

Assemblée Générale Annuelle

8 Juillet 2009



Ordre du Jour Assemblée Générale Ordinaire

1. Présentation des rapports du Conseil d'Administration et des Réviseurs d'Entreprises;
2. Présentation et approbation des comptes sociaux et des comptes consolidés annuels, pour l'exercice clos au 31 décembre 2008
3. Affectation des résultats
4. Approbation de la décharge aux membres du Conseil d'Administration et aux Réviseurs d'Entreprises pour l'exercice de leur mandat jusqu'au 31 décembre 2008
5. Approbation du renouvellement du mandat des Administrateurs actuellement en fonction au sein du Conseil d'Administration de la Société jusqu'à l'assemblée générale des actionnaires approuvant les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2009
6. Approbation de la proposition du conseil d'administration de nommer en qualité d'administrateur jusqu'à l'assemblée générale des actionnaires approuvant les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2009, M. Bernard Kleiner, M. Alexis Raymond Juan, M. Robert Coucke, M. Ales Vobruba, deux personnes liées au groupe Tchèque Prosperita ainsi que la société Tchèque Geofin, a.s.
7. Approbation du renouvellement du mandat des Réviseurs d'Entreprises jusqu'à l'assemblée générale des actionnaires approuvant les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2009.

1. Introduction par Jean-François Ott, président et directeur général d'Orco Property Group
2. Point sur la stratégie, Jean-François Ott
 - 2.1 Les réalisations de la Sauvegarde
 - 2.2 Point sur les discussions avec Colony
3. Présentation des comptes audités 2008 & mise à jour sur les comptes trimestriels non audités par Nicolas Tommasini, deputy CEO & CFO d'Orco Property Group
4. Présentation par PriceWaterhouseCoopers (Marc Minet), auditeurs d'Orco Property Group
5. Gouvernance d'entreprise: un conseil élargi et enrichi
6. Conclusion par Jean-François Ott

Présentation

1 Introduction



2 Point sur la Stratégie



2.1 Les réalisations de la Sauvegarde



Ce que la Sauvegarde nous permet de faire

- La Sauvegarde donne à l'équipe en place le cadre optimal pour poursuivre les efforts de restructuration de la société d'un point de vue financier et opérationnel
- **La Sauvegarde permet en sécurité de:**
 - Préserver l'unité et la valeur des actifs du groupe grâce à une continuité d'actions de l'équipe en place
 - Ouvrir les discussions avec les créanciers et les partenaires financiers
 - Accélérer le plan de restructuration
 - Assurer les conditions normales de l'activité pour les employés et les fournisseurs

La Sauvegarde a été accordée à la société mère Orco Property Group SA. Ses filiales, qu'il s'agisse des holdings ou des SPV portant les projets NE SONT PAS couvertes par le régime. Toutefois, les allocations de fonds concernant ces filiales sont fortement encadrées par la procédure

Jugement du Tribunal de Commerce de Paris le 25 mars 2009

Des discussions constructives avec les banques

- La procédure de Sauvegarde ouverte par le Tribunal de Commerce de Paris le 25 mars 2009 offre un cadre formel, professionnel et transparent qui définit et facilite les discussions avec les créanciers
- La société est en négociation avec la plupart de ses banques. Des progrès sont constamment réalisés grâce à des discussions constructives
 - Zlota : négociations en cours. La banque est favorable à l'extension du financement moyennant un investissement supplémentaire d'OPG et/ou de ses partenaires (le constructeur Besix ou autre)
 - Vysocany Gate : l'équipe de Prague a négocié l'extension du financement jusqu'à l'achèvement du projet avec Skanska Bank. Cet accord donne de la visibilité aux locataires potentiels et devrait faciliter la location de la partie non louée du projet. 20% de l'immeuble est aujourd'hui pré loué à KB Bank qui doit y emménager en Août 2009. Le permis d'occupation a été délivré en Juin.
 - Vaci One : Le financement a été approuvé vendredi par la banque – le projet est désormais en cours de revue par le comité d'investissement et l'administrateur. Un financement prorata (75/25%) est donc mis en place jusqu'à l'achèvement du projet.
 - Na Porici : le permis d'occupation a été délivré et le financement signé pour couvrir les coûts de construction

