

# OROSDI

## Rapport financier semestriel au 30 juin 2014

<b>1</b>	<b>Principales informations sélectionnées .....</b>	<b>2</b>
1.1	Identité de la Société .....	2
1.2	Chiffres clés au 30 juin 2014 .....	2
<b>2</b>	<b>Rapport semestriel d'activité .....</b>	<b>4</b>
2.1	Présentation de la Société.....	4
2.2	Composition du portefeuille d'actif immobilier .....	4
2.3	Structure et évolution du capital .....	5
2.4	Activité de la Société au cours du premier semestre 2014 - Analyse des résultats et de la situation financière .....	6
2.5	Evénements importants survenus depuis la fin du premier semestre 2014 .....	9
2.6	Principales transactions entre parties liées .....	10
2.7	Evolution prévisible, perspectives d'avenir et principaux risques et incertitudes relatifs à l'activité de la Société jusqu'à la clôture de l'exercice .....	10
<b>3</b>	<b>Comptes semestriels au 30 juin 2014.....</b>	<b>12</b>
3.1	Etats financiers semestriels d'Orosdi au 30 juin 2014.....	12
3.2	Rapport des commissaires aux comptes sur l'examen limité des comptes semestriels.....	42
<b>4</b>	<b>Gouvernance d'entreprise .....</b>	<b>45</b>
4.1	Structure de gouvernance de la Société .....	45
<b>5</b>	<b>Personne responsable .....</b>	<b>46</b>
5.1	Personne responsable du Rapport Financier Semestriel.....	46
5.2	Attestation des personnes responsables du Rapport Financier Semestriel .....	46

## 1 PRINCIPALES INFORMATIONS SELECTIONNEES

### 1.1 Identité de la Société

Orosdi (la "**Société**" ou "**Orosdi**") est une société foncière dont les actions sont cotées sur le compartiment C d'Euronext Paris.

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.

Place de cotation : Euronext Paris, Compartiment C

Code ISIN : FR0000039141 - OROS

### 1.2 Chiffres clés au 30 juin 2014

Lors de sa réunion en date du 30 juillet 2014, le Conseil de surveillance a examiné les comptes sociaux de la Société au 30 juin 2014, arrêtés par le gérant.

Une présentation des comptes semestriels figure en section 2.4.2 du présent rapport financier semestriel (le "**Rapport Financier Semestriel**").

#### 1.2.1 Compte de résultat

Les chiffres clés du compte de résultat sont les suivants :

(en euros)	30 juin 2014	30 juin 2013
Chiffre d'affaires net	5.187.864	2.694.111
Résultat d'exploitation	130.188	(1.186.327)
Résultat courant avant impôts	(2.893.745)	(3.696.221)

#### 1.2.2 Bilan

Les chiffres clés du bilan sont les suivants :

(en euros)	30 juin 2014	30 juin 2013
Actifs immobilisés	124.559.864	127.654.486
Actifs non immobilisés	27.356.596	10.406.064
Capitaux propres	2.184.720	9.046.917
Dettes	149.879.396	129.493.039

#### 1.2.3 ANR (en euros)

ANR (en euros)	30 juin 2014	30 juin 2013
Capitaux propres	2.184.720	9.046.917

ANC	2.184.720	9.046.917
<b>Plus-value latentes</b>		
Immeubles de placement		
Valeur comptable :	124.539.301	127.634.350
Valeur réelle :	228.350.000	234.500.000
Plus-value	103.810.699	106.865.650
<b>ANR</b>	105.995.419	115.912.567

## 2 RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Le présent Rapport Financier Semestriel a été établi afin de présenter l'activité de la Société au cours du premier semestre 2014.

### 2.1 Présentation de la Société

#### 2.1.1 Organigramme

Au 30 juin 2014, le groupe Orosdi (ci-après le "**Groupe**" ou le "**Groupe Orosdi**") qui était constitué de la société Orosdi et de la société Orosdi La Chapelle, filiale détenue et contrôlée à 100 % par Orosdi (et qui 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)) n'existe plus. En effet, 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.

### 2.2 Composition du portefeuille d'actif immobilier

Orosdi a pour objet l'investissement immobilier et détient à ce jour un ensemble immobilier sis rue Blanche, dans le neuvième arrondissement de Paris.

En effet, dans le cadre de la négociation pour la prorogation de l'emprunt bancaire qui a été signé le 30 janvier 2013, la société s'est engagée à ne détenir qu'un seul actif, celui sis rue Blanche.

Cet ensemble a fait l'objet de travaux visant à le restructurer en profondeur de façon à le relouer comme immeuble à usage principal de bureaux. Les travaux ont été réceptionnés le 20 janvier 2012 et Orosdi a déposé une déclaration d'achèvement des travaux le 19 avril 2012. 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.

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>.

Cet actif a fait l'objet d'une valorisation par BNP PARIBAS REALE ESTATE. Les conclusions du rapport d'évaluation retiennent une valeur de marché de 228.350.000 euros.

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

La Société a signé, au cours de l'exercice 2013, deux nouveaux baux commerciaux et un second avenant au bail commercial du 20 janvier 2012, dans l'immeuble sis rue Blanche 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.

Orosdi a signé le 1<sup>er</sup> mai 2014 un troisième avenant au bail commercial du 20 janvier 2012 avec la société CRITEO, dans l'immeuble sis rue Blanche pour une superficie additionnelle de 3 148 m<sup>2</sup> avec une prise d'effet au 15 juin 2014.

L'intégralité de l'actif d'Orosdi est louée.

Le 30 juin 2014, la Société a signé une promesse de vente de son immeuble situé 32 à 38 rue Blanche à Paris (75009) avec un investisseur de premier rang pour un prix brut d'environ 263 millions d'euros hors taxes, assorti de mesures d'accompagnement et sous réserve d'éventuels ajustements.

