



## Communiqué de Presse

N'EST PAS DESTINE A UNE MISE EN CIRCULATION, PUBLICATION OU DISTRIBUTION AUX ETATS UNIS D'AMERIQUE OU DANS TOUT AUTRE JURISDICTION DANS LAQUELLE LA CIRCULATION DU PRESENT COMMUNIQUE DE PRESSE SERAIT RESTREINTE PAR LA LOI.

### **Orco Property Group présente son projet de plan de restructuration**

- Dans son projet de “plan de sauvegarde”, Orco Property Group SA envisage de proposer aux obligataires un mix attrayant d’émission de nouvelles obligations et de nouveaux titres.
- La proposition des conditions faites aux obligataires ainsi qu’une présentation sont disponibles sur [www.orcogroup.com](http://www.orcogroup.com) ; les obligataires sont invités à soutenir cette proposition à leur Assemblée Générale qui se tiendra à Paris le 24 septembre.
- Les obligataires devraient être en mesure de retrouver la valeur de leur investissement au cours des prochaines années et d’améliorer leur liquidité.
- Le plan de restructuration proposé permettrait d’accélérer le recentrage d’Orco Property Group sur son cœur de métier et dans ses villes-clés, et de réinvestir dans des projets existants et dans la valorisation de sa réserve foncière.
- Après la restructuration, l’entreprise cible pour 2012 un ratio loan-to-value autour de 50% et une amélioration immédiate de sa trésorerie.

Paris, 9 septembre – Orco Property Group S.A., la société holding d’Orco Group dévoile aujourd’hui les principales modalités de son projet de plan de restructuration à ses créanciers.

Dans le cadre de la procédure de sauvegarde, ouverte le 25 mars 2009 par le Tribunal de Commerce de Paris, Orco Property Group S.A. a mené, sous l’égide de Maître Laurent le Guernevé, Administrateur Judiciaire, de nombreuses discussions avec les détenteurs d’obligations et les représentants de certains obligataires.

Sur la base de ces discussions, la Direction a construit un plan de restructuration financière qui permettrait à l’entreprise d’adapter son profil financier aux conditions actuelles du marché dans les meilleurs intérêts à la fois des obligataires et des actionnaires.

Avec son nouveau profil financier ajusté, Orco Property Group serait en mesure de réaliser la pleine valeur de son portefeuille de biens immobiliers.

#### Projet de “Plan de Sauvegarde” d’ Orco Property Group SA

Première étape du processus de restructuration, le Comité des principaux fournisseurs de l’entreprise, représentant moins de 200 000€ de paiements en suspens, a accepté le rééchelonnement sur les 10 prochaines années de leurs créances lors de son assemblée tenue le 7 septembre 2009 à Paris.

Le “plan de sauvegarde” inclut également une proposition d’échelonnement pour les bénéficiaires des garanties d’Orco Property Group SA au sein des filiales du groupe, conditionné à l’exercice des garanties au niveau des filiales et de la maison mère.

Concernant le passif direct d’Orco Property Group qui est essentiellement constitué de ses obligations d’une valeur nominale de €411 millions, l’Administrateur Judiciaire a convoqué les

détenteurs d'obligation à voter sur le projet de "plan de sauvegarde" le 24 septembre, à 11 heures, au Tribunal de Commerce de Paris. Ils peuvent consulter le projet de "Plan de sauvegarde" au siège social d'Orco Property Group au Luxembourg et au siège social de sa filiale à Paris.

Afin de préparer ce vote, les représentants des obligataires ont décidé d'organiser des assemblées générales d'obligataires visant essentiellement à informer les obligataires de la procédure de sauvegarde, comme décrites plus en détail ci-dessous dans la section "Prochains événements ou événements à venir ou calendrier prévisionnel". Ces assemblées générales seront tenues dans les locaux d'Orco au Luxembourg dans la matinée du 15 septembre. Orco Property Group organise, par ailleurs, le 17 septembre à Paris une séance d'information générale.

Éléments clés de la proposition de restructuration des obligations dans le "Plan de sauvegarde"<sup>1</sup>:

Tous les titulaires d'obligations émises par Orco Property Group SA se verront proposer les mêmes conditions de conversion sur la base de valeur nominale de €411 millions et pourront échanger leurs obligations dans le cadre du Plan de sauvegarde en une combinaison de nouvelles obligations et nouvelles actions.

