



Communiqué de presse – 27 novembre 2008

Orco Property Group – comptes du 3^{ème} trimestre 2008

Adaptation aux évolutions du marché

Regard sur les activités et villes principales

Mise en œuvre d'un plan de réduction des coûts

Réévaluation de tous les projets

Le conseil d'administration a approuvé les comptes du troisième trimestre non audités.

I) Compte de résultats

	Septembre 2008	Septembre 2007	Juin 2008
Chiffre d'affaires	225,591	213,334	113,242
Gain net sur les réévaluations à la juste valeur sur placements immobiliers	61,902	96,288	61,067
Autres revenus d'exploitation	723	1,305	3,075
Gain net sur la vente d'actifs	13,011	51	10,082
Coût des biens vendus	-90,244	-118,439	-33,277
Avantages au personnel	-46,798	-34,176	-26,089
Amortissement, dépréciation et provisions	-47,845	-12,213	-48,370
Autres charges d'exploitation	-72,337	-36,806	-49,206
Résultat d'exploitation	44,003	109,344	30,524
Intérêts payés	-61,266	-36,967	-41,596
Revenus d'intérêts	7,761	5,185	6,452
Résultat devises étrangères	-6,209	-2,547	-8,034
Autres résultats financiers	-4338	-471	13,326
Résultat financier	-64,052	-34,800	-29,852
Résultat avant impôt	-20,049	74,544	672
Impôts sur le revenu	-5,976	5,375	-5,550
Résultat net / (perte)	-26,025	79,919	-4,878
Imputable aux intérêts minoritaires	3,760	11,490	9,236
Imputable au groupe	-29,785	68,429	-14,114

A) Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'élève à 226 millions d'euros alors qu'il était de 113 millions en juin. Les hausses résultent principalement du développement résidentiel, avec une contribution de 69 millions d'euros au cours du trimestre, suivie de l'activité hôtelière à 17 millions d'euros (haute saison).

Septembre 2008 ('000)	Promotion	Services de gestion	Hôtellerie	Location	Revenus inter- segments	TOTAL
République tchèque	41,186	3,564	6,823	16,395	-3,807	64,161
Allemagne	19,540			41,756	-1,043	60,253
Pologne	24,228		4,223		-33	28,418
Croatie	313		16,974		-215	17,072
Hongrie	25,482		1,366	4,303	-58	31,093
Slovaquie	665	22	388		-6	1,069
Russie	550		2,939	17,650	-437	20,702
Luxembourg		8,192	86	1,446	-184	9,540
Revenus inter- segments	-133	-730	-46	-114	-5,694	-6,717
TOTAL	111,831	11,048	32,753	81,436	-11,477	225,591

Promotion

Les livraisons correspondent aux estimations de la direction, puisque le chiffre d'affaires a été largement assuré par les contrats complémentaires de vente future signés il y a un an. Le chiffre d'affaires s'élève à 112 millions d'euros. 504 unités ont été vendues au cours de cette période. L'arriéré atteint les 849 unités.

En République tchèque, 246 unités ont été vendues au cours des neuf derniers mois. 22 unités ont été vendues en Allemagne, réparties de façon égale entre Francfort et Hambourg. 236 unités ont été livrées en Pologne.

Les livraisons du premier projet haut de gamme en Slovaquie (Koliba) ont commencé en novembre et continueront à un rythme sûr jusqu'à leur achèvement.

Les 24 millions d'euros résultant de la cession d'Avenue Gardens (16 millions d'euros après la déduction du remboursement) sont inclus dans le chiffre d'affaires du troisième trimestre 2008.

Perspectives pour 2009

Nous n'avons pas enregistré de ralentissement important de l'activité en République tchèque, tandis que la Slovaquie et la Pologne font face à des conditions de marché plus difficiles. Les conditions pourraient s'améliorer en novembre, comparées à septembre et à octobre. En Pologne, le secteur moyen de gamme a commencé à se remettre en place. Le marché haut de gamme est stationnaire.

Location

Les taux d'occupation restent stables, les revenus s'élèvent à 81,4 millions d'euros, conformément à l'objectif annuel de 105 millions d'euros.

