



Veřejná společnost s ručením omezeným (société anonyme) s aktuálním akciovým kapitálem 145 203 164,60 € a zapsaným akciovým kapitálem 473 582 861,50 €

Sídlo: 42 rue de la Vallée, L-2661 Lucemburk  
Číslo zápisu v obchodním rejstříku Lucemburska B.44.996

## PŘEKLAD RESUMÉ

*Žádná osoba nebyla a není oprávněna podávat jakékoliv informace nebo činit jakákoliv prohlášení jiná než ta, která jsou uvedena nebo na které odkazuje tento Prospekt, a pokud tak učiní, nesmí být na takové informace či prohlášení být pohlíženo jako na informace schválené v příslušném znění společností Orco. Vydání tohoto Prospektu nesmí za žádných okolností být považováno za prohlášení nebo tvrzení, že se od data jeho vydání ve Skupině nic nezměnilo, a že informace uvedené v tomto Prospektu budou platit i do budoucna.*

*Tento Prospekt nepředstavuje ani netvoří část nabídky k prodeji nebo jednání o úpisu Akcií jakékoliv osobě ve Spojených státech nebo v jiné jurisdikci, kde by to bylo považováno za nezákonné.*

*Nové akcie nejsou nabízeny veřejně k prodeji, koupi ano barterové transakci v žádné zemi.*

*Šíření Prospektu může být v některých zemích zákonem omezeno. Vydavatel nepovolil ani neučiní nic, aby povolil veřejné obchodování s Novými akciemi nebo vlastnictví nebo šíření tohoto Prospektu jakékoliv jurisdikci, kde může být pro tento účel potřeba právní akt. Osoby, které tento Prospekt obdrží, by se měly o těchto omezeních poučit a dodržovat je. Pokud tak neučiní, může to být považováno za porušení zákonů příslušné jurisdikce.*

*Obsah tohoto Prospektu by neměl být považován za právní, obchodní nebo daňové poradenství. Každý potenciální investor by se měl poradit se svým vlastním právním poradcem, nezávislým finančním poradcem nebo daňovým poradcem o veškerých právních, finančních a daňových aspektech této záležitosti.*

## SHRNUTÍ PROSPEKTU

*Shrnutí se sestavují na základě požadavků na zveřejnění, které se nazývají „Prvky“ Tyto prvky jsou číslovány v rámci jednotlivých částí A – E (A.1 – E.7).*

*Tento přehled obsahuje všechny Prvky požadované pro dokument tohoto typu od tohoto vydavatele Prospektu a pro typ cenných papírů, kterých se týká. Jelikož ne všechny Prvky jsou vyžadovány, nemusí být číslování Prvků spojitě.*

*I když některý Prvek mohl být pro tohoto Vydavatele a druh cenných papírů vyžadován, je možné, že o tomto Prvku nelze uvést relevantní informace. V takovém případě je v přehledu zahrnut stručný popis tohoto Prvku se zmínkou „nevztahuje se“.*

### Část A – Úvod a výstrahy

<b>Část A – Úvod a výstrahy</b>		
<b>A.1</b>	<b>Úvod a výstrahy</b>	<p>Tento souhrn by měl být považován za úvod k Prospektu.</p> <p>Investoři by měli veškerá svá rozhodnutí zakládat na plném znění Prospektu.</p> <p>Pokud by byla soudu předložena žaloba týkající se informací obsažených v prospektu, může žalující investor podle zákonů členské země EU být nucen uhradit náklady na překlad Prospektu, ještě než bude řízení zahájeno.</p> <p>Občanská odpovědnost se vztahuje jen na ty osoby, které shrnutí sestavily do této tabulky, včetně veškerých překladů, ale jen tehdy, pokud je souhrn zavádějící, nepřesný nebo rozporuplný v souvislosti s ostatními částmi Prospektu, nebo pokud v souvislosti s plným zněním Prospektu neobsahuje hlavní informace, které by mohly pomoci investorům při rozhodování, zda do těchto cenných papírů investovat či nikoliv.</p>