## 2.3 Structure et évolution du capital

### 2.3.1 Actionnariat au 30 juin 2014

Au 30 juin 2014, le capital social de la Société était fixé à la somme de 23.315.200 euros, divisé en 1.024.000 actions de 22,76875 euros de valeur nominale chacune, intégralement libérées et réparties comme suit :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	En % (arrondi)	Nombre	En % (arrondi)
CEREP Investment France S.à r.l.	1.017.646	99,38	1.017.646	99,38
Dirigeants	3	0,01	3	0,01
Flottant	738	0,07	738	0,07
Action auto-détenues	5.613	0,54	5.613	0,54
<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 associés de la Société.

### 2.3.2 Associé commanditaire de référence

Environ 99,38% du capital d'Orosdi est détenu par CEREP Investment France S.à r.l. (voir section 2.3.1 du présent Rapport Financier Semestriel), 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.

De plus amples informations relatives à l'actionnariat de la Société sont incluses à la section 1.2.4 du Rapport Financier Annuel.

### 2.3.3 Cours de bourse

Date	Ouverture	+ haut	+ bas	Clôture	Volume
20/05/2014	32,00	32,00	32,00	32,00	1
09/07/2013	32,00	32,00	32,00	32,00	1

**Source** : NYSE Euronext au 21 juillet 2014

La cotation des actions Orosdi a été suspendue le 30 juin 2014.

## 2.4 Activité de la Société au cours du premier semestre 2014 - Analyse des résultats et de la situation financière

### 2.4.1 Activité de la Société au cours du premier semestre 2014

Au cours du premier semestre 2014, la Société Orosdi a continué à gérer son patrimoine immobilier et a signé le 30 juin 2014 une promesse de vente de son immeuble situé 32 à 38 rue Blanche à Paris (75009) avec un investisseur de premier rang pour un prix brut d'environ 263 millions d'euros hors taxes, assorti de mesures d'accompagnement et sous réserve d'éventuels ajustements.

#### 2.4.1.1 Refinancement de la dette senior et des financements groupe

##### ➤ Prorogation de l'échéance de la dette sénior (avenant n°6 du 12 juin 2014)

En juin 2014, Hypothekenbank a cédé, à la banque CACIB, l'intégralité de ses droits et obligations au titre de la convention d'ouverture de crédit du 28 novembre 2007, à savoir 50% du crédit sénior. Par ailleurs, la Société a signé un avenant à ladite convention de crédit qui prévoit le report de l'échéance du crédit sénior pour une durée de 6 mois soit jusqu'au 15 décembre 2014.

Les garanties et sûretés mises en place dans le cadre de la convention de crédit n'ont pas fait l'objet d'une nouvelle prorogation, les sûretés hypothécaires notamment seront en vigueur jusqu'au 16 juin 2015.

Une garantie des **frais** financiers a cependant été émise par Barclays Bank Plc pour un montant de 1.580.000 euros et expirera le 30 décembre 2014.

##### ➤ 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 la date d'échéance de leurs prêts respectifs du 31 décembre 2014 au 30 juin 2015.

#### 2.4.1.2 Publication du Rapport Financier Annuel

Le rapport financier annuel au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 (le "**Rapport Financier Annuel**") a été mis à disposition du public et déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 30 avril 2014. Il contient notamment le rapport de gestion du gérant, le rapport général du Conseil de surveillance, le rapport du président du Conseil de surveillance sur le fonctionnement du Conseil et le contrôle interne, les comptes sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ainsi que les rapports sur les comptes annuels et spéciaux des commissaires aux comptes.

Le Rapport Financier Annuel, ainsi que le communiqué relatif à l'arrêté des comptes peuvent être consultés sur le site Internet d'Orosdi à l'adresse [www.orosdi.com](http://www.orosdi.com) (section "Documents financiers" et "Communiqués de presse").

#### 2.4.1.3 Publication du rapport d'information trimestrielle pour le premier trimestre 2014

Le 15 mai 2014, la Société a publié son rapport d'information trimestrielle concernant le premier trimestre 2014. La plupart des informations, relatives notamment aux opérations et événements importants dudit trimestre, leur incidence sur la situation financière de la Société ainsi que les événements postérieurs et les perspectives et objectifs pour l'avenir sont reprises par ailleurs au sein du présent Rapport Financier Semestriel.

- Chiffre d'affaires comparé (hors taxes) de la Société

(en milliers d'euros)	2014	2013
1 <sup>er</sup> trimestre	2.067.220	1.448.675
2 <sup>ème</sup> trimestre	3.120.644	1.245.436
3 <sup>ème</sup> trimestre		1.718.545
4 <sup>ème</sup> trimestre		1.334.106

- Orosdi : chiffre d'affaires net (hors taxes)

Le chiffre d'affaires net (hors taxes) réalisé par la Société au terme du premier semestre 2014, égal à 5.187.864 euros, correspond aux loyers à percevoir ou perçus par Orosdi (étalement du produit de location en application d'IAS17).

Le rapport d'information trimestrielle pour le premier trimestre 2014, sous forme intégrale, est disponible sur le site Internet de la Société [www.orosdi.com](http://www.orosdi.com) (section "Communiqués de presse").

#### 2.4.1.4 Tenue de l'Assemblée Générale Annuelle le 10 juin 2014 et décisions de l'associé commandité de la Société prises le même jour.

L'Assemblée Générale des associés commanditaires de la Société, qui s'est réunie le 10 juin 2014, et l'associé commandité de la Société, par décisions prises le même jour, ont notamment approuvé les comptes sociaux au 31 décembre 2013 et statué 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.

Ils ont suivi la proposition du Conseil de surveillance et après avoir constaté l'existence d'une perte d'un montant de EUR (7.664.622,37) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013, ont décidé d'affecter la perte dudit exercice en totalité au report à nouveau, de sorte que ce dernier, débiteur de EUR (12.738.486,27) à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle du 10 juin 2014, est devenu débiteur à hauteur de EUR (20.403.108,64).

L'Assemblée Générale des associés commanditaires et l'associé commandité de la Société ont également :

- autorisé la mise en place d'un programme de rachat, par la Société, de ses propres actions, pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de l'Assemblée Générale. A cet effet, ils ont autorisé 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 dans le cadre du programme de rachat ;
- donné 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 ;
- décidé de ne pas prononcer la dissolution anticipée de la Société et de poursuivre l'activité malgré des capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social.

