



**Communiqué de presse**

**le 27 mars 2008**

**Résultats de l'exercice 2007**

**Portefeuille de 2,4 milliards d'euros**

**Augmentation de 73% du chiffre d'affaires à 299 millions d'euros**

**Profit de réévaluation de 147 millions d'euros**

**EBITDA ajusté de 66 millions d'euros, vs 6 millions d'euros en 2006**

**Résultat net de l'exercice, part du groupe : 87,5 millions d'euros**

**Actif Net Réévalué par action de 106 euros**

**Dividende en hausse de 40% à 1,4 euro par action**

Le 27 mars 2008 le conseil d'administration d'Orco a approuvé les comptes financiers consolidés de 2007.

## I) 2007 : une année de rentabilité accrue

### A) Augmentation de 73% du chiffre d'affaires à 299,2 millions d'euros

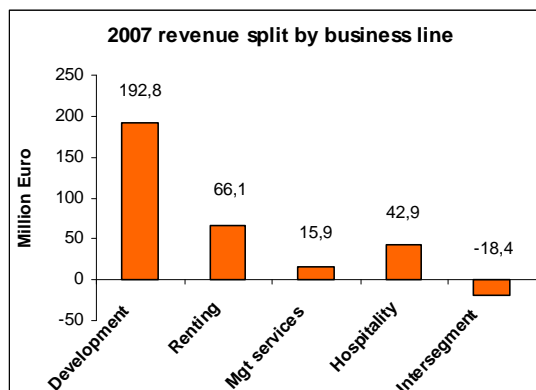
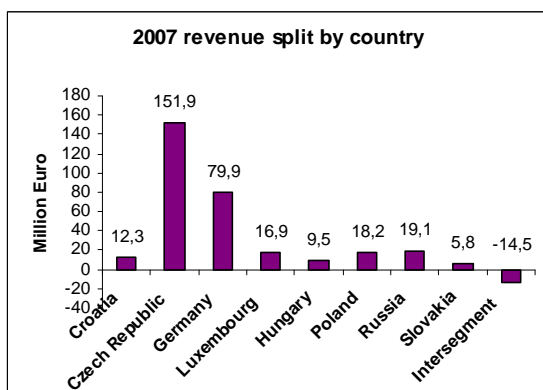
En millions d'euros	2007	2006	%variation
Promotion Résidentielle	192,8	124,3	55%
Loyers	66,1	19,9	233%
Hôtels et Résidences	42,9	30,8	40%
Services de gestion	15,9	8,7	83%
Activités inter-segments	-18,4	-10,7	73%
<b>Total</b>	<b>299,2</b>	<b>172,9</b>	<b>73%</b>

#### 1) Promotion

Le chiffre d'affaires provenant des activités de la promotion résidentielle s'est élevé à 192,8 millions d'euros (contre l'estimation de 172,4 millions d'euros publiée en janvier 2008) comparé à 124,3 millions d'euros en 2006. Le volume de cette activité a considérablement augmenté grâce à la livraison de 1 503 unités en 2007 (en tenant compte de Kosik à 50%).

La différence entre les chiffres estimatifs communiqués en janvier et le chiffre d'affaires final est due au fait que la vente de Rudna II a pu être comptabilisée sur l'exercice 2007.

Pour 2008, le backlog représentant 894 promesses d'achats permet à la direction d'Orco Property Group d'être particulièrement confiante quant à la réalisation de ses objectifs pour l'année (197 millions d'euros de chiffre d'affaires pour l'activité de promotion).



## **2) Loyers**

Les loyers se sont élevés à 66,1 millions d'euros (contre 55,9 millions d'euros annoncés en janvier) comparé à 19,9 millions d'euros en 2006.

La différence entre les chiffres estimatifs indiqués en janvier et le chiffre final s'explique par notre sous-estimation de la contribution de Molcom et GSG. Cette contribution a été ajustée depuis:

- Molcom, acquis en avril, a généré un chiffre d'affaires de 17,0 millions d'euros ;
- GSG, acquis fin juin, a généré un chiffre d'affaires de 19,7 millions d'euros.