## Část B – Vydavatel

<b>B.1</b>	<b>Obchodní název podle zákona</b>	Orco Property Group, či OPG („Orco”, „Společnost” nebo „Vydavatel”)																																																								
<b>B.2</b>	<b>Sídlo, právní forma, rozhodné právo, země založení</b>	Orco Property Group je veřejná společnost s rušením omezeným ( <i>société anonyme</i> ) založená podle lucemburského práva se sídlem na adrese 42 rue de la Vallée, L-2661 Lucemburk.																																																								
<b>B.3</b>	<b>Hlavní faktory provozu a hlavní předmět podnikání</b>	Orco Property Group je investor do realit a vývojář existující ve Střední a Východní Evropě od roku 1991, aktuálně vlastní a spravující aktiva v hodnotě asi 1,6 miliard €. Skupina má silné postavení na hlavních trzích, kterými jsou Praha, Berlín, Varšava a Budapešť, a zastoupení v Bratislavě, Moskvě a na Hvaru (v Chorvatsku). Za dvacet let své existence investovala ORCO Property Group téměř 2,5 miliard €, realizovala 178 projektů výstavby, prodala víc než 5000 bytů, postavila a zakoupila víc než 128 nemovitostí, vstoupila do obchodního vztahu s 33 bankami a získala 1 miliardu € na kapitálových trzích.																																																								
<b>B.4a</b>	<b>Znamé trendy</b>	Rok 2011 se vyznačoval dluhovou krizí a poklesem úvěrového ratingu v Eurozóně. Jedním z následků krize druhé poloviny roku 2011 bylo omezení bankovního financování, které pravděpodobně povede v Evropě k mírné krizi v roce 2012. I když světová ekonomika a některé části Evropy, především Německo, by měly krizi ustát, postihuje toto utažení úvěrů závažně Střední Evropu, kde většina financujících bank jsou dceřiné společnosti západních finančních institucí. Řada těchto institucí se rozhodla soustředit se na domácí trhy a z rozvíjející se části Evropy se stáhnout. Tento trend zmírňuje Evropská centrální banka, která dlouhodobě financuje různé provozy a podporuje důvěru investorů.																																																								
<b>B.5</b>	<b>Popis skupiny</b>	Společnost je mateřskou společností se skupinou dceřiných společností působících v odvětví realit ve Střední a Východní Evropě. Pojem „skupina” se vztahuje na Společnost a všechny její dceřiné společnosti. Dvě dceřiné společnosti Skupiny obchodují své akcie veřejně na burze, Orco Německo ve Frankfurtu a Suncani Hvar v Zagrebu.																																																								
<b>B.6</b>	<b>Hlasovací práva</b>	Podle nejlepšího vědomí Společnosti obsahuje následující tabulka informace o akcionářích Společnost k datu vydání tohoto přehledu: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Akcionáři</th> <th style="text-align: right;">Počet akcií</th> <th style="text-align: right;">% kapitálu</th> <th style="text-align: right;">% hlasovacích práv</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MTone Limited</td> <td style="text-align: right;">3 471 862</td> <td style="text-align: right;">9,8%</td> <td style="text-align: right;">9,9%</td> </tr> <tr> <td>Maple Leaf Macro Volatility Master Fund</td> <td style="text-align: right;">2 479 902</td> <td style="text-align: right;">7,0%</td> <td style="text-align: right;">7,1%</td> </tr> <tr> <td>August Finance Fund SPC (Structured Product 1)</td> <td style="text-align: right;">2 417 978</td> <td style="text-align: right;">6,8%</td> <td style="text-align: right;">6,9%</td> </tr> <tr> <td>MSREF V Turtle B.V.</td> <td style="text-align: right;">2 000 000</td> <td style="text-align: right;">5,6%</td> <td style="text-align: right;">5,7%</td> </tr> <tr> <td>Credit Suisse Securities (Europe) Limited</td> <td style="text-align: right;">1 487 941</td> <td style="text-align: right;">4,2%</td> <td style="text-align: right;">4,2%</td> </tr> <tr> <td>UBS AG</td> <td style="text-align: right;">1 291 456</td> <td style="text-align: right;">3,6%</td> <td style="text-align: right;">3,7%</td> </tr> <tr> <td>Brennus Fund Limited</td> <td style="text-align: right;">1 277 222</td> <td style="text-align: right;">3,6%</td> <td style="text-align: right;">3,6%</td> </tr> <tr> <td>Jardenne Corporation S.à.r.l.</td> <td style="text-align: right;">1 284 736</td> <td style="text-align: right;">3,6%</td> <td style="text-align: right;">3,7%</td> </tr> <tr> <td>Lansdowne Capital</td> <td style="text-align: right;">1 000 000</td> <td style="text-align: right;">2,8%</td> <td style="text-align: right;">2,8%</td> </tr> <tr> <td>ING Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.</td> <td style="text-align: right;">819 274</td> <td style="text-align: right;">2,3%</td> <td style="text-align: right;">2,3%</td> </tr> <tr> <td>Axa Investment Managers</td> <td style="text-align: right;">748 303</td> <td style="text-align: right;">2,1%</td> <td style="text-align: right;">2,1%</td> </tr> <tr> <td>Jean-François Ott (včetně Ott&amp;Co S.A., Joho Compagnie a Ott Properties)</td> <td style="text-align: right;">306 067</td> <td style="text-align: right;">0,9%</td> <td style="text-align: right;">0,9%</td> </tr> <tr> <td>Finance Consulting S.A.</td> <td style="text-align: right;">300 000</td> <td style="text-align: right;">0,8%</td> <td style="text-align: right;">0,9%</td> </tr> </tbody> </table>	Akcionáři	Počet akcií	% kapitálu	% hlasovacích práv	MTone Limited	3 471 862	9,8%	9,9%	Maple Leaf Macro Volatility Master Fund	2 479 902	7,0%	7,1%	August Finance Fund SPC (Structured Product 1)	2 417 978	6,8%	6,9%	MSREF V Turtle B.V.	2 000 000	5,6%	5,7%	Credit Suisse Securities (Europe) Limited	1 487 941	4,2%	4,2%	UBS AG	1 291 456	3,6%	3,7%	Brennus Fund Limited	1 277 222	3,6%	3,6%	Jardenne Corporation S.à.r.l.	1 284 736	3,6%	3,7%	Lansdowne Capital	1 000 000	2,8%	2,8%	ING Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	819 274	2,3%	2,3%	Axa Investment Managers	748 303	2,1%	2,1%	Jean-François Ott (včetně Ott&Co S.A., Joho Compagnie a Ott Properties)	306 067	0,9%	0,9%	Finance Consulting S.A.	300 000	0,8%	0,9%
Akcionáři	Počet akcií	% kapitálu	% hlasovacích práv																																																							
MTone Limited	3 471 862	9,8%	9,9%																																																							
Maple Leaf Macro Volatility Master Fund	2 479 902	7,0%	7,1%																																																							
August Finance Fund SPC (Structured Product 1)	2 417 978	6,8%	6,9%																																																							
MSREF V Turtle B.V.	2 000 000	5,6%	5,7%																																																							
Credit Suisse Securities (Europe) Limited	1 487 941	4,2%	4,2%																																																							
UBS AG	1 291 456	3,6%	3,7%																																																							
Brennus Fund Limited	1 277 222	3,6%	3,6%																																																							
Jardenne Corporation S.à.r.l.	1 284 736	3,6%	3,7%																																																							
Lansdowne Capital	1 000 000	2,8%	2,8%																																																							
ING Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	819 274	2,3%	2,3%																																																							
Axa Investment Managers	748 303	2,1%	2,1%																																																							
Jean-François Ott (včetně Ott&Co S.A., Joho Compagnie a Ott Properties)	306 067	0,9%	0,9%																																																							
Finance Consulting S.A.	300 000	0,8%	0,9%																																																							