Le texte intégral des résolutions soumises au vote est repris au sein de l'avis préalable de réunion, disponible sur le site Internet de la Société ([www.orosdi.com](http://www.orosdi.com) - section "Communiqués de presse").

Les résultats des votes lors de l'Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2014 sont disponibles sur le site Internet de la Société [www.orosdi.com](http://www.orosdi.com) (section "Communiqués de presse").

#### **2.4.2** Analyse des résultats et de la situation financière de la Société

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

En effet, les locaux de l'immeuble de la rue Blanche à Paris 9ème sont loués à 100 % au 30 juin 2014.

La Société a obtenu de la banque CACIB un report de l'échéance de sa dette senior d'un montant nominal de 103.600.000 euros au 15 décembre 2014. La Société envisage d'ores et déjà le remboursement de cette dette par le produit de cession de son actif immobilisé.

La Société a signé le 30 juin 2014 une promesse de vente de son immeuble sis rue Blanche à Paris (9<sup>ème</sup> arrondissement) avec un investisseur de premier rang pour un prix brut d'environ 263 millions d'euros hors taxes, assorti de mesures d'accompagnement et sous réserve d'éventuels ajustements.

Il est précisé que dans le cadre du litige opposant Orosdi à la société AB Construction, le liquidateur judiciaire de celle-ci est intervenu lors de l'audience du 3 juillet 2014 aux fins de reprendre l'instance et a fait savoir qu'il poursuivait l'instance. Au regard du faible risque d'une condamnation relative à la procédure engagée par AB Construction, aucune provision n'a été comptabilisée dans les comptes semestriels au 30 juin 2014 à l'exception d'une somme de 188 K€ (HT) correspondant au solde du devis de la société AB Construction et des ordres de service n°2 à 10 signés par Orosdi (voir section 3.1 du présent Rapport Financier Semestriel pour de plus amples informations sur le litige).

Aucun autre événement sortant du cadre ordinaire de la gestion courante ni aucune affaire susceptible d'affecter de manière significative les résultats de la Société ne sont intervenus au cours du premier semestre 2014.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des états financiers sont conformes à la réglementation en vigueur. Celles-ci n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Afin de vous permettre d'analyser la situation financière de la Société au cours du premier semestre 2014, nous vous proposons de mesurer, par rapport aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013, l'évolution des grands postes du bilan.

- Les actifs immobilisés : le total des actifs immobilisés s'élève à 124.559.864 euros contre 125.739.999 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.
- Les actifs non immobilisés : le total des actifs non immobilisés s'élève à 27.356.596 euros contre 12.776.418 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2013. Ces derniers sont essentiellement composés des créances commerciales, de la trésorerie et équivalents de trésorerie ainsi que d'une créance sur notaire. Cette dernière, d'un montant de 13.175.000 euros, correspond au dépôt de garantie versé par la comptabilité du notaire que les parties ont convenu de fixer lors de la promesse de vente de l'actif sis rue Blanche à Paris signée le 30 juin 2014. Ce dépôt de garantie trouve sa contrepartie en dettes financières (dépôt reçu) pour le même montant.



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

- Les capitaux propres s'élèvent à 2.184.720 euros contre 5.078.516 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.
- Les dettes s'élèvent à 149.879.396 euros contre 133.672.505 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2013. Elles sont principalement constituées (i) des emprunts et dettes contractés auprès des établissements de crédit et (ii) des emprunts et dettes souscrits auprès d'entités affiliées.
- Le total du bilan s'élève à 152.270.396 euros contre 138.768.329 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Les produits et les charges pour le premier semestre 2014 sont les suivants :

- Le résultat d'exploitation, s'élève à 130.188 euros, dont :
  - (i) 5.559.912 euros de produits d'exploitation ; et
  - (ii) 5.429.725 euros de charges d'exploitation.

Les loyers sont constatés au compte de résultat sur la période conformément aux baux conclus avec les locataires. Les baux ne prévoient pas l'application de franchise à l'exception des baux conclus avec les sociétés CRITEO, INTERIALE et COMUTO visés ci-dessus. Les charges locatives facturées aux locataires sont présentées dans le chiffre d'affaires.

Les engagements de loyers à recevoir des locataires du parc immobilier patrimonial ont été évalués sur la base actuelle au 30 juin 2014, sans incidence des évolutions futures liées aux renégociations ou aux indexations. Les baux concernés sont négociés sur une base ferme.

- Le résultat financier s'élève à (3.023.933) euros, dont 3.023.933 euros représentant les charges financières sur emprunt relatives aux activités poursuivies. Il n'y a pas de produits financiers.

Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, les comptes sociaux du premier semestre 2014 font apparaître un résultat courant avant impôts négatif égal à (2.893.745) euros contre un résultat négatif de (8.252.830) euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Les comptes semestriels sont joints en section 3.1 ci-après.

## **2.5** Evénements importants survenus depuis la fin du premier semestre 2014

Aucun autre événement sortant du cadre ordinaire de la gestion courante ni aucune affaire susceptible d'affecter de manière significative les résultats de la Société ne sont intervenus depuis la fin du premier semestre 2014.

Les informations relatives au nombre total des droits de vote et d'actions prévues par l'article L. 233-8 I du Code de commerce et l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers ont été communiquées au marché et publiées sur le site Internet de la Société le 23 juin 2014.

## 2.6 Principales transactions entre parties liées

Le rapport semestriel d'activité doit faire état des principales transactions intervenues entre parties liées, et notamment :

- des transactions entre parties liées qui ont eu lieu durant les six premiers mois de l'exercice en cours et ont influé significativement sur la situation financière ou les résultats de la Société au cours de cette période ; et
- de toute modification affectant les transactions entre parties liées décrites dans le dernier rapport financier annuel qui pourrait influencer significativement sur la situation financière ou les résultats de la Société durant les six premiers mois de l'exercice en cours.

Aucune transaction entre parties liées n'a influé significativement sur la situation financière ou les résultats de la Société durant le premier semestre 2014.

