREP III FINANCE S.à.r.l

Date d'autorisation

Conseil de Surveillance du 26 juillet 2012

Nature, objet et modalités

Avenant ayant pour objet de proroger la durée de ladite convention jusqu'au 31 octobre 2013.

1.2 **Avenant en date du 28 août 2012 à la convention d'avance en compte courant conclue le 8 octobre 2007**

Avec

Société OROSDI LA CHAPELLE

Date d'autorisation

Conseil de Surveillance du 26 juillet 2012

Nature, objet et modalités

Avenant ayant pour objet de proroger la durée de ladite convention jusqu'au 31 octobre 2013.

2. **Conventions et engagements non autorisés préalablement**

En application des articles L.226-10 et L.823-12 du Code de commerce, nous vous signalons que les conventions et engagements suivants n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

2.1 Acte de résiliation de la convention de prestations de services conclue le 5 janvier 2010

Avec

Société CARLYLE REAL ESTATE ADVISORS FRANCE SARL

Nature, objet et modalités

Acte ayant pour objet de mettre fin à ladite convention avec effet au 30 juin 2012. L'absence d'autorisation de cette convention par votre Conseil de Surveillance résulte d'une omission.

2.2 Avenant en date du 25 janvier 2013 à la convention de crédit conclue le 8 octobre 2007

Avec

Société CEREP III FINANCE S.à.r.l

Nature, objet et modalités

Avenant ayant pour objet de proroger une nouvelle fois la durée de ladite convention jusqu'au 31 décembre 2014. L'absence d'autorisation de cette convention par votre Conseil de Surveillance résulte d'une omission.

2.3 Avenant en date du 25 janvier 2013 à la convention de crédit conclue le 8 octobre 2007

Avec

Société CEREP INVESTMENT FRANCE S.à.r.l

Nature, objet et modalités

Avenant ayant pour objet de proroger la durée de ladite convention jusqu'au 31 décembre 2014 et de ramener le montant en principal des sommes mises à disposition à 29.000.000 Euros. L'absence d'autorisation de cette convention par votre Conseil de Surveillance résulte d'une omission.

3. Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées 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.

3.1 Convention d'intégration fiscale avec la société OROSDI LA CHAPELLE SARL

Nature et objet

Votre Société a mis en place un groupe intégré avec sa filiale Orosdi La Chapelle, en exerçant le 26 mars 2009 l'option pour le régime d'intégration fiscale prévu aux articles 223 A et suivants du Code général des impôts.

(33) 

Afin de fixer notamment les modalités selon lesquelles seront déterminées, pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009, la contribution aux charges d'impôt sur les sociétés, la contribution sociale sur les bénéfices des sociétés et l'imposition forfaitaire annuelle incombant à Orosdi La Chapelle au titre de la période au cours de laquelle ses résultats seront pris en compte dans les résultats d'ensemble du groupe intégré, Orosdi et sa Filiale ont conclu une convention d'intégration fiscale le 24 juin 2009.

Impact financier

Le résultat fiscal d'ensemble de l'exercice du groupe d'intégration est déficitaire.

3.2 Convention d'avance en compte courant avec la Société OROSDI LA CHAPELLE SARL

Nature et objet

Convention d'avance en compte courant d'un montant maximum fixé à 18.000.000 Euros, remboursable *in fine* le 31 octobre 2013 et rémunéré au taux de 8% l'an, les intérêts étant capitalisés annuellement à la fin de chaque année entière à compter de la signature de la convention.

Impact financier

Les produits financiers liés à l'application de cette convention se sont élevés à 403.312 Euros au cours de l'exercice.

3.3 Convention de prêt avec la société CEREP INVESTMENT FRANCE, S.à.r.l

Nature et objet

Convention de prêt d'un montant maximum de 29.000.000 Euros, remboursable au plus tard le 31 décembre 2014 et rémunéré au taux de 8 % l'an, les intérêts étant capitalisés annuellement.

Impact financier

Les charges financières liées à l'application de cette convention se sont élevées à 1.418.157 Euros au cours de l'exercice.