A Prague, le plus important contributeur est l'immeuble Bubenska acheté en septembre 2006 pour 26,6 millions d'euros et qui a généré 3,3 millions d'euros de loyers.

Le taux d'occupation moyen reste globalement très élevé à 88 % (GSG non compris). Par secteur, le taux d'occupation est de 82% pour les bureaux, 87% pour les propriétés résidentielles, 91% pour les espaces commerciaux et 94% pour les espaces logistiques / immeubles mixtes. La baisse du taux d'occupation des bureaux s'explique par la consolidation de GSG; il faut noter toutefois que le taux d'occupation s'est déjà amélioré de 68 à 70% et cette tendance se poursuit. En incluant GSG, le taux d'occupation du portefeuille de bureau s'élève à 72%.

Tenant compte de la pleine contribution de Molcom et GSG, le groupe a pour objectif d'atteindre 80 millions d'euros de loyers en 2008.

## **3) Hôtels et Résidences**

Les revenus hôteliers se sont élevés à 42,9 millions d'euros en 2007 contre 30,8 millions d'euros en 2006. Suncani Hvar a contribué pour 12,5 millions d'euros à ce total contre 9,6 millions d'euros l'année précédente, malgré l'ouverture tardive fin juillet de l'Amfora.

Le rentabilité du portefeuille hôtelier en 2007 (Suncani Hvar non compris) s'est sensiblement améliorée : ADR 108,7 euros, Revpar de 69,9 euros contre, respectivement, 99,1 euros et 60,0 euros en 2006.

Le groupe vise un chiffre d'affaires de 23 millions d'euros en 2008 pour le portefeuille totalement consolidé.

En raison de la joint-venture entre Orco et AIG, le chiffre d'affaires du portefeuille hôtelier d'Europe centrale sera proportionnellement intégré en 2008. En conséquence, le chiffre d'affaire global de la division augmentera de 17 millions d'euros, (soit 50% du chiffre d'affaires de la joint venture). L'estimation du chiffre d'affaires global de l'hôtellerie pour l'année 2008 s'élève dès lors à 40 millions d'euros.

## **4) Gestion d'actifs**

Les commissions engendrées par les fonds Endurance ont considérablement augmenté à 7,6 millions d'euros (contre 4,5 millions d'euros en 2006) témoignant de la forte croissance de cette activité.

Aujourd'hui, la famille de l'Endurance Fund est divisée en 2 sous fonds existants (Bureau et Espace commercial 1, Résidentiel et Hôtelier) et en 3 nouveaux sous fonds ouverts à la souscription : Bureau et Espace commercial 2, Industriel et Logistique, et Services de santé. La procédure d'approbation d'un sous fonds supplémentaire, Infrastructure, est en cours. Les actionnaires de ces fonds sont des investisseurs internationaux AAA. Orco Property Group tient la position de gestionnaire d'actifs et d'investisseur dans chacun des fonds (la participation en capital d'Orco oscille entre 5 et 20% suivant le fonds). En 2008, le groupe prévoit une forte hausse de la contribution d'Endurance au chiffre d'affaires, à hauteur de 30 millions d'euros.

### **B) Profit de réévaluation de 147,4 millions d'euros**

Ce profit de réévaluation n'inclut que les réévaluations des immeubles de placement et des réserves foncières. Les promotions en cours, les immeubles en construction et les hôtels (tous évalués sur la base des coûts) sont exclus de ce calcul.

Parmi les principaux contributeurs à ce profit de réévaluation, il convient de mentionner GSG pour 28,2 millions, Leipziger Platz (Wertheim) pour 19,5 millions, Haus Cumberland pour 16,2 millions, Bubny pour 7,9 millions et Na Porici (Palace Archa à Prague) pour 5,5 millions d'euros.

### **C) EBITDA ajusté de 66,1 millions d'euros**

L'EBITDA ajusté atteint 66,1 millions d'euros pour un chiffre d'affaires de 299,9 millions d'euros (contre 5,6 millions d'euros en 2006 pour un chiffre d'affaires de 172,9 millions d'euros). La croissance de l'EBITDA ajusté a été bien plus forte que celle du chiffre d'affaires, ce qui témoigne de l'amélioration significative de la profitabilité du groupe.

