



## RAPPORT ANNUEL POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

### TABLES DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ .....</b>	<b>6</b>
1.1	Principales informations sélectionnées .....	6
1.1.1	Identité de la Société .....	6
1.1.2	Chiffres clés au 31 décembre 2013, 31 décembre 2012 et 31 décembre 2011 sur la base des comptes sociaux .....	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 2013 .....	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 de la Société .....	13
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 .....	14
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 de la Société et politique de financement .....	19
1.2.7	Activité de la Société - Analyse des résultats et de la situation financière.....	22
1.2.7.1	Analyse des résultats et de la situation financière de Orosdi (comptes sociaux) au 31 décembre 2013.....	22
1.2.7.2	Résultats de la Société pour les cinq derniers exercices (en euros).....	25
1.2.8	Evénements importants survenus depuis le 31 décembre 2013.....	25
1.2.9	Perspectives d'avenir – stratégie à moyen et long terme.....	25
1.2.10	Relations avec le Groupe CEREP III.....	26
1.2.11	Mandat de gestion pour l'immeuble sis Rue Blanche .....	26
1.2.12	Conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société.....	28
1.2.13	Rapport du tiers indépendant sur les informations sociales et environnementales de l'activité de la Société.....	39
1.2.14	Facteurs de risques .....	44
1.2.14.1	Risques liés à l'exploitation .....	44
1.2.14.2	Risques juridiques et réglementaires .....	46
1.2.14.3	Risques financiers.....	48
1.2.14.4	Procédures-litiges .....	50
1.2.15	Assurance – Couverture des risques .....	51
1.2.16	Effectif .....	52
1.2.17	Renseignements relatifs aux représentants légaux et aux membres du Conseil de surveillance .....	53
1.2.17.1	Orosdi Management SARL, associé commandité gérant de la Société .....	53
1.2.17.2	Membres du Conseil de surveillance.....	54
1.2.17.3	Informations concernant les Mandataires Sociaux.....	54
1.2.17.4	Rémunérations des Mandataires Sociaux.....	82

1.2.17.5	Déclaration relative aux membres des organes d'administration et de direction de la Société.....	85
1.2.17.6	Conflits d'intérêts .....	85
1.2.17.7	Informations relatives aux règles applicables à la nomination et au remplacement du gérant et des membres du Conseil de surveillance.....	85
1.2.18	Gouvernance d'entreprise .....	86
1.2.18.1	Rapport du Président du Conseil de surveillance sur le fonctionnement du Conseil et sur le contrôle interne.....	86
1.2.18.2	Application des recommandations du Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de Middenext de décembre 2009 par la Société .....	97
1.2.18.3	Règlement Intérieur du Conseil de surveillance.....	101
1.2.18.4	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.....	106
1.2.19	Rapport général du Conseil de surveillance.....	110
1.2.20	Présentation des résolutions à l'Assemblée Générale Annuelle.....	115
1.2.21	Rapport des Commissaires aux Comptes sur la réduction du capital en application de l'article 225-209 du Code de commerce .....	119
1.2.22	Informations diverses .....	122
1.2.22.1	Accords et éléments susceptibles d'avoir une incidence sur l'issue d'une offre publique .....	122
1.2.22.2	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 2013 .....	122
1.2.22.3	Récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale dans le domaine des augmentations de capital .....	122
1.2.22.4	Activités de la Société en matière de recherche et de développement.....	123
<b>2</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES.....</b>	<b>123</b>
2.1	Comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2013 .....	123

2.2	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2013 .....	155
<b>3</b>	<b>OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS.....</b>	<b>160</b>
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 .....	160
3.2	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice 2013 .....	160
<b>4</b>	<b>ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS.....</b>	<b>164</b>
4.1	Objet social .....	164
4.2	Capital Social - Actions .....	164
4.2.1	Capital social.....	164
4.2.2	Modification du capital social.....	164
4.2.3	Forme des actions.....	165
4.2.4	Transmission des actions .....	165
4.2.5	Droits et obligations attachés aux actions .....	166
4.3	Franchissement de seuil .....	166
4.4	Gérance .....	167
4.5	Rémunération de la Gérance .....	168
4.6	Constitution du Conseil de surveillance .....	168
4.7	Réunion du Conseil de surveillance.....	169
4.8	Pouvoirs du Conseil de surveillance .....	169
4.9	Associés Commandités .....	170
4.9.1	Commandités .....	170
4.9.2	Décision des Commandités .....	170
4.9.3	Parts des Commandités .....	170
4.10	Assemblées d'actionnaires .....	171
4.11	Assemblées générales ordinaires .....	172
4.12	Assemblées générales extraordinaires .....	173

<b>5</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>175</b>
5.1	Contrôleurs légaux des comptes .....	175
5.1.1	Identité des Commissaires aux Comptes pour la période couverte par les informations financières historiques .....	175
5.1.1.1	Commissaires aux Comptes titulaires .....	175
5.1.1.2	Commissaires aux Comptes suppléants.....	175
5.1.2	Durée des mandats des Commissaires aux Comptes .....	176
5.1.3	Rémunération des Commissaires aux Comptes .....	176
<b>6</b>	<b>Personnes responsables .....</b>	<b>176</b>
6.1.1	Personnes responsables de l'information .....	176
6.1.2	Attestation du responsable du Rapport Financier Annuel .....	176
<b>7</b>	<b>TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL.....</b>	<b>178</b>
<b>8</b>	<b>TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION.....</b>	<b>178</b>

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<sup>er</sup> trimestre 2013.

## **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 (voir la section 1.2.9 "Stratégie à moyen et long terme" du Rapport Financier Annuel).

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 au 31 décembre 2013, 31 décembre 2012 et 31 décembre 2011 sur la base des comptes sociaux**

##### **(i) Compte de résultat**

(en milliers d'euros)	<b>31 décembre 2013</b>	<b>31 décembre 2012</b>	<b>31 décembre 2011</b>
Revenus locatifs	5.747	3.397	0
Résultat d'exploitation	(3.024)	(4.741)	(4.002)
Coût de l'endettement financier	(5.229)	(8.460)	(11.380)
Résultat net	(7.665)	(12.738)	(15.383)

(ii) **Bilan**

(en milliers d'euros)	<b>31 décembre 2013</b>	<b>31 décembre 2012</b>	<b>31 décembre 2011</b>
Actifs non courants	125.740	143.032	143.761
Actifs courants	12.776	6.192	2.638
Capitaux propres	5.079	12.743	25.482
Passifs non courants	17	0	0
Passifs courants	133.673	136.482	121.150

(iii) **Autres informations**

(en euros)		<b>31 décembre 2013</b>	<b>31 décembre 2012</b>	<b>31 décembre 2011</b>
Valeur du patrimoine*	Site Blanche	228.350.000	234.500.000	216.000.000
	Site La Chapelle	NA**	NA**	13.200.000
	<b>Total</b>	228.350.000	<b>234.500.000</b>	<b>229.200.000</b>
Ratio LTV***		46,91 %	38,52 %	49,50 %

\* L'unique actif de la Société est composé d'un immeuble 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).

\*\*\* 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).

<b>ANR (en milliers d'euros)</b>	<b>31/12/2013*</b>	<b>31/12/2012**</b>	<b>31/12/2011**</b>
Capitaux propres	5.079	14.708	20.328
<b>ANC</b>	<b>5.079</b>	<b>14.708</b>	<b>20.328</b>

Immeubles de placement			
Valeur comptable :	125.719	131.393	140.894
Valeur réelle :	228.350	234.500	229.200
Plus-value	102.631	103.107	88.306
ANR	<b>107.709</b>	<b>117.815</b>	<b>108.634</b>

<b>Dettes nettes (en milliers d'euros)</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>Dettes financières non courantes :</b>	-	-	-
Dettes financières	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>131.020</b>	<b>134.866</b>	<b>118.744</b>
Dettes financières	128.694	133.181	111.033
Autres dettes financières	3.034	1.686	7.771
<b>Trésorerie disponible</b>	<b>1.351</b>	<b>13.280</b>	<b>298</b>
<b>Dettes nettes</b>	<b>130.377</b>	<b>121.586</b>	<b>118.446</b>
<i>Dont financement intra-Groupe</i>	<b>22.543</b>	<b>31.247</b>	<b>13.092</b>

\* Sur la base des comptes sociaux d'Orosdi

\*\* Sur la base des comptes consolidés d'Orosdi

### 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, les rapports financiers semestriels, l'information financière trimestrielle, le site Internet ([www.orosdi.com](http://www.orosdi.com)) et les communiqués de presse.

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

Catherine Simoni, représentant légal d'Orosdi Management SARL,  
gérant associé commandité unique d'Orosdi

Tél. : +33 1 53 70 35 20

Fax : +33 1 53 70 35 30



## 1.2 Présentation de la Société et du Groupe

### 1.2.1 Présentation du Groupe Orosdi

Au 31 décembre 2013, le Groupe Orosdi n'était constitué que de la société Orosdi. Orosdi La Chapelle qui était détenue et contrôlée à 100 % par Orosdi, détenait depuis octobre 2007 l'un des deux sites immobiliers du Groupe d'une surface d'environ 11.000 m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> trimestre 2013.

Nous vous rappelons que la Société, au cours de l'exercice écoulé, n'a pris aucune participation, au sens du 1<sup>er</sup> 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.

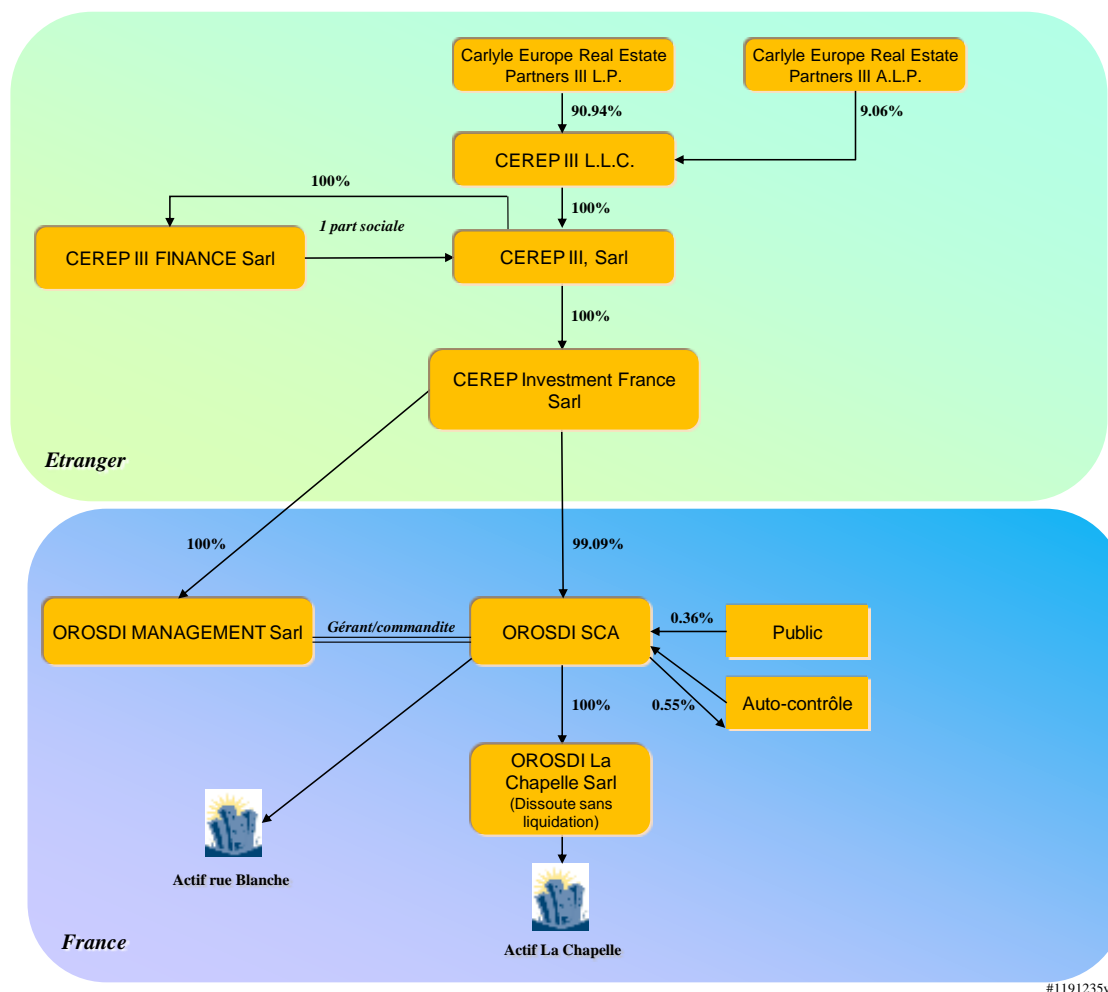
Au cours de l'Assemblée Générale Mixte réunie le 9 juillet 2007, les actionnaires de la Société ont notamment décidé :

- 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](http://www.orosdi.com) (section "Documents Financiers").

Au cours des exercices qui ont suivi, la Société s'est focalisée 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
Actions auto-détenues	5.613	8,77	5.613	8,77
<b>Total</b>	<b>64.000</b>	<b>100 %</b>	<b>64.000</b>	<b>100 %</b>

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
Actions auto-détenues	5.613	8,77	5.613	8,77
<b>Total</b>	<b>64.000</b>	<b>100 %</b>	<b>64.000</b>	<b>100 %</b>

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 2013

Au 31 décembre 2013, 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
Actions auto-détenues	5.613	0,55	5.613	0,55
<b>Total</b>	<b>1.024.000</b>	<b>100 %</b>	<b>1.024.000</b>	<b>100 %</b>

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 10 juin 2013 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 2013" 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 1.2.18.2 du présent Rapport Financier Annuel "Application des recommandations du Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de Middlenext 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
09/07/2013	32,00	32,00	32,00	32,00	1	32,00
19/06/2013	32,00	32,00	32,00	32,00	2	64,00
27/05/2013	32,00	32,00	32,00	32,00	99	3.168,00
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

Source : Euronext au 10 mars 2014

#### 1.2.5 Présentation du marché de la Société

En dépit de la crise, Paris conserve un fort pouvoir d'attraction tant sur les locataires que sur les investisseurs.

En 2013, malgré une forte contraction de l'activité transactionnelle, l'offre n'a augmenté que modérément. L'Ile de France, avec un taux de vacance de 7,3 %, conserve l'un des taux les

plus faibles recensés sur le marché européen. De plus, cette baisse des transactions a surtout impacté la périphérie (-25 %) et nettement moins le secteur des bureaux du quartier central des affaires (-6 %). Dans ce dernier secteur, le taux de vacance est, malgré une légère progression, demeuré faible à 5,6 %.

Le loyer prime a en revanche été ajusté à la baisse s'établissant à 750 €/m<sup>2</sup>.

Dans un contexte économique toujours difficile, le marché immobilier parisien d'immeubles de bureaux, malgré un ralentissement, continue d'être porteur comme en témoignent les montants toujours élevés des investissements en région parisienne. La baisse de ce flux d'investissement de 8 % sur l'année ne traduit pas la désaffection des investisseurs pour les produits « Core » mais au contraire un assèchement du marché, la demande étant plus forte que l'offre pour ce type d'actifs. Le taux de rendement prime ayant baissé de 4,75 % à 4,25 % entre fin 2012 et fin 2013.

## **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 m<sup>2</sup> 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.

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<sup>er</sup> trimestre 2013.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de bureau de classe A et 1.355 m<sup>2</sup> 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 a signé, au cours de l'exercice, deux nouveaux baux commerciaux et un second avenant au bail commercial du 20 janvier 2012, dans l'immeuble sis rue avec respectivement :

- la société COMUTO, société de service de covoiturage en ligne, pour une superficie de 2 045 m<sup>2</sup> avec une prise d'effet au 1er janvier 2014,
- la société INTERIALE, mutuelle, pour une superficie de 3 263 m<sup>2</sup> avec une prise d'effet au 1er avril 2014,
- la société CRITEO, société de technologie mondiale, pour une superficie additionnelle de 3 267 m<sup>2</sup> avec une prise d'effet au 1er janvier 2014.

A la date du présent Rapport Financier Annuel, la Société a conclu des baux portant sur environ 85 % de son actif.

### **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.

A la date du Rapport Financier Annuel, 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 BNP PARIBAS REAL ESTATE, 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 228.350.000 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<sup>er</sup> 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 définie 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 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> à usage de bureaux ou de commerce conclus ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 de la Société et politique de financement**

L'acquisition par le Groupe de l'actif sis rue Blanche a notamment été financée au moyen des prêts intra-groupe 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 2013, l'encours net en principal de ce prêt s'élevait à 17.281.548 euros et les intérêts courus à 1.359.427 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 2013, l'encours en principal de ce prêt s'élevait à 3.612.527 euros et les intérêts courus à 289.002 euros.

##### **(i) Endettement bancaire**

Le Groupe a également eu recours à l'emprunt bancaire afin de financer l'opération d'acquisition susmentionnée.

##### *(1) 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 de l'exercice clos le 31 décembre 2013 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. La Société est actuellement en négociations avec les Banques afin d'obtenir un report de l'échéance de sa dette senior pour une période de l'ordre de 6 mois. La Société envisage d'ores et déjà les moyens d'un refinancement de sa dette senior et à cet égard étudie toutes les possibilités en ce compris une cession de son actif. 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).

Les covenants bancaires relatifs à cette dette sont respectés au 31 décembre 2013, étant précisé que lesdits covenants font l'objet de reporting semestriel (voir section 2.1 du Rapport Financier Annuel).

Au 31 décembre 2013, l'encours bancaire afférent à cette opération, hors financement de la TVA, s'élevait à environ 108.478K euros.

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 2013 est présenté en annexe des comptes au 31 décembre 2013 (voir section 2.1 du Rapport Financier Annuel).