	<b>Jiná hlasovací práva</b>	<table border="1"> <tr> <td>Finplat S.A.</td> <td>300 000</td> <td>0,8%</td> <td>0,9%</td> </tr> <tr> <td>M. Silvano Pedretti</td> <td>113 215</td> <td>0,3%</td> <td>0,3%</td> </tr> <tr> <td>Courcelette Holdings LLC</td> <td>30 000</td> <td>0,1%</td> <td>0,1%</td> </tr> <tr> <td>Pokladniční poukázky</td> <td>270 915</td> <td>0,8%</td> <td>(zrušeny)</td> </tr> <tr> <td>Jiné</td> <td>15 816 535</td> <td>44,7%</td> <td>45,0%</td> </tr> <tr> <td><b>Celkem</b></td> <td><b>35 415 406</b></td> <td><b>35 415 406</b> <b>(100%)</b></td> <td><b>35 144 491</b> <b>(100%)</b></td> </tr> </table>	Finplat S.A.	300 000	0,8%	0,9%	M. Silvano Pedretti	113 215	0,3%	0,3%	Courcelette Holdings LLC	30 000	0,1%	0,1%	Pokladniční poukázky	270 915	0,8%	(zrušeny)	Jiné	15 816 535	44,7%	45,0%	<b>Celkem</b>	<b>35 415 406</b>	<b>35 415 406</b> <b>(100%)</b>	<b>35 144 491</b> <b>(100%)</b>																														
Finplat S.A.	300 000	0,8%	0,9%																																																					
M. Silvano Pedretti	113 215	0,3%	0,3%																																																					
Courcelette Holdings LLC	30 000	0,1%	0,1%																																																					
Pokladniční poukázky	270 915	0,8%	(zrušeny)																																																					
Jiné	15 816 535	44,7%	45,0%																																																					
<b>Celkem</b>	<b>35 415 406</b>	<b>35 415 406</b> <b>(100%)</b>	<b>35 144 491</b> <b>(100%)</b>																																																					
	<b>Ovládání</b>	Nevztahuje se, všichni akcionáři mají stejná hlasovací práva.  Nevztahuje se, protože Společnost není ani přímo ani nepřímo vlastněna ani ovládána.																																																						
<b>B.7</b>	<b>Vybrané finanční informace</b>	<p>Vybrané finanční informace byly extrahovány z konsolidovaných finančních výkazů Vydavatele k 31. prosinci 2010, 31. prosinci 2011, 31. březnu 2011 a 31. březnu 2012, a finančních výkazů na rok 2009, 2010 a 2011 sestavených podle Mezinárodních norem finančního výkaznictví přijatých Evropskou unií („IFRS“):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><b>V tisících EUR</b></th> <th>31. března 2012 (neauditované)</th> <th>31. března 2011 (neauditované)</th> <th>31. prosince 2011</th> <th>31. prosince 2010</th> <th>31. prosince 2009</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Obrat</td> <td>32 626</td> <td>39 146</td> <td>157 602</td> <td>314 657</td> <td>251 531</td> </tr> <tr> <td>Provozní výsledky hospodaření</td> <td>7 271</td> <td>5 411</td> <td>39 945</td> <td>50 967</td> <td>-254 217</td> </tr> <tr> <td>Zisk před zdaněním</td> <td>2 462</td> <td>-1 140</td> <td>-47 108</td> <td>230 819</td> <td>-364 374</td> </tr> <tr> <td>Čistý hospodářský výsledek přiznaný majitelům společnosti</td> <td>2 834</td> <td>-4 373</td> <td>-53 257</td> <td>233 411</td> <td>-250 564</td> </tr> <tr> <td>Jmění akcionářů</td> <td>274 198</td> <td>296 993</td> <td>263 195</td> <td>303 057</td> <td>56 577</td> </tr> <tr> <td>Hrubý finanční dluh</td> <td>1 172 137</td> <td>1 176 847</td> <td>1 159 255</td> <td>1 236 656</td> <td>1 600 477</td> </tr> <tr> <td>Hotovost a hotovostní ekvivalenty</td> <td>35 060</td> <td>48 236</td> <td>37 095</td> <td>53 439</td> <td>57 040</td> </tr> <tr> <td><b>Celková hodnota účetní uzávěrky</b></td> <td><b>1 713 541</b></td> <td><b>1 831 495</b></td> <td><b>1 702 373</b></td> <td><b>1 902 305</b></td> <td><b>2 072 463</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Následující významné změny finanční situace a provozního výsledku hospodaření Společnosti nastaly po datu zveřejnění výše uvedených finančních informací:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Společnost završila prodej budovy rozhlasové stanice Svobodná Evropa v Praze za 80 milionů amerických dolarů v hotovosti, 2 miliony amerických dolarů v koncesích a 12 milionovou směnkou proměnitelnou na 20% podíl v mateřské společnosti osoby, která budovu kupuje.</li> <li>- Zahájení Změny hlavního plánu pro Bubny schválil jednomyslně Městský úřad hlavního města Prahy dne 22. května 2012 jako hlavní krok procesu získání zcela nového hlavního plánu pro celou oblast výstavby ve čtvrti Praha – Bubny do konce</li> </ul>	<b>V tisících EUR</b>	31. března 2012 (neauditované)	31. března 2011 (neauditované)	31. prosince 2011	31. prosince 2010	31. prosince 2009	Obrat	32 626	39 146	157 602	314 657	251 531	Provozní výsledky hospodaření	7 271	5 411	39 945	50 967	-254 217	Zisk před zdaněním	2 462	-1 140	-47 108	230 819	-364 374	Čistý hospodářský výsledek přiznaný majitelům společnosti	2 834	-4 373	-53 257	233 411	-250 564	Jmění akcionářů	274 198	296 993	263 195	303 057	56 577	Hrubý finanční dluh	1 172 137	1 176 847	1 159 255	1 236 656	1 600 477	Hotovost a hotovostní ekvivalenty	35 060	48 236	37 095	53 439	57 040	<b>Celková hodnota účetní uzávěrky</b>	<b>1 713 541</b>	<b>1 831 495</b>	<b>1 702 373</b>	<b>1 902 305</b>	<b>2 072 463</b>
<b>V tisících EUR</b>	31. března 2012 (neauditované)	31. března 2011 (neauditované)	31. prosince 2011	31. prosince 2010	31. prosince 2009																																																			
Obrat	32 626	39 146	157 602	314 657	251 531																																																			
Provozní výsledky hospodaření	7 271	5 411	39 945	50 967	-254 217																																																			
Zisk před zdaněním	2 462	-1 140	-47 108	230 819	-364 374																																																			
Čistý hospodářský výsledek přiznaný majitelům společnosti	2 834	-4 373	-53 257	233 411	-250 564																																																			
Jmění akcionářů	274 198	296 993	263 195	303 057	56 577																																																			
Hrubý finanční dluh	1 172 137	1 176 847	1 159 255	1 236 656	1 600 477																																																			
Hotovost a hotovostní ekvivalenty	35 060	48 236	37 095	53 439	57 040																																																			
<b>Celková hodnota účetní uzávěrky</b>	<b>1 713 541</b>	<b>1 831 495</b>	<b>1 702 373</b>	<b>1 902 305</b>	<b>2 072 463</b>																																																			