En ce qui concerne les locations, 19% de Vaci One sont couverts par des lettres d'intention et des pré-locations. Les négociations finales sont en cours, l'objectif est d'atteindre les 32% à la fin de l'année, 15 mois avant la livraison.

Un nouveau lot de 1 800 m2 au total a été signé à Sky Office (Dusseldorf) entre juin et novembre, faisant monter le taux total de pré-location, une année avant livraison, à 60%.

A ce stade, aucun retard n'a été enregistré concernant les paiements et aucun de nos locataires n'a exercé la clause de résiliation anticipée. Le caractère très varié de notre base de locataires protège la société dans cet environnement difficile.

Gestion d'actifs

Le chiffre d'affaires s'élève à 11 millions d'euros, largement en dessous de nos estimations. Le marché de levée de fonds a considérablement ralenti et, en conséquence, les équipes ont eu peu de succès dans le domaine de la levée de liquidités au cours des neuf derniers mois.

Le compartiment résidentiel du Fonds Endurance a ralenti les investissements pendant que les investisseurs institutionnels arrêtaient provisoirement leurs investissements. Pour ces deux raisons, les commissions de placements et les commissions de transactions restent largement en-dessous de nos estimations. Orco confirme son engagement dans cette activité en Europe centrale.

Hôtellerie

Le chiffre d'affaires reste stable à 32,8 millions d'euros, contre 32,2 millions d'euros l'année dernière. 50% du portefeuille d'Europe centrale ont été vendus à AIG et, en conséquence, ne sont plus entièrement intégrés. Ceci est en partie compensé par l'ouverture de Pokrovka à Moscou (2,9 millions d'euros) et par la contribution complète d'Adriana et d'Amfora sur l'île de Hvar.

En conséquence du ralentissement du marché des voyages en Europe au cours de l'été, les hôtels dans ces villes ont atteint des résultats qui restent quelque 10% à 15% en-dessous de la performance de 2007. Cependant, cette diminution de la performance ne s'est pas fait sentir à Varsovie et à Moscou. Les taux d'occupation sont restés solides jusqu'ici en 2008, cependant il faut prévoir par prudence que ces deux villes ne pourront pas échapper à un déclin économique plus étendu et plus profond au cours des mois à venir.

Le tourisme en Croatie a connu une saison estivale plus faible que prévu en 2008, et les taux d'occupation réalisés n'ont pas atteint le niveau projeté dans le budget. Comme il n'est pas probable que le niveau des dépenses discrétionnaires aux marchés d'origine clés de Hvar augmentent en 2009, nous nous attendons à ce que les ventes restent stables, Amfora offrant une contribution annuelle complète pour la première fois. Pour anticiper cette projection commerciale, un plan de restructuration totale, comprenant des réductions de coûts et des ventes d'actifs est actuellement mis en œuvre à Suncani Hvar.

Révision du chiffre d'affaires annuel visé

La direction revoit son objectif de chiffre d'affaires annuel pour 2008, en le diminuant de 343 millions à 300 millions d'euros. Les deux raisons principales : i) les ventes de promotion commerciale restent au-dessous de l'objectif de 38 millions d'euros, dont 12 millions d'euros constituent un chiffre d'affaires garanti, à livrer et comptabiliser en 2009 (ventes contractuelles de bureaux à Berlin), le bilan n'étant pas garanti, et ii) le niveau bas des commissions du fonds Endurance.

B) EBITDA

L'EBITDA ajusté s'élève à 63,5 millions contre 29,6 millions d'euros pour la même période en 2007.

L'augmentation à 18 millions d'euros (contre 10 millions d'euros en juin 2008) de l'EBITDA sans ventes d'actifs au cours des trois derniers mois confirme la tendance positive prévue en juin. La rentabilité d'exploitation de la promotion résidentielle s'est améliorée, comme les projets promotionnels majeurs de 2008 sont en train d'être comptabilisés et reconnus aux 3^{ème} et 4^{ème} trimestres, avec une marge moyenne de 20 à 25% pour les contributeurs les plus importants.

Le programme de ventes a contribué à l'EBITDA à la hauteur de 45 millions d'euros, 13 millions d'euros correspondant au gain net sur les prix de cession, comparés à la dernière évaluation enregistrée, et 32 millions d'euros correspondant aux bénéfices accumulés de la réévaluation comptabilisés depuis l'acquisition.