## 2.7 Evolution prévisible, perspectives d'avenir et principaux risques et incertitudes relatifs à l'activité de la Société jusqu'à la clôture de l'exercice

### 2.7.1 Evolution prévisible de l'activité de la Société

La Société a signé une promesse de vente de son immeuble situé 32 à 38 rue Blanche à Paris (75009) avec un investisseur de premier rang pour un prix brut d'environ 263 millions d'euros hors taxes, assorti de mesures d'accompagnement et sous réserve d'éventuels ajustements.

En cas de réalisation, la vente de cet immeuble par la Société est susceptible d'entraîner le dépôt par son actionnaire de référence, la société luxembourgeoise CEREP Investment France S.à r.l., d'un projet **d'offre** publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire sur les actions restant en circulation, conformément à la réglementation en vigueur.

Il est toutefois précisé que la société luxembourgeoise CEREP Investment France S.à r.l. étudie par ailleurs l'opportunité de déposer un projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire préalablement à la réalisation de la cession de l'immeuble. Tout projet d'offre publique sera soumis au contrôle de l'Autorité des marchés financiers et donnera lieu à la désignation d'un expert indépendant conformément à la réglementation en vigueur. Par ailleurs, le prix de l'offre sera déterminé selon les conditions habituelles pour ce type d'opérations et principalement sur la base du prix de cession de l'unique actif immobilier dont la cession est en cours.

### 2.7.2 Perspectives d'avenir

#### 2.7.2.1 Stratégie à moyen et long terme

En cas de réalisation de la vente de l'immeuble, la Société n'envisage pas d'acquérir d'autres actifs.

### 2.7.3 Principaux risques et incertitudes liés à l'activité de la Société

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 Semestriel, 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 Semestriel 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).

Les principaux facteurs de risque propres à la Société et à son activité sont les suivants :

- **Risques liés à l'exploitation** (risques liés à l'environnement économique et à l'évolution du marché de l'immobilier, à la concentration du patrimoine de la Société, à l'absence de liquidité de l'actif immobilier, à la valorisation de l'actif, à la commercialisation de l'actif de la Société, à l'importance des relations avec le Groupe CEREP III, aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurance appropriées,).
- **Risques juridiques, réglementaires** (risques liés à la réglementation applicable, risques naturels, miniers et technologiques, risques liés à la santé (amiante, légionelle, plomb, etc.), risques environnementaux liés aux ICPE, risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement).
- **Risques financiers** (risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société, au niveau d'endettement de la Société, au service de la dette, risques de liquidité et de trésorerie, risques liés au régime fiscal des acquisitions, risques de marché).

Pour de plus amples renseignements, nous vous remercions de bien vouloir vous référer à la section 1.2.14 du Rapport Financier Annuel.

## LE GERANT

### **3 COMPTES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2014**

Une présentation des chiffres-clés des comptes semestriels figure en section 1.2. "Chiffres clés au 30 juin 2014" du présent Rapport Financier Semestriel.

#### **3.1 Etats financiers semestriels d'Orosdi au 30 juin 2014**

**OROSDI**

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

---

**Comptes semestriels  
au 30 juin 2014**

**BILAN**

**BILAN ACTIF**

ACTIF	Du 01/01/2014 au 30/06/2014 (6 mois)			Du 01/01/2013 au 30/06/2013 (6 mois)	Exercice précédent 31/12/2013 (12 mois)
	Brut	Amort. prov.	Net	Net	Net
Capital souscrit non appelé					
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Frais de développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial	1		1	1	1
Autres immobilisations incorporelles					
Avances, comptes immob. incorporelles					
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Terrains	34 563 918		34 563 918	34 563 918	34 563 918
Constructions	112 571 360	23 794 652	88 776 707	93 064 232	90 632 575
Installations techniq., matériel, outillage					
Autres immobilisations corporelles	73 335	8 689	64 445	6 200	62 665
Immobilisations en cours	1 134 230		1 134 230		460 278
Avances et acomptes					
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>					
Participations par mise en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	20 562		20 562	20 135	20 562
<b>TOTAL I</b>	<b>148 363 406</b>	<b>23 803 542</b>	<b>124 559 864</b>	<b>127 654 486</b>	<b>125 739 999</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
<b>CREANCES</b>					
Créances clients & cptes rattachés	7 588 930	47 075	7 541 855	6 051 008	5 655 046
Autres créances	14 035 315	44 374	13 990 941	856 635	694 230
Capital souscrit et appelé, non versé					
<b>DIVERS</b>					
Valeurs mobilières de placement	86 823		86 823	86 823	86 823
(dt actions propres <input style="width: 100px; border: 1px solid black;" type="text" value="86 622,71"/> )					
Disponibilités	4 926 518		4 926 518	2 549 474	5 607 372
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>					
Charges constatées d'avance	810 460		810 460	862 124	642 342
<b>TOTAL II</b>	<b>27 448 045</b>	<b>91 449</b>	<b>27 356 596</b>	<b>10 406 064</b>	<b>12 776 418</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler III	353 935		353 935	479 406	251 911
Primes rembours. des obligations IV					
Ecarts de conversion actif V					
<b>TOTAL GENERAL (I à V)</b>	<b>176 165 386</b>	<b>23 994 991</b>	<b>152 270 396</b>	<b>138 539 956</b>	<b>138 768 329</b>