		<p>roku 2013.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oddlužení společnosti Orco Německo (dceřiná společnost Společnosti) bylo provedeno vydáním 85% dluhopisů v hodnotě 109 milionů €, kapitalizovaných vydáním 18 361 540 nových akcií, které jsou předmětem Prospektu (splacení první tranše převoditelných OCA akcií).</li> <li>- Oddlužení společnosti je proces. Restrukturalizaci dluhopisů schválily valné hromady všech držitelů těchto dluhopisů a akcionářů Společnosti. Dne 21. května 2012 Obchodní soud v Paříži schválil úpravu plánu záchrany, který bude realizován po restrukturalizaci dluhopisů. Převod dluhopisů a zbývajících OCA na akcie a vydání nových dluhopisů Společnosti nastane po schválení prospektů CSSF.</li> <li>- Dceřiná společnost společnosti Orco Německo GSG a její financující banka uzavřely dohodu o statusu quo do 15. června 2012, která byla prodloužena do 20. července 2012, která odkládá splacení závazků souvisejících se zbývajících 286 miliony pro portfolio GSG po částečné splátce v březnu, dubnu a květnu 2012. Toto prodloužení společně s oddlužením OG umožní Skupině pokročit ve svém procesu přefinancování.</li> </ul>
<b>B.8</b>	<b>Pro Forma finanční informace</b>	Nevztahuje se, tyto informace neexistují.
<b>B.9</b>	<b>Prognóza profilu</b>	Nevztahuje se, ani prognóza ani odhad zisku se neprovádí.
<b>B.10</b>	<b>Tvrzení auditorské zprávy</b>	Nevztahuje se, protože auditorská zpráva neobsahuje kvalifikační tvrzení .
<b>B.11</b>	<b>Pracovní kapitál</b>	Nevztahuje se, pracovní kapitál Vydavatele je pro jeho momentální potřeby dostačující..