Les discussions en cours avec nos partenaires

- MSREF et Orco Germany : Négociations en cours. MSREF & les actionnaires minoritaires ne peuvent investir pour le moment. L'objectif réaliste vise à intégrer le compte courant actionnaire d'OPG de €17,5 Million en capital, générant ce faisant une relation d'OPG dans le capital de sa filiale
- AIG & Hospitality Invest (Mamaison portfolio) : Négociations en cours. L'objectif est d'obtenir le remboursement de € 10-15 Million du prêt actionnaire par la recapitalisation d'Hotel Invest par AIG en cash et par OPG via l'intégration du prêt
- Croatian Privatization Fund & Suncani Hvar : En cours, la finalisation des derniers obstacles techniques à la cession de l'hôtel Sirena. L'échange d'actifs contre des actions a des implications légales qui dépendent d'autorisations administratives. Discussions en cours
- Endurance : l'essentiel des commissions dues à ce jour a été réglé
- Albert Akopyan & Molcom : pas de progrès dans la négociation du prêt actionnaire

Point sur les discussions avec les obligataires

- Orco Property Group a débuté la nécessaire restructuration de sa dette obligataire dans le cadre légal de la “procédure de sauvegarde”
 - Sont inclus les émissions suivantes :
 - OPG 2010 - OBSAR & OPG 2010 – Straight Czech Bond
 - OPG 2012 - Echangeable Hvar
 - OPG 2013 - Convertible
 - OPG 2014 - OBSAR
- Le 15 mai, un message aux obligataires a été envoyé afin d’encourager la déclaration de leur créance auprès du mandataire
- En juin et juillet, J-F. Ott & N. Tommasini ont rencontré les représentants de certains porteurs d’obligations. Cette rencontre s’est tenue à l’initiative de Me Leguernevé, administrateur judiciaire.
- Ces rencontres se sont déroulées dans un climat constructif. Elles ont permis aux dirigeants d’Orco Property Group de rappeler les axes de redressement du Groupe, tant au niveau opérationnel que financier.

Point sur la préparation du plan de Sauvegarde

- En fonction des discussions actuellement en cours, le Management considère que le plan de Sauvegarde devrait être voté par tous les comités de créanciers en Septembre et présenté au Tribunal début octobre
- L'équipe de direction est totalement mobilisée sur le sujet
- Grant Thornton a validé les prévisions de cash flows pour 2009
- Orco Property Group en collaboration avec UBS a construit un Business Plan à 5 ans, dont les hypothèses peuvent être étendues jusque 10 ans

Calendrier indicatif : Sauvegarde & communication financière

Du 1^{er} juillet au 12 août

Discussions avec les obligataires

27 août

Conseil d'administration

Publication des résultats semestriels 2009

Septembre

Vote du comité des Fournisseurs

Assemblée Générale des Obligataires

25 septembre

Fin de la première période de Sauvegarde

Début octobre

Présentation du plan de Sauvegarde au Tribunal de Commerce de Paris

Communiqué de presse

Réunion Analystes

2.2 Point sur les discussions avec Colony



Nouvelle étape franchise le 22 juin

- Colony Capital se verra attribuer des warrants:
 - Ces warrants seront soumis au vote d'une Assemblée Générale Extraordinaire (à venir)
 - CoLOG peut souscrire à une augmentation de capital d'Orco Property Group à 7 € par action pour un montant envisagé de l'ordre de 80 millions d'euros
 - La participation de CoLOG dans OPG ne pourra excéder 30%

Les mêmes conditions pour tous les actionnaires

Une augmentation de capital au même prix (7 € par action) sera offerte à tous les actionnaires d'OPG à proportion d'une nouvelle action pour une action existante