3.4 Convention de prêt avec la société CEREP III FINANCE, S.à.r.l

Nature et objet

Convention de prêt d'un montant en principal de 2.500.000 Euros, remboursable au plus tard le 31 décembre 2014 et rémunéré au taux de 8 % l'an, les intérêts étant capitalisés annuellement.

Impact financier

Les charges financières liées à l'application de cette convention se sont élevées à 267.595 Euros au cours de l'exercice.

3.5 Convention de prestation de services (« Advisory Services Agreement ») signée avec la société CARLYLE REAL ESTATE ADVISORS FRANCE SARL

Nature et objet

Aux termes de cette convention la société Carlyle Real Estate Advisors France SARL fournit à votre Société un certain nombre de services de conseils dans le cadre de son activité immobilière. La rémunération de ces prestations s'élève à un montant annuel de 300.000 Euros (hors TVA), ajustable si nécessaire en cours d'exercice.

Carlyle Real Estate Advisors France SARL assure notamment le suivi et la valorisation des investissements immobiliers et assiste votre Société en vue de la sélection des autres prestataires externes auxquels elle peut avoir recours, comme par exemple les architectes ou les gestionnaires et administrateurs de leurs biens immobiliers ; elle assure également la coordination et le suivi de leurs prestations. Carlyle Real Estate Advisors France SARL peut en outre assister votre Société dans le cadre de la souscription de polices d'assurance adéquates et la tenue des registres et documents requis dans le cadre de son activité.

Cette convention, conclue verbalement le 1^{er} juillet 2009, a été ratifiée par écrit le 5 janvier 2010, puis résiliée à effet au 30 juin 2012.

Impact financier

Les charges enregistrées au cours de l'exercice en « Autres achats et charges externes » se sont élevées à 300.000 Euros.

Paris, le 23 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

AUDIT & DIAGNOSTIC



Olivier MAURIN

AUDIT ET CONSEIL UNION



Jean-Marc FLEURY

4 ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS

4.1 Objet social

(Article 2 des statuts)

"La société a pour objet, directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger :

- *à titre principal,*
 - *l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction et de crédit-bail, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,*
 - *la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,*
 - *l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,*
 - *la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 du code général des impôts et aux 1, 2 et 3 de l'article 206 du code général des impôts ayant un objet identique, et plus généralement la prise de participation dans toute société dont l'objet est d'exploiter un patrimoine immobilier locatif ;*
- *à titre accessoire, la prise à bail de tous biens immobiliers,*
- *à titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la société,*
- *et plus généralement toutes opérations immobilières, mobilières, civiles, commerciales, industrielles ou financières jugées utiles pour le développement de l'objet précité ou susceptibles d'en faciliter l'exercice, notamment le recours à l'emprunt et la constitution corrélative de toutes garanties et sûretés."*

4.2 Capital Social - Actions

4.2.1 Capital social

(Article 6 des statuts)

"Le capital social est fixé à 23.315.200 euros divisé en 1.024.000 actions, entièrement libérées et toutes de même catégorie."

4.2.2 Modification du capital social

(Article 7 des statuts)

- "7.1 Le capital social peut être augmenté ou réduit, par tout mode et de toute manière autorisés par la loi.*
- 7.2 Toute augmentation ou réduction du capital doit être décidée en assemblée générale extraordinaire des actionnaires, après avoir reçu l'accord unanime des commandités.*

- 7.3 *Le conseil de surveillance fait un rapport sur toute proposition d'augmentation ou de réduction du capital social proposé par la gérance aux actionnaires.*
- 7.4 *L'assemblée des actionnaires peut, conformément à la loi, déléguer à la gérance tous les pouvoirs nécessaires pour réaliser l'augmentation ou la réduction du capital proposée, en déterminer le montant, les conditions et prendre toute mesure nécessaire à la bonne réalisation de l'opération."*

4.2.3 Forme des actions

(Article 8 des statuts)