### Část C – Cenné papíry

<b>C.1</b>	<b>Popis cenných papírů</b>	18 361 540 nových kmenových akcií („ <b>Nové akcie</b> “) vydaných Společností 14. května 2012 („ <b>Datum vydání</b> “) pod číslem ISIN LU0772552906 je k dispozici na prodej podle Prospektu.
<b>C.2</b>	<b>Měna</b>	Nové akcie se vydávají v měně Euro.
<b>C.3</b>	<b>Počet vydaných akcií a jejich jmenovitá hodnota</b>	Upsaný akciový kapitál společnosti je 145 203 164,60 € a je rozdělen na 35 415 406 kmenových akcií („ <b>Akcie</b> “). Všechny akcie jsou plně splaceny.účetní hodnota na 4,10 € na akcii.
<b>C.4</b>	<b>Práva spojená a akciemi</b>	Na nové akcie se vztahují ustanovení zakládací listiny Společnosti a akcie nesou práva nominálních vlastníků od 1. ledna 2012. Každá akcie Společnosti představuje právo na jeden hlas na Valné hromadě Společnosti a opravňuje každého akcionáře k obdržení dividend.
<b>C.5</b>	<b>Omezení volné převoditelnosti akcií</b>	Nové akcie byly původně vydány pod číslem ISIN kód LU0772552906 bez prospektu a nelze s nimi obchodovat, dokud nebude prospekt schválen. Po schválení prospektu budou nové akcie přidány k stávajícím akciím obchodovaným na burze, LU0122624777. Kromě toto 30% akcií vydaných pro strany dohody o restrukturalizaci dluhopisů ze dne 17. dubna 2012 bude uzamčeno až do uplynutí šesti měsíců po dokončení restrukturalizace dluhopisů.
<b>C.6</b>	<b>Žádost o vstup na regulované trhy a obchodování na nich</b>	Bude podána žádost o povolení obchodování nových akcií na burze NYSE Euronext Paris („ <b>Euronext Paris</b> “), na <i>Burze cenných papírů Praha, a.s.</i> („ <b>Pražská burza</b> “) a na burze <i>Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna</i> („ <b>Varšavská burza</b> “), které jsou regulovanými trhy podle Směrnice 2004/39/ES.  Stávající akcie jsou kmenové akcie obodované podle kódem ISIN: LU0122624777 na Euronext Paris, Pražské burze a Varšavské burze cenných papírů.
<b>C.7</b>	<b>Dividendy</b>	Dividendy jsou rozdělovány akcionáři na valné hromadě akcionářů, jak navrhuje představenstvo, odvodem z dělitelné sumy podle příslušných zákonů.