Prochaines étapes jusque fin novembre

- Première étape: Finaliser la restructuration de la dette
- Deuxième étape: L'exercice des BSA par Colony Capital sera notamment conditionné au succès de la restructuration de la dette obligataire, menée dans le cadre de la Procédure de Sauvegarde
- Troisième étape: L'opération sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires d'OPG et fera l'objet d'un prospectus déposé auprès des autorités de marché compétentes

Après la nécessaire restructuration de la dette, cette opération permettra de renforcer les fonds propres du groupe en lui donnant les moyens de financer son développement et d'assurer la mise en œuvre de son plan de restructuration opérationnel

3 Comptes audités 2008



Les résultats audités ont été publiés le 10 Juin 2009

- PriceWaterhouseCoopers & HRT sont nos auditeurs
- Il n'y a pas d'ajustement sur les comptes de résultat consolidés publiés par la société, démontrant une grande crédibilité du processus de consolidation
- Cette Assemblée Générale se prononcera sur les comptes audités de l'année 2008
- Le 30 avril, une présentation complète des comptes non audités a été effectuée
- Le rapport annuel complet est disponible sur www.Orcogroup.com
- Affectation des résultats: 240,5 m€ de reports fiscaux déficitaires reportés sur 2009

Continuité d'exploitation et Sauvegarde

- La «Continuité d'exploitation» est le principe fondateur du processus de vérification
 - Les auditeurs se prononcent sur la capacité de l'entreprise à poursuivre son activité et à faire face à ses engagements
 - Après un examen détaillé des flux futurs de trésorerie, réalisé par le conseiller financier Grant Thornton, les auditeurs ont constaté des garanties réelles sur les prévisions de trésorerie 2009
 - En termes d'évaluation, l'obtention de la continuité d'exploitation est crucial
 - Prix « distressed » vs prix actuel
 - La sauvegarde permet au groupe de ne pas avoir recours à des ventes précipitées, **de sorte que les comptes reflètent la visibilité fournie par ce cadre juridique**
- Trois remarques sur le principe de « continuité d'exploitation »:
 - Nécessaire vente des programmes résidentiel, mais pas de pression sur les ventes d'actifs
 - La restructuration de la dette obligataire permettra d'assurer dans tous les cas une amélioration de la sortie de Sauvegarde
 - La livraison des programmes immobilisés en cours est sans incidence sur la continuité d'exploitation

Point sur le premier trimestre*

CA dynamique et résultat net impacté principalement par des éléments non cash

- Chiffre d'affaires: +16,3% à € 54,8 millions, soutenu par des loyers stables et une bonne tenue du marché résidentiel en République tchèque
- Premiers effets du plan de restructuration: -11% sur les frais de personnel et autres coûts d'exploitation
- EBE ajusté: + 27% à € 9,4 millions contre € 7,4 millions au 1er trimestre 2008
 - L'EBE augmente en dépit de la baisse des prix de ventes d'actifs et des coûts supplémentaires engendrés par la sauvegarde indiquant que la rentabilité opérationnelle des activités s'améliore
- Le résultat net corrigé des éléments non cash proche de l'équilibre à € - 5,9 millions
 - Le résultat net s'élève à € -45,7 millions, affecté par le résultat financier négatif. Les intérêts et charges s'élèvent à € -21,5 millions
 - Les pertes de change s'élèvent à € -17,9 millions et les autres éléments non cash de résultats financiers (principalement la « fair value » des instruments financiers) atteignent € - 21,9 millions