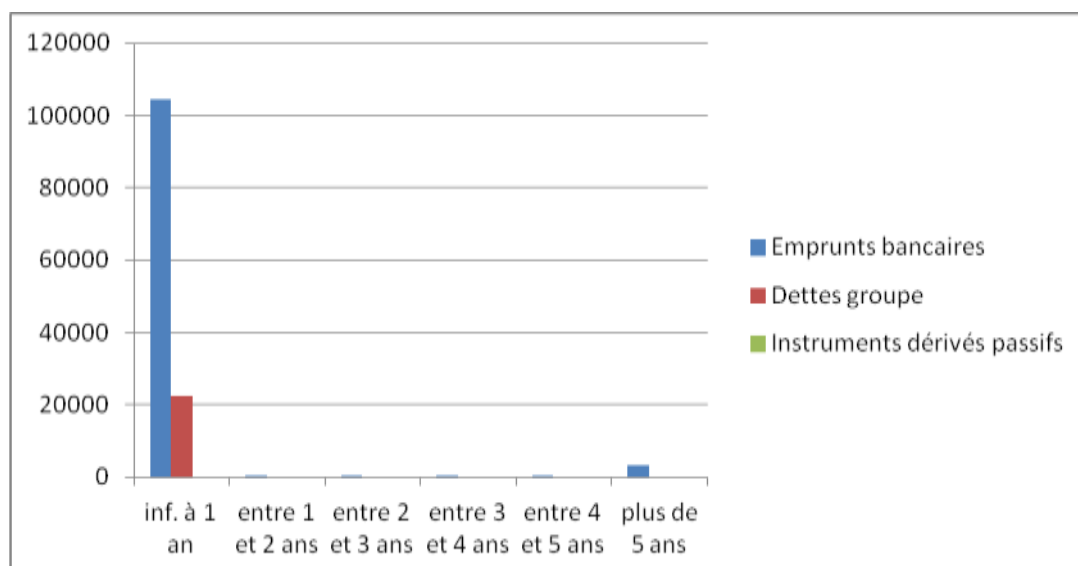
La Société a conclu une convention de prêt locatif avec le Crédit Agricole CIB d'un montant de 4,2 millions d'euros, en date du 26 décembre 2013. Le prêt est remboursable en 40 échéances semestrielles, dont la première interviendra le 27 juin 2014.

## (ii) Instruments financiers dérivés

A la date du présent Rapport Financier Annuel, la Société n'utilise aucun instrument dérivé dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt de sa dette.

## Echéanciers des dettes financières au 31 décembre 2013

(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	107.800	103.810	210	210	210	210	3.150
Intérêts	678	678					
Emprunts bancaires	108.478	104.488	210	210	210	210	3.150
Nominal	20.894	20.894					
Intérêts courus et capitalisés	1.648	1.648					
Dettes groupe	22.543	22.543	0	0	0	0	0
Emprunts bancaires - TVA	-						
Instruments dérivés passifs	-						
Autres dettes (dépôts ...)	708	14					695
Endettement financier	131.729	127.045	210	210	210	210	3.845



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

Au cours de l'exercice 2013, comme pour les exercices 2012 et 2011, Orosdi a continué à gérer son patrimoine immobilier.

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 2013 par rapport aux exercices 2012 et 2011, 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 était la société mère consolidante du Groupe qu'elle constituait avec sa filiale, la société Orosdi La Chapelle. Il est rappelé que le Groupe avait 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<sup>er</sup> trimestre 2013. En conséquence, il n'a pas été établi de comptes consolidés au titre de l'exercice écoulé clos le 31 décembre 2013

#### 1.2.7.1 **Analyse des résultats et de la situation financière de Orosdi (comptes sociaux) au 31 décembre 2013**

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 2013 des amortissements et dépréciations s'élève à 21.367.862 euros. Le total de l'actif immobilisé net s'élève à 125.739.999 euros contre 143.032.449 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 111.994.712 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.

- le total de l'actif circulant s'élève à 12.776.418 euros, contre 6.192.256 euros pour l'exercice précédent.
- les capitaux propres s'élèvent à 5.078.516 euros contre 12.743.138 euros pour l'exercice précédent. La réserve légale est dotée à concurrence de 1.328.000 euros.
- l'ensemble des dettes au 31 décembre 2013 s'élève à 133.672.505 euros contre 136.481.566 euros pour l'exercice précédent. Elles comprennent entre autres des emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit pour un montant égal à 108.477.559 euros, des emprunts et dettes financières pour 23.250.626 euros, des dettes fournisseurs pour 689.992 euros et des dettes fiscales et sociales pour 938.808 euros. Les dettes sur immobilisations et comptes rattachés s'élèvent à 69.173 euros. Le total du bilan s'élève à 138.768.329 euros contre 149.224.704 euros pour l'exercice précédent.

La décomposition, à la clôture de l'exercice 2013, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs se présente comme suit :

#### ÉCHÉANCE DETTES FOURNISSEURS

Solde non échu (date facture < 60 jours)	663.160
Solde non échu (date facture > 60 jours)	-
<b>Total non échu</b>	<b>663.160</b>
<b>Total échu</b>	<b>26.832</b>
<b>Total poste fournisseurs</b>	<b>689.992</b>

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

#### ÉCHÉANCE DETTES FOURNISSEURS

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

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 5.746.762 euros au titre de l'exercice 2013 contre 3.397.154 euros au titre de l'exercice 2012.

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 31.12.2013	Exercice clos le 31.12.2012
	Montant en euros	Montant en euros
Autres achats et charges externes	3.610.999	7.357.830
Impôts et taxes	568.397	18.145
Dotations aux amortissements sur immobilisations et charges à répartir	5.226.762	4.231.788

Les autres charges externes comprennent notamment 1.228.513 euros d'honoraires divers et 709.866.230 euros de frais liés à la renégociation de l'emprunt.

En conséquence, le résultat d'exploitation se solde par un déficit de (3.023.997) euros contre un déficit de (4.740.947) euros pour l'exercice précédent.

- le résultat financier : les produits financiers se sont élevés à la somme de 37.518 euros contre 403.379 euros pour l'exercice précédent. D'autre part, la Société a constaté au titre des charges financières la somme de 5.266.350 euros au titre d'intérêts et charges assimilées contre 8.863.093 euros pour l'exercice précédent, générant ainsi un résultat financier de (5.228.833) euros. Il en découle un résultat courant avant impôts négatif de (8.252.830) euros contre (13.200.661) euros pour l'exercice précédent.
- la Société a dégagé un résultat exceptionnel de 588.208 euros contre 106.136 euros pour l'exercice précédent.
- La société n'a comptabilisé aucune charge d'impôts sur les bénéfices au titre de l'exercice 2013. Pour mémoire, elle avait comptabilisé un profit d'impôt d'intégration fiscale de 356.039 euros lors de l'exercice précédent.

Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 font apparaître une perte d'environ (7.664.622) euros contre une perte de (12.738.486) 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 2010	8 juin 2011	0	0



Exercice clos le 31 décembre 2011	11 juin 2012	0	0
Exercice clos le 31 décembre 2012	10 juin 2013	0	0

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

Nature des indications	2013	2012	2011	2010	2009
<b>I - Situation financière en fin d'exercice</b>					
Capital social	23 315 200	23 315 200	13 280 000	830 000	830 000
Nombre d'actions émises	1 024 000	1 024 000	1 024 000	64 000	64 000
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
<b>II - Résultat global des opérations effectives</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	5 746 762	3 397 154	-	-	-
Bénéfice avant impôts, amortissement et provisions	(2 356 104)	(7 569 041)	(11 742 281)	(9 547 773)	(7 152 299)
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	(7 664 622)	(12 738 486)	(15 383 064)	(13 092 853)	(8 610 243)
Montant des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
<b>III - Résultat par action</b>					
Bénéfices après impôts, mais avant amortissements et provisions	(2,30)	(7,39)	(11,47)	(149,18)	(111,75)
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	(7,48)	(12,44)	(15,02)	(204,58)	(134,54)
Dividende versé à chaque action	-	-	-	-	-
<b>IV - Personnel</b>					
Nombre de salariés	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale	-	-	-	-	-
Montants des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, oeuvres, etc)	-	-	-	-	-

### 1.2.8 Evénements importants survenus depuis le 31 décembre 2013

Aux termes d'un avenant en date du 26 mars 2014 à la convention de crédit intragroupe conclue le 8 octobre 2007, la Société et la société CEREP Investment France S.à r.l., associé majoritaire de la Société, ont prorogé la durée de ladite convention jusqu'au 30 juin 2015 (voir section 1.2.6.6 du Rapport Financier Annuel).

Aux termes d'un avenant en date du 26 mars 2014 à la convention de crédit visée conclue le 8 octobre 2007, la Société et la société CEREP III Finance S.à r.l., ont prorogé la durée de ladite convention jusqu'au 30 juin 2015.

### 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 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 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 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 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. La Société est actuellement en négociations avec les Banques afin d'obtenir un report de l'échéance de sa dette senior pour une période de l'ordre de 6 mois. La Société envisage d'ores et déjà les moyens d'un refinancement de sa dette senior et à cet égard étudie toutes les possibilités en ce compris une cession de son actif.

## (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. La société a signé, au cours de l'exercice, deux nouveaux baux commerciaux et un second avenant au bail commercial du 20 janvier 2012. A la date du présent Rapport Financier Annuel, la Société a conclu des baux portant sur environ 85 % de son actif (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 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<sup>er</sup> 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 2013, la rémunération de Nexity Property Management s'est élevée à 157.412 euros.

### 1.2.12 Conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société

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

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

<b>Information</b>	<b>Narratif</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• les politiques mises en œuvre en matière de formation</li> <li>• le nombre total d'heures de formation</li> </ul>	
f) <u>Egalité de traitement</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes</li> </ul>	<p>Non applicable s'agissant des salariés.</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"> <li>• les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées</li> </ul>	Non applicable - Le Groupe n'emploie aucun salarié.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• la politique de lutte contre les discriminations</li> </ul>	Non applicable - Le Groupe n'emploie aucun salarié.
<b>2° Informations environnementales</b>	<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, notamment en termes de détection et de traitement des problématiques d'amiante ou de risques d'inondation, est mis en œuvre par la Société.</p>

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

<b>Information</b>	<b>Narratif</b>
	<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>Par ailleurs, la Société a engagé 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 habitation, de la certification Patrimoine Habitat et Environnement (PHE). Cette démarche a permis au bâtiment sis 32 rue Blanche de recevoir la certification HQE® Excellent le 11 juin 2012 et le label Haute performance énergétique le 24/05/2012. Cette démarche HQE a été confirmée le 30 août 2013 avec le maintien de la marque « NF Bâtiments Tertiaire en exploitation associé à la démarche HQE® ». Concernant la partie logement, celle-ci a reçu et s'est vu confirmer la</p>

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

<b>Information</b>	<b>Narratif</b>
	certification Patrimoine Habitat et Environnement Performance.
a) <u>Politique générale en matière d'environnement</u>	Voir préambule ci-dessus et notamment le mandat de gestion pour l'immeuble sis Rue Blanche conclut avec Nexity Property Management.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>	<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"> <li>• les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sensibilisation des locataires aux bonnes pratiques d'économie d'énergie.</li> <li>• 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.</li> <li>• Rédaction du règlement intérieur avec clauses</li> </ul>

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

<b>Information</b>	<b>Narratif</b>
	<p>environnementales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Communication sur les consignes d'économie d'énergie lors des opérations d'entretien des locaux.</li> <li>• Mise en place d'écrans de communication sur les immeubles pour diffuser des informations aux utilisateurs sur la démarche environnementale</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions</li> </ul>	<p>La société choisit ses 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"> <li>• <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 ;</li> <li>• <u>Prestataire déchets</u> : sites certifiés management intégré Multitechnique certifié ISO 14001 et engagé dans une politique de Développement Durable ;</li> <li>• <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 environnemental selon la norme ISO 14001. <ul style="list-style-type: none"> <li>– ISO 9001 (management qualité) : en phase de renouvellement de certification ;</li> </ul> </li> </ul>



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

<b>Information</b>	<b>Narratif</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ISO 14001 (management environnemental) : en phase de certification.</li> </ul>
<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"> <li>• les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contrat cadre pour l'analyse et la surveillance de la qualité de l'air et de l'eau a minima une fois par an.</li> <li>• Mise en place de carnet sanitaire air/eau systématique.</li> <li>• 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.</li> <li>• Matériaux en contact avec l'air (isolants) certifié ACERMI.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distributeurs sanitaires de savons rechargeables. Produit livré en gros emballage.</li> <li>• Choix de méthode d'entretien limitant la consommation de produit.</li> <li>• Compostage des déchets verts hors site par le prestataire espaces verts en compost pour l'entretien des espaces verts.</li> </ul>

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

<b>Information</b>	<b>Narratif</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Introduction de moyen de tri dans les locaux privatifs (bacs ou compacteur électrique).</li> <li>• Choix de méthodes d'entretien permettant de limiter la surconsommation de produits.</li> <li>• Utilisation de mono-brosse et auto-laveuse permettant un dosage précis du produit d'entretien.</li> <li>• Utilisation de station de dilution pour un dosage approprié des produits.</li> <li>• Bac de tri dans le local multi-technique pour les déchets de maintenance.</li> <li>• Mise en place de bannette pour collecte du papier dans les locaux communs (auditorium, conférence...).</li> <li>• Roto-compacteur installé si plus de 50 % occupation.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• la prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interdiction d'utilisation de produits phytosanitaires.</li> <li>• Choix d'aspirateur moins bruyant (52 dB(A)).</li> <li>• Choix de mono-brosse silencieux : niveau sonore à 1,5 m = 58 db(A) selon la norme ISO 3744.</li> <li>• Pas d'utilisation d'appareils bruyants pour l'entretien des espaces verts pendant les pauses des collaborateurs (absence de souffleur).</li> <li>• Prise en compte de la charte chantier à faibles nuisances dans le cadre des travaux in situ.</li> </ul>

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

<b>Information</b>	<b>Narratif</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ramassage à la main des feuilles mortes.</li> <li>• Prestataires nettoyage.</li> <li>• Utilisation de produits éco-labellisés pour l'entretien des locaux communs de la gamme Challenge'Vert.</li> <li>• Installation pour limiter la pollution diffuse sur site : séparateur à hydrocarbure et bac à graisse.</li> </ul>
c) <u>Utilisation durable des ressources</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"> <li>• la consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales</li> </ul>	<p><u>Entretien des espaces verts</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan d'arrosage avec arrosage automatique programmable : arrosage par goutte à goutte et micro aspersion avec un réseau de clapets vannes régulièrement réparti. L'ensemble du réseau est relié à une horloge.</li> <li>• Utilisation de détachant moquette sans rinçage (FT).</li> <li>• Essuyage mobilier (utilisation de microfibres pour réduire les consommations d'eau).</li> <li>• 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.</li> </ul> <p><u>Sanitaires</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Systèmes hydro-économiques dans les sanitaires et douches. Détection infrarouge pour les robinets. Robinets thermostatiques pour les douches.</li> </ul>

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

<b>Information</b>	<b>Narratif</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>la consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation</li> </ul>	<p>Voir les autres rubriques du présent tableau.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>la consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Installation de détecteurs de présence dans les parties et sanitaires.</li> <li>Climatisation des locaux de restauration à l'arrêt en dehors des heures d'occupation.</li> <li>Programmation horaire de la CTA de l'auditorium selon planning de réservation.</li> <li>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.</li> <li>Utilisation d'éclairage LED avec détecteur crépusculaire et d'une programmation horaire sur GTB / Pilotage par sonde de luminosité.</li> <li>Mise en place d'un système de suivi des consommations via GTB avec alertes de dérives et d'anomalies de fonctionnement des équipements.</li> <li>Recours aux énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire des cuisines assurée par des panneaux solaires thermique.</li> <li>Recours au chauffage urbain CPCU couvrant 100 % des besoins en chauffage.</li> </ul>

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

<b>Information</b>	<b>Narratif</b>
d) <u>Changement climatique</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>les rejets de gaz à effet de serre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la Société favorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>l'utilisation de véhicules plus respectueux de l'environnement avec l'existence de 4 prises pour véhicules électriques dans les parkings</li> <li>les déplacements doux par l'existence d'un parc de stationnement vélos in situ</li> <li>le recours aux énergies renouvelables</li> </ul>
e) <u>Protection de la biodiversité</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interdiction d'utilisation de produits phytosanitaires.</li> <li>Présence de terrasses végétalisées pour le développement du biotope.</li> <li>Mise en place de nichoirs (hôtel à insectes) pour l'amélioration de la biodiversité.</li> <li>Introduction d'espèces végétales sur les parcelles le plus possibles.</li> </ul>
f) <u>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</u> :	La société n'a aucune provision pour risques en matière environnementale.

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

Information	Narratif
<p><b>3° Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable :</b></p> <p>a) <u>Impact territorial, économique et social de l'activité de la société :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en matière d'emploi et de développement régional</li> <li>• sur les populations riveraines ou locales</li> </ul> <p>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></p>	<p>Le Groupe n'emploie aucun salarié, néanmoins, le Groupe est à l'écoute des sociétés locataires qui participent, elles, directement à la vie sociale du quartier. Les actions mises en place pour la communication avec les locataires (points visés ci-dessus) visent à favoriser une meilleure implantation dans le tissu urbain, économique et social.</p>
<p>c) <u>Sous-traitance et fournisseurs :</u></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• la prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux</li> </ul>	<p>Voir ci-dessus notamment le mandat de gestion avec Nexity.</p>
<p>d) <u>les actions engagées pour prévenir la corruption</u></p>	<p>La société est attentive à ce risque et n'estime pas être soumise à un risque de corruption</p>
<p>e) <u>les actions de partenariat ou de mécénat</u></p>	<p>La société n'a, à ce jour, engagé aucune action de partenariat ou de mécénat.</p>

**1.2.13 *Rapport du tiers indépendant sur les informations sociales et environnementales de l'activité de la Société***



SARL Cabinet DE SAINT FRONT  
EXPERTISE COMPTABLE  
COMMISSARIAT AUX COMPTES  
EXPERTISE JUDICIAIRE  
AUDIT RSE

**OROSDI SCA**  
112, avenue Kléber  
75116 Paris

**Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le rapport de gestion de l'exercice clos au 31 Décembre 2013.**

Aux actionnaires,

En notre qualité de professionnel de l'expertise comptable désigné organisme tiers indépendant, le Cabinet de Saint Front dont la recevabilité de la demande d'accréditation a été admise par le COFRAC (article 3 de l'arrêté du 13 Mai 2013), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales de la société OROSDI SCA présentées dans le rapport de gestion établi au titre de l'exercice clos le 31 Décembre 2013 en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

#### **Responsabilité de la société**

Il appartient au Directoire d'OROSDI SCA d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce.