**BILAN PASSIF**

PASSIF	Du 01/01/2014 au 30/06/2014 (6mois)	Du 01/01/2013 au 30/06/2013 (6mois)	Exercice précédent 31/12/2013 (12 mois)
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social ou individuel (dont versé : 23 315 200)	23 315 200	23 315 200	23 315 200
Primes d'émission, de fusion, d'apport	667	667	667
Ecart de réévaluation			
Réserve légale	1 328 000	1 328 000	1 328 000
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées	837 758	837 758	837 758
Autres réserves			
Report à nouveau	(20 403 109)	(12 738 486)	(12 738 486)
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>(2 893 796)</b>	<b>(3 696 221)</b>	<b>(7 664 622)</b>
Subventions d'investissements			
Provisions réglementées			
<b>TOTAL I</b>	<b>2 184 720</b>	<b>9 046 917</b>	<b>5 078 516</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	188 971		
Provisions pour charges	17 308		17 308
<b>TOTAL III</b>	<b>206 279</b>		<b>17 308</b>
<b>DETTES</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	107 821 697	104 164 059	108 477 559
Emprunts, dettes fin. Divers	39 135 158	21 714 899	23 250 626
Acomptes et avances reçus		1 901 396	384
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	673 754	162 936	689 992
Dettes fiscales et sociales	1 406 749	1 033 270	938 808
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	302 332	239 200	89 173
Autres dettes	415 444	209 116	245 964
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>			
Produits constatés d'avance	124 263	68 163	
<b>TOTAL IV</b>	<b>149 879 396</b>	<b>129 493 039</b>	<b>133 672 505</b>
Ecart de conversion passif	V		
<b>TOTAL GENERAL (I à V)</b>	<b>152 270 396</b>	<b>138 539 956</b>	<b>138 768 329</b>



**COMPTE DE RESULTAT**

**COMPTE DE RESULTAT**

	Du 01/01/2014 au 30/06/2014 (6 mois)		Du 01/01/2013 au 30/06/2013 (6 mois)		Exercice précédent 31/12/2013 (12 mois)
	France	Exportations	Total	Total	Total
Ventes de marchandises					
Production vendue biens					
Production vendue services	5 187 864		5 187 864	2 694 111	5 746 762
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>5 187 864</b>		<b>5 187 864</b>	<b>2 694 111</b>	<b>5 746 762</b>
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			372 046	713 340	742 279
Autres produits			3	1	570
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>5 559 912</b>	<b>3 407 452</b>	<b>6 489 611</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			2 233 995	1 829 432	3 610 999
Impôts, taxes et versements assimilés			302 501	202 827	568 397
Salaires et traitements					6 000
Charges sociales			3 000		
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>					
Sur immobilisations :			2 696 256	2 556 519	5 226 762
Sur actif circulant : dotations aux provisions					91 449
Pour risques et charges : dotations aux provisions			188 971		
Autres charges			5 001	5 001	10 001
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>5 429 725</b>	<b>4 593 779</b>	<b>9 513 608</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>130 188</b>	<b>(1 186 327)</b>	<b>(3 023 997)</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	37 518
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>37 518</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions					
Intérêts et charges assimilés			3 023 933	2 547 412	5 266 350
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERS</b>			<b>3 023 933</b>	<b>2 547 412</b>	<b>5 266 350</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>(3 023 933)</b>	<b>(2 509 894)</b>	<b>(5 228 833)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>(2 893 745)</b>	<b>(3 696 221)</b>	<b>(8 252 830)</b>

**COMPTE DE RESULTAT (SUITE)**

	Du 01/01/2014 au 30/06/2014 (6 mois)	Du 01/01/2013 au 30/06/2013 (6 mois)	Exercice précédent 31/12/2013 (12 mois)
	Total	Total	Total
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			605 572
Produits exceptionnels sur opérations en capital			
Reprises sur provisions et transferts de charges			
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			<b>605 572</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	51		56
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			17 308
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>51</b>		<b>17 364</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(51)</b>		<b>(51)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices			
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>5 559 912</b>	<b>3 444 970</b>	<b>7 132 700</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>8 453 708</b>	<b>7 141 191</b>	<b>14 797 323</b>
<b>BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b>	<b>(2 893 796)</b>	<b>(3 696 221)</b>	<b>(7 664 622)</b>

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

Variation des capitaux propres	31/12/2013	Affectation résultat 2013	Augmentation	Diminution	30/06/2014
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)	(7 664 622)			(20 403 108)
Résultat de l'exercice	(7 664 622)	7 664 622		(2 893 796)	(2 893 796)
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>5 078 517</b>			<b>(2 893 796)</b>	<b>2 184 721</b>

**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE**

<i>(en euros)</i>	juin-14	déc.-13	juin-13	déc.-12	juin-12
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>					
Résultat net	(2 693 796)	(7 664 622)	(3 696 221)	(12 738 486)	(7 213 666)
Amortissements et provisions					
Cotations	2 885 227	5 308 519	2 529 519	5 525 484	1 795 664
Reprises	-	-	-	-	-
Impôts hors éléments financiers	-	-	-	-	-
Charges et produits financiers nettes d'impôt	3 023 932	5 226 802	2 547 412	7 569 397	2 693 922
Produits financiers nets d'impôt	-	-	-	-	-
<b>Marge brute d'auto-financement</b>	<b>3 015 363</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	(1 703 570)	(1 786 181)	(412 311)	(3 990 917)	227 370
Frais financiers payés	(2 672 466)	(2 627 640)	(1 177 502)	(5 683 646)	(2 565 301)
Impôt sur le bénéfice payé	-	-	-	-	-
<b>Flux net de trésorerie net provenant des activités opérationnelles</b>	<b>(1 360 673)</b>	<b>(1 541 092)</b>	<b>(209 103)</b>	<b>(9 518 168)</b>	<b>(4 861 811)</b>
Acquisition d'immobilisations	(1 022 385)	(679 590)	(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>(1 022 385)</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	(133 000)	(13 270 000)	(13 270 000)	(4 721 331)	(3 124 689)
Emission d'emprunts	1 835 000	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>1 702 000</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>(681 058)</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	5 694 195	173 497	173 497	147 193	147 193
Trésorerie et équivalents de trésorerie fin de période	5 013 137	5 694 195	2 636 297	173 497	1 554 482
<b>Variation de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>(681 058)</b>	<b>5 520 698</b>	<b>2 462 800</b>	<b>26 304</b>	<b>1 407 289</b>

**ANNEXE**

## FAITS CARACTERISTIQUES DE LA PERIODE

### DESCRIPTION DE LA SOCIETE

Orosdi est une société foncière cotée constituée sous la forme d'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 semestriels au 30 juin 2014.

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 de l'actif détenu 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).

#### Signature d'un acte de transfert de créance

En date du 11 juin 2014, le prêteur dénommé Hypothekenbank déclare céder, à la banque CACIB, l'intégralité de ses droits et obligations au titre de la convention d'ouverture de crédit du 28 novembre 2007, à savoir 50% du Crédit Sénior.

