



Une société anonyme au capital social de € 145.203.164,60 et un capital social autorisé de € 473.582.861,50

Siège social: 42 rue de la Vallée, L-2661 Luxembourg, Luxembourg
Numéro de registre de commerce et des sociétés Luxembourg B.44.996
(« Orco », la « Société » ou l' « Émetteur » et, avec ses filiales, le « Groupe »)

TRADUCTION FRANCAISE DU RESUME

Admission à la négociation de 64.577.483 actions devant être émises le 3 septembre 2012

Aucune personne n'est ou n'a été autorisée à donner des informations ou observations autres que celles contenues ou incluses dans le présent Prospectus et, si de telles informations ou observations ont été données ou effectuées, de telles informations ou observations ne doivent pas être considérées comme ayant été autorisées par Orco. La délivrance de ce Prospectus, en tout état de cause, ne constitue en aucun cas une reconnaissance qu'il n'y a pas eu de changement dans les affaires de l'Émetteur ou du Groupe postérieurement à la date du document ou que l'information incluse dans le Prospectus restera exacte postérieurement à cette même date.

Ce Prospectus ne constitue pas ou ne forme pas part d'une offre de vente, ou d'une sollicitation d'une offre à souscrire des Actions pour toute personne aux Etats-Unis ou dans toute juridiction dans laquelle une telle offre ou sollicitation est illégale.

Les Nouvelles Actions n'ont fait l'objet d'aucune offre publique de vente, d'achat ou d'échange dans quelque pays que ce soit.

Il se peut que dans certains pays, la législation en vigueur vienne restreindre la diffusion du présent Prospectus. Aucune action n'a été ou ne sera prise par l'Émetteur pour permettre une offre publique des Nouvelles Actions ou de permettre la possession ou la distribution de ce Prospectus dans toute juridiction ou une action à cet effet peut être requise. Tout détenteur d'un exemplaire de la présente Prospectus est tenu de prendre connaissance des restrictions y-afférentes et de s'y soumettre. Tout cas de non-observance desdites restrictions peut constituer une infraction à la législation sur les valeurs mobilières de l'un ou l'autre des pays concernés.

Le contenu du présent Prospectus ne peut être considéré comme un avis juridique, commercial ou fiscal. Il est recommandé à tout investisseur potentiel de consulter avant toute chose son propre conseiller juridique et/ou financier et/ou fiscal pour tout avis juridique, financier ou fiscal.

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Les résumés sont constitués d'information requise connu sous le nom « Eléments ». Ces Eléments sont numérotés dans les Sections A - E (A.1 - E.7).

Ce résumé contient tous les Eléments nécessaires pour être inclus dans un résumé pour ce type de valeurs mobilières et Émetteur. Parce que certains Eléments ne sont pas requis, il peut y avoir des lacunes dans la séquence de numérotation des Eléments.

Même si un Élément peut être requis dans le résumé en raison du type de valeurs mobilières et de l'Émetteur, il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être donnée quant à l'Élément. Dans ce cas, une courte description de l'Élément est incluse dans le résumé avec la mention « Sans objet ».

Section A – Introduction et avertissements

A.1	Introduction et avertissements	<p>Le présent résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus.</p> <p>Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Une responsabilité civile n'est attribuée qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, mais uniquement si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.</p>
------------	---------------------------------------	---