#### **Indépendance et contrôle qualité**

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le Code de déontologie de la profession inséré dans le décret du 30 mars 2012 relatif à l'exercice de l'activité d'expertise comptable. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer notre indépendance et la conformité de nos travaux avec les textes légaux et réglementaires applicables.

#### **Responsabilité de l'OTI**

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

1



- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 2 personnes entre le 18 février et le 17 avril pendant une durée d'environ 4 jours avec un audit sur site le 11 Mars matin. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à un de nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et conformément à la norme professionnelle des experts comptables applicable aux attestations particulières.

#### **1. Attestation de présence des Informations RSE**

Nous avons effectué les travaux suivants :

- nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables concernés, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent ;
- nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce ;
- nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre de l'entité Orosdi, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce ;
- en cas d'absence de certaines informations, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

**Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations requises.**

2

---

3, rue Brindejonc des Moulinais – 31500 Toulouse  
Tél. : 05 61 24 74 40 – Fax : 05 61 80 07 46 – Port. : 06 10 90 41 88 – E-mail : [jdesaintfront@wanadoo.fr](mailto:jdesaintfront@wanadoo.fr)  
EXPERT COMPTABLE INSCRIT AU TABLEAU DE L'ORDRE DE LA REGION DE TOULOUSE MIDI PYRENEES  
N° SIRET : 494 642 978 00014 – Code NAF : 741 C

## 2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

### *Nature et étendue des travaux*

Nous avons identifié les personnes responsables de la mise en place du processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle des informations visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations.

Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application de ce processus et de ces procédures avec Monsieur Olivier Petreschi, membre du conseil de surveillance.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Nous avons en particulier étudié :

- informations environnementales : les certifications, les consommations d'énergie et l'efficacité énergétique ;
- informations sociétales : les fournisseurs et sous-traitants, la santé sécurité des consommateurs.

Pour ces informations RSE que nous avons considérées les plus importantes :

- au niveau de l'entité nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;

Pour les autres informations RSE, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

### *Conclusion*

**Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère.**

3

RV\_300009-vfinal  
2014-03-26-Rév.04-Rapport de vérification

Toulouse, le 17 avril 2014

L'Organisme Tiers Indépendant,

**Cabinet de Saint Front**

Jacques de Saint Front

4

---

3, rue Brindejone des Moulinais – 31500 Toulouse  
Tél. : 05 61 24 74 40 – Fax : 05 61 80 07 46 – Port. : 06 10 90 41 88 – E-mail : [jdsaintfront@wanadoo.fr](mailto:jdsaintfront@wanadoo.fr)  
EXPERT COMPTABLE INSCRIT AU TABLEAU DE L'ORDRE DE LA REGION DE TOULOUSE MIDI PYRENEES  
N° SIRET : 494 642 978 00014 – Code NAF : 741 C

#### **1.2.14 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 1.2.18.1 du Rapport Financier Annuel).

##### **1.2.14.1 Risques liés à l'exploitation**

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

Au 31 décembre 2013, 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 de la Société**

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), au titre des exercices 2012, par la société CATELLA, et dans le cadre du Rapport Financier Annuel par BNP PARIBAS REAL ESTATE, intervenant en qualité d'évaluateur indépendant.

A la date du Rapport Financier Annuel, 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 228.350.000 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 à la commercialisation de l'actif de la Société**

A la date du présent Rapport Financier Annuel, la Société a conclu des baux portant sur environ 85 % de son actif. Dans l'hypothèse où la Société rencontreraient 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 d'un ou plusieurs locataires de l'immeuble situé rue Blanche ou les difficultés financières rencontrées par lesdits locataires, ou des conditions difficiles de renégociation ou de renouvellement de leurs baux, seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société.

**(vi) 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).

Les représentants de la Société 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.

**(vii) 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 1.2.15 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.

**1.2.14.2 Risques juridiques et réglementaires**

**(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, miniers et technologiques**

Le site immobilier de la Société peut également être exposé à des risques naturels (tels que des inondations et/ou effondrements), miniers 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<sup>er</sup> 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 tous 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 possède des ICPE, déclarées et suivies conformément à la réglementation.

## **(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 de la Société.

### **1.2.14.3 Risques financiers**

#### **(i) Risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société**

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 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. L'impossibilité pour la Société d'acquérir de nouveaux actifs pourrait avoir des conséquences négatives sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société (voir également section 1.2.9 "Stratégie à moyen et long terme" du Rapport Financier Annuel).

#### **(ii) Risques liés au niveau d'endettement de la Société**

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 2013 est explicité au sein de l'annexe aux comptes sociaux (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 sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2013 (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) (1) 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 2013, le ratio LTV tel que défini dans la Convention de Crédit s'élevait à 46,91 %. Ainsi, une variation à la baisse significative de la valorisation de l'actif 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 de la Société.



#### (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 qu'elle est en mesure de faire face aux échéances à venir en raison (i) des loyers anticipés dans le cadre de la commercialisation de l'actif de la Société et (ii) du fait que la Société est actuellement en discussions avec les Banques afin d'obtenir un report de l'échéance du crédit finançant les travaux (voir la note "Continuité d'exploitation" au sein de l'annexe aux comptes sociaux en section 2.1 ainsi que la section 1.2.9 "Stratégie à moyen et long terme" du Rapport Financier Annuel).

#### (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 dû 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'intérêt.

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

##### *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 2013, 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<sup>er</sup> rang.

#### **1.2.14.4 Procédures-litiges**

##### **Litiges pour trouble du voisinage**

Consécutivement aux travaux de restructuration et de réhabilitation de l'ensemble immobilier de la rue Blanche, deux propriétaires d'un immeuble voisin ont assigné Orosdi et son maître d'œuvre afin d'obtenir leur condamnation au titre d'un trouble de voisinage.

Les demandes formulées par le premier voisin ont été déclarées irrecevables par un jugement du Tribunal de Grande Instance de Paris en date du 8 avril 2014.

Le préjudice financier d'un montant de 159.000 euros pour trouble de voisinage n'a pas été retenu par le Tribunal.

Le deuxième les assigne afin d'obtenir la nomination d'un expert judiciaire, en raison des désordres qu'il soutient avoir subi en suite des travaux. Par ordonnance du 11 octobre 2013, le juge des référés a ordonné une mesure d'expertise, à ce jour, il n'a pas encore été fixé de première réunion d'expertise.

##### **Litige avec la société AB Construction**

Le 23 juillet 2009, Orosdi a conclu avec la société AB Construction un contrat d'études de conception technique et d'exécution de la Mantille et la réalisation de celle-ci.

Les engagements contractuels n'ayant été réalisés que partiellement, et après plusieurs mises en demeure restées sans réponse, la Société a notifié par acte extrajudiciaire la résiliation de plein droit du contrat. Dans le même temps, elle a dû confier les travaux nécessaires au parfait achèvement de la Mantille à une autre société.

Dans ce contexte, Orosdi a assigné AB Construction, le 4 février 2014, devant le Tribunal de Commerce de Paris afin d'obtenir réparation quant à l'abandon du chantier et aux frais qu'elle a dû engager afin d'achever la Mantille ainsi que la remise d'une attestation d'assurance nominative de chantier. Il est demandé au Tribunal de Commerce de Paris de condamner la société AB Construction à verser à la société Orosdi la somme totale de 891.000 euros (principal et intérêts) hors astreinte de 1.000 euros par jour pour la fourniture de l'attestation d'assurance.

AB Construction a quant à elle, assigné la Société devant le Tribunal de Commerce de Paris le 26 février 2014 pour le non-paiement des travaux complémentaires qu'elle estime avoir réalisés. La demande déposée auprès du Tribunal de Commerce de Paris s'élève respectivement à 623.000 euros et 872.000 euros au titre des travaux et de la rupture du contrat.

Ces deux procédures ont été reportées au 5 juin 2014 pour une nouvelle audience de mise en l'état.

Au cours du mois de mars 2014, la liquidation judiciaire de la société AB Construction a été prononcée. Compte tenu de ce qui précède et estimant le faible risque d'une condamnation relative à la procédure engagée par AB Construction, aucune provision n'a été comptabilisée dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

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 de la Société.

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.

#### **1.2.15 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 10.328.000 euros (baux en cours) et dans la limite de 12.300.000 euros (pertes de loyers anticipées, indemnisables sous certaines conditions), ainsi que les frais d'entretien de 3.085.500 euros. Cette police garantit 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.

Cette police prévoit également une extension de garantie embellissement pour la Mantille. La valeur assurée est de 2.546.044 euros. Les dommages à l'installation sont limités à Incendie, Foudre, Explosion, Chute d'aéronef. Pas de garantie pour les dommages causés par l'installation.

- Assurance Responsabilité Civile des Mandataires Sociaux qui couvre les conséquences pécuniaires et frais de défense suite à toute réclamation introduite à leur encontre. La limite de garantie : 2.500.000 euros. Aucune franchise n'est prévue.
  - 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 euros 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 ont

été suspendues, dans l'attente de la reprise des travaux de finition de la Mantille devant être réalisés sur une partie de l'immeuble (notamment).

Un avenant au contrat TRC a pris en compte la suspension des travaux de la Mantille (au 26/11/2012) et leur reprise (au 17/07/2013).

- Assurance Dommages Ouvrages – Responsabilité Civile Décennale des Constructeurs Non Réalisateurs (RCD CNR) - Responsabilité Civile Décennale complémentaire d'ouvrage (CCRD) :

- Les garanties Dommages Ouvrage ont pour objet de garantir, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages, même résultant d'un vice du sol, de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs, au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et personnes assimilées ainsi que le contrôleur technique, aux termes de l'article 1792 du Code civil.

Cette assurance est souscrite pour le compte du maître d'ouvrage, ainsi que pour les propriétaires successifs de l'ouvrage.

- Le volet RCD CNR a pour objet de garantir durant les 10 années qui suivent la réception des travaux, la responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs, c'est-à-dire, les personnes physiques ou morales considérées par la législation (article 1792 du Code civil) qui font réaliser pour le compte d'autrui, des opérations de construction telles que définies par l'Ordonnance n°2005-658 du 08 juin 2005. Ce contrat est régi par les articles L. 241-1 et L. 241-2 du Code des assurances et par les clauses types prévues par l'article A243-1 annexe 1.
- Le volet CCRD couvre, à hauteur du coût total de construction déclaré par le maître de l'ouvrage, le paiement des travaux de réparation des dommages matériels affectant l'ouvrage après réception. La Fédération Française des Sociétés d'Assurances (FFSA) a préconisé la mise en place d'un CCRD pour les chantiers dont le coût global est supérieur à 15 millions d'euros HT. Préconisation suivie par l'ensemble des assureurs.

Un contrat a été mis en place pour la partie « logements » d'une part et un second contrat pour la partie « bureaux » afin de prendre en compte les assiettes de primes, HT ou TTC.

Le montant total des primes d'assurance versées par la Société au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2013 s'élève à 147.105,94 euros.

#### **1.2.16 Effectif**

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

## 1.2.17 Renseignements relatifs aux représentants légaux et aux membres du Conseil de surveillance

### 1.2.17.1 Orosdi Management SARL, associé commandité gérant de la Société

Aux termes des décisions de l'associé unique de la société Orosdi Management en date du 7 octobre 2013, **Messieurs Matthew Lo Russo et Martin Lindström et Madame Catherine Simoni** ont été désignés en qualité de nouveaux cogérants de ladite société pour une durée indéterminée, en remplacement de Messieurs Eric Sasson, Robert Hodges et Robert Konigsberg, démissionnaires en dates respectives des 12 juillet 2013, 10 juillet 2013 et 7 octobre 2013.

- Catherine Simoni est Managing Director au sein du Groupe Carlyle ; responsable de la gestion d'actifs immobiliers en France et au Benelux. Elle travaille à Paris. Avant de rejoindre Carlyle, Madame Simoni était dirigeante au sein de SARI Development, la branche développement de Nexity, où elle était responsable de la mise en œuvre de plans d'affaires concernant plusieurs projets majeurs du bureau français, et notamment la location et la vente de tels projets. Avant SARI Development, Madame Simoni était dirigeante au sein de Finestate & Robert, une filiale de J.E. Robert Company, où elle a travaillé sur des opérations immobilières et sur des portefeuilles de prêts garantis par des biens immobiliers en France, en Espagne, en Belgique et en Italie. Madame Simoni est titulaire d'un diplôme d'ingénieur de l'Université de Nice, France.
- Matthew Lo Russo est un directeur (*Principal*) au sein du groupe Carlyle ; il est le directeur administratif et financier pour les investissements immobiliers en Europe ; il s'occupe de la gestion des fonds et de la production de rapports aux investisseurs. Il travaille à Londres. Avant de rejoindre Carlyle, Monsieur Lo Russo était le directeur financier de Snyder Enterprises. Il a auparavant été pendant 6 ans le contrôleur de gestion de l'équipe des Washington Redskins de la Ligue nationale de Football des Etats-Unis. Monsieur Lo Russo est titulaire d'un diplôme de gestion des entreprises (*M.B.A., Master of Business Administration*) de la George Washington University, États-Unis. Il est également diplômé en expertise comptable (*CPA, Certified Public Accountant*) dans l'Etat du Connecticut en 1995.
- Thomas Lindström est Managing Director au sein du Groupe Carlyle ; responsable de l'acquisition de biens immobiliers dans les pays nordiques. Il travaille à Stockholm. Avant de rejoindre Carlyle, Monsieur Lindström travaillait au sein de GE Real Estate Nordic où il était directeur du développement des affaires (*Head of Business Development*) et responsable des acquisitions dans la région. Avant cette expérience, il était responsable de toutes les activités de vente dans la région au sein de GE et avait en charge la gestion de toutes les *Joint Ventures* et de tous les emprunts. Avant GE, Monsieur Lindström travaillait au sein de DTZ Sweden où il était membre sénior de l'équipe suédoise en charge des investissements. Avant cela, Monsieur Lindström était vice-président et directeur des opérations (*Head of Transactions*) au sein de la société immobilière cotée Realia (Suède) AB. Monsieur Lindström est titulaire d'un diplôme de master en science de l'ingénieur (*Master of Science in Engineering*) de la *Royal Institute of Technology* de Stockholm ; il s'est spécialisé en économie immobilière.

### 1.2.17.2 Membres du Conseil de surveillance

- Agnès Riban, 37 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, 37 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, 51 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, 49 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.

### 1.2.17.3 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 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 2014.

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 :
<p><b>Eric Sasson</b></p> <p>Cogérant de Orosdi Management (<i>jusqu'au 12 juillet 2013</i>) SARL (gérant de Orosdi)</p> <p>Cogérant de Orosdi La Chapelle SARL (<i>radiée le 1er mars 2013</i>)</p>	Néant	Néant	Néant	Néant	CEREP BOULOGNE	Gérant ( <i>démission le 12.07.2013</i> )
					CEREP LOUVECIENNES	Gérant ( <i>démission le 05.08.2013</i> )
					CEREP MONTROUGE CAMPUS	Gérant ( <i>démission le 05.08.2013</i> )
					CEREP VIVIENNE	Gérant ( <i>démission le 02.08.2013</i> )
					CEREP ASNIERES J	Gérant ( <i>démission le 12.07.2013</i> )
					CEREP AULAGNIER	Gérant ( <i>démission le 12.07.2013</i> )
					CEREP BOTTIN UNIVERSITE	Représentant du gérant personne morale ( <i>démission le 12.07.2013</i> )
					CEREP CHAUSSON	Gérant ( <i>démission le 12.07.2013</i> )
					CEREP FRANKLIN	Gérant ( <i>démission le 12.07.2013</i> )
					CEREP LABUIRE	Gérant ( <i>démission le 12.07.2013</i> )
CEREP PARC	Président					

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 (suite)					DE SEINE	<i>(démission le 12.07.2013)</i>
					CEREP UNIVERSITE	Gérant <i>(démission le 12.07.2013)</i>
					LE CANNET VILLAGE	Gérant <i>(démission le 12.07.2013)</i>
					SCI ASNIERES AULAGNIER LOT J	Gérant <i>(démission le 12.07.2013)</i>
					CARLYLE REAL ESTATE ADVISORS FRANCE	Gérant <i>(démission le 31.07.2013)</i>
					CEREP FRANCE C	Gérant <i>(démission le 12.07.2013)</i>
					LION PROMOTION SARL	Gérant <i>(démission le 12.07.2013)</i>
					CEREP PARIS 816	Gérant <i>(démission le 12.07.2013)</i>
					SCI CEREP FRANCE J	Gérant <i>(démission le 12.07.2013)</i>
					COMPAGNIE IMMOBILIERE DU LION	Gérant <i>(démission le 12.07.2013)</i>
	Néant	Néant	Néant	Néant	SCI CEREP ARAGO	Gérant <i>(démission le 12.07.2013)</i>
					SCI CEREP	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 :
Eric Sasson (suite)					PABLO	<i>(démission le 12.07.2013)</i>
					SCI ATLANTIS BASH	Gérant <i>(démission le 12.07.2013)</i>
					SCI ESPLANADE	Gérant <i>(démission 12.07.2013)</i>
					SPE II BOREALE SAS	Président <i>(démission le 07.10.2013)</i>
					SAS HOTEL ESPLANADE	Président <i>(démission 5.08.2013)</i>
					SCI TOUR AIR <sup>2</sup>	Gérant <i>(démission le 12.07.2013)</i>
					SCI CEREP FRANCE R	Gérant <i>(démission le 12.07.2013)</i>
					SCI BUILD FRANCE 1	Gérant <i>(démission le 31.07.2013)</i>
					OROSDI MANAGEMENT SARL	Gérant <i>(démission le 12.07.2013)</i>
					OROSDI LA CHAPELLE <i>(radiée 1<sup>er</sup> mars 2013)</i>	Gérant
					CEREP FRANCE W SARL	Gérant <i>(démission le</i>