#### Prorogation de l'échéance de la dette sénior (avenant n°6 du 12 juin 2014)

En juin 2014, 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 6 mois soit jusqu'au 15 décembre 2014.

Les garanties et sûretés mises en place dans le cadre de la convention de crédit ne sont pas prorogées, notamment les sûretés hypothécaires qui courent toujours jusqu'au 16 juin 2015. Une garantie des frais financiers a cependant été émise par Barclays Bank Plc pour un montant de 1 580 000 euros et expirera le 30 décembre 2014.

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.

Présentation des comptes semestriels

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 semestriels.

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 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 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 en raison des désordres qu'il soutient avoir subi en suite des travaux.

Une première réunion d'expertise s'est tenue le 17 février 2014, à l'occasion de laquelle, ledit voisin a informé l'Expert que les désordres dont il se plaignait et visés à l'assignation ont fait l'objet d'une reprise partiellement prise en charge par son assureur.

Aux termes de sa note aux parties du 18 février 2014, l'Expert a indiqué que ses opérations se trouvaient ainsi sans objet, en l'absence de toute réclamation maintenue.

Par lettre en date du 25 février 2014, l'avocat dudit voisin a dispensé expressément l'Expert d'entreprendre la rédaction de son rapport.

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 24 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.

Au cours du mois de mars 2014, la liquidation judiciaire de la société AB Construction a été prononcée.

Lors de l'audience du 3 juillet 2014, le liquidateur judiciaire est intervenu aux fins de reprendre l'instance initiée par la société AB Construction. Cette affaire a fait l'objet d'un renvoi au 23 octobre 2014. Le liquidateur judiciaire a fait savoir qu'il poursuivait l'instance.

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 semestriels au 30 juin 2014 à l'exception d'une somme de 188 K€ (HT) correspondant au solde du devis de la société AB Construction et des ordres de service n°2 à 10 signés par la société Orosdi SCA.

#### 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 clos le 30 décembre 2013. La société Orosdi a accepté la proposition de rectification de l'administration fiscale ; celle-ci a été provisionnée en totalité (17 K€) dans les comptes au 30 juin 2014. La société est toujours en attente de la mise en recouvrement.

#### Signature d'un avenant au bail CRITEO

La société a signé, au cours de l'exercice, un troisième avenant au bail commercial du 20 janvier 2012, dans l'immeuble sis rue Blanche (Paris 9<sup>ème</sup> arrondissement) avec la société CRITEO, société de technologie mondiale, pour une superficie additionnelle de 3 148 m<sup>2</sup> avec une prise d'effet au 15 juin 2014.

Cet avenant prévoit que le bail, initialement prévu pour une durée de 9 ans à compter du 15 juin 2012, est porté à 11 ans.

Ainsi, à la date de clôture, l'ensemble immobilier est loué à 100 %.

#### Signature d'une promesse de vente de l'immeuble sis rue Blanche

La société OROSDI SCA a signé le 30 juin 2014 une promesse de vente de son immeuble sis rue Blanche à Paris (9<sup>ème</sup> arrondissement) avec un investisseur de premier rang pour un prix brut d'environ 263 millions d'euros hors taxes, assorti de mesures d'accompagnement et sous réserve d'éventuels ajustements.

La signature de cette promesse de vente a été assortie du versement par l'investisseur d'un dépôt de garantie de 13 175 000 €.

En cas de réalisation, la vente de cet immeuble par OROSDI est susceptible d'entraîner le dépôt par son actionnaire de référence, la société luxembourgeoise CEREP Investment France S.à.r.l., d'un projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire sur les actions restant en circulation, conformément à la réglementation en vigueur.

Il est toutefois précisé que la société luxembourgeoise CEREP Investment France S.à.r.l. étudie par ailleurs l'opportunité de déposer un projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire préalablement à la réalisation de la cession de l'immeuble. Tout projet d'offre publique sera soumis au contrôle de l'Autorité des marchés financiers et donnera lieu à la désignation d'un expert indépendant conformément à la réglementation en vigueur. Par ailleurs, le prix de l'offre sera déterminé selon les



conditions habituelles pour ce type d'opérations et principalement sur la base du prix de cession de l'unique actif immobilier dont la cession est en cours.

Continuité d'exploitation

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

La société a obtenu de la banque CACIB un report de l'échéance de sa dette senior d'un montant nominal de 103 600 000 euros au 15 décembre 2014. La société envisage d'ores et déjà le remboursement de cette dette par le produit de cession de son actif immobilisé.

Elle a de même, prorogé les échéances de financement groupe au 30 juin 2015.

**EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture de la période.

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

### 1) Référentiel comptable

Les comptes semestriels au 30 juin 2014 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.

Depuis le 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.

Les baux signés avec les entreprises, locataires rue Blanche, sont assortis d'une franchise de loyer.

Conformément à l'avis de l'OEC n°29, afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien immobilier loué, le bénéfice accordé au travers de la franchise fait l'objet d'une répartition sur la durée du bail commercial.

#### **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 30 juin 2014 est de 32 euros.

Orosdi détient 5 613 actions propres, soit une valeur totale évaluée à 179,6 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 362,6 K€ en 2014 qui viennent s'ajouter aux frais déjà inscrits en charges à répartir en 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 Hypothekenbank.

#### **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.

Une provision de 17 K€ relative à la vérification de comptabilité dont la société Orosdi La Chapelle a fait l'objet a été constituée en 2013 et est toujours inscrite dans les comptes au 30 juin 2014.

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

Aucun changement de méthodes n'est intervenu au cours de la période.