- Emission d'une nouvelle obligation convertible à €15 avec une valeur nominale globale de €120 millions. Les nouvelles obligations viendraient à échéance le 20 novembre 2017, et les intérêts au taux de 5% par an seraient versés comptant, annuellement, avec le premier paiement le 20 novembre 2010.
- Emission de 11,4 millions de nouvelles actions. Les nouvelles actions seront fongibles avec les actions existantes (Isin: LU0122624777).

*Pour donner une indication, dans les conditions actuelles, de la valeur nominale du package, un obligataire détenant une valeur nominale de €1000 récupérerait €558,2 en supposant un prix de clôture le 9 septembre de €9,57 par action. Ce calcul illustratif est l'addition de (i) la valeur nominale de €1000 convertie en valeur nominale des obligations nouvellement émises à €292 plus (ii) la valeur de 27,8 actions (arrondie au chiffre inférieur) reçues pour €1000 d'obligations, évaluées à €9,57 chacune, en supposant la vente par les obligataires à ce prix, les obligataires récupéreraient ensuite la valeur de €558,2.*

Les obligataires deviendraient des actionnaires, bénéficieraient d'une liquidité supérieure et tireraient potentiellement profit de la croissance de l'activité de l'entreprise.

En particulier, en tant que nouveaux actionnaires, les obligataires bénéficieraient sous certaines conditions<sup>2</sup> du droit à souscrire à une augmentation du capital d'une somme globale minimum de € 30 000 000,00. Ceux des obligataires qui détiennent encore des bons de souscription d'action (qui étaient attachés à deux des émissions d'obligations) seraient aussi bénéficiaires de la restructuration des bons de souscription d'action décrite ci-dessus.

La création du capital autorisé nécessaire pour mettre en œuvre cette restructuration financière selon le plan de sauvegarde, l'accord avec Colony Capital et le projet d'émissions des bons de souscription d'action à tous les actionnaires actuels d'OPG seront soumis au vote des actionnaires à la prochaine assemblée générale extraordinaire des actionnaires qui se tiendra le 15 septembre 2009.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> la liste des conditions de la proposition aux obligataires ainsi qu'un résumé en diapositives, est disponible sur [www.orcogroup.com](http://www.orcogroup.com)

<sup>2</sup> Dans le cadre du plan de sauvegarde l'entreprise s'engage, dans le cas où l'entreprise n'est pas parvenue à mener - par la biais d'une offre et/ou un placement avec de nouveaux investisseurs et/ou des actionnaires existants- une augmentation de capital d'un montant global de €30 000 000, 00 (30 millions d'euros) avant le 30 juin 2010, et ce sauf si un tel engagement est abandonné avec l'approbation d'une résolution ordinaire (à la majorité simple) des titulaires des nouvelles obligations convertibles, à utiliser tous les efforts raisonnables pour mettre en œuvre ou accorder un droit aux actionnaires à souscrire à une augmentation de capital d'un montant global de €30 000 000, 00 (30 millions d'euros) avant le 31 décembre 2010.

<sup>3</sup> En supposant que les 50% du quorum soient atteints le 15 septembre 2009. Dans le cas contraire, l'assemblée sera re-convoquée le ou autour du 20 octobre 2009. Un rapport par le conseil d'administration d'Orco Property Group S.A. sur la création du capital autorisé à l'Assemblée sera

Toutes les propositions ci-dessus demeurent soumises à, et ne peuvent être mises en œuvre qu'après :

- le vote sur le "plan de sauvegarde" de l'assemblée générale des obligataires avec la majorité des 2/3
- l'approbation du "plan de sauvegarde" par le Tribunal de Commerce de Paris

Tant que le Tribunal n'a pas donné son approbation, aucun élément de la proposition faite par l'entreprise n'entrera en vigueur ou ne sera mis en œuvre.

Si les détenteurs d'obligations venaient à rejeter le "plan de sauvegarde", la Direction anticipe que le Tribunal puisse éventuellement décider du rééchelonnement de tous les passifs de la société, avec un calendrier des remboursements sur un maximum de 10 ans, selon le Business Plan et la trésorerie prévisionnelle du groupe.

#### Plan de restructuration d'Orco Property Group

L'objectif essentiel du projet du plan de sauvegarde est de rétablir les ratios de crédit et de recueillir de nouvelles liquidités afin d'assurer le développement du portefeuille de terrains existants et de reprendre les chantiers des constructions qui ont été mis en attente, afin de créer de la valeur pour l'ensemble des parties prenantes du Groupe.