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 (suite)						12.07.2013)
<b>Robert Hodges</b>  Cogérant de Orosdi Management (jusqu'au 10 juillet 2013) SARL (gérant de Orosdi)  Cogérant de Orosdi La Chapelle SARL (radiée le 1er mars 2013)	Néant	Néant	Néant	Néant	CEREP BOULOGNE	Gérant (démission le 10.07.2013)
					CEREP ASNIERES J	Gérant (démission le 10.07.2013)
					CEREP AULAGNIER	Gérant (démission le 10.07.2013)
					CEREP BOTTIN UNIVERSITE	Représentant du gérant personne morale (démission le 10.06.2013)
					CEREP CHAUSSON	Gérant (démission le 10.07.2013)
					CEREP FRANKLIN	Gérant (démission le 10.07.2013)
					CEREP LABUIRE	Gérant (démission le 10.07.2013)
					CEREP PARC DE SEINE	Directeur Général (démission le 10.07.2013)
					CEREP UNIVERSITE	Gérant (démission le 10.06.2013)

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 :
Robert Hodges (suite)					LE CANNET VILLAGE	Gérant (démission le 10.07.2013)
					SCI ASNIERES AULAGNIER LOT J	Gérant (démission le 10.07.2013)
					CARLYLE REAL ESTATE ADVISORS FRANCE	Gérant (démission le 25.06.2013)
					CEREP FRANCE C	Gérant (démission le 10.07.2013)
					LION PROMOTION SARL	Gérant (démission le 10.07.2013)
					CEREP PARIS 816	Gérant (démission le 10.07.2013)
	Néant	Néant	Néant	Néant	SCI CEREP FRANCE J	Gérant (démission le 10.07.2013)
					COMPAGNIE IMMOBILIERE DU LION	Gérant (démission le 10.07.2013)
					SCI CEREP ARAGO	Gérant (démission le 10.07.2013)

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 :
Robert Hodges (suite)					SCI CEREP PABLO	Gérant (démission le 10.07.2013)
					SCI ATLANTIS BASH	Gérant (démission le 10.07.2013)
					SCI ESPLANADE	Gérant (démission le 10.07.2013)
					SPE II BOREALE SAS	Directeur Général (démission le 10.07.2013)
					SAS HOTEL ESPLANADE	Directeur Général (démission 10.07.2013)
					SCI TOUR AIR <sup>2</sup>	Gérant (démission le 10.07.2013)
					SCI CEREP FRANCE R	Gérant (démission le 10.07.2013)
					SCI BUILD FRANCE 1	Gérant (démission le 10.07.2013)
					OROSDI MANAGEMENT SARL	Gérant (démission le 10.07.2013)
					OROSDI LA CHAPELLE (radiée 1 <sup>er</sup> mars 2013)	Gérant
					CEREP FRANCE W SARL	Gérant (démission le 10.07.2013)

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 :
<p><b>Robert Konigsberg</b></p> <p>Cogérant de Orosdi (<i>jusqu'au 07 octobre 2013</i>) Management SARL (gérant de Orosdi)</p> <p>Cogérant de Orosdi La Chapelle SARL (<i>radiée le 1er mars 2013</i>)</p>	Néant	Néant	Néant	Néant	CEREP BOULOGNE	Gérant
					CEREP MONTROUGE CAMPUS	Gérant ( <i>nomination le 05.08.2013 prenant effet à compter du 27.08.2013</i> )
					CEREP VIVIENNE	Gérant ( <i>nomination le 02.08.2013 prenant effet à compter du 27.08.2013</i> )
					CEREP ASNIERES J	Gérant
					CEREP AULAGNIER	Gérant ( <i>démission le 07.10.2013</i> )
					CEREP BOTTIN UNIVERSITE	Représentant du gérant personne morale ( <i>puis nommé en qualité de gérant en son nom propre le 07.10.2013 avec effet à compter du 24.10.2013</i> )
					CEREP CHAUSSON	Gérant
					CEREP FRANKLIN	Gérant ( <i>démission le 07.10.2013</i> )
					CEREP LABUIRE	Gérant
					CEREP PARC DE SEINE	Directeur général délégué ( <i>démission le 07.10.2013</i> )

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 :
Robert Konigsberg (suite)	Néant	Néant	Néant	Néant	CEREP UNIVERSITE	Gérant
					LE CANNET VILLAGE	Gérant (démission le 07.10.2013)
					SCI ASNIERES AULAGNIER LOT J	Gérant (démission le 03.10.2013)
					CEREP FRANCE C	Gérant (démission le 07.10.2013)
					LION PROMOTION SARL	Gérant (démission le 07.10.2013)
					CEREP PARIS 816	Gérant (démission le 07.10.2013)
					SCI CEREP FRANCE J	Gérant (démission le 03.10.2013)
					COMPAGNIE IMMOBILIERE DU LION	Gérant (démission le 07.10.2013)
					SCI CEREP ARAGO	Gérant (démission le 03.10.2013)
					SCI CEREP PABLO	Gérant (démission le 03.10.2013)
					SCI CEREP FRANCE R	Gérant (démission le 03.07.2013)
					CEREP FRANCE W SARL	Gérant
					SPE II	Directeur

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 :
<b>Robert Konigsberg</b> (suite)					BOREALE SAS	général délégué ( <i>démission le 07.10.2013</i> )
					SCI TOUR AIR <sup>2</sup>	Gérant ( <i>démission le 03.10.2013</i> )
					SAS HOTEL ESPLANADE	Directeur général délégué ( <i>démission 5.08.2013</i> ), puis, Président ( <i>nomination 5.08.2013</i> )
					SCI ESPLANADE	Gérant
					SCI ATLANTIS BASH	Gérant ( <i>démission le 03.10.2013</i> )
					OROSDI MANAGEMENT SARL	Gérant ( <i>démission le 07.10.2013</i> )
					OROSDI LA CHAPELLE ( <i>radiée le 1<sup>er</sup> mars 2013</i> )	Gérant
<b>Agnès Riban</b> Président et membre du Conseil de surveillance	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	N/A

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 :
<b>Olivier Petreschi</b> Membre du Conseil de surveillance	Néant	Néant	Néant	Néant	SCI MAPOM	Gérant
					BUILD SAS	Membre du conseil de surveillance
					SCI CERE ST LAZARE	Gérant <i>(nommé le 31 mai 2013)</i>
					SCI BUILD FRANCE 1	Gérant <i>(nommé le 31.07.2013)</i>
<b>Didier Zeitoun</b> Membre du Conseil de surveillance					ANTIOPE	Président
					MAGELLAN CONSULTING	Président
					EXAKIS	Président
<b>Bertrand Neuschwander</b> Membre du Conseil de surveillance	5.000 euros	Néant	Néant	Néant	SEB ALLIANCE	Président
<b>Catherine Simoni</b>  Cogérant de Orosdi Management <i>(depuis le 07 octobre 2013)</i> (gérant de Orosdi)					CEREP LOUVECIENNES	Gérant <i>(nommée le 28.10.2013)</i>
					CEREP AULAGNIER	Gérant <i>(nommée le 07.10.2013)</i>
					CEREP FRANKLIN	Gérant <i>(nommée le 07.10.2013)</i>
					CEREP PARC DE SEINE	Président <i>(nommée le 07.10.2013)</i>



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 :
Catherine Simoni (suite)					LE CANNET VILLAGE	Gérant (nommée le 07.10.2013)
					SCI ASNIERES AULAGNIER LOT J	Gérant (nommée le 03.10.2013)
					SCI CERE ST LAZARE	Gérant (nommée le 31 mai 2013)
					CEREP FRANCE C	Gérant (nommée le 07.10.2013)
					LION PROMOTION SARL	Gérant (nommée le 07.10.2013)
					CEREP PARIS 816	Gérant (nommée le 07.10.2013)
					SCI CEREP FRANCE J	Gérant (nommée le 03.10.2013)
					COMPAGNIE IMMOBILIERE DU LION	Gérant (nommée le 07.10.2013)
					SCI CEREP ARAGO	Gérant (nommée le 03.10.2013)
					SCI CEREP PABLO	Gérant (nommée le 03.10.2013)
					SCI CEREP FRANCE R	Gérant (nommée le 03.10.2013)
					SCI ATLANTIS	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 :
Catherine Simoni (suite)					BASH	(nommée le 03.10.2013)
					SCI TOUR AIR <sup>2</sup>	Gérant (nommée le 03.10.2013)
					SPE II BOREALE SAS	Président (nommée le 07.10.2013)
					OROSDI MANAGEMENT SARL	Gérant (nommée le 07.10.2013)
Thomas Lindström  Cogérant de Orosdi Management (depuis le 07 octobre 2013) (gérant de Orosdi)					CEREP LOUVECIENNES	Gérant (nommé le 05.08.2013)
					CEREP AULAGNIER	Gérant (nommé le 07.10.2013)
					CEREP FRANKLIN	Gérant (nommé le 07.10.2013)
					CEREP PARC DE SEINE	Directeur Général Délégué (nommé le 07.10.2013)
					LE CANNET VILLAGE	Gérant (nommé le 07.10.2013)
					SCI ASNIERES AULAGNIER LOT J	Gérant (nommé le 03.10.2013)
					CEREP FRANCE C	Gérant (nommé le 07.10.2013)
					LION	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 :
Thomas Lindström (suite)					PROMOTION SARL	(nommé le 07.10.2013)
					CEREP PARIS 816	Gérant (nommé le 07.10.2013)
					SCI CEREP FRANCE J	Gérant (nommé le 03.10.2013)
					COMPAGNIE IMMOBILIERE DU LION	Gérant (nommé le 07.10.2013)
					SCI CEREP ARAGO	Gérant (nommé le 03.10.2013)
					SCI CEREP PABLO	Gérant (nommé le 03.10.2013)
					SCI CEREP FRANCE R	Gérant (nommé le 03.10.2013)
					SCI ATLANTIS BASH	Gérant (nommé le 03.10.2013)
					SCI TOUR AIR <sup>2</sup>	Gérant (nommé le 03.10.2013)
					SPE II BOREALE SAS	Directeur général délégué (nommé le 07.10.2013)
					OROSDI MANAGEMENT SARL	Gérant (nommé le 07.10.2013)

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 :
<b>Thomas Lindström</b> <i>(suite)</i>					SCI BUILD FRANCE 1	Gérant <i>(nommé le 31.07.2013)</i>
<b>Matthew Lo Russo</b>  Cogérant de Orosdi Management <i>(depuis le 07 octobre 2013)</i> (gérant de Orosdi)					CEREP LOUVECIENNES	Gérant <i>(nomination le 05.08.2013 prenant effet à compter du 20.08.2013)</i>
					CEREP AULAGNIER	Gérant <i>(nomination le 07.10.2013 prenant effet à compter du 14.10.2013)</i>
					CEREP FRANKLIN	Gérant <i>(nomination le 07.10.2013 prenant effet à compter du 14.10.2013)</i>
					CEREP PARC DE SEINE	Directeur Général <i>(nomination le 07.10.2013 prenant effet à compter du 14.10.2013)</i>
					LE CANNET VILLAGE	Gérant <i>(nomination le 07.10.2013)</i>

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 :
Matthew Lo Russo (suite)						<i>prenant effet à compter du 21.10.2013)</i>
					SCI ASNIERES AULAGNIER LOT J	Gérant ( <i>nomination le 03.10.2013</i> )
					SCI CERE ST LAZARE	Gérant ( <i>nommé le 27 juin 2013</i> )
					CEREP FRANCE C	Gérant ( <i>nommé le 07.10.2013</i> )
					LION PROMOTION SARL	Gérant ( <i>nommé le 07.10.2013</i> )
					CEREP PARIS 816	Gérant ( <i>nommé le 07.10.2013</i> )
					SCI CEREP FRANCE J	Gérant ( <i>nommé le 03.10.2013</i> )
					COMPAGNIE IMMOBILIERE DU LION	Gérant ( <i>nommé le 07.10.2013</i> )
					SCI CEREP ARAGO	Gérant ( <i>nommé le 03.10.2013</i> )
					SCI CEREP PABLO	Gérant ( <i>nommé le 03.10.2013</i> )
					SCI CEREP FRANCE R	Gérant ( <i>nommé le 03.10.2013</i> )

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 :
Matthew Lo Russo (suite)					SCI ATLANTIS BASH	Gérant (nommé le 03.10.2013)
					SCI TOUR AIR <sup>2</sup>	Gérant (nommé le 03.10.2013)
					SPE II BOREALE SAS	Directeur général (nommé le 07.10.2013)
					OROSDI MANAGEMENT SARL	Gérant (nommé le 07.10.2013)
					SCI BUILD FRANCE 1	Gérant (nommé le 31.07.2013)

## 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	Catherine Simoni	Thomas Lindström	Matthew Lo Russo
CEREP Ambroise S.à r.l.			X			
CEREP II S.à r.l.			X			
CERE II Coinvest S.à r.l.			X			
CEREP III S.à r.l.			X			
CEREP S.à r.l.			X			
CEREP Bellini 1 S.à r.l.			X			
CEREP Bellini 2 S.à r.l.			X			
CEREP ARES GP S.à r.l.			X			
CEREP ARES S.à r.l.			X			
CEREP Atlantide 1 S.à r.l.			X			
CEREP Atlantide 2 S.à r.l.			X			
Build France S.à r.l.			X			
Build Germany 1 S.à r.l.			X			
Build Germany 2 S.à r.l.			X			
Build Hotel S.à r.l.			X			
CEREP Benelux Students S.à r.l.			X			
Cerep Students S.à r.l.			X			
Cerep Cityliving S.à r.l.			X			
CEREP Investment France S.à r.l.			X			

<b>Nom de la société</b>	<b>Eric Sasson</b>	<b>Robert Hodges</b>	<b>Robert Konigsberg</b>	<b>Catherine Simoni</b>	<b>Thomas Lindström</b>	<b>Matthew Lo Russo</b>
CEREP Investment Brahms S.à r.l.			X			
CEREP Bryggen Waterfront S.à r.l.			X			
CEREP Investment Birmingham S.à r.l.			X			
Colmore Plaza JV S.à r.l.			X			
CERE II B Co-Invest S.à r.l.			X			
CERE II B Co-Invest Finance S.à r.l.			X			
CEREP II Investment Nine S.à r.l.			X			
CEREP Cumberland S.à r.l.			X			
CEREP II Investment Six S.à r.l.			X			
CEREP Esplanade 2 S.à r.l.			X			
CEREP III Investment E S.à r.l.			X			
Cerep Eastside S.à r.l.			X			
CEREP Esslingen			X			
CEREP III Eastern S.à r.l.			X			
CEREP Investment Ex-Libri S.à r.l.			X			
CEREP Strategic Land S.à r.l.			X			
UKSL S.à r.l.			X			
CEREP Investment Freeport S.à r.l.			X			
CEREP Investment I S.à r.l.			X			
CERE II F Co-invest Finance S.à r.l.			X			
CERE II F Co-invest S.à r.l.			X			
CEREP Italy S.à r.l.			X			
CEREP T S.à r.l.			X			
CEREP III Investment G S.à r.l.			X			
CEREP III Denmark S.à r.l.			X			
CEREP Ivry Seine S.à r.l.			X			
Cerep III investment R S.à r.l.			X			
Cerep III investment H S.à r.l.			X			
Cerep III investment I S.à r.l.			X			



<b>Nom de la société</b>	<b>Eric Sasson</b>	<b>Robert Hodges</b>	<b>Robert Konigsberg</b>	<b>Catherine Simoni</b>	<b>Thomas Lindström</b>	<b>Matthew Lo Russo</b>
CERE III L Co-Invest S.à r.l.			X			
CEREP Manresa			X			
CEREP Montrouge S.à r.l.			X			
CEREP Finance S.à r.l.			X			
CEREP II Finance S.à r.l.			X			
Cerep III Germany B S.à r.l.			X			
CEREP III Germany S.à r.l.			X			
CEREP III Finance S.à r.l.			X			
CEREP III Finland S.à r.l.			X			
CEREP III France S.à r.l.			X			
CEREP III Italy S.à r.l.			X			
CEREP III Sweden S.à r.l.			X			
CEREP III UK S.à r.l.			X			
CEREP Investment Z S.à r.l.			X			
CEREP NCC Triplet S.à r.l.			X			
CEREP II Investment Ten S.à r.l.			X			
CEREP Investment Oxford S.à r.l.			X			
CEREP Picasso 1 S.à r.l.			X			
CEREP Picasso 2 S.à r.l.			X			
CEREP Investment Parc de Seine S.à r.l.			X			
CEREP 3 Piccadilly Place S.à r.l.			X			
CEREP 4 Piccadilly Place S.à r.l.			X			
CEREP Pic Place			X			
CEREP III H S.à r.l.			X			
CEREP III I S.à r.l.			X			
CEREP II Investment Fifteen S.à r.l.			X			
CEREP Redcliffe S.à r.l.			X			
CEREP Investment T S.à r.l.			X			
CEREP Investment Bristol S.à r.l.			X			

