



Communiqué de presse
13 Mai 2011

PREMIER PAIEMENT EFFECTUE CONFORMEMENT AU PLAN DE SAUVEGARDE

Le 30 avril 2011, ORCO Property Group S.A. (« OPG ») a effectué le versement du premier dividende aux obligataires conformément aux engagements souscrits dans le plan de sauvegarde. Les montants suivants ont été payés pour chacune des souches obligataires et ont été alloués au pro rata du nombre d'obligations existantes de chaque souche :

Obligations enregistrées sous le code ISIN FR0010249599 : 1.104.620 euros
Obligations enregistrées sous le code ISIN CZ0000000195 : 327.375 euros
Obligations enregistrées sous le code ISIN XS0223586420 : 772.702 euros
Obligations enregistrées sous le code ISIN FR0010333302 : 2.909.999 euros
Obligations enregistrées sous le code ISIN XS0291838992 et XS0291840626 : 3.770.181 euros

OPG confirme que conformément aux dispositions du plan de sauvegarde, ce premier versement correspond uniquement au paiement d'intérêts pour toutes les souches obligataires sauf pour l'obligation convertible enregistrée sous le code ISIN FR0010333302 pour lequel ce premier versement représente le remboursement d'une partie du principal.

OPG ENVISAGE L'EMISSION D'UNE OBLIGATION OPG DESTINEE AUX OBLIGATAIRES D'OG

OPG envisage l'émission d'une nouvelle obligation convertible en actions OPG qui serait réservée aux obligataires de sa filiale Orco Germany S.A. (« OG ») détenue à 58%. Cette nouvelle obligation convertible (i) serait souscrite par remise d'obligations OG – ISIN XS0302623953, (ii) aurait une maturité de 6 ans, et (iii) serait émise à un prix de conversion proche de ou à la monnaie.

La nouvelle obligation convertible pourrait inclure une clause de remboursement anticipé à la discrétion d'OPG, en cas de non conversion par les obligataires, à des conditions de marché dès lors que le cours de l'action OPG atteindrait 130 % du prix de conversion.

Le lancement de l'émission pourra être subordonné à un niveau d'acceptation approprié.

La nouvelle obligation convertible désendetterait OG et permettrait de traiter l'approche de l'échéance de l'obligation OG de 100 millions d'euros en mai 2012. De plus, elle permettrait aux obligataires actuels d'OG de bénéficier du potentiel de hausse du cours de l'action OPG.

OPG envisagerait ainsi de convertir les obligations OG en actions OG. Le désendettement et l'amélioration du profil de risques d'OG, la principale filiale d'OPG, bénéficieraient ainsi aux actionnaires d'OPG et d'OG.

OPG souhaite engager, par l'intermédiaire de son conseil Rothschild, un dialogue constructif avec les obligataires d'OG dont les étapes sont à programmer en mai 2011.

DESENDETTTER ORCO GERMANY

Bien qu'OPG soit confiant quant au potentiel significatif des actifs d'OG pour les années à venir, OG doit contrôler sa *LTV* élevée (79% à fin 2010) et ses échéances de dette à court terme. D'ici avril 2012, OG doit refinancer l'emprunt de 300 millions d'euros alloué à son portefeuille berlinois GSG dont la valeur est actuellement estimée à 449 millionsⁱ d'euros (soit une *LTV* de 67%) alors que le 30 mai 2012 l'émission obligataire d'OG de 100 millions d'euros arrive à échéance. Tout refinancement de la dette d'OG pourrait s'avérer difficile car tous les principaux actifs d'OG sont portés en garantie au profit des créanciers.

Le cash flow net d'OG attendu pour les 12 prochains mois correspond en grande partie au produit net estimé attendu de la cession de Sky Office, une tour de bureaux à Düsseldorf dont 71% des surfaces sont louées et dont la valorisation est estimée par DTZ fin 2010 à 138 millions d'euros. Le flux de trésorerie net dégagé par cette cessionⁱⁱ pourrait être compris entre 30 à 40 millions d'euros au premier trimestre 2012. La vente d'autres actifs moins significatifs a également été initiée et pourrait permettre de dégager un flux de trésorerie net de 3 à 5 millions d'euros sur les 12 prochains mois. Comme indiqué dans notre communiqué de presse du 1er février 2011, les encaissements des produits complémentaires issus de la vente de Leipziger Platz ne sont pas attendus dans les 36 prochains mois.

« Nous œuvrons à l'élaboration d'un contexte favorable au renforcement des fonds propres du groupe et à l'alignement des intérêts de tous. Les obligataires d'OG pourraient ainsi bénéficier d'une plus grande diversification d'actifs au niveau d'OPG tout en participant au potentiel de hausse de l'action OPG. Ceci nous permettrait d'accélérer le processus de création de valeur au sein de notre portefeuille. » déclare Jean-François OTT.

Disclaimer

Ce document ne constitue pas une invitation à vendre ou une sollicitation d'offre d'achat de valeurs mobilières dans toute juridiction dans laquelle, où à toute personne où de toute personne pour lesquelles, il est illégal de faire une telle invitation en vertu des lois applicables pour les valeurs mobilières.

Les informations contenues dans ce document ne sont pas destinées à être publiées ou distribuées à des personnes aux États-Unis d'Amérique. Ces informations ne peuvent être envoyées aux États-Unis d'Amérique. Les Titres n'ont pas été enregistrés conformément au « US Securities Act » de 1933, tel

qu'amendé (le « Securities Act") et ne peuvent pas être offerts ou vendus aux États-Unis en l'absence d'enregistrement conformément au Securities Act ou à une exemption d'enregistrement.

Ce communiqué ne donne aucune garantie quant à la réalisation et au succès de l'une des opérations considérées. Toutes les transactions envisagées restent soumises aux conditions de marché, aux négociations avec les obligataires OG, aux conseils juridiques, financiers, légaux, ainsi qu'à l'approbation des autorités judiciaires, d'état ou de régulation, tel que prévu par la loi. OPG ne représente pas, ni ne garantie ou assure que les informations contenues dans ce document sont exactes. OPG décline toute responsabilité quant aux dommages directs, indirects, punitifs, spéciaux, indirects, accessoires ou tout autre lié à l'information ou à l'utilisation des informations contenues dans ce document.

ⁱ Les détails de l'évaluation à fin 2010 des actifs individuels sont maintenant disponibles sur www.orcogroup.com/investisseurs

ⁱⁱ Déduction faite des dettes, des dépenses d'investissement et autres coûts de transaction.