## Část D – Rizika

<b>D.1</b>	<b>Hlavní rizika Vydavatele a jeho podniku</b>	<p><i>Změny obecných ekonomických a cyklických parametrů, především pokračující finanční krize, mohou negativně ovlivnit obchodní činnost skupiny</i></p> <p>Světová finanční krize negativně ovlivnila obchodní model skupiny. Tato krize může nadále ovlivňovat současnou a budoucí ziskovost skupiny. Krize snížila likviditu skupiny a dostupnost úvěrů, což může nadále oslabovat schopnost skupiny splácet dluhy. Navíc krize negativně ovlivňuje prodejní ceny a nájemné z nemovitostí. Kromě toho zpomalení růstu může vést k neprodejnosti nemovitostí. Trend finanční krize a ekonomické a finanční situace ovlivňující některé evropské země v nadcházejících letech je nepředvídatelný a obchodní model skupiny tak může být vystaven dalším rizikům.</p> <p><i>Skupina se může setkat s převisem nabídky nad poptávkou na svých klíčových trzích</i></p> <p>I když skupina věří, že díky jejímu zaměření na luxusní lokality a projekty znamená, že bude po její výstavbě vždycky poptávka, nabídka nových kancelářských a obytných projektů v mnoha zemích překračuje poptávku po nich. Díky celosvětové finanční krizi a složitým finančním poměrům může převis nabídky kancelářských a obytných budov vést k neprodejnosti některých objektů a stagnaci nebo poklesu výtěžků z nájmu. Převis nabídky nad poptávkou ovlivňuje hodnotu portfolia společnosti a její schopnost prodávat a pronajímat dokončené projekty na předpokládané úrovni nebo vůbec, což negativně ovlivňuje obchodní a finanční situaci společnosti, výsledky hospodaření a prognóz.</p> <p><i>Riziko platební neschopnosti nebo nedodržování podmínek partnery ze společných podniků společnosti</i></p> <p>Některé projekty skupiny jsou realizovány prostřednictvím společných podniků, v jejichž rámci skupina řídí projekt společně s třetí stranou. Neexistují záruky, že tyto třetí strany ze společných podniků budou v budoucnu pokračovat v obchodním vztahu se skupinou nebo že dodrží všechny podmínky uzavřené smlouvy o společném podniku. Navíc určité strany společných podniků mohou mít ekonomické nebo obchodní zájmy, které se nebudou slučovat se zájmy skupiny, mohou jednat v protikladu k politice a cílům skupiny, mohou mít finanční nebo jiné potíže, mohou ztratit schopnost nebo ochotu plnit své závazky plynoucí ze smluv o společném podniku, což může všechno negativně ovlivnit finanční situaci nebo provozní výsledky skupiny.</p> <p><i>Oceňování majetku skupiny nemusí odrážet skutečnou hodnotu portfolia a může mezi jednotlivými obdobími kolísat</i></p> <p>Investiční majetek skupiny jednou za rok oceňuje nezávislý znalec, DTZ. Hodnoty určené nezávislými odhadci jsou založeny na různých předpokladech, které se mohou ukázat nesprávnými, a závisí také na trendech na příslušných trzích nemovitostí. Například předpoklad, že společnost bude úspěšně pokračovat ve svém podnikání, že není „ohroženým prodejcem“, jehož ocenění majetku neodráží potenciální prodejní ceny tohoto majetku. Kromě toho se odhady cen nemovitostí v majetku společnosti mohou v rámci jednotlivých ocenění značně lišit. Pokles hodnot majetku může významně negativně ovlivnit finanční situaci skupiny a její hospodářský výsledek, především proto, že změny hodnoty aktiv se odrazí v výkazech konsolidovaného čistého zisku skupiny.</p> <p><i>Skupina je vystavena vnitřnímu riziku spojenému s investicemi do projektů výstavby</i></p> <p>Během počáteční fáze projektu výstavby skupina běžně nese náklady na projekt, jak ve formě kapitálové injekce, tak ve formě závazků, a tržby přicházejí až mnohem později. Projekty výstavby často stojí víc, než bylo plánováno, a jejich dokončení se může zpozdit. Mnohé s toho je způsobeno faktory, které developer nemůže přímo ovlivnit. Tento typ rizika, zejména ve vztahu ke kvalitě a včasnost práce dodavatelů, nedílně patří k projektům výstavby.</p>
------------	--	--

		<p>Skupina může mít problém s včasným získáváním potřebných povolení a souhlasů pro celou oblast, ve které má být projekt budován.</p> <p>Následkem byrokratických potíží, zákonů na ochranu životního prostředí a kulturních památek a lhůt správních orgánů může skupina mít problémy se získáváním potřebných povolení pro výstavbu svých projektů nebo, což je ještě pravděpodobnější, může tato povolení získávat později, než bylo plánováno, a pro méně stavebních pozemků, než skupina zamýšlela.</p> <p><i>Skupina je vystavena riziku ztráty likvidity investic do nemovitostí</i></p> <p>Investice do nemovitostí jsou relativně málo likvidní a obvykle je jejich návratnost horší než u jiných typů investic. Výtěžky ze stávajících nebo budoucích prodejů aktiv nemusí vždycky splnit očekávání skupiny, nebo skupina nemusí být schopna prodat aktiva za zamýšlených podmínek. Prodej aktiv může trvat déle, než je komerčně žádoucí, což může mít vliv na časový plán splácení částek zapůjčených na výstavbu prodáváných nemovitostí.</p> <p><i>Ekonomický a politický vývoj v Chorvatsku, České republice, Německu, Maďarsku, Lucembursku, Polsku, Rusku nebo Slovensku může mít zásadní nežádoucí dopad</i></p> <p>Provozovny skupiny v Chorvatsku, České republice, Německu, Maďarsku, Lucembursku, Polsku, Rusku, Chorvatsku a Slovensku jsou vystaveny rizikům běžným ve všech regionech, které nedávno prodělaly nebo právě procházejí politickými, ekonomickými a společenskými změnami, včetně fluktuací měny, omezení výměn, vyvíjejícího se legislativního prostředí, inflace, ekonomické krize, narušení místních trhů, stávek zaměstnanců, změn v disponibilních příjmech nebo hrubém domácím produktu (HDP), nestálosti úrokové míry a daňové politiky, úrovně ekonomického růstu, poklesu porodnosti a dalších podobných faktorů. Politická nebo ekonomická nestabilita plynoucí z existence kteréhokoliv z těchto rizik může negativně dopadat na trh nemovitostí v příslušné zemi nebo zemích. Úroveň tohoto rizika se významně liší mezi jednotlivými zeměmi, kde skupina působí.</p> <p><i>Skupina je vystavena finančnímu riziku</i></p> <p>Skupina financuje většinu svých projektů výstavby z půjček. Ačkoliv v minulosti se společnost těšila pozitivním vztahům s řadou financujících bank, díky krizi likvidity na finančních trzích a zvýšenému zajišťování úvěrů bankami se nemusí společnosti a jejím dceřiným společnostem vždycky podařit získat příslušné odklady v případě nemožnosti včas splnit závazek nebo prodloužení splatnosti krátkodobých úvěrů, které financují dlouhodobé investice do aktiv a projektů. Pokud skupina nebude schopna dosáhnout těchto odkladů a prodloužení, může být vystavena nutnosti tyto půjčky přefinancovat s rizikem, že to nebude možné, nebo za podmínek, které budou méně příznivé než stávající podmínky původních půjček.</p> <p><i>Skupina je vystavena riziku likvidity plynoucímu ze záporných peněžních toků</i></p> <p>Skupina snížila EBITDA pod úrokové výdaje za roky s uzávěrkou k 31. 12. 2011, 2010 a 2009, což vystavilo skupinu riziku likvidity. Tato situace je primárně následkem 1) vysokého podílu aktiv, které generují nízké nebo žádné příjmy, a 2) vysokého poměru půjček k hodnotě portfolia a je primárně řešen v plánu záchranu společnosti. Nelze zaručit, že skupina nebude v budoucnu vykazovat záporné peněžní toky ze své provozní činnosti. Pokud by k tomu došlo, bude skupina potřebovat zdroje financování své činnosti, které nemusí být k dispozici za přijatelných podmínek nebo vůbec. Kromě toho může skupina potřebovat prodat nebo přefinancovat svá aktiva, aby byla schopna splácet své dluhy, a to za potenciálně méně výhodných podmínek než za situace, kdy by nebyla vystavena finančním tlakům.</p>
D.3	Hlavní rizika spojená s akciami	<p><i>Akcionáři mohou do budoucna zaznamenat potenciální rozpouštění jejich podílů</i></p> <p>Vydavatel vlastní cenné papíry a finanční nástroje umožňující přístup k nesplacenému kapitálu, které jsou blíže popsány v Registračním dokumentu. Konverze dluhopisů a realizace opčních listů a akciových opcí jsou předmětem splnění jistých podmínek. Avšak po konverzi nebo realizaci opce mohou vést k rozpouštění akcionářských</p>

