



## Résultats annuels 2006

**Une année exceptionnelle en termes de résultats et de création de valeur**

**€425 Millions d'acquisitions finalisées**

**Résultat Net IFRS de €96,7 Millions, en hausse de 77%**

**ORCO clôture avec un résultat courant positif : €5,6 Millions**

**ANR par action en progression de 100% à 99,4 €**

Le Conseil d'administration d'ORCO a approuvé le 28 mars 2007 les comptes consolidés de l'exercice.

<b>Profit &amp; Loss Statement (in K €)</b>	<b>December 2006</b>	<b>December 2005</b>
<b>Revenues</b>	<b>172 908</b>	<b>50 348</b>
Net gain from fair value adjustment on investment property	145 901	78 975
Other operating income	2 786	2 219
Gain on sale of activities held for sale	-	2 365
Cost of sales	-119 224	-17 795
Employee benefit	-30 141	-13 259
Amortization, impairments and provisions	-4 076	-2 093
Other operating expenses	-33 906	-23 872
<b>Operating result</b>	<b>134 248</b>	<b>76 888</b>
Net interest expenses	-15 740	-6 962
Other financial results	4 416	2 411
<b>Financial result</b>	<b>-11 324</b>	<b>-4 551</b>
<b>Profit before income taxes</b>	<b>122 924</b>	<b>72 337</b>
Income taxes	-25 069	-16 065
<b>Net profit</b>	<b>97 855</b>	<b>56 272</b>
Attributable to minority interests	1 156	1 749
<b>Attributable to the Group</b>	<b>96 699</b>	<b>54 523</b>
Basic earnings in EUR per share	12,58	9,25

## I) Des résultats en très forte croissance

### A) Un chiffre d'affaires en hausse de 243% à €172,9 Millions

Répartition sectorielle (en millions €)	2006	2005
Promotion	124,3	21,9
MaMaison Hotels and Apartments	30,8	21,5
Foncière	19,8	7,6
Asset Management	8,7	3,1
Eliminations Inter-segment	-10,7	-3,8
<b>Chiffre d'affaires total</b>	<b>172,9</b>	<b>50,3</b>

#### 1) L'activité promotion

En 2006, le chiffre d'affaires de l'activité promotion, un des trois piliers de développement d'ORCO, a atteint €124.3 Millions. 530 unités ont été livrées sur l'exercice dont 311 en République Tchèque, le principal marché d'ORCO.

Hors contribution des activités allemandes récemment acquises (€83.3 Millions de chiffre d'affaires), la progression du chiffre d'affaires de la division a été de 78%. L'activité en Allemagne s'est établie conformément à nos attentes et de façon générale, tous les marchés résidentiels se sont bien comportés au cours de l'exercice.

En Pologne, l'activité promotion a réalisé un premier chiffre d'affaires de €16.4 Millions, lié pour l'essentiel à l'intégration de Viterra Pologne et à la livraison des premières unités d'un projet d'ORCO.

#### 2) L'activité foncière

Le patrimoine de 22 595 m<sup>2</sup> a dégagé €19,8 Millions de loyers en 2006, soit une progression de 200% (€6.6 Millions en 2005). La répartition du CA a sensiblement évolué en 2006 : les bureaux représentent 70% du CA et les commerces 13%. La partie résidentielle ne représente plus que 17% du total. L'explication réside dans l'acquisition à la fin de 2005 du portefeuille de bureaux de Budapest, dans la finalisation du Luxembourg Plaza et dans l'acquisition de l'immeuble de bureaux de Bubenska à Prague en 2006.

Les immeubles de placement, le second pilier d'Orco, situés aux meilleurs emplacements ont vu leur valeur augmenter notamment grâce à leur attractivité pour de nouveaux locataires.

La République Tchèque contribue toujours pour près de la moitié aux loyers totaux, la seconde moitié est répartie à parité égale entre la Hongrie et l'Allemagne.

### **3) L'activité hôtellerie**

L'hôtellerie réalise un chiffre d'affaires de €30.8 Millions. L'intégration sur 12 mois de Suncani Hvar aboutit à un chiffre d'affaires de €9,6 Millions (vs €6.8 Millions pour la période allant de juin à décembre en 2005, correspondant à la haute saison). En excluant la contribution de Hvar, la progression du chiffre d'affaires de l'activité hôtellerie croît de 46%. La valorisation des hôtels a sensiblement progressé au cours de l'exercice, témoignant de l'intérêt grandissant des investisseurs pour cette classe d'actifs dans la région.