* Les résultats non audités du T1 ont été publiés le 29 Mai 2009

Gestion de la trésorerie et économies de coûts

- Les ventes d'actifs du T1 ont généré € 14,8 millions d'entrées de trésorerie
 - € 32 millions d'actifs cédés (dont € 24,2 millions en Allemagne) à 92% de la valorisation DTZ de Décembre 2008
- Au T2, la cession d'Origo (Hongrie) pour €5,7 millions générera €4.7 millions de trésorerie
- Coûts d'exploitation : € 2,8 millions d'économies réalisées au T1 en dépit de coûts importants liés à la Sauvegarde & à la restructuration de la dette (€ 1 million)
 - Hors coûts de Sauvegarde, les économies de coûts auraient atteint € 3,8 millions
 - De nouveaux réajustements d'équipes se feront au T2 face à la réduction des projets
 - La réduction du nombre d'employés (-420) a généré € 0,7 million d'économies
 - Parallèlement, la baisse des coûts capitalisés (en Allemagne en particulier) engendre automatiquement une hausse des charges de salaires

Point marché: des tendances contrastées

- **Bureau**

Berlin: La demande placée au cours du 1^{er} trimestre 2009 a chuté de près de 20% par rapport à l'année dernière, à 77.300 m². L'activité a surtout été soutenue par le secteur public et les associations, dont la demande est dans une large mesure indépendante de la tendance actuelle. Le taux de vacance reste stable (9,4%) ainsi que le loyer "prime" (21 Eur / m² / mois), tandis que les rendements « prime » sont maintenant autour de 5,50% (+ 60 bp).

Prague: Au 1^{er} trimestre 2009, l'activité de location a ralenti (41% de baisse en glissement annuel). Le contexte économique mondial a changé la structure de l'activité de location de bureaux. La renégociation des baux devient de plus en plus courante (26% au T1 2009) ; les entreprises choisissent de rester dans leurs locaux actuels, dans une optique d'optimisation des coûts. Les plans sociaux rendent le recours à la sous-location plus courante. L'importante quantité d'espace disponible dans le stock existant a entraîné une diminution de l'activité de pré-location. Le taux de vacance est en augmentation (près de 10%), tandis que le loyer "prime" reste stable.

- **Marchés résidentiels:**

Prague: Après d'excellents résultats en 2007, cette activité a connu un ralentissement de la demande en 2008 (augmentation de la TVA), qui se poursuit actuellement, provoquant une accumulation des stocks. Toutefois, ce marché affiche une forte résilience et les prix ne sont pas stabilisés ou ajustés faiblement à la baisse.

Varsovie: Le ralentissement est plus prononcé. L'offre et la demande sur le marché résidentiel ont chuté en raison du manque de disponibilité de crédits bancaires. Les prix sur le marché primaire a baissé de 3% en moyenne, mais des rabais plus importants sont ponctuellement négociables.

Point Marché: l'hôtellerie

La région a été nettement affectée par la crise économique depuis le T4 2008.

Et l'hôtellerie a été parmi les secteurs les plus touchés avec une demande fortement contractée.

République Tchèque

- **Prague** : un des marchés les plus affectés de la région en raison d'une faible demande et d'une offre abondante. Au mois d'avril, le RevPAR a été réduit de plus de 20% (vs avril 2008)
- **Ostrava**: destination secondaire dépendante de l'activité industrielle et faible demande en WE

Hongrie

- **Budapest** : La ville souffre d'une faible demande de la part des professionnels. Un sondage STR montre que le RevPar du marché a baissé de 30% par rapport à l'an passé

Pologne

- **Varsovie** : Le marché a globalement démontré une bonne performance, particulièrement notable en Avril où le taux d'occupation est en baisse limitée de 6% et l'ADR de seulement -0,2%
- **Bielsko-Biala** : destination secondaire dépendante de l'activité industrielle et faible demande le WE ainsi que pendant la basse saison. Affectée par la chute de l'activité de l'industrie automobile

Russie

- **Moscou** : Peu de demande de la part des professionnels et forte compétitivité en terme de prix

Slovaquie

- **Bratislava** : Un marché avant tout professionnel avec une composante loisir limitée

4 Présentation par PriceWaterhouseCoopers auditeurs d'Orco Property Group



Rapport des Réviseurs d'entreprises sur les comptes statutaires et consolidés d'Orco Property Group pour l'année 2008.