Section B – Emetteur

B.1	Raison sociale/Nom commercial	Orco Property Group, ou OPG (« Orco », la « Société » ou l' « Émetteur »).
B.2	Siège social/Forme juridique/Législation/Pays d'origine.	Orco Property Group est une société anonyme, constituée en vertu des lois du Luxembourg, ayant son siège social au 42, rue de la Vallée, L-2661 Luxembourg.
B.3	Facteurs clés des opérations et Principales activités	Orco Property Group est un investisseur et un promoteur immobilier établi en Europe Centrale et de l'Est depuis 1991 possédant et gérant actuellement des actifs d'environ 1.6 milliard d'euros. Le Groupe est fortement implanté sur ses principaux marchés, à savoir Prague, Berlin, Varsovie et Budapest et il dispose de bureaux à Bratislava, Moscou et Hvar (Croatie). Au cours de ses 20 années d'existence, Orco Property Group a investi près de 2,5 milliards d'euros, mené à bien 178 projets de développement, vendu plus de 5000 appartements, construit & acheté plus de 128 propriétés, établi des partenariats avec 33 banques et levé 1 milliard d'euros sur les marchés de capitaux.
B.4a	Tendances récentes	L'année 2011 a été marquée par la crise de la dette souveraine et la dégradation des notations de crédit dans la zone euro. Un des résultats de la crise fin 2011 a été le resserrement du financement bancaire susceptible d'attirer l'Europe dans une légère récession en 2012. Alors que la résilience de l'économie mondiale et dans certaines parties de l'Europe, notamment en Allemagne, devrait être suffisante pour éviter une récession profonde, la crise du crédit est plus grave en Europe centrale, où la plupart des banques sont des filiales de financement des institutions d'Europe de l'ouest. Un certain nombre de ces institutions ont décidé de se concentrer sur leurs marchés domestiques et de se retirer de l'Europe émergente. Cette tendance a toutefois été atténuée par les opérations de la Banque centrale européenne de refinancement à long terme, qui ont joué un rôle principal dans la stimulation de la confiance des investisseurs.
B.5	Description du Groupe	La Société est la société mère d'un groupe de filiales actives dans le secteur de l'immobilier en Europe centrale et Europe de l'est. Le terme « Groupe » désigne la Société et l'ensemble de ses filiales. Le Groupe a deux filiales cotées, Orco Germany coté à Francfort et Suncani Hvar coté à Zagreb.