<b>Nom de la société</b>	<b>Eric Sasson</b>	<b>Robert Hodges</b>	<b>Robert Konigsberg</b>	<b>Catherine Simoni</b>	<b>Thomas Lindström</b>	<b>Matthew Lo Russo</b>
CEREP AIR 2 S.à r.l.			X			
CEREP Tour Air 2 S.à r.l.			X			
SPE II Borealis S.à r.l.			X			
CEREP Investment U S.à r.l.			X			
CEREP III TW S.à r.l.			X			
CEREP Ashley S.à r.l.			X			
CEREP BH JV S.à r.l.			X			
CEREP Broadwalk S.à r.l.			X			
CEREP GAB S.à r.l.			X			
CEREP Grosvenor S.à r.l.			X			
CEREP USA S.à r.l.			X			
UKSA Ewer Street S.à r.l.			X			
UKSA Isledon S.à r.l			X			
UK Students 60 CR S.à r.l.			X			
UK Students City S.à r.l			X			
UK Students Ewer Street S.à r.l.			X			
UK Students Hammersmith S.à r.l			X			
UK Students IHC S.à r.l.			X			
UK Students Isledon S a r l			X			
UK Students JV S.à r.l.			X			
UKSA 60 CR Office S.à r.l.			X			
UKSA 60 CR Retail S.à r.l.			X			
UKSA 60 CR S.à r.l.			X			
UKSA City University S.à r.l			X			
UKSA Hammersmith S.à r.l			X			
CEREP BAC S.à r.l			X			
CERE II Coinvest S.à r.l			X			
CERE II Coinvest Finance S.à r.l.			X			
Utah Jv S.à r.l			X			

<b>Nom de la société</b>	<b>Eric Sasson</b>	<b>Robert Hodges</b>	<b>Robert Konigsberg</b>	<b>Catherine Simoni</b>	<b>Thomas Lindström</b>	<b>Matthew Lo Russo</b>
CERE III U CO-Invest S.à r.l			X			
CEREP Valmy S.à r.l.			X			
Venus GP S.à r.l			X			
Venus MP S.à r.l			X			
CEREP Investment Wefora S.à r.l			X			
CEREP City Office S.à r.l			X			
CEREP Thames S.à r.l.			X			
CEREP Esplanade 3 S.à r.l			X			
CEREP II Investment Twelve S.à r.l.			X			
Build Hotel II S.a r.l.			X			
CERE III W Coinvest S.à r.l			X			
CEREP III Investment AA S.à r.l.			X			
CEREP III Spain S.à r.l.			X			
CEREP Monument Investment S.à r.l.			X			
CEREP Poole S.à r.l.			X			
CEREP Uranus S.à r.l.			X			
CEREP Italy One S.à r.l.			X			
CEREP Italy Two S.à r.l.			X			
CERE Coinvest Finance S.à r. l.			X			
CERE Coinvest S.à r.l.			X			
Poseidon Investment A S.à r.l.			X			
Poseidon Investment B S.à r.l.			X			
CEREP Management S.à r.l.			X			
Build Carlyle S.à r.l.			X			
TCG Asnières 1 S.à r.l.			X			
TCG Asnières 2 S.à r.l.			X			
Venus JV S.à r.l.			X			
Poseidon JV S.à r.l.			X			
CEREP Imprimerie S.à r.l.			X			

Nom de la société	Eric Sasson	Robert Hodges	Robert Konigsberg	Catherine Simoni	Thomas Lindström	Matthew Lo Russo
Cerep III investment J S.à r.l.			X			
CEREP Bedford S.à r.l.			X			
CEREP Investment Linden S.à r.l.			X			
CEREP II Investment Eleven S.à r.l.			X			
Build Top Hotel S.à r.l.			X			
Cityliving S.à r.l.			X			
Montrouge Campus S.à r.l.			X			
CERE St Lazare 1			X			
CERE St Lazare 2			X			
CEREP III Trowbridge			X			
CEREP III Bournemouth S.à r.l.			X			
CERE III U CO-INVEST S.à r.l.			X			
CEREP CVM			X			
CEREP Investment Orosdi			X			
CEREP Investment Fastighets			X			
ARABIAN Yritystalo Holding Oy	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
KIINTEISTÖ OY KUMPULANTIE 5 Holding Oy	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
KIINTEISTÖ OY MERIVIRTA 3 Holding Oy	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
Vioito Oy	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
Dinofori Oy	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
Domirita Oy	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
Sivipre Oy	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
Solopre Oy	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
CEREP Germany B GmbH	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X			
WB Catering services GmbH	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X			
CEREP Germany A GmbH	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X			
CEREP Eagle North GmbH	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)		X	X
CEREP Eagle South GmbH	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)		X	X
CEREP Eagle East GmbH	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)		X	X

Nom de la société	Eric Sasson	Robert Hodges	Robert Konigsberg	Catherine Simoni	Thomas Lindström	Matthew Lo Russo
CEREP Eagle West GmbH	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)		X	X
CEREP Picos A GmbH	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)		X	X
CEREP Picos B GmbH	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)		X	X
CEREP Picos C GmbH	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)		X	X
CEREP Picos D GmbH	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)		X	X
CEREP Picos E GmbH	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)		X	X
Flipstone General Partner GmbH	X (démission 2013)		X			
CEREP Peak GmbH	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)		X	X
Flipstone GmbH & Co. KG			X			
CEREP Glinde GmbH	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X			
CEREP Germany Two GmbH	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X			
CEREP Libri GmbH	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X			
FREEPORT LEISURE (PORTUGAL) S.A.			X		X	X
FREEPORT CINEMAS, LDA			X		X	X
CEREP Investment Spain D S.L.						X
CEREP INVESTMENT SPAIN E, SL						X
Abside Investment VII, SL						X
Abside Investment VIII, SL						X
CEREP ALCALA S.L.						X
Cheapside GP (II) Ltd	X (démission 2013)	X (démission 2013)				X
Cumbernauld Retail Park Ltd Partnership	X	X	X			
Cumbernauld GP Ltd	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X			
CEREP Piccadilly 3 Place Limited	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
UKSA City University Limited	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
Pure Bankside Limited	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
Pure Hammersmith Limited	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
Pure Highbury Limited	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
Piccadilly Place Management Ltd	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
Freeport Retail Ltd	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X

<b>Nom de la société</b>	<b>Eric Sasson</b>	<b>Robert Hodges</b>	<b>Robert Konigsberg</b>	<b>Catherine Simoni</b>	<b>Thomas Lindström</b>	<b>Matthew Lo Russo</b>
Generation Estates Management Ltd (UK)		X (démission 2013)				X
Fairview Strategic Land Ltd			X			
Marchfields Developments Ltd			X			
Marchfields Strategic Land Ltd			X			
Fairfield Elsenham Ltd			X			
CEREP Oxford GP Limited	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
CEREP Oxford Ltd Partnership	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
CEREP Poole GP Limited	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			
CEREP Poole Ltd Partnership	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			
Ashton Park Trowbridge	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
Bishops Stortford North Consortium Ltd		X (démission 2013)				
CEREP Bristol GP Limited	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
CEREP Bristol Ltd Partnership	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			
UKSA 60 CR Ltd	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
CEREP Colmore Plaza GP Ltd	X	X	X			
CEREP Colmore Plaza LP	X	X	X			
CEREP Colmore Plaza Nominee 1 Ltd	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
CEREP Colmore Plaza Nominee 2 Ltd	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
CEREP UK Investment D GP Ltd	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
Cerep UK City Office II Ltd	X (démission 2013)					
FREEPORT TREASURY	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
CEREP UK City Office Limited	X (démission 2013)					
CEREP Ludgate House Ltd	X (démission 2013)					
CEREP Sampson House Ltd	X (démission 2013)					
CEREP Millennium Bridge Ltd	X (démission 2013)					
CEREP 60 Victoria Embankment Ltd	X (démission 2013)					
CEREP 60 Victoria Embankment B Ltd	X (démission 2013)					
CEREP 88 St. James's Street Ltd	X (démission 2013)					
CEREP AG Limited	X (démission 2013)					

<b>Nom de la société</b>	<b>Eric Sasson</b>	<b>Robert Hodges</b>	<b>Robert Konigsberg</b>	<b>Catherine Simoni</b>	<b>Thomas Lindström</b>	<b>Matthew Lo Russo</b>
Cerep Alban Gate Limited	X (démission 2013)					
Cerep Alban Gate B Limited	X (démission 2013)					
Athos (Kings Road) Ltd	X (démission 2013)					
Athos Dove House Ltd	X (démission 2013)					
Athos Dove Manresa Road Ltd	X (démission 2013)					
Athos Social Housing Ltd	X (démission 2013)					
FREEPORT LEISURE (CZECH REPUBLIC) S.R.O.			X		X	X
The Fairfield Partnership			X			
FREEPORT LIMITED	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
FREEPORT LEISURE LIMITED	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
FREEPORT (NOMINEE 3) LIMITED	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
FREEPORT (NOMINEE 4) LIMITED	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
FREEPORT (NOMINEE 5) LIMITED	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
FREEPORT (LP (No 2)) LIMITED	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
FREEPORT (LP) LIMITED	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
Nacka Strand Fastighets holding AB	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
FREEPORT LEISURE (SWEDEN) A.B.	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
CEREP Sweden D AB	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
Nacka Strand Fastighets AB	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
Fastighetsbolaget Augustendal KB						X
Fastighetsbolaget Mässan KB						X
Fastighetsbolaget Philipin KB						X
Fastighetsbolaget Saluhallen KB						X
Fastighetsbolaget Klaraberg KB						X
Fastighetsbolaget Oljekällaren KB						X
Fastighetsbolaget Kusken KB						X
Fastighetsbolaget Fabrikören KB						X
Fastighetsbolaget Disponenten KB						X
Fastighetsbolaget Båthamnen KB						X

Nom de la société	Eric Sasson	Robert Hodges	Robert Konigsberg	Catherine Simoni	Thomas Lindström	Matthew Lo Russo
Fastighetsbolaget Ellensvik KB						X
Fastighetsbolaget Gustafshög KB						X
Fastighetsbolaget Skönvik KB						X
Fastighetsbolaget Jakobsdal KB						X
Fastighetsbolaget Ravinen KB						X
Kontorshotellet Nacka Strand KB						X
CEREP Vasteras Holding AB	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
CEREP Sweden C AB	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
CEREP Vasteras A AB	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
CEREP Vasteras B AB	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
CEREP Sweden A AB	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
CEREP Sweden B AB	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
CEREP STADION AB	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
CEREP RUEDO AB	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
CEREP STARTBOXEN AB	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
Van Limburg Straat BV	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
Oostzeedijk BV	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
Cityliving BV	X (démission 2013)	X (démission 2013)				X
Van de Sande Bakhuijzen B.V.	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
The Student Hotel Rotterdam B.V.	X (démission 2013)	X (démission 2013)				X
The Student Hotel Amsterdam B.V.	X (démission 2013)	X (démission 2013)				X
FREEPORT LEISURE (NETHERLANDS) B.V.						X
Dragor Sydstranden Aps	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X			
Amerika Plads Aps	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X			
Heart Aps	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X (démission 2013)	X
CEREP Poseidon A7 Sas di CEREP Poseidon A9 Srl	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X			
CEREP Poseidon A9 Srl	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X			
Poseidon Italy GP Sas di Cerep Poseidon A9 Srl	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X			
JUPITER ITALY GP SAS di JUPITER ITALY MP Srl	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X			



<b>Nom de la société</b>	<b>Eric Sasson</b>	<b>Robert Hodges</b>	<b>Robert Konigsberg</b>	<b>Catherine Simoni</b>	<b>Thomas Lindström</b>	<b>Matthew Lo Russo</b>
JUPITER ITALY MP Srl	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X			
VENUS ITALY MP Srl	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
ARES MP Srl	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
CEREP ITALY V Srl En liquidation	X	X	X			
CEREP ITALY V GP SAS di CEREP ITALY V Srl En liquidation	X	X	X			
CEREP ITALY W MP Srl	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
CEREP ITALY V2 SAS di CEREP ITALY V Srl En liquidation	X	X	X			
CEREP ITALY V3 SAS di CEREP ITALY V Srl En liquidation	X	X	X			
CEREP ITALY U SPA	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
CEREP RESCO SAS di CEREP ITALY V Srl En liquidation	X	X	X			
CEREP COMCO SAS di CEREP ITALY V Srl En liquidation	X	X	X			
CEREP T MP Srl	X (démission 2013)	X (démission 2013)	X (démission 2013)			X
Carlyle Real Estate SGR S.p.a	X (démission 2013)	X (démission 2013)				X
Saint-Jacques Students Sprl						X
CEREP Loi 1 Sprl						X
CEREP Loi 2 Sprl						X
City Living SA						X
Home Ruhl SA						X

#### 1.2.17.4 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**

<b>Catherine Simoni / Eric Sasson (représentant de la société Orosdi Management associée commandité gérant de la Société)</b>	<b>Exercice clos au 31.12.2013</b>	<b>Exercice clos au 31.12.2012</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>Néant</b>	<b>Néant</b>

**Tableau 2 - Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant Mandataire Social (en €)**

<b>Eric Sasson (représentant de la société Orosdi Management associée commandité gérant de la Société)</b>	<b>Montant au titre de l'exercice clos le 31.12.2013</b>		<b>Montant au titre de l'exercice clos le 31.12.2012</b>	
	<b>Dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
- 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
<b>TOTAL</b>	<b>Néant</b>	<b>Néant</b>	<b>Néant</b>	<b>Néant</b>

<i>Tableau 3 sur les jetons de présence</i>		
<b>Membres du conseil de surveillance</b>	<b>Jetons de présence versés au titre de l'exercice clos le 31.12.2013</b>	<b>Jetons de présence versés au titre de l'exercice clos le 31.12.2012</b>
<b>Bertrand Neuschwander Membre du conseil de surveillance</b>	5.000 euros	5.000 euros
<b>Didier Zeitoun Membre du conseil de surveillance</b>	5.000 euros	5.000 euros
<b>Olivier Petreshi Membre du conseil de surveillance</b>	Néant	Néant
<b>Agnès Riban Membre du conseil de surveillance</b>	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
<b>Bertrand Neuschwander Membre du conseil de surveillance</b>		X		X		X		X
<b>Didier Zeitoun Membre du conseil de surveillance</b>		X		X		X		X
<b>Olivier Petreshi Membre du conseil de surveillance</b>		X		X		X		X
<b>Agnès Riban Membre du conseil de surveillance</b>		X		X		X		X
<b>Catherine Simoni / Eric Sasson (représentant de la société Orosdi Management associée commandité gérant de la Société)</b>		X		X		X		X

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

#### **1.2.17.5 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.

#### **1.2.17.6 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 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. Il est précisé que la convention qui avait été conclue avec la société Carlyle Real Estate Advisors France SARL a été résiliée avec effet au 30 juin 2012.

#### **1.2.17.7 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.

## 1.2.18 Gouvernance d'entreprise

### 1.2.18.1 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 de la composition du Conseil de surveillance et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance et des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société.

Comme indiqué dans le rapport de l'exercice précédent, je vous rappelle tout d'abord que, suite à la vente de l'immeuble dont la société Orosdi La Chapelle (alors filiale unique de la Société) était propriétaire intervenue fin 2012, la dissolution sans liquidation de cette société a été prononcée en janvier 2013, la transmission universelle du patrimoine de cette dernière au profit de la Société étant devenue effective à compter du 23 février 2013, après expiration du délai légal d'opposition des créanciers.

A la suite de cette dissolution par confusion de patrimoines, la société Orosdi La Chapelle a été ainsi radiée du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris le 1<sup>er</sup> mars 2013 et, en conséquence, est sortie du périmètre de consolidation auparavant constitué avec la société mère, Orosdi. En conséquence, **il n'a pas été établi de comptes consolidés** pour la Société au titre de l'exercice écoulé clos le 31 décembre 2013.

Le présent rapport a été présenté au Conseil de surveillance, réuni le **29 avril 2014** 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 **Fonds CEREP III** auquel la Société appartient. Le directeur administratif et financier, ainsi que les contrôleurs financiers du Fonds 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 et la Recommandation AMF 2010-16 sur le Cadre de Référence des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne ;
- le rapport final de l'AMF sur le comité d'audit, publié le 22 juillet 2010 et la Recommandation AMF 2010-19 sur le Comité d'audit ; et

- la Recommandation AMF n°2013-20 et le rapport 2013 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants de valeurs moyennes et petites.

Lors de sa réunion en date du 29 avril 2009, le Conseil de surveillance de Orosdi 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 de surveillance 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'actionnariat de la Société. Lors de la même séance, le Conseil de surveillance 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 1.2.18.2 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 spécialisé (dit "comité d'audit") prévues 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 de société anonyme 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*").

La société Orosdi Management a été désignée en qualité d'**associé commandité** de Orosdi et il a été décidé que ladite société percevrait, en cette qualité, une rémunération au moyen du prélèvement sur le bénéfice distribuable d'une somme égale à 0,01 % dudit bénéfice distribuable.

La société **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.

Le Conseil d'administration de la Société sous son ancienne forme de société anonyme a été dissout par l'effet de la transformation de la Société en société en commandite par actions.

Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Mixte de Orosdi en date du 9 juillet 2007, il a également été décidé de désigner 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.

Aux termes des décisions de l'associé unique de la société Orosdi Management en date du 7 octobre 2013, **Messieurs Matthew Lo Russo et Martin Lindström et Madame Catherine Simoni** ont été désignés en qualité de nouveaux cogérants de ladite société pour une durée indéterminée, en remplacement de Messieurs Eric Sasson, Robert Hodges et Robert Konigsberg, démissionnaires en dates respectives des 12 juillet 2013, 10 juillet 2013 et 7 octobre 2013.

Suite à sa transformation en une société en commandite par actions, lors de la même Assemblée Générale Mixte 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 de surveillance 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 1.2.22.1 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 1.2.18.2 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 1.2.19 du Rapport Financier Annuel. Nous avons revu ces paragraphes et nous vous en confirmons les termes.