		<p>podílů. Vlastnická a volební práva akcionářů se mohou rozpouštět v důsledku, toho, že představenstvo společnosti vydá další akcie v rámci registrovaného kapitálu s vyloučením předkupního práva stávajících akcionářů.</p> <p><i>Budoucí prodej akcií může ovlivnit jejich tržní hodnotu</i> Prodej, nebo možnosti prodeje podstatného objemu akcií na veřejných trzích, včetně prodeje hlavními akcionáři společnosti, po vydání nových akcií může mít zásadně negativní dopad na tržní cenu akcií nebo může ovlivnit schopnost společnosti získat další kapitál prostřednictvím nabídky vlastnických podílů. Následné nabídky podílů ve společnosti mohou snížit stávající procentuální majetkové podíly stávajících akcionářů ve společnosti.</p> <p><i>návratnost investic do akcií může být omezena na kapitálová zhodnocení</i> Rozdělování dividend závisí na rozhodnutí valné hromady akcionářů. Pokud většina přítomných akcionářů na valné hromadě rozhodne nevyplácet dividendy, pak bude návratnost investic do akcií v budoucnu omezena na jejich kapitálové zhodnocení, pokud bude, a schopnost akcionářů realizovat návratnost investice do akcií bude omezována permanentně špatnou likviditou trhů pro obchodování s těmito akciemi.</p> <p><i>Tržní cena akcií může podléhat volatilitě</i> Tržní cena akcií závisí do značné míry na hodnotě portfolia nemovitostí v majetku společnosti. Po vydání nových akcií může cena akcií podléhat volatilitě, především díky nestálosti skutečných výsledků hospodaření společnosti nebo jejich prognóz, změnám prognóz zisků nebo nemožnosti dosáhnout očekávaných zisků předpokládaných kapitálovými analytiky, díky poklesu tržní hodnoty portfolia společnosti, obecné ekonomické situaci a dalším faktorům. Obecná volatilita cen akcií, především v sektoru nemovitostí, může také vést k cenovému tlaku na akcie, který nemusí nutně být odůvodněn obchodními vyhlídkami společnosti.</p> <p>Kromě Německa společnost investuje do nemovitostí na trzích, které jsou obecně považovány za méně zralé než trhy nemovitostí v Západní Evropě, a proto může cena akcií podléhat větší volatilitě než cena akcií jiných realitních společností, které své akcie obchodují na veřejných trzích, které své investice více zaměřují na západoevropské trhy. Významný pokles cen akcií může být následkem politického nebo ekonomického vývoje v regionech, kde společnost investuje, spíše než následkem vývoje majetku nebo podnikání společnosti jako takové.</p> <p><i>V případě ztráty platební schopnosti společnosti mohou akcionáři utrpět ztrátu celkové hodnoty svých akcií ve společnosti</i> Pokud dojde k platební neschopnosti společnosti, budou její finanční a obchodní věřitelé oprávněni uspokojit své pohledávky z aktiv společnosti přednostně před rozdělením těchto aktiv mezi akcionáře společnosti. Většina nemovitého majetku společnosti slouží jako zástava zajišťující splácení dluhů společnosti, a je zatížena hypotékami. Pokud by společnost vyhlásila úpadek, je velmi pravděpodobné, že by všechna aktiva společnosti nebo jejich podstatná část byla použita na uspokojení pohledávek věřitelů společnosti a investoři do akcií by přišli o svou investici nebo o její podstatnou část.</p> <p><i>Právní a daňové poradenství</i> Potenciálním investorům se doporučuje poradit se ohledně právních, daňových, účetních a dalších souvisejících aspektů investování do akcií se svými vlastními poradci.</p> <p><i>Odpočet u zdroje</i> Dividendy z akcií budou obecně podléhat lucemburské srážkové dani u zdroje aktuálně v sazbě 15% hrubé výše dividend. Tato srážková daň může být snížena nebo zrušena</p>
--	--	--