Les trois métiers du groupe contribuent à cette tendance.

L'EBITDA ajusté de l'activité de promotion est passé d'une contribution négative de -3,9 millions à 19,5 millions d'euros, en raison de l'amélioration de notre marge de promotion et de la réalisation d'un meilleur équilibre entre le volume des livraisons et les investissements dans de nouveaux projets. De même, la plus-value réalisée sur la vente des 25% de quatre projets de promotion résidentielle au fonds Endurance Résidentiel a contribué à cette amélioration pour 6,2 millions d'euros.

L'EBITDA ajusté du portefeuille locatif s'élève à 32,1 millions contre 4,8 millions d'euros en 2006. Deux facteurs importants contribuent à cette augmentation : GSG pour 8,2 millions d'euros (6 mois de consolidation) et Molcom pour 5,6 millions d'euros (9 mois de consolidation). L'EBITDA ajusté comprend également le gain net sur la vente de Pier Eins et la vente des actifs du portefeuille Vinohrady (voir point IV).

L'EBITDA ajusté de l'activité gestion de fonds s'élève à 13 millions d'euros, contre 8 millions en 2006.

### **D) 66,3 millions d'euros de charges d'intérêt**

Les intérêts payés, soit 66,3 millions d'euros (18,1 millions en 2006), comprennent des intérêts non-cash liés à des corrections IFRS pour 20,1 millions d'euros (6,8 millions en 2006).

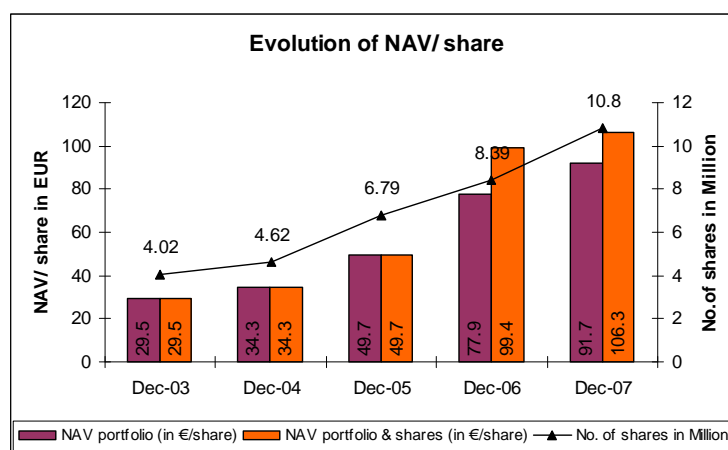
## II) Actif Net réévalué (ANR) : deux méthodologies de calcul

La valorisation du portefeuille réalisée par DTZ s'élève à 2,4 milliards d'euros.

Orco publie deux méthodologies de calcul.

L'actif net réévalué financier : nos participations dans Orco Germany et Suncani Hvar sont valorisées au prix du marché (dernier cours coté). Cette méthode plus volatile reflète une approche financière de l'ANR. En décembre 2007, l'actif net réévalué financier par action s'élève à 106,3 euros, contre 99,4 euros à la fin de l'année 2006.

La deuxième méthodologie, basée exclusivement sur l'évaluation du portefeuille, offre une approche immobilière et permet de souligner le travail de création de valeur réalisé par nos équipes sur le portefeuille. L'ANR immobilier par action s'élève à 91,7 euros, contre 77,9 euros à la fin de l'année 2006.



## III) Dettes

Le ratio de dettes nettes sur le patrimoine s'élève à 49%, y compris GSG (fortement endetté). Orco souhaite maintenir ce taux en deçà de 50%.

Le coût de la dette s'élève à 4,84%. Hors obligations, le coût passe à 5,83%. La proportion de la dette à taux fixe (dont variables swapés) atteint 80%.

La dette bancaire a progressé de 747 millions d'euros (vs 359 millions d'euros en 2006). La charge d'intérêts atteint 42 millions d'euros. La dette totale s'élève à 1 480 millions d'euros contre 651 millions en 2006.