### **Conseil de surveillance**

#### **Composition**

Comme indiqué au sein du rapport général du Conseil de surveillance (section 1.2.19 du Rapport Financier Annuel), le Conseil de surveillance de la Société est toujours 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 la société CEREP Investment France S.à r.l., associé commanditaire majoritaire de ladite Société.



Il est rappelé que Madame Agnès Riban a été cooptée le 21 mars 2008 en qualité de 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 sa séance 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 ensuite 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 du Conseil de surveillance. 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 de surveillance a procédé à l'évaluation de la qualification de "membre indépendant" de Messieurs Didier Zeitoun et Bertrand Neuschwander. Le Conseil de surveillance 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 1.2.17.2 du Rapport Financier Annuel.

Aux termes de l'Assemblée Générale annuelle des associés commanditaires en date du 10 juin 2013, les mandats des quatre membres du Conseil de surveillance ont été renouvelés 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.

Aucune décision de renouvellement de mandat du Conseil de surveillance n'est donc à prendre cette année lors de l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.

### **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 ou des pertes et, le cas échéant, de la 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, étant précisé ici qu'aucun renouvellement n'est à prévoir cette année, le mandat des Commissaires aux Comptes en fonction étant toujours en vigueur.

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.

### **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 prévues par les articles L.823-19 et suivants du Code de commerce et, en conséquence, a décidé d'accroître 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 "**comité 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 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 distinct. 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, **pris en sa formation de comité d'audit**, 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 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 29 avril 2014 (voir point (vi) ci-après).

A cette même date, 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.

### **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 de surveillance a décidé d'en modifier les termes, afin de refléter certaines recommandations du Code consolidé AFEP/MEDEF, dont notamment les recommandations numéros 12, 16 et 20 (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) et afin d'étendre ses fonctions à celles prévues par les dispositions légales relatives aux comités spécialisés (dit "**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 de surveillance, 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 de surveillance – 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 de surveillance.

### **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 de surveillance (voir ci-après).

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

### **Travaux du Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013**

Le Conseil de surveillance s'est réuni deux fois durant l'exercice 2013. La séance en date du 22 avril 2013 a réuni la présence effective de tous les membres et la séance en date du 26 juillet 2013 a réuni la présence effective de trois membres sur les quatre en fonctions, représentant un taux moyen de participation de 87 % environ pour l'année 2013.

Au cours de l'exercice 2013, aucune réunion du Conseil de surveillance ne s'est tenue par voie de conférence téléphonique.

Les principaux thèmes abordés lors de ces réunions sont listés au sein du rapport général du Conseil de surveillance à l'assemblée (voir section 1.2.19 du Rapport Financier Annuel).

La composition du Conseil de surveillance 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**

Comme indiqué plus haut, le gérant de Orosdi est la société Orosdi Management. Ni le gérant ni ses représentants légaux ci-dessus visés ne perçoivent de rémunération, sous quelque forme que ce soit, au titre de leurs mandats (voir section 1.2.17.4 du Rapport Financier Annuel).

Comme indiqué plus haut La société Orosdi Management est également l'unique associé commandité de 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 de Orosdi, à l'exception de celles découlant des pouvoirs attribués au Conseil de surveillance et aux 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 au sein de la Société. 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 Fonds en matière de contrôle interne répondent, sous une forme adapté à la taille du Fonds auquel appartient la Société, 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 Fonds est ainsi de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de la Société 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 s'inscrivent bien dans le cadre des orientations données par la gérance aux activités de la Société.

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. 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 précédent clos le 31 décembre 2012, diverses procédures de contrôle interne ont été mises en place par la direction financière et comptable du **Fonds 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 1.2.14 du Rapport Financier Annuel et en vue d'élaborer les informations données aux associés sur la situation financière des comptes sociaux.

Le contrôle interne mis en œuvre a reposé sur l'organisation et les méthodologies suivantes, étant précisé que la Société s'est conformée durant tout l'exercice écoulé aux normes existant par ailleurs en la matière dans le Fonds CEREP III auquel elle appartient.

L'activité de la Société étant restée la même durant l'année 2013 qu'au cours de l'exercice précédent clos le 31 décembre 2012 (consistant en la gestion de son bien immobilier), les objectifs de contrôle interne se sont également limités à cette activité, notamment afin de remplir les objectifs spécifiques suivants.

#### *(iii) Objectifs spécifiques du contrôle interne*

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

- d'obtenir l'assurance que les comptes sociaux reflétaient de façon sincère et objective la situation patrimoniale de la Société et fournissaient une appréciation raisonnable des risques éventuels de toute nature auxquels elle était susceptible de faire face ; et
- de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de la Société tels que décrits à la section 1.2.14 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 à ce jour.

#### *(iv) Organisation générale du contrôle au sein de la Société*

##### *Personnes ou structures chargées du contrôle*

Comme mentionné ci-avant, le contrôle est assuré par la direction financière et comptable du Fonds 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.

## *Rôle des différents acteurs ou structures exerçant des activités de contrôle en matière de procédures de contrôle interne*

Les contrôleurs financiers du Fonds 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. Ils assurent le suivi, la coordination et le contrôle de toutes les prestations.

Les experts-comptables de la Société 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 de l'actif immobilier détenu par la Société. Ils répondent également à diverses demandes ponctuelles émanant de la direction financière et comptable du Fonds CEREP III et relatives à la situation financière et comptable de la Société.

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

Le directeur administratif et financier du Fonds 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, annuels et semestriels, de la Société et du Fonds.

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

#### *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 du Fonds 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 Fonds (comptes sociaux semestriel et annuels) est assurée par des prestataires externes. La direction financière et comptable du Fonds 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, est notamment établi sur une base trimestrielle par les experts-comptables, puis revu et validé par la direction financière et comptable du Fonds CEREP III.

Ces procédures de contrôle permettent notamment d'assurer le suivi des risques tels que les risques liés au niveau d'endettement du Fonds, les risques liés au service de la dette, les risques de liquidité et de trésorerie et les risques liés au niveau des taux d'intérêt (section 1.2.14 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 plus généralement du Fonds 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 : 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 bénéficie 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 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 son bien immobilier ; ils assurent également la coordination et le suivi de leurs prestations. En outre, ces conseillers en investissements immobiliers assistent 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 son activité.

La direction financière et comptable du Fonds 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 de l'immeuble dont la Société est propriétaire.

Par ailleurs, la direction financière et comptable du Fonds 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 Fonds CEREP III apprécie 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 Fonds (section 1.2.14 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 spécialisé (dit "**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 29 avril 2014, 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 Fonds, avec le gérant et la direction financière du Fonds 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 Fonds 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 Fonds.

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 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 29 avril 2014 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 au sein de 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**



**1.2.18.2 Application des recommandations du Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de Middledenext 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"> <li>- Monsieur Bertrand Neuschwander pour un montant de cinq mille (5.000) euros ; et</li> <li>- Monsieur Didier Zeitoun pour un montant de cinq mille (5.000) euros.</li> </ul> <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 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 le 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 dans les 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 fixée 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"> <li>- Monsieur Bertrand Neuschwander pour un montant de</li> </ul>

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.

### 1.2.18.3 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 euros, 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.

**1.2.18.4 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 2013

---

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 2013

---

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 2013.

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 29 avril 2014

Les Commissaires aux Comptes

**AUDIT & DIAGNOSTIC**



**Olivier MAURIN**

**AUDIT ET CONSEIL UNION**



**Jean-Luc GATINOIS**

### **1.2.19 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 annuelle dans lequel il se doit de signaler toute irrégularité ou inexactitude relevée dans les comptes annuels.

Lors de la réunion en date du 29 avril 2014, le Conseil de surveillance a examiné les comptes annuels de la Société relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'arrêtés par le gérant à le 17 avril 2013.

#### **Situation de la Société**

Au cours de l'exercice 2013, 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.

A cet égard, la situation locative de l'immeuble dont la Société est propriétaire est sommairement décrite dans le rapport de gestion du gérant inclus lui-même dans le Rapport Financier Annuel. Au cours de l'exercice écoulé, la Société a conclu deux nouveaux baux commerciaux.

Par ailleurs, le 26 décembre 2013, la Société a conclu une convention de prêt locatif pour un montant de 4,2 millions d'euros.

#### ***Orosdi La Chapelle : dissolution (rappel) – contrôle fiscal***

Nous vous rappelons 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 et que, suite à la dissolution sans liquidation de cette dernière par transmission universelle de son patrimoine au profit de la Société, Orosdi la Chapelle a été radiée du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris en date du 1<sup>er</sup> mars 2013.

La Société n'a donc désormais plus de filiale depuis mars 2013.

En conséquence, il n'a pas été établi de comptes consolidés pour la Société au titre de l'exercice écoulé clos le 31 décembre 2013.

Cette opération n'a pas eu d'incidence significative sur les résultats de la Société au titre de l'exercice écoulé, la dissolution de la société Orosdi La Chapelle se traduisant principalement par la disparition de la valeur nette des titres de participation et des créances rattachées, par contrepartie d'une entrée de trésorerie d'égal montant.

Courant 2013, un contrôle fiscal relatif à la société Orosdi La Chapelle portant sur la période 2010-2012 a été notifié à la Société. Cette dernière a accepté la proposition de rectification de l'administration fiscale.

#### ***Unique actif immobilier :***

La Société n'est plus désormais propriétaire que d'un seul actif immobilier.

Nous vous informons par ailleurs que la situation locative de l'immeuble dont la Société est propriétaire, telle que décrite dans le rapport de gestion du gérant, est incluse dans le Rapport Financier Annuel.

### ***Orosdi Management :***

La société Orosdi Management est le gérant et associé commandité de la Société.

Nous vous informons à cet égard que, suite aux décisions de l'associé unique de la société Orosdi Management en date du 7 octobre 2013, Messieurs Matthew Lo Russo et Martin Lindström et Madame Catherine Simoni ont été désignés en qualité de nouveaux cogérants de ladite société en remplacement de Messieurs Eric Sasson, Robert Hodges et Robert Konigsberg, démissionnaires en dates respectives des 12 juillet 2013, 10 juillet 2013 et 7 octobre 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 29 avril 2014, le Conseil de surveillance, après avoir (i) pris connaissance des comptes sociaux et des documents comptables, (ii) entendu l'avis des Commissaires aux Comptes de la Société, selon lesquels ils n'ont a priori plus de commentaires sur les comptes sociaux arrêtés par le gérant qui pourront en principe faire l'objet d'une certification sans réserves par leurs soins, et (iii) posé les questions appropriées au gérant et à la direction financière du Fonds CEREP III, a considéré qu'il n'avait pas d'observation particulière à formuler.

Le Conseil de surveillance n'a relevé aucune inexactitude ou irrégularité dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 présentés par le gérant.

### **Proposition d'affectation des résultats**

Le résultat net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2013 se traduit par une perte de **(7.664.622,37) euros**.

Nous proposons à l'Assemblée Générale Annuelle des commanditaires, après qu'elle aura constaté l'existence de la perte de EUR (7.664.622,37) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013, d'affecter ladite perte de l'exercice en totalité au report à nouveau, de sorte que ce dernier, débiteur de EUR (12.738.486,27), présenterait désormais un solde débiteur de EUR (20.403.108,64).

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

### **Situation des capitaux propres**

Nous attirons ici votre attention sur le fait que, du fait de la perte enregistrée au titre de l'exercice écoulé, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 5.078.516 euros pour un capital social de 23.315.200 euros et sont ainsi devenus inférieurs au minimum légal requis de la moitié au moins du capital social.

A cet égard, nous vous rappelons que, aux termes de l'article L. 225-248 du Code de commerce, sur renvoi de l'article L. 226-1 du même Code, si du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le gérant doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, convoquer l'actionnaire commandité et l'Assemblée Générale Extraordinaire des

commanditaires à l'effet de décider s'il y a lieu de dissoudre par anticipation la Société. Si la dissolution anticipée n'est pas prononcée, la Société devra, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue (**soit au plus tard le 31 décembre 2016**), soit avoir reconstitué les capitaux propres à hauteur au moins de la moitié de son capital, soit réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, sans que cette réduction puisse avoir pour conséquence de ramener le capital à un niveau inférieur au capital minimum légal.

Conformément aux dispositions légales susvisées, le gérant de la Société devra ainsi soumettre à l'actionnaire commandité et à l'Assemblée Générale Extraordinaire des commanditaires, qui sera convoquée pour le 10 juin 2014, une résolution relative à la dissolution anticipée ou non de la Société. A cet égard, nous estimons qu'il conviendrait de ne pas prononcer la dissolution anticipée de la Société et de poursuivre ainsi l'activité malgré les pertes.

### **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 2009, 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* (voir section 1.2.18.1 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 1.2.17.4 du Rapport Financier Annuel.

### **Organes sociaux et contrôle de la Société**

Aucun des mandats de membres du Conseil de surveillance ou du gérant ne vient à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Annuelle devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

### **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 le 31 décembre 2013.



## **Gouvernement d'entreprise au sein du Conseil de surveillance**

### ***Conseil de surveillance : historique (rappel) :***

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 au Conseil de surveillance le 21 mars 2008 en qualité de nouveau membre dudit Conseil, suite à la démission de Monsieur Marc Demumieux. Cette cooptation a ensuite 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 dudit 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.

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.

### ***Comité d'audit :***

Bien que les statuts de la Société en prévoient la possibilité, aucun comité ayant pour mission d'assister 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 ses fonctions afin de couvrir celles prévues par les dispositions légales pour le comité d'audit.

Nous vous rappelons en effet, 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 4° 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 (voir section 1.2.18.1 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 2 fois durant l'exercice 2013. Le taux de présence à la réunion du 22 avril 2013 était de 100 % et celui de la réunion du 26 juillet 2013 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 22 avril 2013:***

- Examen des comptes sociaux et consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- Appréciation de la gestion du gérant ;
- Proposition d'affectation des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- Examen de la qualification de "*membre indépendant*" de Messieurs Didier Zeitoun et Bertrand Neuschwander, membres du Conseil ;
- Examen de la rémunération des membres indépendants du Conseil 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 ;
- Soumission de trois conventions réglementées à ratification par l'associé commandité et l'Assemblée Générale des commanditaires appelés à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- Proposition de renouvellement du mandat des membres du Conseil de surveillance ;
- Examen d'une proposition d'augmentation de capital social à réaliser en une ou plusieurs fois par voie de délégation de compétence à conférer au gérant, 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, en vertu des dispositions légales relatives à l'épargne salariale ;
- Adoption du rapport général du Conseil et du rapport du Conseil sur la proposition d'augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ainsi que du rapport du Président du Conseil sur le contrôle interne présentés à l'associé commandité et à l'Assemblée Générale des commanditaires ;

***Réunion du 26 juillet 2013:***

- Examen des comptes semestriels au 30 juin 2013 ;
- Examen du rapport semestriel d'activité.

**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 2013 tel qu'il 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 à l'exception de la septième résolution relative à la dissolution anticipée ou non de la Société que nous vous proposons de rejeter.

## **LE CONSEIL DE SURVEILLANCE**

### **1.2.20 Présentation des résolutions à l'Assemblée Générale Annuelle**

A l'occasion de l'Assemblée Générale qui sera convoquée pour le 10 juin 2014, il vous sera notamment demandé d'approuver les comptes sociaux au 31 décembre 2013 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 attirons votre attention sur le fait que, suite à la dissolution sans liquidation de la société Orosdi la Chapelle effectuée début 2013, il n'a pas été établi de comptes consolidés au titre de l'exercice écoulé clos le 31 décembre 2013.

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 d'une nouvelle convention réglementée conclue lors de l'exercice en cours devant clôturer le 31 décembre 2014 et 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 2014.

#### **RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE :**

##### ***"Première résolution (Approbation des comptes sociaux de la Société et des opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2013)***

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 2013, 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 (7.664.622,37) euros.

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

##### ***Deuxième résolution (Affectation des résultats de l'exercice 2013)***

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 (7.664.622,37) euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013, décide

d'affecter la perte dudit exercice en totalité au report à nouveau, de sorte que ce dernier, débiteur de (12.738.486,27) euros à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 10 juin 2013, présentera désormais un solde débiteur de (20.403.108,64) euros.

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.

***Troisième résolution (Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce sur renvoi de l'article L.226-10 du même Code ; approbation desdites conventions)***

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 sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 226-10 du même Code approuve les conventions conclues ou modifiées qui y sont mentionnées.

***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 : avenant à la convention de prêt intragroupe conclue en 2007 avec la société CEREP Investment France S.à r.l. signé le 26 mars 2014)***

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 prêt intragroupe conclue le 8 octobre 2007 avec la société de droit luxembourgeois CEREP Investment France S.à r.l., ledit avenant, mis en œuvre et signé le 26 mars 2014, ayant pour unique objet de proroger la durée de ladite convention jusqu'au 30 juin 2015.

***Cinquième 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 x 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 ou cession 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 et réglementaires 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 et 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 (de fusion, de scission ou d'apport) 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, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, 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.

#### RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE :

##### ***Sixième 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 5<sup>ème</sup> 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, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, 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.

##### ***Septième résolution (Décision à prendre en application de l'article L. 225-248 du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 226-1 du même Code : dissolution anticipée ou non de la Société)***

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires et conformément aux dispositions de l'article 225-

248 du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 226-1 du même Code, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant et approuvé les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 faisant apparaître un montant de capitaux propres inférieur à la moitié du capital social, décide de ne pas prononcer la dissolution anticipée de la Société et de poursuivre l'activité malgré les pertes.

**RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE :**

***Huitième 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.

**1.2.21 *Rapport des Commissaires aux Comptes sur la réduction du capital en application de l'article 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 2013  
Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2014, sixième 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 2013  
Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2014, sixième 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 29 avril 2014

Les Commissaires aux Comptes

**AUDIT & DIAGNOSTIC**



**Olivier MAURIN**

**AUDIT ET CONSEIL UNION**



**Jean-Luc GATINOIS**

## **1.2.22 Informations diverses**

### **1.2.22.1 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.

### **1.2.22.2 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 2013**

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 2013.