- "8.1 *Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.*
- 8.2 *La propriété des actions résulte de leur inscription, dans les conditions et suivent les modalités prévues par la loi, en compte individuel d'actionnaires, soit chez l'émetteur ou son mandataire pour les actions nominatives, soit chez des intermédiaires financiers habilités pour les actions au porteur. A la demande de l'actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la société ou l'intermédiaire financier habilité.*
- 8.3 *La société est en droit de demander, à tout moment, et à ses frais, à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres de la société conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux, et le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.*
- 8.4 *L'inobservation par les détenteurs de titres ou les intermédiaires de leur obligation de communication des renseignements visés ci-dessus peut, dans les conditions prévues par la loi, entraîner la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions.*
- 8.5 *Toute action est indivise à l'égard de la société.*
- Les co-propriétaires d'actions indivises sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné, à la requête du co-propriétaire le plus diligent, par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce statuant en référé."*

4.2.4 Transmission des actions

(Article 9 des statuts)

"Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales, réglementaires ou statutaires contraires."

4.2.5 Droits et obligations attachés aux actions

(Article 10 des statuts)

"10.1 *Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfiques et dans le boni de liquidation revenant aux actionnaires en application des présents statuts, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.*

Les actionnaires ne répondent des dettes sociales que dans la limite de leur apport, soit à concurrence de la valeur des actions qu'ils possèdent.

10.2 *Chaque action donne droit de participer aux assemblées d'actionnaires, avec voix délibérative, dans les conditions et sous les réserves prévues par la loi, les règlements et les présents statuts.*

10.3 *Toute personne possédant une ou plusieurs actions est tenue par les présents statuts et par toutes les décisions prises par les assemblées générales.*

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les actionnaires devront faire leur affaire personnelle du regroupement d'actions nécessaires sans pouvoir rien prétendre de la société.

10.4 *Chacune des actions donne droit, en cas de répartition ou de remboursement, à la même somme nette ; il sera, en conséquence, fait masse entre toutes les actions de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la société auxquelles cette répartition ou ce remboursement pourrait donner lieu."*

4.3 Franchissement de seuil

(Article 11 des statuts)

"11.1 *Sans préjudice des dispositions visées à l'article L. 233-7 du Code de commerce, toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou qui cesse de détenir directement ou indirectement, au sens des dispositions de l'article L.233-7 du Code de commerce, une fraction des droits de vote de la société égale ou supérieure à un pour cent (1%) ou un multiple de cette fraction sera tenu de notifier à la société par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au siège social, dans un délai de cinq (5) jours à compter de l'inscription en compte des titres qui lui permettent d'atteindre ou de franchir à la hausse ou la baisse l'un de ces seuils, le nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède seule directement ou indirectement ou encore de concert.*

11.2 *A défaut d'avoir été déclarés dans les conditions ci-dessus, les titres qui constituent l'excédent de la participation qui aurait dû être déclaré sont privés de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date de régularisation de la notification, si le défaut a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins cinq pour cent (5%) du capital en font la demande dans les conditions prévues par la loi."*

4.4 Gérance

(Article 12 des statuts)

"12.1 La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, ayant ou non la qualité d'associé-commandité.

Le gérant peut être une personne physique ou morale.

12.2 Les gérants sont désignés par l'assemblée générale ordinaire, avec l'accord de tous les associés commandités.

12.3 Chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les présents statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance.

Conformément à la loi, chaque gérant peut autoriser et consentir au nom de la société toute caution, aval et garantie qu'il juge raisonnable.

Chacun des gérants peut déléguer une partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affectera en rien les devoirs et responsabilités du gérant en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

12.4 Le ou les gérants doit donner tout le soin nécessaire aux affaires de la société.

12.5 La limite d'âge pour les fonctions de gérant personne physique est fixée à soixante quinze (75) ans. Si un des gérants est une personne morale, cette limite d'âge prévue s'applique également à ses dirigeants, personnes physiques.

12.6 La durée du mandat de gérant est fixée par la décision qui le nomme.

12.7 Chaque gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres gérants, les commandités et le conseil de surveillance par lettres recommandées avec accusé de réception, un (1) mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet, ceci sauf accord donné par les associés commandités.

12.8 Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction.