C) Le groupe a mis en œuvre un programme de diminution des coûts dont les effets ne se font pas encore sentir au 3^{ème} trimestre

L'augmentation de 36 millions d'euros des charges d'exploitation, comparées à septembre 2007, est liée à l'intégration complète de GSG (19,7 millions contre 5 millions d'euros en septembre 2007) et d'Orco Molcom (13 millions contre 6,5 millions d'euros en septembre 2007) au cours de cette période. En dehors de ces modifications liées aux périmètres, les charges d'exploitation ont été stabilisées.

Le groupe a mis en œuvre un programme de diminution des coûts dont les effets ne se font pas encore sentir au troisième trimestre. Le programme concerne la réduction des effectifs, la fermeture de bureaux dans des villes secondaires et la réduction des frais généraux.

Quatre priorités ont été mises en œuvre :

- 1) la réduction du lancement de nouveaux projets, ayant pour conséquence la réduction des équipes de gestion de projets (et des besoins d'investissement : voir le paragraphe ci-dessous)
- 2) la réduction des équipes de gestion immobilière en corrélation des ventes d'actifs projetées
- 3) la simplification de la structure de la direction du groupe et la réduction des fonctions de soutien
- 4) le contrôle des frais liés au marketing, à la consultation et aux déplacements.

Les effets combinés de ces quatre actions engendreront une réduction de 25% des charges d'exploitation, soit une économie de 30 millions d'euros, en 2009.

D) Programme de ventes en novembre 2008 : transactions réalisées aux 96% de l'évaluation DTZ

OPG a vendu des actifs représentant 157 millions d'euros aux 96% de leur valeur DTZ. Les trois transactions les plus récentes ont été réalisées à Budapest (Revay et Andrassy 70), à Berlin (deux immeubles) et à Prague (portefeuille bureaux de Vinohrady). Vinohrady à Prague, avenue Andrassy à Budapest et Mitte à Berlin (trois quartiers haut de gamme dans lesquelles Orco a décidé d'investir il y a longtemps) ont fait preuve d'une bonne liquidité.

Cependant, très peu de transactions ont été réalisées sur le marché institutionnel, puisque les investisseurs institutionnels sont sensibles au crédit. Les transactions réalisées ont été conclues pour la plupart avec des investisseurs privés. Le produit en espèces des transactions (net de financement et impôts) s'élève à 78 millions d'euros.

E) Valeur nette d'inventaire

Les réévaluations à la juste valeur et les dépréciations correspondent à celles comptabilisées au 30 juin 2008, sur la base d'une révision entière du portefeuille établie par la direction et DTZ à cette date : le gain net sur les réévaluations à la juste valeur s'élève à 61 millions d'euros, et le groupe a reconnu une dépréciation totale de 41 millions d'euros sur les projets. Pour plus de détails, voir le rapport financier du premier semestre.

La réévaluation complète du portefeuille pour l'évaluation de fin d'année est en cours et, en conséquence, la direction ne communique aucun calcul sur la valeur nette d'inventaire pour cette période.

II) Aperçu 2009 : Orco Property Group s'adapte aux évolutions du marché

A) La réévaluation complète des projets

La société a réévalué toutes les promotions en cours et en projet pour s'adapter aux évolutions du marché. Les décisions sont gouvernées par quatre principes :

- 1) Tous les nouveaux projets non financés, y compris la réserve foncière, sont ajournés. Les seuls besoins d'investissement ayant feu vert à cet égard sont ceux relevant des permis.
- 2) Les besoins d'investissement autorisés sont ceux qui sont nécessaires à la livraison de immeubles qui généreraient de façon assurée des revenus en 2009 ou au début 2010.
- 3) Promotions en cours : évaluation individuelle.
- 4) Le lancement d'un nouveau projet quelconque nécessite un niveau de préventes ou de pré-locations garantissant le financement nécessaire. Aucune promotion spéculative ne sera réalisée.

B) Compte tenu de ces nouvelles règles, les dépenses d'investissement seront réduites à 300 millions d'euros en 2009.

Ce besoin d'investissement sera financé par des lignes de financement garanties (194 millions d'euros). Le bilan devra être financé par des moyens propres (cash-flow d'exploitation, ventes d'actifs).