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

Aucune délégation ou autorisation de l'Assemblée Générale dans le domaine des augmentations de capital n'est en cours de validité à l'exception de l'autorisation au gérant de réduire le capital social par annulation des actions achetées en application des programmes de rachat d'actions donnée par l'Assemblée Générale en date du 10 juin 2013 au titre de sa quinzième résolution pour une durée de 26 mois et non utilisée à la date du Rapport Financier Annuel.

#### **1.2.22.4 Activités de la Société en matière de recherche et de développement**

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

## **2 INFORMATIONS FINANCIERES**

### **2.1 Comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2013**

**OROSDI**

**SCA au capital de 23 315 200 €  
112, avenue Kleber  
75116 PARIS**

---

**Comptes annuels  
au 31 décembre 2013**

<b>BILAN</b>
--------------

**BILAN ACTIF**

<b>ACTIF</b>	<b>Du 01/01/2013 au 31/12/2013</b>			<b>Exercice précédent 31/12/2012</b>
<b>Rubriques</b>	<b>Brut</b>	<b>Amort. prov.</b>	<b>Net</b>	<b>Net</b>
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droits similaires				
Fonds commercial	1		1	1
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes immob. Incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	34 563 918		34 563 918	34 563 918
Constructions	111 994 712	21 362 137	90 632 575	95 038 962
Installations techniq., matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	68 390	5 725	62 665	6 200
Immobilisations en cours	460 278		460 278	
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations				7 593 601
Créances rattachées à participations				5 809 631
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	20 562		20 562	20 135
<b>TOTAL I</b>	<b>147 107 861</b>	<b>21 367 862</b>	<b>125 739 999</b>	<b>143 032 449</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances, acomptes versés/commandes	90 605		90 605	
<b>CREANCES</b>				
Créances clients & cptes rattachés	5 702 121	47 075	5 655 046	3 397 656
Autres créances	738 604	44 374	694 230	1 620 709
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement	86 823		86 823	86 823
(dt actions propres (86 822,71))				
Disponibilités	5 607 372		5 607 372	86 674
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	642 342		642 342	1 000 395
<b>TOTAL II</b>	<b>12 867 867</b>	<b>91 449</b>	<b>12 776 418</b>	<b>6 192 256</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler <b>III</b>	251 911		251 911	
Primes rembours des obligations <b>IV</b>				
Ecart de conversion actif <b>V</b>				
<b>TOTAL GENERAL (I à V)</b>	<b>160 227 640</b>	<b>21 459 311</b>	<b>138 768 329</b>	<b>149 224 704</b>

**BILAN PASSIF**

<b>PASSIF</b>	<b>Du 01/01/2013 au 31/12/2013</b>	<b>Exercice précédent 31/12/2012</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social ou individuel (dont versé : 23 315 200)	23 315 200	23 315 200
Primes d'émission, de fusion, d'apport	667	667
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	1 328 000	1 328 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	837 758	837 758
Autres réserves		
Report à nouveau	(12 738 486)	(12 738 486)
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>(7 664 622)</b>	<b>(12 738 486)</b>
Subventions d'investissements		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL I</b>	<b>5 078 516</b>	<b>12 743 138</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL II</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	17 308	
<b>TOTAL III</b>	<b>17 308</b>	
<b>DETTES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	108 477 559	103 600 000
Emprunts, dettes fin. Divers	23 250 626	31 264 049
Acomptes et avances reçus	384	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	689 992	333 718
Dettes fiscales et sociales	938 808	583 368
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	69 173	670 075
Autres dettes	245 964	30 357
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL IV</b>	<b>133 672 505</b>	<b>136 481 566</b>
Ecart de conversion passif	<b>V</b>	
<b>TOTAL GENERAL (I à V)</b>	<b>138 768 329</b>	<b>149 224 704</b>

**COMPTE DE RESULTAT**



**COMPTE DE RESULTAT**

	Du 01/01/2013 au 31/12/2013		Exercice précédent 31/12/2012	
	France	Exportations	Total	Total
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	5 746 762		5 746 762	3 397 154
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>5 746 762</b>		<b>5 746 762</b>	<b>3 397 154</b>
Production stockée				
Production immobilisée				3 479 659
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			742 279	
Autres produits			570	6
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>6 489 611</b>	<b>6 876 819</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats matières premières, autres approvisionnements				
Variations de stock matières premières et approvisionnements				
Autres achats et charges externes			3 610 999	7 357 830
Impôts, taxes et versements assimilés			568 397	18 145
Salaires et traitements				
Charges sociales			6 000	
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations :			5 226 762	4 231 788
Sur actif circulant : dotations aux provisions			91 449	
Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			10 001	10 002
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>9 513 608</b>	<b>11 617 766</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(3 023 997)</b>	<b>(4 740 947)</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			37 518	403 379
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>37 518</b>	<b>403 379</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions				1 293 696
Intérêts et charges assimilés			5 266 350	7 569 397
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>			<b>5 266 350</b>	<b>8 863 093</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>(5 228 833)</b>	<b>(8 459 714)</b>
<b>RESULTAT COURANT A VANT IMPOTS</b>			<b>(8 252 830)</b>	<b>(13 200 661)</b>

**COMPTE DE RESULTAT (SUITE)**

	Du 01/01/2013 au 31/12/2013	Exercice précédent 31/12/2012
	<b>Total</b>	<b>Total</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion Produits exceptionnels sur opérations en capital Reprises sur provisions et transferts de charges	605 572	106 136
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>605 572</b>	<b>106 136</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis) Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	56 17 308	
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>17 364</b>	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>588 208</b>	<b>106 136</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices		(356 039)
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>7 132 700</b>	<b>7 386 334</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>14 797 323</b>	<b>20 124 820</b>
<b>BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b>	<b>(7 664 622)</b>	<b>(12 738 486)</b>

**ANNEXE**

## FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

### DESCRIPTION DE LA SOCIETE

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 SCA 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.

Place de cotation : Euronext Paris, Compartiment C  
Code ISIN : FR0000039141 - OROS

### EVENEMENTS SURVENUS AU COURS 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 au 31 décembre 2013.

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 détenu et sis rue Blanche.

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 été signée le 30 janvier 2013, la société s'est engagée à ne détenir qu'un seul actif, celui situé rue Blanche à Paris (9<sup>ème</sup> arrondissement).

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.

#### 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 prévoit l'extension du crédit sénior pour une durée de 16,5 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.

Souscription d'une convention de prêt locatif social

En date du 26 décembre 2013, la société a signé une convention de prêt locatif avec le Crédit Agricole CIB pour un montant de 4,2 M€. Le prêt est remboursable en 40 échéances semestrielles dont la première interviendra le 27 juin 2014.

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 du 1er novembre 2012 la date d'échéance de leurs prêts respectifs au 31 décembre 2014.

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 depuis le 27 décembre 2012.

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

En l'absence d'opposition des créanciers dans le délai légal, la transmission universelle du patrimoine de la société Orosdi La Chapelle est devenue effective le 23 février 2013 et la société Orosdi La Chapelle a 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 de la valeur nette des titres de participation (7,6 M€) et des créances rattachées (5,8 M€), par contrepartie d'une entrée de trésorerie de 13,4 M€.

Présentation des comptes sociaux annuels

Les dispositions du Code de Commerce (articles L 123-12 à L 123-28) et des règlements du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) sont appliqués pour la présentation des comptes annuels.

Dans la mesure où Orosdi n'a plus de filiale, suite à la TUP d'Orosdi La Chapelle, Orosdi n'est plus tenue d'établir des comptes consolidés.

Litiges pour trouble de voisinage

Consécutivement aux travaux de restructuration et de réhabilitation de l'ensemble immobilier de la rue Blanche, deux propriétaires d'un immeuble voisin ont assigné la société Orosdi et son maître d'œuvre afin d'obtenir leur condamnation au titre d'un trouble de voisinage.

Les demandes formulées par le premier voisin ont été déclarées irrecevables par un jugement du Tribunal de Grande Instance de Paris en date du 8 avril 2014.

Le préjudice financier d'un montant de 159 K€ pour trouble de voisinage n'a pas été retenu par le Tribunal.

Le deuxième les assigne afin d'obtenir la nomination d'un expert judiciaire, en raison des désordres qu'il soutient avoir subi en suite des travaux. Par ordonnance du 11 octobre 2013, le juge des référés a ordonné une mesure d'expertise, à ce jour, il n'a pas encore été fixé de première réunion d'expertise.

#### Litige avec la société AB Construction

Le 23 juillet 2009, la société Orosdi a conclu avec la société AB Construction un contrat d'études de conception technique et d'exécution de la Mantille et la réalisation de celle-ci.

Les engagements contractuels n'ayant été réalisés que partiellement, et après plusieurs mises en demeure restées sans réponse, la société a notifié par acte extrajudiciaire la résiliation de plein droit du contrat. Dans le même temps, elle a dû confier les travaux nécessaires au parfait achèvement de la Mantille à une autre société.

Dans ce contexte, la société Orosdi a assigné AB Construction, le 4 février 2014, devant le Tribunal de Commerce de Paris afin d'obtenir réparation quant à l'abandon du chantier et aux frais qu'elle a dû engager afin d'achever la Mantille ainsi que la remise d'une attestation d'assurance nominative de chantier. Il est demandé au Tribunal de Commerce de Paris de condamner la société AB Construction à verser à la société Orosdi la somme totale de 891 K€ (principal et intérêts) hors astreinte de 1 K€ par jour pour la fourniture de l'attestation d'assurance.

AB Construction a quant à elle, assigné la société devant le Tribunal de Commerce de Paris le 26 février 2014 pour le non-paiement des travaux complémentaires qu'elle estime avoir réalisés. La demande déposée auprès du Tribunal de Commerce de Paris s'élève respectivement à 623 K€ et 872 K€ au titre des travaux et de la rupture du contrat.

Ces deux procédures ont été reportées au 5 juin 2014 pour une nouvelle audience de mise en l'état.

Au cours du mois de mars 2014, la liquidation judiciaire de la société AB Construction a été prononcée. L'avocat de la société Orosdi a interrogé le liquidateur judiciaire, sans toutefois obtenir de réponse, afin de connaître sa position sur la reprise de la procédure initiée par AB Construction.

Compte tenu de ce qui précède et estimant le faible risque d'une condamnation relative à la procédure engagée par AB Construction, aucune provision n'a été comptabilisée dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

#### Contrôle fiscal d'Orosdi La Chapelle

Le contrôle fiscal, qui a porté sur la période s'écoulant du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2012, s'est dénoué au cours de l'exercice. La société Orosdi a accepté la proposition de rectification de l'administration fiscale ; celle-ci a été provisionnée en totalité (17 K€) et les déficits reportables ont été corrigés à hauteur de (159) K€ dans les comptes au 31 décembre 2013. La société est en attente de la mise en recouvrement.

#### Signature de nouveaux baux

La société a signé, au cours de l'exercice, deux nouveaux baux commerciaux et un second avenant au bail commercial du 20 janvier 2012, dans l'immeuble sis rue Blanche (Paris 9<sup>ème</sup> arrondissement) avec respectivement :

- La société COMUTO, société de service de covoiturage en ligne, pour une superficie de 2 045 m<sup>2</sup> avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2014.
- La société INTERIALE, mutuelle, pour une superficie de 3 263 m<sup>2</sup> avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> avril 2014.
- La société CRITEO, société de technologie mondiale, pour une superficie additionnelle de 3 267 m<sup>2</sup> avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

#### Continuité d'exploitation

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

Il convient de noter que la société doit rembourser le solde de sa dette senior le 15 juin 2014 pour un montant nominal de 103 600 000 euros.

La société est actuellement en négociations avec les banques prêteuses afin d'obtenir un report de l'échéance de sa dette senior pour une période de l'ordre de 6 mois. La société envisage d'ores et déjà les moyens d'un refinancement de sa dette senior et à cet égard étudie toutes les possibilités en ce compris une cession de son actif.

Dans l'éventualité où le report de l'échéance ne serait pas obtenu ou bien que la date de l'échéance serait antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2015 et que toutes les possibilités de refinancement évoquées ci-dessus ne se concrétiseraient pas, le principe de continuité d'exploitation retenu pour l'établissement des comptes annuels au 31 décembre 2013 pourrait être remis en cause.

#### **EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

##### Prorogation des échéances des financements groupe

En date du 26 mars 2014, les sociétés CEREP Investment France S.à.r.l. et CEREP III Finance S.à.r.l. ont prorogé du 31 décembre 2014 la date d'échéance de leurs prêts respectifs au 30 juin 2015.

## **PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES**

### 1) Référentiel comptable

Les comptes annuels au 31 décembre 2013 sont établis en conformité avec les dispositions du Code de Commerce (articles L 123-12 à L 123-28) et des règlements du Comité de la Réglementation Comptable (CRC).

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base :

- continuité d'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.

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

#### **IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES**

##### 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 de l'immeuble (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.



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		20 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.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, en raison de la déclaration d'achèvement de travaux qui est intervenue au cours de l'année 2012, le schéma de comptabilisation des constructions a été modifié. En effet, les nouvelles factures reçues n'ont plus lieu de faire l'objet d'une comptabilisation en classe 6 au compte 604 « Achats d'études et prestations de services » et d'être retenues dans le coût de production par l'intermédiaire du compte 72. Elles sont désormais comptabilisées directement dans le compte d'immobilisation correspondant.

#### **IMMOBILISATIONS FINANCIERES**

Les 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.

#### **CREANCES ET DETTES**

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 commercial, à effet au 15 juin 2012 assortie d'une franchise de loyer d'un an, a été signé.

Conformément à l'avis de l'OECD 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 2013, la créance constatée au titre de la franchise de loyer s'élève à 5 556 989 euros TTC et est répartie sur la durée totale initiale du bail de 9 ans, soit jusqu'au 14 juin 2021.

#### **VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**

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 86,8 K€.

La valeur unitaire de marché des titres au 31 décembre 2013 est de 32 euros. Orosdi détient 5 613 actions propres, soit une valeur totale évaluée à 179,6 K€.

#### **SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT**

Les subventions d'investissement obtenues sont enregistrées en résultat exceptionnel. Les subventions constatées dans les comptes au 31 décembre 2013 s'élèvent à 607 K€.

#### **FRAIS D'EMISSION DES EMPRUNTS**

Les frais d'émission d'emprunt, constitués des frais d'actes et des commissions d'intermédiaires sont étalés sur la durée de l'emprunt, prorata temporis.

La quote-part de ces frais pris en charge sur la période est comptabilisée en charges à répartir.

Lors de la renégociation des emprunts, la société a supporté des frais liés à la prorogation de ces emprunts. Sur option, ces charges ont été transférées en charges à répartir pour un montant brut de 684,9 K€ et sont amortis sur 16,5 mois, correspondant à la période de prorogation, à compter du 30 janvier 2013.

Les frais d'émission (25 K€) de l'emprunt PLS contracté le 27/12/13 auprès du Crédit Agricole CIB sont également amortis sur la durée de l'emprunt, soit 20 ans.

Les frais concernent les frais d'arrangement, les frais d'actes versés au notaire pour modification des actes, ainsi que les commissions et honoraires Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (ex Calyon) et Eurohypo.

#### **PROVISIONS**

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 2013, une provision de 17 K€ relative à la vérification de comptabilité dont la société Orosdi La Chapelle a fait l'objet a été constituée.

**CHANGEMENT DE METHODES D'EVALUATION ET DE PRESENTATION**

Aucun changement de méthodes n'est intervenu au cours de l'exercice.

**INFORMATIONS  
BILAN ET RESULTAT**

## IMMOBILISATIONS

	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1		
Terrains	34 563 918		
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			356 695
Const. Install. générales, agencements, aménagements	111 638 017		
Install. techniques, matériel et outillage industriels			
Installations générales, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			62 190
Emballages récupérables et divers	6 200		
Immobilisations corporelles en cours			460 278
Avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>146 208 135</b>		<b>879 163</b>
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	18 834 593		7 872 359
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	20 135		427
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>18 854 728</b>		<b>7 872 786</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>165 062 864</b>		<b>8 751 949</b>

	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT				
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES			1	
Terrains			34 563 918	
Constructions sur sol propre			111 994 712	
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			62 190	
Emballages récupérables et divers			6 200	
Immobilisations corporelles en cours			460 278	
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			<b>147 087 298</b>	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations		26 706 952		
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			20 562	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>		<b>26 706 952</b>	<b>20 562</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>26 706 952</b>	<b>147 107 861</b>	

## AMORTISSEMENTS

	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre	16 599 055	4 763 082		21 362 137
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agencements, aménagements				
Installations techniques, matériel et outillage industrielle				
Installations générales, agencements et aménagements divers				
Matériel de transport		5 725		5 725
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables, divers				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>16 599 055</b>	<b>4 768 807</b>		<b>21 367 862</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>16 599 055</b>	<b>4 768 807</b>		<b>21 367 862</b>

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES							
	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.	
<b>FRAIS ETBL. AUT. INC.</b>							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Instal. Tech.							
Instal. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
<b>CORPOREL</b>							
Acquis. titre							
<b>TOTAL</b>							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler		709 866	457 955	251 911
Primes de remboursement des obligations				

**PROVISIONS ET DEPRECIATIONS**

	<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				
<b>PROVISIONS REGLEMEENTES</b>				
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		17 308		17 308
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>		<b>17 308</b>		<b>17 308</b>
Dépréciations immobilisations incorporelles Dépréciations immobilisations corporelles Dépréciations titres mis en équivalence Dépréciations titres de participation (*) Dépréciations autres immobil. financières Dépréciations stocks et en cours Dépréciations comptes clients Autres dépréciations	5 431 361		5 431 361	
		74 075 44 374	27 000	47 075 44 374
<b>DEPRECIATIONS</b>	<b>5 431 361</b>	<b>118 449</b>	<b>5 458 361</b>	<b>91 449</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 431 361</b>	<b>135 757</b>	<b>5 458 361</b>	<b>108 757</b>
Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles		91 449 17 308	27 000	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

(\*) Reprise de la provision pour dépréciation des titres Orosdi La Chapelle dans le cadre de la Transmission Universelle de Patrimoine du 23 février 2013 sans constatation d'une reprise de provision dans le compte de résultat en application de l'Avis CU CNC n° 2005-C, question n° 13 relatif au traitement de l'incidence de la dépréciation des titres de la société absorbée.