### **4) Asset Management - Gestion**

Le chiffre d'affaires atteint €8.7 Millions. Ce chiffre inclut €4.5 Millions de commissions liées à la gestion des fonds Endurance et €4.2 Millions de commissions de property et de project management pour compte de tiers.

### **B) Un profit de réévaluation de €145,9 Millions**

Le profit de réévaluation s'élève à €145 Millions. Il ne comprend que les réévaluations des immeubles de placement de la foncière, de la réserve foncière et des plus-values de première consolidation (liées pour l'essentiel aux acquisitions réalisées en Allemagne). Sont donc exclus les développements en cours ainsi que les immeubles en construction valorisés à leur prix de revient et l'hôtellerie.

Parmi les principaux contributeurs à ce profit figurent Bubny pour €34,5 Millions, Luxembourg Piazza pour €7,7 Millions, Bubenska pour €7,7 Millions, et la plus value de première consolidation du portefeuille allemand pour €23,3 Millions.

### **C) 2006 dégage un résultat courant positif de €5.6 Millions**

ORCO a réalisé un résultat courant positif de €5.6 Millions. Ce chiffre correspond à l'excédent brut d'exploitation retraité des éléments non cash suivants : déduction du profit de réévaluation de €145,9 Millions, ajout des provisions liées au programme de stock-options pour €7,6 Millions et ajout des plus-values réalisées sur des actifs cédés qui avaient été réévalués au cours des exercices précédents pour €5.6 Millions par le compte de résultat.

### **D) Résultat net IFRS en hausse de 77%**

Le résultat net IFRS s'élève à €96.7 Millions, soit une hausse de 77% par rapport à 2005, témoignant d'une année de croissance exceptionnelle pour ORCO.

## **II) Un actif net réévalué par action en hausse de 100% : 2006, une année de forte création de valeur**

L'ANR par action s'élève à 99.4 €. Calculé sur la base de 8,39 Millions d'actions (vs 6,7 Millions en 2005), il tient compte de la valorisation de 27.8 Millions d'actions ORCO Germany au 31 décembre 2006 pour 10.1 € (vs 14 € au 28 mars 2007) et 2.5 Millions d'actions Suncani Hvar pour un cours au 31 décembre 2006 de 220 Kuna (contre 240 au 28 mars 2007).

## **III) Points sur les principaux événements depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007**

### **A) OBSAR : la plus importante levée de fonds dans l'histoire d'ORCO**

ORCO annonce la souscription intégrale par Lehman Brothers International (Europe) d'une OBSAR de 175 MEUR émise par ORCO Property Group S.A.. Lehman Brothers a effectué un placement privé d'une partie des OBSAR auprès d'investisseurs qualifiés (au sens de la directive 2001/34/EC) en date du 7 mars 2007. Lehman Brothers a agi comme seul teneur de livre. ORCO a été conseillé par Central Europe Offering et LBP dans cette opération. Le visa du prospectus a été octroyé par la CSSF le 23 mars 2007. Les différents supports (obligation, bon et obligation+bon) seront cotés sur Euronext Bruxelles.

### **B) Cession d'une partie du portefeuille hôtelier**

ORCO vend son portefeuille hôtelier à l'exception notable du Pachtuv Palace et de sa participation dans Suncani Hvar. ORCO cède la propriété des immeubles pour €174.3 Millions. Cette opération réduira proportionnellement la taille du portefeuille d'ORCO, le chiffre d'affaires lié à cette activité (soit €18 Millions en 2006) et la charge salariale des 300 employés de la division. Cette transaction permet surtout de réduire l'endettement du groupe de €43 Millions.

L'acheteur est une joint-venture créée entre un nouveau compartiment "Endurance Hospitality" dont ORCO est le gérant et un investisseur institutionnel avec lequel un « head of terms » a été signé. L'objectif de ce compartiment est de récolter €250 Millions de souscriptions. Cette nouvelle joint-venture avec Endurance Fund disposera donc d'une forte capacité d'investissement dédiée à l'hôtellerie en Europe Centrale et de l'Est et constituera un des acteurs majeurs du secteur dans la région.

### **C) Moscou : ORCO finalise sa deuxième acquisition en Russie pour \$85 Millions**

ORCO s'est porté acquéreur de 80% d'un centre logistique à 15 KM de Moscou. La direction actuelle conserve 20% du capital et assurera ainsi la pérennité de la gestion opérationnelle. Répartie sur 104 000 m<sup>2</sup>, cette acquisition présente également une réserve foncière de 4ha qui assurera à ORCO un potentiel important de développement dans le secteur dynamique de la logistique en Russie.