12.9 En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants dans les conditions prévues à l'Article 3.3.1.2. Dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à la nomination du ou des nouveaux gérants.

12.10 Chaque gérant peut être révoqué, sans qu'il soit besoin d'un motif, par décision de l'assemblée générale ordinaire ; chaque gérant peut être également révoqué dans les conditions prévues par la loi, à la suite d'une action judiciaire, par décision judiciaire définitive et non susceptible d'appel, constatant l'existence d'une cause légitime de révocation.

12.11 *Lorsque le gérant a la qualité d'associé commandité, la perte de cette qualité entraîne simultanément, automatiquement et de plein droit la perte de sa qualité de gérant.*

12.12 *Le gérant qui perd cette qualité a droit, pour solde de toute compte, au versement par la société, prorata temporis, de sa rémunération jusqu'au jour de la perte de sa qualité et de tout remboursement de frais de toute nature auquel il a droit, conformément à l'article 13."*

4.5 Rémunération de la Gérance

(Article 13 des statuts)

"Aucune rémunération ne sera attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

Le ou les gérants ont droit au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société."

4.6 Constitution du Conseil de Surveillance

(Article 14 des statuts)

14.1 *La société est pourvue d'un conseil de surveillance composé d'un nombre minimum de trois (3) membres et d'un nombre maximum de douze (12) membres, choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité, ni de représentant légal de commandité, ni celle de gérant.*

14.2 *Les membres du conseil de surveillance sont nommés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant la qualité de commandités ne pouvant participer au vote des résolutions correspondantes.*

14.3 *La durée de leurs fonctions est de six (6) années au plus ; elle prend fin à l'issue de l'assemblée qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat ; les membres du conseil de surveillance sont rééligibles.*

Le nombre des membres du conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonction. Si cette proportion vient à être dépassée, le membre le plus âgé sera réputé démissionnaire d'office.

14.4 *Chaque membre du conseil de surveillance devra être propriétaire d'une (1) action au moins de la société ; il aura, à compter de sa nomination, trois (3) mois pour acquérir ces actions au cas où il n'en serait pas déjà propriétaire lors de sa nomination ; si, au cours de ses fonctions, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de trois (3) mois.*

14.5 *En cas de vacance par suite de décès, de démission ou de toute autre cause, le conseil peut, avec l'accord préalable de la gérance, coopter à titre provisoire un ou plusieurs membres en remplacement ; il est tenu de le faire dans les quinze (15) jours qui suivent la vacance si le nombre de ses membres tombe en dessous de trois*

(3) ; ces nominations sont ratifiées par la plus prochaine assemblée générale des actionnaires.

Le membre remplaçant ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir jusqu'à l'expiration des fonctions de son prédécesseur.

Si cette ou ces nominations provisoires ne sont pas ratifiées par l'assemblée générale, les délibérations du conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables."

4.7 Réunion du Conseil de surveillance

(Article 15 des statuts)

"15.1 *Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un Président pour une durée qui ne peut pas être supérieure à celle de son mandat ; il choisit en outre un secrétaire, qui peut être pris parmi ses membres ou en dehors d'eux.*

15.2 *Les modalités de réunion du conseil de surveillance sont fixées par un règlement intérieur adopté par le conseil. Ces réunions peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou tout moyen de télécommunication permettant l'identification des membres du conseil de surveillance, garantissant leur participation effective à la réunion du conseil et permettant une retransmission en continu des débats et délibérations, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires applicables. Les modalités desdites réunions par des moyens de visioconférence ou tout moyen de télécommunication sont décrites par le règlement intérieur du conseil de surveillance."*

4.8 Pouvoirs du Conseil de surveillance

(Article 16 des statuts)

"16.1 *Le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la société. Conformément à la loi, le conseil de surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.*

16.2 *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 actionnaires.*

16.3 *Le conseil de surveillance soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidats pour le renouvellement des commissaires aux comptes.*

16.4 *Conformément à la loi, le conseil de surveillance 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 actionnaires en même temps que le rapport de la gérance et les comptes annuels de l'exercice.*

Le conseil de surveillance établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la société proposée aux actionnaires.