Le groupe a clôturé l'exercice 2007 avec 258 millions d'euros de liquidités. Couplée à l'ensemble des cessions que le groupe envisage sur l'exercice 2008, cette position donne à la

direction d'Orco une grande confiance dans sa capacité à financer les besoins d'investissement en 2008 sans avoir recours aux marchés de capitaux.

#### **IV) Cessions d'actifs**

Les autres revenus d'exploitation (30,9 contre 2,8 millions d'euros) comprennent principalement les gains sur la vente partielle ou totale d'actifs immobiliers.

##### **A) Projets résidentiels vendus à Endurance Residential Fund**

Orco a vendu 25% de quatre projets résidentiels à Endurance Residential : Praga (République tchèque), Zlota, Szczecin et Josefoslav (Pologne). Le produit de la transaction s'élève à 23 millions d'euros et le bénéfice atteint 6,2 millions d'euros. En janvier 2008, le groupe a également vendu 25% d'un cinquième projet de promotion résidentielle, Benice, à 15 km de Prague, pour un montant de 8,6 millions d'euros.

##### **B) Partenariat Hospitality avec AIG**

La plus-value générée par la vente des 50% du portefeuille hôtelier à une joint-venture avec AIG s'est élevée à 18,6 millions d'euros. Le produit de cession a atteint 50 millions d'euros en 2007.

##### **C) Pier Eins - Duisburg**

En décembre, le groupe a vendu l'immeuble de bureaux Pier Eins à Duisburg pour 27 millions d'euros, 8% au-dessus de la valorisation DTZ du mois de juin, pour un rendement de 5,9%. La transaction témoigne de la capacité du groupe à céder des actifs arrivés à maturité et à réaliser des plus-values. Du point de vue du marché, cette affaire a aussi illustré l'appétit des investisseurs pour des actifs stabilisés.

##### **D) Vinohrady**

En 2007, Orco a initié la vente de son portefeuille résidentiel Vinohrady à Prague, en vendant par lot. En décembre 2007, 21 unités ont été vendues et 25 promesses d'achat ont été signées.

##### **E) Perspectives pour 2008**

Le groupe a l'intention de poursuivre en 2008 son programme de ventes sélectif d'actifs. Le programme portera notamment sur des actifs logistiques et commerciaux arrivés à maturité et devrait générer un produit de cession de 80 millions d'euros. Cette stratégie permettra au groupe de réallouer ses capitaux propres à des projets générant plus de valeur.

#### **V) 891 millions d'euros d'acquisitions en 2007**

En 2007, le groupe a réalisé 891 millions d'euros d'acquisitions répartis sur les huit pays dans lesquels il intervient. Outre GSG, la plus significative d'entre elle qui a permis à Orco de devenir le plus important propriétaire d'immobilier commercial privé à Berlin, il convient également de mentionner les premières acquisitions réalisées par le groupe en Russie (Molcom et Otrada).

Immeuble et réserve foncière	Pays	Investissement (en millions d'euros)
<b>Immeuble</b>		<b>719.7</b>
GSG	Allemagne	378.0
Molcom	Russie	92.0
Gebauer Höfe	Allemagne	42.9
Orco House	Luxembourg	31.2
Mostecka	République Tchèque	21.0
Hradcanska	République Tchèque	21.2
City Gate	Slovaquie	21.0
Dunaj	Slovaquie	18.9
Autre immeuble	Tous les pays	93.5
<b>Réserve foncière</b>		<b>171.0</b>
Wertheim	Allemagne	78.9
Otrada	Russie	41.3
Origo	Hongrie	9.2
Autre réserve foncière	Tous les pays	41.6
<b>Total</b>		<b>890.7</b>

Otrada, un projet résidentiel diversifié aux environs de Moscou, possède une réserve foncière étendue sur plusieurs hectares. Le groupe y bâtira des immeubles de luxe divisés en appartements, dont la promotion se réalisera en quatre étapes. Orco participera à la seconde étape avec un partenaire local par l'intermédiaire d'une joint-venture, dont il sera propriétaire à hauteur de 60%.