## ETAT DES CREANCES ET DES DETTES

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	20 562		20 562
Clients douteux ou litigieux	52 932	52 932	
Autres créances clients	5 649 188	1 628 209	4 020 979
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	257 044	257 044	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	44 374	44 374	
Débiteurs divers	437 186	437 186	
Charges constatées d'avance	642 342	642 342	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>7 103 629</b>	<b>3 062 088</b>	<b>4 041 541</b>
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	13 024 962		
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an, - 5 ans	plus de 5 ans
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	108 477 559	104 487 559	1 050 000	2 940 000
Emprunts et dettes financiers divers	23 250 626	22 556 021		694 605
Fournisseurs et comptes rattachés	689 992	689 992		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	6 000	6 000		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	929 372	929 372		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	3 436	3 436		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	69 173	69 173		
Groupe et associés	10 357	10 357		
Autres dettes	235 607	235 607		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>133 672 122</b>	<b>128 987 517</b>	<b>1 050 000</b>	<b>3 634 605</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	11 820 244			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	14 956 108			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				



**ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTE DE BILAN**

	Entreprises liées	Participations	Dettes, créances en effets comm.
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Prêt Cerep Investment France			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	20 600		
Capital souscrit appelé, non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
<b>DETTES</b>			
Dettes financières diverses	22 542 503		
Autres emprunts obligataires			
Fournisseurs - Factures non parvenues			
Fournisseurs - Cerep SARL			
Fournisseurs - Cerep III SARL			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
<b>RESULTAT</b>			
Charges d'exploitation avec les entreprises liées	(66 929)		
Charges financières avec les entreprises liées	1 727 107		
Produits financiers avec les entreprises liées			

**COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL**

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	1 024 000			22,77

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

Variation des capitaux propres	31/12/2012	Affectation résultat 2012	Augmentation	Diminution	31/12/2013
Capital social	23 315 200				23 315 200
Prime d'émission	667				667
Réserve légale	1 328 000				1 328 000
Autres réserves	837 758				837 758
Report à nouveau		(12 738 486)			(12 738 486)
Résultat de l'exercice	(12 738 486)	12 738 486		(7 664 622)	(7 664 622)
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>12 743 138</b>			<b>(7 664 622)</b>	<b>5 078 516</b>

**ETAT DES CHARGES A PAYER**

Charges à payer	Montant
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>	<b>2 325 988</b>
Intérêts courus sur emprunt - Etablissements bancaires	677 559
Intérêts courus - Subordinary loan	289 002
Intérêts courus - Shareholder loan	1 359 427
<b>DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>195 047</b>
Fournisseurs - factures non parvenues	195 047
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>9 436</b>
Org. sociaux - autres charges à payer	6 000
Etat - charges à payer	3 436
<b>Total</b>	<b>2 530 471</b>

## ETAT DES PRODUITS ET AVOIRS A RECEVOIR

Produits à recevoir	Montant
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>5 556 989</b>
Clients - factures à établir	5 556 989
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>443</b>
Fournisseurs - avoirs à recevoir	443
<b>Total</b>	<b>5 557 432</b>

## ETAT DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	642 342
<b>Total</b>	<b>642 342</b>

## NOTE SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT 31 décembre 2013	Taux	Montant HT 31 décembre 2012	Taux
Loyers - soumis à TVA	5 001 625	87,03%	2 755 880	81,12%
Loyers - non soumis à TVA	163 900	2,85%	64 804	1,91%
Refacturation charges - soumis	690 081	12,01%	561 317	16,52%
Refacturation charges - non soumis	(111 077)	-1,93%	15 153	0,45%
Refacturation taxes - non soumis	2 232	0,04%	0	0,00%
<b>Total</b>	<b>5 746 762</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 397 154</b>	<b>100,00%</b>

## **EFFECTIF MOYEN**

La société n'a employé aucun salarié sur la période.

## **IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE**

La société Orosdi SCA est détenue à 99,09 % par la société CEREP Investment France SARL.  
Les comptes de la société ne sont pas intégrés dans un groupe consolidé.

## ENGAGEMENTS DONNES & RECUS

### ENGAGEMENTS FINANCIERS – GARANTIES

Garantie reçue :

En garantie du paiement des 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 Crédit 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 30 juin 2013, 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 30 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'intérêt 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 1er 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 16 juin 2015.

*Affectation hypothécaire – 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 en garantie du remboursement de toute somme susceptible d'être due aux banques au titre de la convention, la société Orosdi s'est engagée à affecter et hypothéquer en 2<sup>ème</sup> rang et sans concurrence avec des tiers la somme en principal de 35 444 762,81 Euros augmentée de tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 10%.

*Nantissement*

Le solde du compte bancaire Projet ouvert dans les livres du teneur de compte a été nanti en premier rang au profit de Calyon et Eurohypo AG.

*Gage-espèces*

En sûreté et en garantie du remboursement et du paiement du prêt locatif social conclu auprès du Crédit Agricole CIB, pour un montant de 4 200 K€, la société a affecté au profit de cette dernière la somme de 4 256 K€ à titre de gage-espèces.

Le gage-espèces ainsi constitué conservera son plein effet jusqu'à complet paiement ou remboursement par Orosdi de toutes les sommes qu'elle pourra devoir à la banque au titre du prêt.

*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.

**ENGAGEMENTS DE LOYERS**

Les engagements de loyers à recevoir des locataires ont été évalués sur la base actuelle au 31 décembre 2013, 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 se présentent comme suit :

	Loyers 2014	Loyers 2015	Loyers 2016	Total (en K€)
Engagements de loyers pour l'ensemble du patrimoine	8 828	9 218	9 218	27 265

#### RESPECT DES RATIOS FINANCIERS

Dans le cadre de la mise en place du financement par Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (ex Calyon) et Euro Hypo, l'avenant n°5 de la convention de crédit initiale impose à Orosdi SCA, à compter de la date de livraison effective, de respecter un ratio LTV Projet inférieur ou égal à 55% et de calculer dès la remise par l'Agent des rapports d'expertise annuels réalisés par l'Expert, le ratio LTV Projet au moyen d'un certificat de calcul comprenant les modalités et détails de ce calcul

Au 31 décembre 2013, le ratio LTV Projet, sur la base de la dernière évaluation connue de l'immeuble rue Blanche, s'élève à 46,91 %.

Au 31 décembre 2013, les conditions sont respectées.

## **ACCROISSEMENTS ET ALLEGEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOT**

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 décembre 2013 la situation fiscale latente était la suivante :

#### **Accroissements de la dette future d'impôt en base :**

Néant.

#### **Allègements de la dette future d'impôt en base :**

Intérêts liés à la sous-capitalisation réintégrés lors d'exercices précédents, potentiellement déductibles fiscalement ultérieurement:

Intérêts différés liés à la sous-capitalisation au 31/12/2012:	5.096.114
Décote des intérêts différés liés à la sous-capitalisation 31/12/2013:	- 254.806
Intérêts différés liés à la sous-capitalisation créés au titre de 2013 :	<u>0</u>
Intérêts différés liés à la sous-capitalisation au 31/12/2013 :	4.841.308

#### **Déficits reportables fiscalement se décomposant de la manière suivante :**

- Déficit reportable à l'ouverture de 47 134 920 euros,
- Résultat fiscal déficitaire généré sur la période de 11 210 852 euros.

Le résultat fiscal déficitaire de la période intègre notamment une déduction extra-comptable du mali de confusion d'un montant total de 5 428 048 euros.

## **AUTRES INFORMATIONS**

### **Honoraires des commissaires aux comptes :**

En application du décret n°2008-1487 du 30 décembre 2008, le montant total des honoraires des commissaires aux comptes facturés au titre du contrôle légal des comptes, figurant au compte de résultat s'élève à 33 261,73 euros.

### **Intégration fiscale :**

La société avait opté pour le régime d'intégration fiscale et s'était constituée seule comme redevable de l'impôt sur les bénéfices.

Compte tenu de la transmission universelle du patrimoine de la société Orosdi La Chapelle en date du 23 février 2013, cette dernière est sortie du périmètre au 1<sup>er</sup> jour de l'exercice pendant lequel est survenu cet événement.

La société Orosdi n'ayant pas d'autre filiale intégrée, aucune intégration fiscale n'a été réalisée sur l'exercice.



**GESTION**

**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE**

<i>(en euros)</i>	déc.-13	juin-13	déc.-12	juin-12
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>				
Résultat net	(7 664 622)	(3 696 221)	(12 738 486)	(7 213 666)
Amortissements et provisions				
Dotations	5 308 519	2 529 519	5 525 484	1 795 664
Reprises	-	-	-	-
Impôts hors éléments financiers	-	-	-	-
Charges et produits financiers nettes d'impôt	5 228 832	2 547 412	7 569 397	2 893 922
Produits financiers nets d'impôt	-	-	-	-
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>2 872 729</b>	<b>1 380 710</b>	<b>356 395</b>	<b>(2 523 880)</b>
Variation du besoin en fonds de roulement liés aux activités opérationnelles	(1 786 181)	(412 311)	(3 990 917)	227 370
Frais financiers payés	(2 627 640)	(1 177 502)	(5 883 646)	(2 565 301)
Impôt sur le bénéfice payé	-	-	-	-
<b>Flux net de trésorerie net provenant des activités opérationnelles</b>	<b>(1 541 092)</b>	<b>(209 103)</b>	<b>(9 518 168)</b>	<b>(4 861 811)</b>
Acquisition d'immobilisations	(879 590)	(376 329)	(4 564 170)	(2 754 448)
Trésorerie liée à la TUP	13 403 232	13 403 232	-	-
<b>Flux net de trésorerie provenant des activités d'investissement</b>	<b>12 523 642</b>	<b>13 026 903</b>	<b>(4 564 170)</b>	<b>(2 754 448)</b>
Augmentation de capital nette de frais	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	-
Variation nette des dépôts de garantie	691 148	-	16 974	-
Remboursement d'emprunts	(13 270 000)	(13 270 000)	(4 721 331)	(3 124 689)
Emission d'emprunts	7 117 000	2 915 000	18 813 000	12 148 233
Intérêts financiers nets perçus	-	-	-	-
Augmentation des actifs financiers	-	-	-	-
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités de financement</b>	<b>(5 461 852)</b>	<b>(10 355 000)</b>	<b>14 108 643</b>	<b>9 023 544</b>
<b>Variation de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>5 520 698</b>	<b>2 462 800</b>	<b>26 304</b>	<b>1 407 289</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie début de période	173 497	173 497	147 193	147 193
Trésorerie et équivalents de trésorerie fin de période	5 694 195	2 636 297	173 497	1 554 482
<b>Variation de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>5 520 698</b>	<b>2 462 800</b>	<b>26 304</b>	<b>1 407 289</b>

**2.2 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2013**

**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 2013

---

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 2013

---

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 2013, 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 :

- L'incertitude relative à la continuité d'exploitation exposée dans les notes « Référentiel comptable », « Environnement économique » et « Continuité d'exploitation » de l'annexe.
- L'incertitude concernant le litige avec la société AB Construction dans la note « Litige avec la société AB Construction ».

## **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 125,7 M€. Les méthodes de valorisation, d'amortissement et de dépréciation de cet actif sont décrites au paragraphe « Immobilisations incorporelles et corporelles » de la note 2 « Principes, 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'arrêt 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.

- Les notes « Référentiel comptable », « Continuité d'exploitation », et « Environnement économique » de l'annexe indiquent que les comptes ont été arrêtés dans une hypothèse de continuité de l'exploitation et les raisons pour lesquelles cette hypothèse a été retenue.

Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, et dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous estimons que l'annexe donne une information appropriée sur la situation de la société au regard de l'incertitude pesant sur la continuité de l'exploitation.

- La note « Litige avec la société AB Construction » expose la procédure en cours relative à un litige avec un fournisseur et les raisons pour lesquelles la société n'a pas constitué de provision à ce titre.

Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, et dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous estimons que l'annexe donne une information appropriée sur la situation de la société au regard de ce litige.

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.

A l'exception de l'incidence éventuelle des faits exposés dans la première partie de ce rapport, 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.

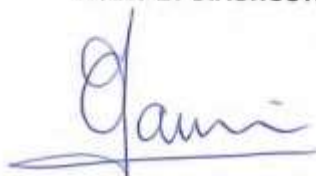
Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les 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 29 avril 2014

Les Commissaires aux comptes

**AUDIT ET DIAGNOSTIC**



**Olivier MAURIN**

**AUDIT ET CONSEIL UNION**



**Jean-Luc GATINOIS**

### **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 2013 fait référence à la convention suivante n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil de surveillance :

- Avenant à la convention de crédit conclue le 8 octobre 2007 avec la société CEREP Investment France S.à r.l. signé le 26 mars 2014 et ayant pour unique objet de proroger la durée de ladite convention jusqu'au 30 juin 2015.

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 omission.

#### **3.2 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice 2013**



**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 2013

---

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 règlementées***

Assemblée générale d'approbation des comptes  
Exercice clos le 31 décembre 2013

---

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements règlementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions 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**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application de l'article R.226-2 du Code de commerce.

### **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.

**Avec**

Société CEREP INVESTMENT FRANCE S.à.r.l

**Nature, objet et modalités**

Avenant signé le 26 mars 2014 ayant pour objet de proroger la durée de ladite convention jusqu'au 30 juin 2015.

L'absence d'autorisation de cette convention par votre Conseil de Surveillance résulte d'une omission.

## **2. 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.

**Avec**

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 30 juin 2015 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 1.359.427 Euros au cours de l'exercice.

Paris, le 29 avril 2014

Les Commissaires aux Comptes

**AUDIT & DIAGNOSTIC**



**Olivier MAURIN**

**AUDIT ET CONSEIL UNION**



**Jean-Luc GATINOIS**

## **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-Luc GATINOIS

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 2013 sont les suivants :

(en milliers d'euros)	Audit et Diagnostic				Audit et Conseil Union			
	2013		2012		2013		2012	
<b>Audit</b>								
Commissariat aux comptes								
- OROSDI SCA	18	100 %	23	100 %	6	100 %	26	100 %
- filiales intégrées globalement	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
Autres missions légales et accessoires								
- OROSDI SCA	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
- filiales intégrées globalement	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
<b>Sous total</b>	<b>18</b>	<b>100 %</b>	<b>23</b>	<b>100 %</b>	<b>6</b>	<b>100 %</b>	<b>26</b>	<b>100 %</b>
<b>Autres prestations</b>								
- OROSDI SCA	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
- filiales intégrées globalement	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
<b>Sous total</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>100 %</b>	<b>23</b>	<b>100 %</b>	<b>6</b>	<b>100 %</b>	<b>26</b>	<b>100 %</b>

## 6 PERSONNES RESPONSABLES

### 6.1.1 *Personnes responsables de l'information*

Catherine Simoni, représentant légal d'Orosdi Management SARL, associé commandite gérant d'Orosdi

### 6.1.2 *Attestation du responsable du Rapport Financier Annuel*

Je soussignée, Catherine Simoni, 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 que le rapport de gestion figurant dans le corps du Rapport Financier Annuel (voir table de concordance du rapport de gestion pages 178 à 179 du Rapport Financier Annuel) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.



Catherine Simoni

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 sociaux d'Orosdi	Section 2.1 p. 123 à 154
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux d'Orosdi	Section 2.2 p. 155 à 159
Rapport de gestion	Voir table de concordance du rapport de gestion ci-dessous
Attestation du responsable du Rapport Financier Annuel	Section 6.1.2 p. 176

## 8 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION

	Section(s)/Page(s)
Situation et activité de la Société au cours de l'exercice écoulé	Section 1.2.7 p. 22 à 25
Évolution prévisible de la situation de la Société et perspectives	Section 1.2.9 p. 25 à 26
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. 25
Activités en matière de recherche et de développement	Section 1.2.22.4 p. 123
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 1.2.7.1 p. 24
Information sur les délais de paiement des dettes fournisseurs	Section 1.2.7.1 p. 23
Information sur l'organe exerçant la Direction Générale de la Société	Section 1.2.17.1 p. 53
Résultats	Section 1.2.7 p. 22 à 25
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. 22 à 25

	<b>Section(s)/Page(s)</b>
Description des principaux facteurs de risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée	Section 1.2.14 p. 44 à 51
Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité	Section 1.2.12 p. 28 à 38 et section 1.2.14.2 p. 46 à 47
Rapport du tiers indépendant sur les informations sociales et environnementales	Section 1.2.13 p.39 à 43
Renseignements relatifs à la répartition du capital social	Section 1.2.4 p. 10 à 13
Effectif	Section 1.2.16 p. 52
Opérations réalisées par les dirigeants et Mandataires Sociaux sur le titre de la Société au cours de l'exercice	Section 1.2.22.2 p. 122
Tableau et rapport sur les délégations en matière d'augmentation de capital	Section 1.2.22.3 p. 122
Rémunérations et avantages de toute nature de chacun des Mandataires Sociaux	Sections 1.2.17.3 et 1.2.17.4 p. 54 à 85
Liste des mandats ou fonctions exercés dans toute société par chacun des Mandataires Sociaux	Section 1.2.17.3 p. 54 à 81
Tableaux des résultats au cours des cinq derniers exercices	Sections 1.2.7.2 p. 25
Informations prévues à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique	Section 1.2.22.1 p. 122
Présentation des résolutions à l'Assemblée Générale Annuelle	Section 1.2.20 p. 115 à 119