#### **D) GSG - Berlin**

Le Sénat a approuvé le 20 mars 2007 la vente de GSG (Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbh) à une joint-venture formée par ORCO et un fonds géré par Morgan Stanley Real Estate. L'opération doit maintenant être approuvée par le Parlement et obtenir l'aval des autorités de la concurrence.

#### **E) Conversion de l'obligation 2004-2011 : €32 Millions**

Au cours du premier trimestre, Orco a utilisé son call émetteur pour convertir €32 Millions d'obligations. Depuis l'émission, 999.576 obligations (ISIN FR00101018704) sur un total de 1.001.563 avaient été converties. Le 26 Mars 2007, ORCO a procédé au remboursement en numéraire des 1.987 obligations non converties. L'emprunt obligataire convertible en action 2004-2011, code FR00101018704 est en conséquence échu.

Le capital de la société est porté à 35.496.459,3.€ représenté par 8.657.673 actions.

#### **IV) Mot du Président**

ORCO a su une nouvelle fois et peut être de façon encore plus remarquable qu'au cours des exercices précédents, démontrer sa capacité à maintenir un rythme soutenu de croissance et à poursuivre des acquisitions ciblées. ORCO a ainsi réalisé pour €425 Millions d'acquisitions et d'investissements en 2006, permettant au portefeuille de quasi doubler en taille tout en maintenant un ratio de dette sur patrimoine sécurisé de 40%.

Dans le même temps, les équipes d'ORCO ont su poursuivre le déroulement de l'ensemble des projets en cours.

<b>Acquisitions (in € Million)</b>	<b>2006</b>
Viterra portfolio	110
Berlin residential and office properties	83
Bubny land bank in Prague	43
Bubenska office building in Prague	27
Refurbishment of Hvar hotels	23
Pivovar Stein in Slovakia	22
Sky Office in Dusseldorf	22
Pokrowka Residence in Moscow	21
Hellberger land bank plot in Germany	17
Paris Department store in Budapest	12
Finalization Luxembourg Plaza Building	9
Jozefoslaw land bank in Warsaw	9
CIB Bank office building in Budapest	6
Park hotel Vienna in Poland	5
Other properties	16
<b>Total investments</b>	<b>425</b>

En 2006, la société a également franchi un cap en matière de taille, avec un portefeuille valorisé pour la première fois à plus de €1.3 Milliard.

ORCO a également démarré des projets emblématiques qui assureront la métamorphose du portefeuille de la foncière. Je pense tout particulièrement à l'immeuble de la bourse de Budapest ou à Cumberland Haus à Berlin. De la même façon, nous avons débuté notre travail sur le plan d'aménagement du site de Bubny, en plein cœur de Prague et pour lequel nous avons la conviction qu'il contribuera à transformer cette ville en grande capitale européenne.

Dans ce contexte, je suis heureux de vous annoncer un dividende de 1 €, en hausse de 25%.

2007 a déjà bien débuté pour ORCO. Parmi les nouveaux défis à relever, certains ont dorénavant déjà bien avancé. ORCO a ainsi réalisé sa plus importante levée de fonds le 28 mars 2007 au travers d'une OBSAR de €175 Millions. Nous sommes également en train de finaliser notre seconde acquisition en Russie, le septième pays d'implantation d'ORCO. La Russie est un marché immense dans lequel nous pensons qu'ORCO peut dupliquer la même approche que celle qui a fait son succès en Europe Centrale : acquisition dans des localisations clés d'actifs et de réserve foncière assurant sa croissance future.

Comme annoncé en février, la cotation de l'action ORCO sur les bourses de Varsovie et Budapest en plus de celles de Paris et Prague aura lieu, en fonction des conditions de marché, dans les prochaines semaines. ORCO envisage une augmentation de capital de l'ordre de 100 MEUR, le montant exact dépendra toutefois des conditions de marché. La cotation à Varsovie et Budapest a pour objectif d'attirer les investisseurs institutionnels de ces deux pays. La transaction inclura probablement une offre aux investisseurs internationaux (non US). Si l'opération a lieu, ORCO sera la seule valeur étrangère cotée à Budapest. En tenant compte de la capitalisation boursière estimée du groupe post opération, ORCO devrait satisfaire les critères d'admission des indices BUX en Hongrie et WIG en Pologne. Le groupe souhaite utiliser les fonds levés à cette occasion pour financer la croissance de son portefeuille immobilier en Europe Centrale et de l'Est.