Le conseil de surveillance, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation."

4.9 Associés Commandités

4.9.1 Commandités

(Article 21 des statuts)

- "21.1 *L'unique associé commandité de la société est la société Orosdi Management, une société à responsabilité limitée dont le siège social est 112 avenue Kléber, 75116 Paris.*
- 21.2 *La nomination d'un ou plusieurs nouveaux commandités est décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, sur proposition unanime du ou des commandités.*
- 21.3 *En cas de décès ou d'incapacité d'un commandité personne physique ou tout autre cas de perte de la qualité d'associé commandité, la société n'est pas dissoute et continue avec les associés restants. Il en est de même en cas de liquidation d'un commandité personne morale."*

4.9.2 Décision des Commandités

(Article 22 des statuts)

- "22.1 *Les décisions du ou des commandités peuvent être recueillies soit en assemblée, soit par voie de consultation écrite (lettre simple, télex, télégramme, télécopie, etc.).*
- 22.2 *Les décisions prises par le ou les commandités font l'objet d'un procès-verbal mentionnant notamment la date et le mode de consultation, le ou les rapports mis à la disposition du ou des commandités, le texte des résolutions et le résultat des votes. Les procès-verbaux sont établis, selon le cas, par la gérance ou par l'un des commandités et signés par le ou les commandités et/ou le gérant, selon le cas. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par le gérant et par les commandités."*

4.9.3 Parts des Commandités

(Article 23 des statuts)

- "23.1 *Les droits sociaux attribués aux commandités considérés en cette qualité, sont représentés par des titres non négociables. Leur cession, qui est constatée par un acte écrit, est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil.*
- 23.2 *Toute cession de titre doit être agréée par l'unanimité des commandités et par les actionnaires réunis en assemblée générale extraordinaire. Elle emporte acquisition par le cessionnaire de la qualité d'associé commandité de la société."*

4.10 Assemblées d'actionnaires

(Article 25 des statuts)

"25.1 Convocation

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. Le recours à la télécommunication électronique est également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation. Toutefois, un ou plusieurs actionnaires représentant au moins la quotité du capital social fixée par la loi et agissant dans les conditions et selon les délais légaux, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du conseil de surveillance et procéder à leur remplacement.

25.2 Représentation

Tout actionnaire peut participer personnellement ou par mandataire aux assemblées générales, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions sous la forme d'un enregistrement comptable au moins trois (3) jours ouvrés avant la date de réunion de l'assemblée. Toutefois, la gérance peut abréger ou supprimer ce délai, à condition que ce soit au profit de tous les actionnaires.

Pour toute procuration d'un actionnaire sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la gérance et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'actionnaire devra faire choix d'un mandataire, qui accepte de voter dans le sens indiqué par lui.

Les personnes morales participent aux assemblées par leurs représentants légaux ou par toute personne désignée à cet effet par ces derniers.

A chaque assemblée, est tenue une feuille de présence contenant les mentions prévues par la loi.

Cette feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et, le cas échéant, les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par les membres du bureau.

25.3 *Droit de vote*

Chaque actionnaire aura un nombre de voix égal au nombre d'actions qu'il possède ou représente, tel qu'arrêté au troisième jour ouvré précédant l'assemblée.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres donnés en gage, par l'usufruitier dans les assemblées ordinaires et par le nu-propriétaire dans les assemblées extraordinaires.

25.4 *Vote par correspondance et vidéoconférence*

Le vote par correspondance s'exerce selon les conditions et modalités fixées par les dispositions législatives et réglementaires.

Les actionnaires pourront participer et voter à toute assemblée par visioconférence ou tout moyen électronique de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires.

25.5 *Présidence - Bureau*

Les assemblées sont présidées par le gérant ou l'un des gérants, s'ils sont plusieurs. Si l'assemblée est convoquée par le conseil de surveillance, elle est présidée par le Président de ce conseil, ou l'un de ses membres désignés à cet effet. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

Les membres du bureau ont pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, de veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, de contrôler les votes émis, d'en assurer la régularité et de veiller à l'établissement du procès-verbal.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi."