		<p>podle platných daňových dohod nebo podle lucemburských domácích daňových nařízeních.</p> <p><i>Obchodování s akciemi na burze Euronext Paris, na pražské burze a na varšavské burze může být pozastaveno</i></p> <p>Každá z burz, jak Euronext Paris, tak pražská a varšavská burza má právo pozastavit obchodování s akciemi společnosti, která je na burze registrována, pokud společnost nebude schopna dodržet příslušná nařízeních těchto burz nebo pokud bude toto pozastavení nutné pro ochranu zájmů účastníků trhu nebo bude řádné fungování trhu dočasně ohroženo. Každé takové pozastavení obchodování může negativně ovlivnit hodnotu našich akcií.</p>
--	--	--

### Část E – Nabídka

<b>E.1</b>	<b>Čistý výtěžek</b>	Nevztahuje se, hotovostní výtěžek neexistuje, protože cena úpisu nových akcií ve výši 75 992 539,25 € tvoří první splátku převoditelných dluhopisů vydaných společností 9. 5. 2012 („ <b>Převoditelné dluhopisy</b> “) výměnou za částku jistiny ve výši 84 587 880 € (asi 84,5%) z hodnoty dluhopisů 100 100 052 000 splatné k 30. 5. 2012, které vydala společnost Orco Německo („ <b>Dluhopisy OG</b> “, ISIN XS0302623953).
	<b>Celkové náklady</b>	Celkové náklady na vydání akcií představované honorářem poradců a finančních zprostředkovatelů a různými publikačními a administrativními náklady dosahují výše asi 75 000 €.
<b>E.2a</b>	<b>Důvody nabídky</b>	Vydání nových akcií představuje první splátku převoditelných dluhopisů podle souvisejících podmínek.
	<b>Využití výtěžků</b>	Nevztahuje se, protože hotovostní výtěžek neexistuje.
	<b>Čistá částka výtěžku</b>	Nevztahuje se, protože hotovostní výtěžek neexistuje. Cena upsaných akcií se rovná částce 75 992 539,25 € a představuje první splátku převoditelných dluhopisů.
<b>E.3</b>	<b>Podmínky nabídky</b>	Nové akcie byly vydány a poskytnuty k úpisu 14. 5. 2012 držitelům dluhopisů OG (kteří jsou nyní držiteli převoditelných dluhopisů) („ <b>Upisovatelé</b> “), kteří upsali 18 361 540 nových akcií podle dohody o úpisu akcií uzavřené Společností, společností Orco Německo S.A. a společností Augustin Capital Management Ltd jako zástupcem všech držitelů dluhopisů společnosti Orco Německo a Společnosti, dne 9. 5. 2012 („ <b>Dohoda o úpisu akcií</b> “).
		Cena nově vydaných akcií je asi 4,14 € na akcii („ <b>Cena nových akcií</b> “).
<b>E.4</b>	<b>Hlavní zájmy související s nabídkou</b>	Nevztahuje se, společnosti si není vědoma žádných zájmů, které by byly podstatné pro nově vydané akcie nebo osoby, které akcie vydávají.
<b>E.5</b>	<b>Prodávající osoba</b>	Nevztahuje se, protože společnost vydala nové akcie jako první splátku převoditelných dluhopisů.
	<b>Zákaz obchodování</b>	30% akcií (včetně nových akcií) vydaných stranám společné dohody o restrukturalizaci dluhopisů ze 17. dubna 2012 v rámci restrukturalizace dluhopisů bude předmětem zákazu obchodování na období restrukturalizace dluhopisů včetně půl roku následujícího po dokončení této restrukturalizace.
<b>E.6</b>	<b>Rozpuštění</b>	Akcionář společnosti vlastnící 1% akciového kapitálu společnosti před vydáním nových akcií bude po vydání držitelem podílu ve výši 0,489% akciového kapitálu společnosti.
<b>E.7</b>	<b>Výdaje účtované investorům</b>	Nevztahuje se, společnost investorům neúčtuje žádné výdaje.