Le business plan soutenant la sauvegarde est fondé sur l'hypothèse que les ratios de crédit sont restaurés par le biais de :

- Restructuration de la dette obligataire comme décrit ci-dessus, ce qui permet une réduction de la dette et une amélioration de la structure de bilan.
- Restructuration des prêts accordés par les banques aux filiales locales afin d'allonger la maturité, voire d'augmenter les lignes de crédit existantes des chantiers en cours afin de finaliser la construction et d'assurer la vente aux clients finaux.
- Génération de trésorerie grâce à la vente d'actifs existants qu'ils soient des projets résidentiels existants ou des ventes d'actifs de rendement.
- Remboursement des prêts d'actionnaires accordés par l'entreprise (notamment aux divisions hôtels et Russie) ou des dividendes des projets de promotion résidentielle dans lesquels l'entreprise a investi au travers de joint-ventures.
- Les augmentations de capital en cash seraient faites par l'exercice des bons de souscription d'actions, par un nouvel actionnaire ou par les actionnaires existants, ou encore par l'exercice des bons de souscription d'actions restructurés. L'injection de capitaux frais permettrait de réduire les risques issus des seules ventes d'actifs et permettrait une relance de l'activité plus rapide en permettant le développement du portefeuille de terrains existants actuellement financé par la dette.

Cette proposition de restructuration est fondée sur la nécessité pour le groupe d'atteindre un endettement et une couverture du service de la dette satisfaisants. Avec la restructuration proposée et l'injection de liquidités envisagée pour un montant de €68 millions (prévu par augmentations de capital comme décrit ci-dessus), le ratio d'endettement (« loan-to-value ») devrait être inférieur à 50% en 2012<sup>4</sup>. Par rapport à la valeur d'actif net de €15 par action publiée dans le rapport de gestion de juin 2009, le pro-forma de la valeur d'actif net post restructuration obligatoire atteindrait €19 par action. Après la restructuration obligatoire et l'injection de €68 millions cash en augmentation de

---

revu parmi d'autres documents permettant l'application du plan de sauvegarde et le placement Colony.

<sup>4</sup> Basé sur les mêmes hypothèses d'évaluation des actifs qui sont publiées par l'entreprise dans le rapport de gestion de juin 2009

capital par la création de 9,71 millions de nouvelles actions à €7 par action, le pro-forma de juin 2009 de la valeur d'actif net reviendrait à €15,4 par action. En supposant de surcroît la conversion complète des bons de souscription d'action existants et restructurés, le pro-forma de juin 2009 de la valeur d'actif net reviendrait à €14,3 par action.<sup>5</sup>

Une Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires devra avoir lieu pour approuver la création de capital autorisé nécessaire pour mettre en œuvre les différents instruments (titres, warrants et obligations) proposés :

- Nouvel actionnaire

Le 29 avril 2009, Orco Property Group et Colony Capital sont entrés en négociations exclusives sur une action de réserve pour augmentation de capital. Le 22 juin 2009, Orco Property Group et Colony Capital ont constaté qu'il était nécessaire de mettre en œuvre et de finaliser la restructuration de la dette obligataire. Basé sur les termes de l'avenant conclu le 22 juin et pour une période allant jusqu'au 30 novembre, CoLOG, une société détenue par des fonds gérés par Colony Capital, se verrait accorder des bons de souscription d'action à court terme (les "bons de souscription d'action Colony"). Ces bons de souscription d'action Colony seraient soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, et permettraient à CoLOG de souscrire à une augmentation de capital d'Orco Property Group à 7 €. L'exercice des bons de souscription d'actions Colony serait conditionné au succès de la restructuration de la dette obligataire

- Octroi des bons de souscriptions d'actions aux actionnaires existants d'OPG

Sous réserve du succès de la restructuration de la dette obligataire menée dans le cadre de la Procédure de Sauvegarde (suspension d'exigibilité des dettes par le Tribunal) et de l'exercice des BSA menée dans le cadre de la Procédure de Sauvegarde (suspension d'exigibilité des dettes par le Tribunal), tous les actionnaires existants de la société se verraient offrir des bons de souscription à court terme (« bons de souscription d'actions Colony »). Le prix d'exercice des bons de souscription d'actions des actionnaires serait fixé à 7 € à proportion d'une nouvelle action pour une action existante sous réserve d'un exercice sous un mois.

- Restructuration des bons de souscription d'action existants ('BSA')

- Il est en outre proposé que tous les BSA existants (codes ISIN XS0290764728, et les bons de souscription enregistrés sous le code ISIN LU0234878881) antérieurs à la sauvegarde (exceptés, pour éviter tout doute, les bons de souscription d'action Colony et les bons de souscription d'action octroyés aux d'actionnaires existants) seraient restructurés au prix de 7 €, et que l'entreprise puisse forcer leur exercice par tranches. La restructuration des BSA est sujette à l'approbation de l'Assemblée Générale des titulaires des BSA qui se tiendra le 15 septembre 2009 au siège social d'Orco Property Group au Luxembourg.