- L'audit a été conduit selon les standards internationaux selon l'Institut des Réviseurs d'Entreprises".
- Conclusion

5 Gouvernance d'entreprise

Un conseil élargi et enrichi



Un conseil élargi

Le Conseil d'Administration, stable et dans la continuité de son action, sera élargi à de nouvelles expertises et aux représentants d'actionnaires minoritaires qui représenteront l'ensemble des actionnaires d'Orco Property Group

- En tant que premier actionnaire, Prosperita et Martin Burda représenté par Geofin As, se voient offrir la possibilité d'apporter leur expertise en tant qu'investisseurs
- M. Bernard Gauthier, administrateur indépendant, ne se représente pas
- Au total, le conseil d'administration d'Orco Property Group comptera 14 membres, sans changement de contrôle:
 - 5 membres représentant les dirigeants du groupe: Jean-François Ott, Nicolas Tommasini, Ales Vobruba, CEREM S.A* & Ott&Co S.A**
 - 6 membres indépendants: Silvano Pedretti, Guy Wallier, Pierre Cornet, Bernard Kleiner, Alexis Juan, Robert Coucke.
 - 3 membres représentant des actionnaires : Geofin a.s (contrôlé par Martin Burda) & 2 représentants Prosperita.

* Management company filiale d' Orco Property Group

** Holding personnelle de Jean-François Ott

Renouvellement du mandat de deux administrateurs dirigeants

- Jean-François Ott, 44 ans, PDG et fondateur d'Orco Property Group en 1991, M. Ott est en charge de la stratégie du groupe, du développement des nouveaux produits immobiliers ainsi que des relations avec les banques et investisseurs
- Nicolas Tommasini, 37 ans, Directeur Général Adjoint et Directeur financier. Nicolas Tommasini a rejoint Orco Property Group en 1997 où il est aujourd'hui en charge des finances, des investissements, des partenariats et transactions. Il supervise aussi la filiale ORCO Germany, les fonctions juridiques, de business planning et des relations investisseurs

Renouvellement de trois administrateurs indépendants

- Silvano Pedretti, 45 ans, administrateur indépendant. Il commence sa carrière immobilière en 1988 chez Bouygues immobilier et ensuite Eiffage jusqu'en 1993 avant de rejoindre Orco Property Group comme associé et Vice Président. Il quitte ses fonctions opérationnelles chez Orco fin 2003. Il demeure administrateur indépendant au Conseil d'Administration et développe des activités d'investisseur en franchise. En 2004, il est nommé conseiller du commerce extérieur pour les relations économiques entre la France et la Tchéquie, et candidat aux élections européennes sur une liste indépendante tchèque
- Guy Wallier, administrateur indépendant ; Président de la Compagnie française de participations mobilières et immobilières (CFPMI).
- Pierre Cornet, administrateur indépendant ; Président de Cher Initiative, Directeur du "Centre Capital Développement"

Nouveaux membres proposés

- Ales Vobruba, 49 ans, directeur de Orco République Tchèque et de Orco Slovakia. Ales va apporter son expertise en matière de financement des projets. Ales Vobruba est entré en 1995 chez Orco Property Group où il est responsable des financements bancaires. Il est également directeur opérationnel des bureaux tchèques et slovaques. Auparavant, Ales Vobruba a travaillé pour PZO Artia, pour la société de transports et de construction Olomouc et pour TAP / ARC (construction and advertising)
- Par ailleurs, la société d'investissement tchèque Prosperita, 1^{er} actionnaire d'Orco Property Group avec 5,02 % du capital a accepté la proposition du Conseil d'Administration de participer à la gouvernance de la société.
 - Le conseil d'administration d'Orco Property Group considère qu'il est naturel, qu'en tant que premier actionnaire du groupe, Prosperita et Martin Burda représenté par Geofin AS, se voient offrir l'opportunité de siéger au conseil
 - Le conseil d'administration propose dans ce sens deux sièges à Prosperita et un à Geofin (en tant que Martin Burda)