**INFORMATIONS  
BILAN ET RESULTAT**

**IMMOBILISATIONS**

	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., reports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1		
Terrains	34 563 918		
Constructions sur sol propre			576 647
Constructions sur sol d'autrui	111 994 712		
Const. Install. générales, agencements, aménagements			
Install. techniques, matériel et outillage industriels			
Installations générales, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	62 190		4 945
Emballages récupérables et divers	6 200		
Immobilisations corporelles en cours	460 278		1 134 230
Avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>147 087 298</b>		<b>1 715 822</b>
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	20 562		
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>20 562</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>147 107 861</b>		<b>1 715 822</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			112 571 360	
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			67 135	
Emballages récupérables et divers			6 200	
Immobilisations corporelles en cours	460 278		1 134 230	
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>460 278</b>		<b>148 342 843</b>	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			20 562	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>			<b>20 562</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>148 363 406</b>	

**AMORTISSEMENTS**

	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre	21 362 137	2 432 516		23 794 652
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agencements, aménagements				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements et aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	5 725	3 164		8 889
Emballages récupérables, divers				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>21 367 862</b>	<b>2 435 680</b>		<b>23 803 542</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>21 367 862</b>	<b>2 435 680</b>		<b>23 803 542</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							
Install. Tech.							
Install. 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	251 911	362 600	260 576	353 935
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 REGLEMENTEES</b>				
Provisions pour litiges Provisions pour garanties données aux clients Provisions pour pertes sur marchés à terme Provisions pour arrendes 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	188 971		188 971          17 308
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>	<b>17 308</b>	<b>188 971</b>		<b>206 279</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	47 075 44 374			47 075 44 374
<b>DEPRECIATIONS</b>	<b>91 449</b>			<b>91 449</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>108 757</b>	<b>188 971</b>		<b>297 728</b>
Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice		188 971		



**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	7 535 998	98 762	7 437 236
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	419 700	419 700	
Etat, autres collectivités ; autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités ; créances diverses			
Groupe et associés	44 374	44 374	
Débiteurs divers	13 571 241	13 571 241	
Charges constatées d'avance	810 460	810 460	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>22 455 267</b>	<b>14 997 469</b>	<b>7 457 798</b>
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
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	204	204		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	107 821 493	103 936 493	840 000	3 045 000
Emprunts et dettes financières divers	39 135 158	38 440 553		694 605
Fournisseurs et comptes rattachés	673 754	673 754		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	9 000	9 000		
Etat ; impôt sur les bénéfices				
Etat ; taxe sur la valeur ajoutée	1 251 370	1 251 370		
Etat ; obligations cautionnées				
Etat ; autres impôts, taxes et assimilés	146 379	146 379		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	302 332	302 332		
Groupe et associés	5 357	5 357		
Autres dettes	410 087	410 087		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	124 263	124 263		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>149 879 396</b>	<b>145 299 791</b>	<b>840 000</b>	<b>3 739 605</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 835 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	133 000			
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			
Capital souscrit appelé, non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
<b>DETTES</b>			
Dettes financières diverses	25 252 035		
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	8 972		
Charges financières avec les entreprises liées	902 532		
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

**ETAT DES CHARGES A PAYER**

Charges à payer	Montant
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>	<b>1 029 025</b>
Intérêts courus sur emprunt - Etablissements bancaires	126 493
Intérêts courus - Subordinary loan	154 778
Intérêts courus - Shareholder loan	747 753
<b>DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>531 895</b>
Fournisseurs - factures non parvenues	531 895
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>155 379</b>
Org. sociaux - autres charges à payer	9 000
Etat - charges à payer	146 379
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>410 087</b>
Nexity - charges à payer	410 087
<b>INTERETS COURUS SUR DECOUVERT</b>	<b>204</b>
Intérêts courus à payer	204
<b>Total</b>	<b>2 126 590</b>

**ETAT DES PRODUITS ET AVOIRS A RECEVOIR**

Produits à recevoir	Montant
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>7 511 908</b>
Clients - factures à établir	7 511 908
<b>Total</b>	<b>7 511 908</b>

## ETAT DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Charges constatées d'avance	Montant
Charges constatées d'avance	810 460
Produits constatés d'avance	Montant
Produits constatés d'avance	(124 263)
<b>Total</b>	<b>686 197</b>

## NOTE SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT 30 juin 2014	Taux	Montant HT 30 juin 2013	Taux
Loyers - soumis à TVA	4 507 164	86,88%	2 473 468	91,81%
Loyers - non soumis à TVA	82 844	1,60%	81 057	3,01%
Refacturation charges - soumis	458 919	8,85%	196 378	7,29%
Refacturation charges - non soumis	16 700	0,32%	(56 791)	-2,11%
Refacturation taxes sur les bureaux	122 237	2,36%	0	0,00%
<b>Total</b>	<b>5 187 864</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 694 111</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 bancaire autonome à première demande d'un montant de 5 628 K€ jusqu'au 30 juillet 2021. Aucune nouvelle garantie n'est prévue dans l'avenant 3 signé le 1<sup>er</sup> mai 2014.

#### 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 immeubles pour un montant de 2 700 000 euros expirant au plus tôt le 30 septembre 2013.

Par avenant en date du 12 juin 2014, une nouvelle garantie de frais financiers émise par Barclays Bank Plc a été signée pour un montant de 1 580 000 euros et expirant le 30 décembre 2014.

Le taux d'intérêt est Euribor 3 mois augmenté d'une marge de 2,70% 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 décembre 2014.

*Engagement relatif à la signature de la promesse de vente*

La société OROSDI SCA a signé le 30 juin 2014 une promesse de vente de son immeuble sis rue Blanche à Paris (9<sup>ème</sup> arrondissement). Elle s'oblige irrévocablement à vendre à l'acquéreur, les biens dans les conditions et délai fixés par la promesse.

Cette promesse est assortie de conditions suspensives qui devront être réalisées au plus tard le 10 septembre 2014.

ENGAGEMENTS DE LOYERS

Les engagements de loyers à recevoir des locataires ont été évalués sur la base actuelle au 30 juin 2014, 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 2S2014	Loyers 2015	Loyers 2016	Total (en K€)
Engagements de loyers pour l'ensemble du patrimoine	5 346	10 702	10 702	26 750

#### RESPECT DES RATIOS FINANCIERS

Dans le cadre de la mise en place du financement par Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (ex Calyon), l'avenant n°5 de la convention de crédit initiale imposé 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 30 juin 2014, le ratio LTV Projet, sur la base de la dernière évaluation connue de l'immeuble rue Blanche, s'élève à 45,42 %.