B.6	Droits de vote notifiables	A la connaissance de la Société, le tableau suivant contient les informations relatives aux participations dans la Société, à la date de rédaction du résumé du Prospectus :																																																																																																							
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Actionnaires</th> <th>Nombre d'actions</th> <th>% du capital</th> <th colspan="2">% droit de vote</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MTone Limited</td> <td>3 471 862</td> <td>9,8%</td> <td colspan="2">9,9%</td> </tr> <tr> <td>Maple Leaf Macro Volatility Master Fund</td> <td>2 479 902</td> <td>7,0%</td> <td colspan="2">7,1%</td> </tr> <tr> <td>August Finance Fund SPC (Structured Product 1)</td> <td>2 417 978</td> <td>6,8%</td> <td colspan="2">6,9%</td> </tr> <tr> <td>MSREF V Turtle B.V.</td> <td>2 000 000</td> <td>5,6%</td> <td colspan="2">5,7%</td> </tr> <tr> <td>Credit Suisse Securities (Europe) Limited</td> <td>1 487 941</td> <td>4,2%</td> <td colspan="2">4,2%</td> </tr> <tr> <td>UBS AG</td> <td>1 291 456</td> <td>3,6%</td> <td colspan="2">3,7%</td> </tr> <tr> <td>Brennus Fund Limited</td> <td>1 277 222</td> <td>3,6%</td> <td colspan="2">3,6%</td> </tr> <tr> <td>Jardenne Corporation S.à.r.l.</td> <td>1 284 736</td> <td>3,6%</td> <td colspan="2">3,7%</td> </tr> <tr> <td>Lansdowne Capital</td> <td>1 000 000</td> <td>2,8%</td> <td colspan="2">2,8%</td> </tr> <tr> <td>ING Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.</td> <td>819 274</td> <td>2,3%</td> <td colspan="2">2,3%</td> </tr> <tr> <td>Axa Investment Managers</td> <td>748 303</td> <td>2,1%</td> <td colspan="2">2,1%</td> </tr> <tr> <td>Jean-François Ott (y compris Ott&Co S.A., Joho Compagnie et Ott Properties)</td> <td>308 067</td> <td>0,9%</td> <td colspan="2">0,9%</td> </tr> <tr> <td>Finance Consulting S.A.</td> <td>300 000</td> <td>0,8%</td> <td colspan="2">0,9%</td> </tr> <tr> <td>Finplat S.A.</td> <td>300 000</td> <td>0,8%</td> <td colspan="2">0,9%</td> </tr> <tr> <td>M. Silvano Pedretti</td> <td>113 215</td> <td>0,3%</td> <td colspan="2">0,3%</td> </tr> <tr> <td>Courcelette Holdings LLC</td> <td>30 000</td> <td>0,1%</td> <td colspan="2">0,1%</td> </tr> <tr> <td>Actions propres</td> <td>270 915</td> <td>0,8%</td> <td colspan="2">(suspendues)</td> </tr> <tr> <td>Autres</td> <td>15 814 535</td> <td>44,7%</td> <td colspan="2">45,0%</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>35 415 406</td> <td>35 415 406 (100%)</td> <td colspan="2">35 144 491 (100%)</td> </tr> </tbody> </table>				Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% droit de vote		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 (y compris Ott&Co S.A., Joho Compagnie et Ott Properties)	308 067	0,9%	0,9%		Finance Consulting S.A.	300 000	0,8%	0,9%		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%		Actions propres	270 915	0,8%	(suspendues)		Autres	15 814 535	44,7%	45,0%		Total	35 415 406	35 415 406 (100%)	35 144 491 (100%)	
	Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% droit de vote																																																																																																					
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 (y compris Ott&Co S.A., Joho Compagnie et Ott Properties)	308 067	0,9%	0,9%																																																																																																						
Finance Consulting S.A.	300 000	0,8%	0,9%																																																																																																						
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%																																																																																																						
Actions propres	270 915	0,8%	(suspendues)																																																																																																						
Autres	15 814 535	44,7%	45,0%																																																																																																						
Total	35 415 406	35 415 406 (100%)	35 144 491 (100%)																																																																																																						
	Droits de vote différents	Sans objet ; aucun des actionnaires n'a pas de droits de vote différents.																																																																																																							
	Contrôle	Sans objet ; la Société n'est pas détenu ou contrôlé, directement ou indirectement.																																																																																																							
B.7	Informations financières sélectionnées	Les informations financières présentées ci-dessous sont extraites des états financiers consolidés de l'Emetteur, au 31 décembre 2009, au 31 décembre 2010, au 31 décembre 2011, 31 mars 2011 et au 31 mars 2012 ainsi que les informations financières concernant 2009, 2010 et 2011 élaborées conformément aux normes internationales de reporting financier adoptées par l'Union Européenne (« IFRS ») :																																																																																																							
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>en milliers d'euros</th> <th>31 mars 2012 (non audité)</th> <th>31 mars 2011 (non audité)</th> <th>31 décembre 2011</th> <th>31 décembre 2010</th> <th>31 décembre 2009</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Chiffre d'affaires</td> <td>32 626</td> <td>39 146</td> <td>157 602</td> <td>314 657</td> <td>251 531</td> </tr> <tr> <td>Résultats d'exploitation</td> <td>7 271</td> <td>5 411</td> <td>39 945</td> <td>50 967</td> <td>-254 217</td> </tr> <tr> <td>Bénéfices avant les impôts</td> <td>2 462</td> <td>-1 140</td> <td>-47 108</td> <td>230 819</td> <td>-364 374</td> </tr> </tbody> </table>				en milliers d'euros	31 mars 2012 (non audité)	31 mars 2011 (non audité)	31 décembre 2011	31 décembre 2010	31 décembre 2009	Chiffre d'affaires	32 626	39 146	157 602	314 657	251 531	Résultats d'exploitation	7 271	5 411	39 945	50 967	-254 217	Bénéfices avant les impôts	2 462	-1 140	-47 108	230 819	-364 374																																																																												
en milliers d'euros	31 mars 2012 (non audité)	31 mars 2011 (non audité)	31 décembre 2011	31 décembre 2010	31 décembre 2009																																																																																																				
Chiffre d'affaires	32 626	39 146	157 602	314 657	251 531																																																																																																				
Résultats d'exploitation	7 271	5 411	39 945	50 967	-254 217																																																																																																				
Bénéfices avant les impôts	2 462	-1 140	-47 108	230 819	-364 374																																																																																																				