Nouvel administrateur indépendant proposé: Bernard KLEINER

- 59 ans, diplômé d'expertise comptable
- Proposé comme administrateur indépendant
- Ancien associé Gérant de DKM Salustro Reydel. Bernard Kleiner apportera son expérience de premier plan dans le domaine de la gestion et de l'audit et sa connaissance approfondie du marché tchèque
- Parfaitement bilingue français - tchèque, il a assisté le Ministère des Finances de la République Fédérale Tchèque & Slovaque et il a mis en place la réforme du système comptable tchèque de 1992 à 1997
- Fort d'une expérience de 23 années dans le commissariat aux comptes, il a fondé un cabinet d'expertise comptable et d'audit. En 2001, il obtient le titre de Conseiller du Commerce Extérieur de la République française
- En 2005 il est nommé Directeur du Développement et des partenariats internationaux
- Son expertise sera un atout pour Orco Property Group et le Conseil d'Administration propose de le nommer Président du Comité d'Audit du Groupe

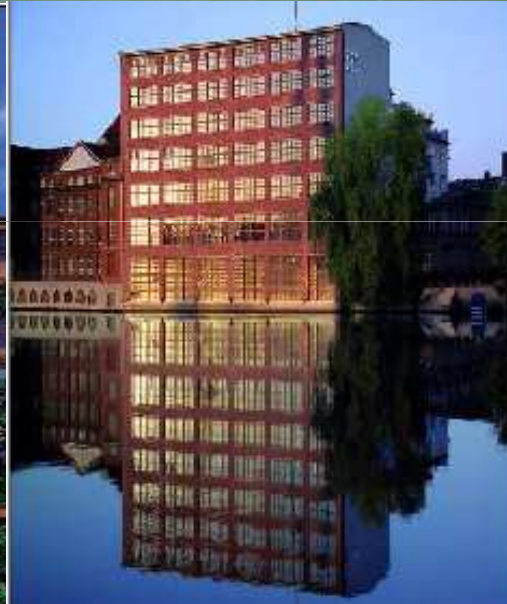
Nouvel administrateur indépendant proposé : Robert COUCKE

- 58 ans, promoteur immobilier
- Proposé comme administrateur indépendant
- Robert Coucke, en tant qu'actionnaire individuel de longue date d'Orco Property Group, va apporter son expérience des grands groupes et sa connaissance des opérations de promotion immobilière en France
- Il a effectué toute sa carrière dans le secteur de l'immobilier. Après avoir commencé sa carrière à la Fédération de Promoteurs Constructeurs, il rejoint successivement le groupe Pelège, Efidis (Groupe Perexia-Crédit Foncier de France) et la filiale immobilière du groupe Eiffage. Depuis 2002, il est directeur opérationnel d'un important promoteur immobilier français
- Sa connaissance des opérations de logements, bureaux et centres commerciaux sera précieuse pour le Conseil d'Administration

Nouvel administrateur indépendant proposé : Alexis JUAN

- 66 ans, banquier. Proposé comme administrateur indépendant
- Alexis Juan va apporter son expertise internationale forte, sa connaissance des marchés d'Europe centrale & de l'Est et son expérience en matière de restructuration
- Docteur en droit, il s'est illustré durant toute sa carrière dans le monde de la banque, à la Société Générale qu'il a rejoint dès 1968
- De 2001 à 2005, Président & CEO de la Komerční Banka, l'une des toutes premières banques du réseau tchèque dont il a mené la restructuration et l'intégration au sein de la Société Générale
- Le Conseil d'Administration propose de le nommer à la tête du Comité de Pilotage de la Restructuration financière

6 Conclusion



Conclusion

- *De la création de valeur à la génération de cash flows récurrents : une stratégie de croissance pérenne*
- *Préserver l'intégrité de la société tout en optimisant son portefeuille de projets*
- *L'équipe en place met en place avec succès le plan de restructuration et la Sauvegarde*
- *Sortir de la crise en s'appuyant sur une structure solide*

Questions & réponses