Au 30 juin 2014, 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 30 juin 2014 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 31/12/2013 :	4.841.308
Décote des intérêts différés liés à la sous-capitalisation :	(242.065)
Intérêts différés liés à la sous-capitalisation créés au titre de 2014 :	<u>0</u>
Intérêts différés liés à la sous-capitalisation au 30/06/2014 :	4.599.243



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

- Déficit reportable à l'ouverture de 58 345 772 euros,
- Résultat fiscal déficitaire généré sur la période de 1 694 103 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 6 012 euros.

### 3.2 Rapport des commissaires aux comptes sur l'examen limité des comptes semestriels

**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

Commissaires aux Comptes  
Membres de la Compagnie Régionale de Paris

---

**OROSDI**

***Rapport des Commissaires aux Comptes  
sur l'information financière semestrielle  
au 30 Juin 2014***

---

112, Avenue Kléber  
75116 PARIS

Société en Commandite par Actions au capital de 23.315.200 Euros  
RCS Paris 552 022 832

**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

Commissaires aux Comptes  
Membres de la Compagnie Régionale de Paris

**OROSDI SCA*****Rapport des Commissaires aux Comptes  
sur l'information financière semestrielle  
au 30 juin 2014***

---

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2. III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- L'examen limité des comptes semestriels de la société OROSDI, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2014, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Les comptes semestriels ont été établis sous la responsabilité de votre gérant.

Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

**1. Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, la régularité et la sincérité des comptes semestriels.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- Les notes « Référentiel comptable », « Environnement économique » et « Continuité d'exploitation » de l'annexe indiquant les incertitudes pesant sur la continuité d'exploitation ;
- La note « litige avec la société AB Construction » exposant la procédure en cours relative à un litige avec un fournisseur.

## 2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels sur lesquels a porté notre examen limité.

A l'exception de l'incidence éventuelle des faits exposés ci-dessus, nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels.

Paris, le 30 juillet 2014

Les Commissaires aux comptes

**AUDIT ET DIAGNOSTIC**



Philippe MILLAN

**AUDIT ET CONSEIL UNION**



Jean-Luc GATINOIS

## **4 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE**

### **4.1 Structure de gouvernance de la Société**

Lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 9 juillet 2007, la Société a été transformée en une société en commandite par actions dont la gouvernance est régie par les dispositions des statuts reproduites en section 4 du Rapport Financier Annuel. Les statuts de la Société sont également disponibles sur le site internet [www.orosdi.com](http://www.orosdi.com) (section "Documents Financiers").

La société Orosdi Management SARL a été désignée en qualité d'associé commandité et en qualité de gérant de la Société, pour une durée indéterminée.

La Société a également été pourvue d'un Conseil de surveillance, composé initialement de quatre membres, désignés par la même Assemblée Générale. La composition du Conseil a varié depuis, suite à la démission de l'un de ses membres (voir section 4.1.2 ci-dessous).

#### **4.1.1 Gérance**

Orosdi Management SARL est une société à responsabilité limitée au capital de 8.000 euros, identifiée sous le numéro 498 859 727 RCS Paris, dont le siège social est 112, avenue Kléber, 75116 Paris. Ses gérants sont Messieurs Matthew Lo Russo et Martin Lindström et Madame Catherine Simoni.

Il est à noter qu'il n'existe pas de limitations formelles aux pouvoirs du gérant, à l'exception de celles découlant des pouvoirs du Conseil de surveillance et des associés.

Le gérant d'Orosdi, ainsi que ses représentants légaux, ne reçoivent aucune rémunération, sous quelque forme que ce soit, au titre de leurs fonctions (voir sections 1.2.17.4 et du Rapport Financier Annuel pour de plus amples informations sur le sujet).

Les pouvoirs et règles d'attribution d'un dividende à l'associé commandité (prélèvement, sur le bénéfice distribuable, d'une somme égale à 0,01% du bénéfice distribuable) sont explicités dans les statuts et en section 1.2.18.1 du Rapport Financier Annuel.

#### **4.1.2 Conseil de surveillance**

Le Conseil de surveillance de la Société est désormais composé des trois membres suivants : Madame Agnès Riban, Monsieur Olivier Petreschi et Monsieur Didier Zeitoun, Monsieur Bertrand Neuschwander ayant démissionné le 9 mai 2014 avec effet à cette date.

Monsieur Didier Zeitoun a été désigné en qualité de membre indépendant. Lors de sa réunion en date du 29 avril 2014, le Conseil a procédé à l'évaluation de cette qualité et a confirmé sa qualification de membre indépendant du Conseil de surveillance de la Société.

Les mandats des membres du Conseil de surveillance prendront fin à l'issue de l'assemblée générale qui sera amenée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Aucune rémunération n'a été attribuée aux membres du Conseil de surveillance lors de leur nomination. Toutefois, l'Assemblée Générale Mixte et l'associé commandité 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 membres indépendants :

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

Du fait de la démission de Monsieur Bertrand Neuschwander, le Conseil de surveillance a, lors de sa réunion en date du 30 juillet 2014, décidé que la somme de dix mille (10.000) euros serait attribuée, pour l'exercice 2015 mais également pour chacun les 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 Monsieur Didier Zeitoun.

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

De plus amples informations concernant les membres du Conseil de surveillance sont incluses aux sections 1.2.17 et 1.2.18 du Rapport Financier Annuel. Leurs pouvoirs et fonctions sont décrits dans les statuts et en section 1.2.17 du Rapport Financier Annuel.

Il est rappelé que lors de sa réunion en date du 29 avril 2009, le Conseil de surveillance a décidé qu'il remplirait les fonctions du comité d'audit 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.

## **5 PERSONNE RESPONSABLE**

### **5.1 Personne responsable du Rapport Financier Semestriel**

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

### **5.2 Attestation des personnes responsables du Rapport Financier Semestriel**

Je, soussignée, Catherine Simoni, atteste, à ma connaissance, que les comptes complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et que le rapport semestriel d'activité figurant en page 4 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Catherine Simoni

Représentant légal d'Orosdi Management SARL, gérant d'Orosdi