		Bénéfices nets à distribuer aux Associés de la Société	2 834	-4 373	-53 257	233 411	-250 564
		L'avoir des actionnaires	274 198	296 993	263 195	303 057	56 577
		Dette financière brute	1 172 137	1 176 847	1 159 255	1 236 656	1 600 477
		Liquidités et quasi-liquidités.	35 060	48 236	37 095	53 439	57 040
		Bilan total	1 713 541	1 831 495	1 702 373	1 902 305	2 072 463
		<p>Les changements importants suivants à la situation financière et les résultats d'exploitation de la Société se sont produites à la suite des périodes couvertes par les informations financières sélectionnées ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Société a réalisé la vente de l'immeuble de Radio Free Europe à Prague pour 80 millions de dollars en numéraires, 2 millions de dollars en concessions et une obligation de 12 millions de dollars convertibles en une participation de 20% dans la société mère de l'entité ayant acquis le bâtiment. - La proposition de « modification du plan directeur pour Bubny » a été adoptée à l'unanimité par le conseil municipal de Prague le 22 mai 2012, une étape majeure dans le processus d'obtention d'un nouveau plan directeur pour l'ensemble de la zone de développement Bubny d'ici la fin de l'année 2013. - Le processus de désendettement d'Orco Germany (une filiale de la Société) a été réalisé avec 85% de ses obligations, ou 109 millions d'euros, échangés contre une obligation émise par le Société (les « OCA ») dont une première tranche a été convertie en capital par l'émission de 18.361.540 nouvelles actions OPG. - Le désendettement de la Société est en cours. Toutes les assemblées générales des obligataires et actionnaires de la Société ont approuvé la restructuration obligataire. Le 21 mai 2012, le Tribunal de Commerce de Paris a approuvé la modification du Plan de sauvegarde intégrant cette restructuration obligataire. La conversion d'obligations de la Société et de la deuxième tranche des OCA en actions de la Société ainsi que l'émission d'obligations nouvelles par la Société aura lieu après l'approbation des prospectus par la CSSF. - GSG (filiale d'Orco Germany) et sa banque ont signé un accord de prolongation du financement existant jusqu'au 15 juin 2012, prolongé jusqu'au 20 juillet 2012 puis jusqu'au 31 août 2012, qui reporte l'obligation de remboursement des 286 millions d'euros de financement restants après les remboursements partiels intervenus en mars, avril et mai 2012. Ces prolongations et le désendettement d'Orco Germany permettront au Groupe de continuer à progresser dans son processus de refinancement. 					
B.8	Informations financières pro forma	Sans objet ; il n'y a pas information financières pro forma.					
B.9	Estimation du bénéfice	Sans objet ; il n'y pas de prévision ou estimation du bénéfice.					
B.10	Réserves dans le rapport d'audit	Sans objet ; il n'y a pas de réserves dans le rapport d'audit.					
B.11	Fonds de roulement net	Sans objet ; le fonds de roulement disponible pour la Société suffit à ses besoins actuels.					

Section C – Valeurs mobilières		
C.1	Description des valeurs mobilières	64.577.483 nouvelles actions ordinaires (les « Nouvelles Actions ») à être émises par la société le 3 septembre 2012 (la « Date d'Emission ») sous le code ISIN LU0122624777 seront admises à la négociation selon les termes du Prospectus.
C.2	Monnaie	Les Nouvelles Actions sont émises en euro.
C.3	Nombre d'actions émises et valeur nominale	Le capital social émis de la Société est de 145.203.164,60 €, divisé en 35.415.406 actions ordinaires (les « Actions »). Toutes les Actions sont entièrement libérées. La valeur nominale comptable est 4,10 € par action.
C.4	Droits attachés aux valeurs mobilières	Les Nouvelles Actions sont soumises aux dispositions des statuts de la Société et assorties de droits de jouissance à compter du 1er janvier 2012. Chaque action de la Société donne droit à une voix aux assemblées générales des actionnaires et donne droit à chaque actionnaire aux dividendes.
C.5	Restrictions à la libre négociabilité des valeurs mobilières	Dans le cadre de la restructuration, 30% des actions émises aux parties à l'accord conjoint de restructuration en date du 17 avril 2012 seront soumises à un « lock-up » de six mois à compter de la réalisation de la restructuration obligatoire.
C.6	Demande d'admission à la négociation sur un marché réglementé	<p>Une demande va être présentée, visant à ce que les Nouvelles Actions soient introduites en bourse sur NYSE Euronext Paris (« Euronext Paris »), sur le marché principal de <i>Burza cenných papírů Praha, a.s.</i> (« Bourse de Prague ») et sur le marché principal de <i>Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna</i> (« Bourse de Varsovie »), qui sont des marchés réglementés conformément à la Directive 2004/39/EC.</p> <p>Les Actions actuelles sont des actions ordinaires admises à la négociation sous le code ISIN : LU0122624777 sur Euronext Paris, la Bourse de Prague et la Bourse de Varsovie. Les Nouvelles Actions seront émises sous le même code ISIN que les Actions actuelles et seront totalement fongibles avec les Actions actuelles.</p>
C.7	Politique de dividendes	Les dividendes sont distribués par les Actionnaires lors de l'assemblée générale des Actionnaires sur proposition du Conseil d'Administration par déduction sur les sommes distribuables conformément aux dispositions légales applicables.