\*\*\*

La description de la proposition ci-dessus est pour information uniquement et n'implique pas que ces propositions soient effectivement mises en œuvre ou mises en œuvre sous la forme décrite. Elles ne font que décrire la proposition actuelle faite dans le contexte de la procédure de sauvegarde, et requièrent l'approbation du Tribunal de Commerce de Paris avant leur application effective. La mise en œuvre des transactions décrites peut être faite dans des conditions qui peuvent varier des conditions proposées actuellement.

\*\*\*

---

<sup>5</sup> Un tableau de dilution est inclus dans les diapositives disponibles sur [www.orcogroup.com](http://www.orcogroup.com)

## Événements à venir:

### 15 septembre :

- Assemblée générale extraordinaire des actionnaires se tenant en anglais au Luxembourg où les actionnaires d'Orco Property group seront notamment invités à voter sur l'augmentation du capital autorisé nécessaire à l'application des mesures décrites ci-dessus
- Assemblée Générale des obligataires 2010 (Isin FR0010249599) au Luxembourg à 9h
- Assemblée Générale des porteurs de BSA (ISIN XS0290764728) à 9h30
- Assemblée Générale des obligataires 2013 (Isin XSFR0010333302) au Luxembourg à 11h
- Assemblée Générale des obligataires 2014 (Isin XS0291838992) au Luxembourg à 14h
- Assemblée Générale des obligataires 2012 (Isin XS0223586420) au Luxembourg à 16h

### 17 septembre :

- Réunion d'information pour tous les obligataires d'Orco Property Group à Paris, à 10h en français
- Appel en conférence avec les obligataires 2011 (Isin CZ 0000000195) en anglais et tchèque à 15h

24 septembre: Assemblée Générale de tous les obligataires convoquée selon la procédure de sauvegarde pour voter le plan de sauvegarde proposé

20 octobre : Assemblée Générale des actionnaires re-convoquée (dans le cas où le quorum de 50 % ne serait pas atteint lors de la réunion du 15 septembre).

\*\*\*

Ce communiqué de presse est uniquement pour information sur le statut actuel de la procédure de sauvegarde d'Orco Property Group S.A.. Il n'existe aucune garantie que les propositions décrites dans ce communiqué de presse soient effectivement appliquées ou mises en œuvre selon les conditions décrites dans ce communiqué de presse.

L'entreprise peut avoir à mettre à disposition en temps opportun des informations complémentaires ou des documents relatifs à certaines transactions décrites ci-dessus conformément aux lois applicables. Les investisseurs devraient considérer de tels documents supplémentaires quand et comme étant mis à disposition conformément avec les lois applicables. Ce communiqué de presse ni ne constitue une offre de titres au public comme prévue dans la directive 2003/71/CE du Parlement Européen et du Conseil, ni ne constitue ou fait partie de toute offre ou sollicitation d'achat ou de souscription à des titres aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre juridiction où la circulation de ce présent avis serait limité par la loi. Les titres mentionnés ci dessus n'ont pas été et ne seront pas immatriculés sous la Loi Titres 1933 des Etats-Unis d'Amérique (la "**Loi Titres**"). Les titres ne peuvent être offerts ou vendus aux Etats-Unis sauf si conformes à l'immatriculation ou exemptés des exigences de l'immatriculation de la Loi Titres. Il n'y aura aucune offre publique des titres aux Etats-Unis.

Ce communiqué de presse n'est pas pour la diffusion, directement ou indirectement, vers ou dans les Etats-Unis (y compris ses territoires et possessions, tout état des Etats-Unis et le district de Columbia). L'offre référencée ci-dessus n'est pas adressée, directement ou indirectement, vers ou dans les Etats-Unis, ou par l'utilisation de courrier, ou tout autre moyen ou instrument (y compris, sans limitation, courrier électronique, télécopie, téléphone et Internet) ou par commerce intérieur ou extérieur, ou par des outils de toute commission nationale des opérations de bourse des Etats-Unis et l'offre ne peut être acceptée par une telle utilisation, moyens, instruments ou outils ou à l'intérieur des Etats-Unis

\*\*\*

**Pour plus d'informations, visitez notre onglet actionnaire sur [www.orcogroup.com](http://www.orcogroup.com), ou contactez Nicolas Tommasini +331 40 67 67 21 ou à [investors@orcogroup.com](mailto:investors@orcogroup.com)**