C) Chiffres d'affaires annuels 2009 par tranches

Le groupe prévoit un chiffre d'affaires annuel de 277 millions d'euros au minimum, dont 110 millions d'euros sont garantis par les loyers, 118 millions d'euros par les ventes de promotions résidentielles contractées, l'hôtellerie avec un chiffre d'affaires prudent de 41 millions d'euros et 8,5 millions d'euros par les commissions de gestion.

Les ventes non garanties à la date de ce communiqué de presse pourraient augmenter cet objectif jusqu'à 391 millions d'euros : il s'agit de i) promotions résidentielles non contractuelles à 52 millions d'euros, dont la moitié en Pologne est liée à la vente de projets moyen de gamme et ii) ventes de promotions commerciales et de bureaux à 62 millions d'euros.

C) Financement

Résultats au 3^{ème} trimestre

Les intérêts nets payés s'élèvent à 53,5 millions d'euros, dont 21 millions sont constitués par les amortissements non liquides de primes de remboursement et des dérivés intrinsèques. Les intérêts nets payés en espèces atteignent les 32,5 millions d'euros.

Dette

Les dettes échéant en 2009 s'élèvent à 208 millions d'euros, représentant 14% de la dette nette totale. 188 millions d'euros de cette somme devront être refinancés. Le bilan est constitué de prêts promotionnels à rembourser par les ventes.

La stratégie de la direction est de transformer les prêts à court terme en prêts à une maturité plus longue. La société travaille sur la restructuration globale de sa dette. La direction prévoit que (compte tenu des discussions menées en ce moment avec les banques) les financements seraient prolongés après une augmentation éventuelle de la proportion des capitaux propres dans chaque projet.

Bilan en milliers d'euros au 30 septembre 2008

Actifs		
	Septembre 2008	Décembre 2007
ACTIFS NON COURANTS	2,136,399	2,147,468
Actif incorporel	58,813	67,016
Placements immobiliers	1,407,944	1,564,947
Immobilier, usine et équipement	520,083	419,575
Hôtels et immeubles en usage propre	304,370	294,170
Installations et équipements, équipements divers	21,343	21,036
Immobilier en promotion	194,370	104,369
Actifs financiers à la juste valeur, par bénéfices et pertes	136,667	82,182
Actifs d'impôt différés	12,892	13,748
ACTIFS COURANTS	853,335	795,795
Inventaires	616,082	323,699
Créances commerciales	39,610	64,891
Autres créances	74,915	115,610
Instruments dérivés	10,422	22,396
Actifs financiers courants	8,800	11,222
Liquidité et équivalent de liquidités	103,506	257,977
TOTAL	2,989,734	2,943,263
Capitaux propres et dettes		
	Septembre 2008	Décembre 2007
CAPITAUX PROPRES	915,506	939,835
Fonds propres	711,491	736,012
Intérêts minoritaires	204,015	203,823
DETTES	2,074,228	2,003,428
Dettes non courantes	1,537,454	1,587,783
Obligations	441,272	472,812
Dettes financières	810,278	831,724
Provisions et autres dettes à long terme	31,073	18,154
Instruments dérivés	21,061	21,153
Dettes d'impôts différés	233,770	243,940
Dettes courantes	536,774	415,645
Dette financière	318,186	175,216
Dettes commerciales	60,506	50,220
Paiement d'avance	97,453	101,678
Instruments dérivés	6,337	4,872
Autres dettes courantes	54,292	83,659
TOTAL	2,989,734	2,943,263

En cas de divergence entre le texte anglais et les traductions, le texte anglais fera foi.

Pour de plus amples informations, visitez notre site www.orcogroup.com ou contactez :

Luxembourg

Luc Leroi

Tél : (+352) 26 47 67 47

lleroi@orcogroup.com

Paris

Séverine Farjon

Tél : (+33) 1 40 67 67 00

sfarjon@orcogroup.com

Prague

Aleš Vobruba

Tél : (+420) 2 21 416 311

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 NYSE Euronext ainsi qu'aux Bourses de Prague, Varsovie et Budapest. Orco Property Group opère dans un certain nombre de pays, 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 des bureaux et des commerces, résidentiels, industriels et logistiques, et sur les marchés des services médicaux.