Section D – Risques		
D.1	Principaux risques propres à l'émetteur et son secteur d'activité	<p><i>Des changements dans les paramètres généraux économiques et cycliques, en particulier une continuation de la crise financière, peuvent avoir un effet négatif sur l'activité du Groupe</i></p> <p>La crise financière mondiale a affecté négativement le business model du Groupe. Cette crise peut continuer à nuire à la rentabilité actuelle et future du Groupe. La crise s'est traduite par une diminution de la liquidité et de la disponibilité du crédit, qui peut continuer à affaiblir les capacités du Groupe à refinancer ses dettes. En outre, la crise affecte négativement les prix de vente et les loyers pour les investissements immobiliers. En outre, les taux de vacance peuvent augmenter en raison de faibles taux de croissance. La tendance de la crise financière et les conditions économiques et financières qui affecteront certains pays d'Europe dans les années à venir est imprévisible, et d'autres risques peuvent survenir pour le business model du Groupe.</p> <p><i>Le Groupe peut être exposé à une offre excédentaire dans ses marchés clés</i></p> <p>Bien que la Société estime que l'accent mis sur les sites et projets majeurs signifie qu'il y a et qu'il continuera d'y avoir de la demande pour ses développements, l'offre de projets de bureaux et résidentiels a dépassé la demande dans un certain nombre de régions</p>

		<p>concernés. En raison de la crise financière mondiale et du resserrement des conditions financières, l'offre excédentaire de bureaux et de propriétés résidentielles peut entraîner une hausse des espaces vacants et une stagnation ou une baisse des rendements locatifs. L'offre excédentaire affecte la valeur du portefeuille de la Société et sa capacité à vendre ou louer ses projets terminés y compris aux niveaux prévus et, par conséquent, peut affecter défavorablement les activités de la Société, sa situation financière, ses résultats d'exploitation ou ses perspectives.</p> <p><i>Risque d'insolvabilité ou de non-respect des partenaires des co-entreprises de la Société</i> Certains des développements du Groupe sont menés par des co-entreprises dans lesquelles le Groupe partage le contrôle du projet avec un tiers. Il ne peut y avoir aucune assurance que ces parties à la co-entreprise vont continuer leurs relations avec le Groupe dans l'avenir ou qu'ils se conformeront à tous les termes et conditions des accords de la co-entreprise. En outre, certaines parties à la co-entreprise peuvent avoir des intérêts économiques, d'affaires ou des objectifs qui sont incompatibles avec ceux du Groupe, prendre des mesures contraires aux politiques ou aux objectifs du Groupe, avoir des difficultés financières et autres, soient incapables ou refusent de s'acquitter de leurs obligations en vertu des accords de co-entreprise, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la situation financière ou les résultats d'exploitation du Groupe.</p> <p><i>Les valorisations des biens immobiliers du Groupe peuvent ne pas refléter la valeur de réalisation de son portefeuille, et la valorisation de ses actifs peut fluctuer d'une période à l'autre</i> Le portefeuille d'investissement immobilier du Groupe est valorisé au moins une fois par an par un expert indépendant, DTZ. Les valeurs déterminées par les experts indépendants sont basées sur de nombreuses hypothèses qui peuvent s'avérer incorrectes, et dépendent aussi des hypothèses d'évolution des marchés immobiliers concernés. Par exemple, les valeurs sont basées sur l'hypothèse d'une continuité d'exploitation, c'est-à-dire que la Société n'est pas en situation de vente forcée et donc que la valorisation des actifs immobiliers ne reflète pas les prix de vente potentiels d'une telle situation. En outre, les chiffres peuvent varier sensiblement entre les périodes de valorisations. Une baisse de la valorisation peut avoir un impact significatif défavorable sur la situation financière et les résultats du Groupe, en particulier parce que les changements dans les valeurs des actifs sont reflétés dans le résultat net consolidé du Groupe.</p> <p><i>Le Groupe est exposé à des risques inhérents aux investissements dans des projets de développement</i> Au cours des phases initiales des projets de développement, le Groupe assure normalement les coûts du projet, à la fois par l'affectation de capitaux propres et en souscrivant des emprunts, et ne commencera à recevoir des revenus qu'à un stade ultérieur. Les projets de développement font parfois l'objet de dépassement des coûts et de retard dans l'achèvement des travaux, dont beaucoup sont causés par des facteurs qui ne sont pas directement sous le contrôle du développeur. Ces types de risques, en particulier ceux concernant la qualité et la rapidité de la prestation effectuée des maîtres d'oeuvre, sont inhérents au développement de l'immobilier.</p> <p>Le Groupe pourrait ne pas obtenir tous les permis et consentements requis ou dans un temps opportun ou pour toute la région envisagée à développer.</p> <p>En raison de difficultés administratives, des lois de protection de l'environnement et du patrimoine, et des contraintes de délai avec les autorités administratives dans les pays et villes concernées, le Groupe pourrait rencontrer des difficultés dans l'obtention des permis requis pour le développement de ses projets ou, plus probablement, pourrait acquérir ces permis avec retard ou pour un niveau inférieur de constructibilité.</p>
--	--	---