4.11 Assemblées générales ordinaires

(Article 26 des statuts)

"26.1 *Les assemblées générales ordinaires peuvent être convoquées à tout moment. Toutefois, une assemblée générale ordinaire annuelle devra être convoquée une (1) fois par an au moins dans les six (6) mois de la clôture de chaque exercice social.*

26.2 *L'assemblée générale ordinaire annuelle examinera le rapport de gestion préparé par la gérance ainsi que les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, discutera et approuvera les comptes annuels et les propositions d'affectation du résultat, dans les conditions fixées par les présents statuts et par la loi. En outre, l'assemblée générale ordinaire annuelle et toute autre assemblée générale ordinaire*

pourra nommer et démettre les membres du conseil de surveillance, nommer les commissaires aux comptes et se prononcer sur toutes questions de sa compétence incluses dans l'ordre du jour de l'assemblée, à l'exception de toutes celles définies à l'article 27 comme étant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

26.3 *L'assemblée générale ordinaire réunit tous les actionnaires remplissant les conditions fixées par la loi.*

L'assemblée générale ordinaire, réunie sur première convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. L'assemblée générale ordinaire, réunie sur deuxième convocation, délibère valablement quel que soit le nombre d'actionnaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

26.4 *A l'exception des délibérations relatives à (i) l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du conseil de surveillance et (ii) à l'élection des commissaires aux comptes, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une assemblée générale ordinaire, sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Ledit accord doit être recueilli par le ou les gérant(s), préalablement à la réunion de ladite assemblée générale ordinaire.*

Ces délibérations sont adoptées à la majorité des voix des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance à cette assemblée."

4.12 Assemblées générales extraordinaires

(Article 27 des statuts)

"27.1 *L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement sur toutes modifications aux présents statuts dont l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire est requise par la loi en vigueur.*

27.2 *Une assemblée générale extraordinaire réunit tous les actionnaires dans les conditions fixées par la loi.*

L'assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le quart des actions ayant le droit de vote. L'assemblée, réunie sur deuxième convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

27.3 *Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités ; toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la société en société d'une autre forme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci. Ledit accord doit être recueilli par le ou les gérant(s), préalablement à la réunion de ladite assemblée générale.*

27.4 *Si la société ne comporte plus de commandités, les délibérations relatives à la transformation de la société ou au maintien de la société en commandite par actions et à la désignation d'un ou des commandités nouveaux sont adoptées par les actionnaires*

sur proposition du conseil de surveillance, lors d'une assemblée générale extraordinaire.

27.5 *Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont adoptées, dans tous les cas, à la majorité des deux tiers des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance lors de l'assemblée."*

5 AUTRES INFORMATIONS GÉNÉRALES

5.1 Contrôleurs légaux des comptes

5.1.1 *Identité des Commissaires aux Comptes pour la période couverte par les informations financières historiques*

5.1.1.1 Commissaires aux Comptes titulaires

Audit et Diagnostic

14, rue Clapeyron
75008 Paris
Représenté par Olivier MAURIN

Nommé par décision de l'associé unique commandité en date du 9 juillet 2007, et dont le mandat a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 19 juin 2009 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2008. Son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Audit et Conseil Union

17, rue Joseph de Maistre
75876 Paris
Représenté par Jean-Marc FLEURY

Nommé par décision de l'associé unique commandité en date du 9 juillet 2007, et dont le mandat a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 14 juin 2010 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2009. Son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

5.1.1.2 Commissaires aux Comptes suppléants

Thierry Dumont
14, rue Clapeyron
75008 Paris

Nommé par l'assemblée générale du 23 juin 2008 et dont le mandat a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 19 juin 2009 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2008. Son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

SOGEC Audit
11, rue de Rome
75008 Paris

Nommé par décision de l'associé unique commandité en date du 9 juillet 2007, et dont le mandat a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 14 juin 2010 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2009. Son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

5.1.2 *Durée des mandats des Commissaires aux Comptes*

La durée des mandats des Commissaires aux Comptes est de six années.