Orco House, un immeuble situé à Capellen dans le Grand-Duché de Luxembourg, est le premier investissement important sur le marché immobilier luxembourgeois. L'immeuble offre une surface de 7 750 m<sup>2</sup> et comprend 250 places de parking. A l'exception de 470 m<sup>2</sup>, l'immeuble est entièrement loué à des locataires AAA. Orco Property Groupe en utilise une partie en tant que siège social.

Une étape décisive dans le développement du terrain Leipziger Platz, (« Wertheim ») a été franchie fin mars. En septembre 2007, Orco Germany et le Service Municipal de Berlin pour le Développement Urbain ont lancé un appel d'offres pour désigner un architecte responsable du « master plan ». Le 18 mars 2008, le jury a accordé le premier prix au plan soumis par le Bureau d'Études Kleihues + Kleihues, basé à Berlin.

Le « master plan » qualifié pourrait porter sur 120 000 m<sup>2</sup> (au lieu de 80 000 m<sup>2</sup> initialement prévus). Orco Germany envisage de réaliser sur le terrain un ensemble comprenant 55% d'espaces de commerces, 30% de résidentiel, 15% d'espaces de bureaux et 760 places de parking. Suivant le planning de réalisation, la construction devrait commencer au printemps 2009 et s'achever au milieu de l'an 2012. Le terrain a été acquis pour 78,9 millions d'euros en 2007 et a généré 19,5 millions d'euros de profit de réévaluation en décembre 2007. Conformément aux attentes, l'investissement total du projet s'élèvera à 300 millions d'euros.

## **VI) Dividende en hausse de 40% à 1,4 euros par action**

Lors de l'assemblée générale, le conseil d'administration proposera aux actionnaires de voter une augmentation de 40% du dividende, à 1,40 euros par action. Le versement pourra s'effectuer en espèces ou en actions. La date du détachement du coupon est le 29 avril 2008.

## VII) Extrait des rapports financiers du 31 décembre 2007 (en milliers d'euros)

### A) Compte de Résultats consolidé

En milliers d'euros	Décembre 2007 Non audité	Décembre 2006
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>299,229</b>	<b>172,908</b>
Profit de réévaluation	147,376	145,901
Autres revenus d'exploitation	30,878	2,786
Coût des produits vendus	-147,782	-119,224
Charges de personnel	-58,198	-30,141
Amortissement, dépréciation et provisions	-17,027	-4,076
Résultat des activités destinées à être cédées		0
Autres charges d'exploitation	-77,372	-33,906
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>177,104</b>	<b>134,248</b>
Intérêts payés	-66,345	-18,133
Revenus d'intérêts	8,911	2,393
Résultat devises étrangères	-5,662	-3,624
Autres résultats financiers	-10,763	8,040
<b>Résultat financier</b>	<b>-73,859</b>	<b>-11,324</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>103,245</b>	<b>122,924</b>
Impôts sur le revenu	-2,341	-25,069
<b>Résultat net</b>	<b>100,904</b>	<b>97,855</b>
Imputable aux intérêts minoritaires	-13,396	-1,156
<b>Part du groupe</b>	<b>87,508</b>	<b>96,699</b>