En matière de prévisions, le marché en 2007 est bien orienté: taux d'intérêt bas, croissance de 5% du PNB en Europe Centrale, retournement économique en Allemagne. Le management d'ORCO est confiant quant à l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel et à la poursuite du rattrapage des loyers des actifs de bureaux. En tenant compte de la cession de MaMaison Hotels and Apartments, nous estimons que le chiffre d'affaires 2007 devrait s'établir à €223 Millions. Nous restons confiants sur les perspectives de croissance de l'Actif Net Réévalué ainsi que sur la capacité des équipes d'ORCO à obtenir un nombre important de permis de construire sur ses projets en 2007.

ORCO possède une réserve foncière remarquable qui assoit sa stratégie en immobilier résidentiel et commercial et des projets en cours de développement emblématiques qui transformeront le visage de la foncière. Plus encore, ORCO possède la meilleure équipe de professionnels du marché et ce groupe unique de plus de seize nationalités saura à nouveau faire la différence en 2007 pour créer de la valeur pour les actionnaires de notre société.

## V) Bilan en Milliers d'€

Assets			Equity and liabilities		
	December 2 006	December 2 005		December 2 006	December 2 005
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>	<b>992 602</b>	<b>536 796</b>	<b>EQUITY</b>	<b>518 425</b>	<b>290 923</b>
Intangible assets	1 545	718	Shareholders'equity	454 232	243 197
Investment property	701 078	361 193	Minority interests	64 193	47 726
Property, plant and equipment	262 220	158 295	<b>LIABILITIES</b>	<b>960 458</b>	<b>399 652</b>
Hotels and own-occupied buildings	165 502	126 034	<b>Non-current liabilities</b>	<b>673 091</b>	<b>312 943</b>
Fixtures and fittings	15 036	7 397	Bonds	240 854	84 364
Properties under development	81 682	24 864	Financial debts	331 651	183 060
Financial assets	21 196	13 121	Provisions	11 822	1 001
Deferred tax assets	6 563	3 469	Deferred tax liabilities	88 764	44 518
<b>CURRENT ASSETS</b>	<b>485 473</b>	<b>153 779</b>	<b>Current liabilities</b>	<b>287 367</b>	<b>86 709</b>
Inventories	248 884	55 637	Bonds and financial debts	95 370	35 700
Trade receivables	40 306	5 553	Trade payables	55 526	20 787
Other current assets	97 939	43 500	Advance payments	63 377	19 210
Cash and cash equivalents	98 344	49 089	Other current liabilities	73 094	11 012
Held for sale activities	2 281	0	Held for sale activities	1 473	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 480 356</b>	<b>690 575</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 480 356</b>	<b>690 575</b>

### Notes aux éditeurs:

Orco Property Group est un investisseur, promoteur et asset manager leader sur les marchés hôteliers et immobiliers en Europe Centrale avec un portefeuille estimé au 31 décembre 2007 à plus de 1.3 milliard d'euros. Orco Property Group, société basée à Luxembourg, cotée sur Euronext et à la Bourse de Prague est active en Europe Centrale depuis 1991. Le portefeuille d'Orco Property Group comprend IPB Real, MaMaison Hotels & Apartements, Orco Real Estate et d'autres biens immobiliers. Orco Property Group est actif dans plusieurs pays dont la République Tchèque, la Hongrie, la Pologne, la Russie, la Croatie, l'Allemagne et la Slovaquie et analyse continuellement d'autres investissements dans de nouvelles régions. Orco Property Group est également le sponsor et le manager de The Endurance Real Estate Fund for Central Europe («Endurance Fund»), un fonds régulé à compartiment fermé de droit luxembourgeois dont le montant total de souscription représente à ce jour 141.6 million d'euros. Endurance Fund est axé sur des actifs immobiliers en Europe Centrale et dédié aux investisseurs institutionnels et qui contrôle un portefeuille d'actifs de 160 millions d'Euros, dont la valeur totale du portefeuille d'actifs après la souscription de l'ensemble des investisseurs est estimée à 500 millions d'euros.

**Pour de plus amples informations visitez [www.orcogroup.com](http://www.orcogroup.com) ou contactez**

Luxembourg

Luc Leroi

Tel : + 352 26 47 67 1  
[lleroi@orcogroup.com](mailto:lleroi@orcogroup.com)

Paris

Séverine Farjon

Tél : +33 1 40 67 67 00  
[sfarjon@orcogroup.com](mailto:sfarjon@orcogroup.com)

Prague

Alès Vobruba

Tél +42 02 21 416 311  
[av@orco.cz](mailto:av@orco.cz)