5.1.3 *Rémunération des commissaires aux comptes*

Les honoraires des commissaires aux comptes et des membres de leur réseau, pris en charge au compte de résultat au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 sont les suivants :

(en milliers d'euros)	Audit et Diagnostic				Audit et Conseil Union			
	2012		2011		2012		2011	
Audit								
Commissariat aux comptes								
- OROSDI SCA	23	100%	15	50%	26	100%	17	53%
- filiales intégrées globalement	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Autres missions légales et accessoires								
- OROSDI SCA	0	0%	15	50%	0	0%	15	47%
- filiales intégrées globalement	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Sous total	23	100%	30	100%	26	100%	32	100%
Autres prestations								
- OROSDI SCA	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
- filiales intégrées globalement	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Sous total	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
TOTAL	23	100%	30	100%	26	100%	32	100%

6 PERSONNES RESPONSABLES

6.1.1 *Personnes responsables de l'information*

Eric Sasson, représentant légal d'Orosdi Management SARL, associé commandite gérant d'Orosdi

6.1.2 *Attestation du responsable du Rapport Financier Annuel*

Je soussigné, Eric Sasson, atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société Orosdi et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant dans le corps du Rapport Financier Annuel (voir table de concordance du rapport de gestion pages 231 à 232 du Rapport Financier Annuel) 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.

Eric Sasson

Représentant légal d'Orosdi Management SARL, associé commandité gérant d'Orosdi

7 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Articles L. 451-1-2 I du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF	Section(s) /Page(s)
Comptes consolidés du Groupe	Section 2.1 p. 124 à 173
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés du Groupe	Section 2.2 p. 174 à 178
Comptes sociaux d'Orosdi	Section 2.3 p. 179 à 203
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux d'Orosdi	Section 2.4 p. 204 à 215
Rapport de gestion	Voir table de concordance du rapport de gestion ci-dessous
Attestation du responsable du Rapport Financier Annuel	Section 7.1.2 p. 228

8 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION

	Section(s)/Page(s)
Situation et activité de la Société et de la Filiale au cours de l'exercice écoulé	Section 1.2.7 p. 23 à 28
Évolution prévisible de la situation de la Société et perspectives	Section 1.2.9 p. 29 à 30
Événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le Rapport Financier Annuel a été établi	Section 1.2.8 p. 28 et 29
Activités en matière de recherche et de développement	Section 1.2.23.4 p. 124
Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège en France	Section 1.2.1 p. 9
Montant des dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	Section 1.2.7.2 p. 25 à 27
Information sur les délais de paiement des dettes fournisseurs	Section 1.2.7.2 p. 26
Information sur l'organe exerçant la Direction Générale de la Société	Section 1.2.16.1 p. 56 et 57

	Section(s)/Page(s)
Résultats	Section 1.2.7 p. 23 à 28
Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats, de la situation financière de la Société (notamment de sa situation d'endettement) et des indicateurs de performance de nature non financière (notamment environnement, personnel)	Section 1.2.7 p. 23 à 28
Description des principaux facteurs de risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée	Section 1.2.13 p. 48 à 54
Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité	Section 1.2.12 p. 33 à 47 et section 1.2.13.2 p. 51 à 52
Renseignements relatifs à la répartition du capital social	Section 1.2.4 p. 10 à 13
Effectif	Section 1.2.15 p. 55
Opérations réalisées par les dirigeants et mandataires sociaux sur le titre de la Société au cours de l'exercice	Section 1.2.23.2 p. 122
Tableau et rapport sur les délégations en matière d'augmentation de capital	Section 1.2.23.3 p. 122 à 124
Rémunérations et avantages de toute nature de chacun des mandataires sociaux	Sections 1.2.16.3 et 1.2.16.4 p. 76 à 78
Liste des mandats ou fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux	Section 1.2.16.3 p. 67 à 75
Tableaux des résultats au cours des cinq derniers exercices	Sections 1.2.7.3 et 1.2.7.4 p. 28
Informations prévues à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique	Section 1.2.23.1 p. 122
Présentation des résolutions à l'Assemblée Générale Annuelle	Section 1.2.21 p. 112 à 118