### B) Bilan consolidé

Actifs (en milliers d'euros)	Décembre		Capitaux propres et dettes	
	2007 Non audité	2006	2007 Non audité	2006
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>2,147,468</b>	<b>992,605</b>	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>939,835</b>
Actif incorporel	67,016	1,545	Fonds propres	736,012
Immobilier de placement	1,564,947	749,438	Intérêts minoritaires	203,823
Immobilier, usine et équipement	419,575	213,860		
Hôtels et immeubles en usage propre	294,170	165,502	<b>DETTES</b>	<b>2,003,428</b>
Installations et équipements	21,036	15,036	<b>Dettes non courantes</b>	<b>1,587,783</b>
Immobilier en développement	104,369	33,322	Obligations	472,812
			Dettes financières	831,724
<b>Actifs financiers</b>	<b>82,182</b>	<b>21,196</b>	Provisions	18,154
Actifs d'impôt différés	13,748	6,566	Instruments dérivés	21,153
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>795,795</b>	<b>485,468</b>	<b>Dettes d'impôt différés</b>	<b>243,940</b>
Inventaires	323,698	248,884	<b>Dettes courantes</b>	<b>415,645</b>
Créances commerciales	64,891	52,602	Dettes financières	175,216
Autres créances	115,610	42,597	Dettes commerciales	50,220
Instruments dérivés	22,396	22,595	Paiement d'avance	101,678
Actifs financiers courants	11,222	20,451	Provisions	21,813
Liquidité et équivalent de liquidités	257,977	98,339	Instruments dérivés	4,872
Activités en vente	0	2,281	Autres dettes courantes	61,846
<b>TOTAL</b>	<b>2,943,263</b>	<b>1,480,354</b>	<b>Activités en vente</b>	<b>0</b>
			<b>TOTAL</b>	<b>2,943,263</b>
				<b>1,480,354</b>

### C) Résumé du tableau de flux de trésorerie consolidé

#### D)

En milliers d'euros	Décembre	Décembre
---------------------	----------	----------



	2007 Non audité	2006
<b>LIQUIDITES NETTES SUR LES ACTIVITES D'EXPLOITATION</b>	<b>10,330</b>	<b>12,633</b>
<b>LIQUIDITES NETTES UTILISEES POUR LES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-874,615</b>	<b>-433,943</b>
<b>LIQUIDITES NETTES SUR LES ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>	<b>1,022,396</b>	<b>469,206</b>
<b>AUGMENTATION NETTE DES LIQUIDITES</b>	<b>158,111</b>	<b>47,896</b>
Liquidité et équivalent de liquidités au début de la période	98,344 1,522	49,089 1,359
Différence des taux de change sur les liquidités		
<b>LIQUIDITE ET EQUIVALENT DE LIQUIDITES A LA FIN DE LA PERIODE</b>	<b>257,977</b>	<b>98,344</b>

Pour de plus amples informations, rendez-vous sur [www.orcogroup.com](http://www.orcogroup.com) ou contactez:

**Luxembourg**

Luc Leroi

Tel : + 352 26 47 67 47

[lleroi@orcogroup.com](mailto:lleroi@orcogroup.com)

**Paris**

Séverine Farjon

Tel : +33 1 40 67 67 00

[sfarjon@orcogroup.com](mailto:sfarjon@orcogroup.com)

**Prague**

Aleš Vobruba

Tel : +42 02 21 416 311

[avobruba@orcogroup.com](mailto:avobruba@orcogroup.com)

\*\*\*

**Orco Property Group** est un investisseur, un promoteur et un gestionnaire d'actifs leader sur les marchés hôteliers et immobiliers en Europe Centrale, dont le portefeuille est estimé à environ 2,5 milliards d'euros. Opérant en Europe Centrale depuis 1991, Orco Property Group est une société anonyme basée au Luxembourg et cotée sur Euronext ainsi qu'aux Bourses de Prague, Varsovie et Budapest. Le portefeuille d'Orco Property Group inclut IPB Real, MaMaison Hotels & Apartments, Viterro Development, Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH (GSG), Orco Real Estate, Orco MOLCOM et d'autres biens immobiliers. Orco Property Group opère dans un certain nombre de pays dont, principalement, la République tchèque, la Hongrie, la Pologne, la Russie, la Croatie, l'Allemagne et la Slovaquie. Le Groupe étudie en permanence des opportunités d'investissement dans de nouvelles régions.

Orco Property Group est également agent financier de l'Endurance Real Estate Fund (le fonds Endurance), un fonds d'investissements luxembourgeois à capital fixe (fonds commun de placement - fonds d'investissement spécialisé), organisé sous forme de fond à compartiments, composé de six sous-fonds concentrés sur la réalisation d'acquisitions immobilières sur les marchés de bureaux et de commerces, résidentiels, industriels et logistiques, et sur les marchés des services médicaux.