		<p><i>Le Groupe est exposé au risque d'absence de liquidité des investissements immobiliers</i> Les investissements dans l'immobilier sont relativement peu liquides et sont généralement plus difficiles à réaliser que d'autres investissements. Le produit de la vente d'actifs, actuels ou futurs pourrait ne pas répondre aux attentes du Groupe, ou le Groupe pourrait ne pas être en mesure de vendre des actifs selon les termes prévus. La cession d'actifs pourrait prendre plus de temps que celui commercialement souhaitable, ce qui pourrait avoir un effet sur le calendrier d'une cession ou sur les fonds reçus pour un bien vendu.</p> <p><i>Les développements économiques ou politiques en Croatie, République Tchèque, Allemagne, Hongrie, Pologne, Russie ou Slovaquie pourraient avoir un effet défavorable important</i> Les opérations du Groupe en Croatie, en République tchèque, en Allemagne, en Hongrie, en Pologne, en Russie et en Slovaquie sont exposées à des risques communs à toutes les régions qui ont récemment subi, ou subissent, des changements politiques, économiques et sociaux, y compris les fluctuations monétaires, les restrictions sur le contrôle des changes, un environnement réglementaire en constante évolution, l'inflation, la récession économique, la désorganisation du marché local, les conflits du travail, l'évolution du revenu disponible ou le produit national brut, les variations des taux d'intérêt et les politiques fiscales, les niveaux de croissance économique, la baisse attendue du taux de naissance et d'autres facteurs similaires. L'instabilité politique ou économique résultant de la survenance de l'un de ces risques peuvent affecter le marché des biens immobiliers dans le pays ou les pays touchés. Le niveau de risque auquel le Groupe est confronté, diffère significativement entre les différents pays où le Groupe opère.</p> <p><i>Le Groupe est exposé au risque de financement</i> Le Groupe finance la majorité de ses projets immobiliers au moyen d'emprunts. Bien que la Société ait historiquement eu des relations positives avec plusieurs banques, en raison de la crise de liquidité sur les marchés financiers et de la procédure de sauvegarde, la Société et ses filiales peuvent être incapables d'obtenir les dérogations nécessaires en cas de non-respect de clauses de financement ou pour l'obtention de prolongations de prêts à court terme pour financer les actifs et projets à long terme. Si le Groupe n'est pas en mesure d'obtenir les dérogations ou extensions nécessaires, il peut avoir à refinancer ces prêts avec le risque que ces prêts ne puissent être refinancés ou que les modalités de refinancement soient moins favorables que les conditions des prêts originaux.</p> <p><i>Le Groupe est exposé au risque de liquidité résultant de flux de trésorerie négatif</i> Le Groupe présentait un EBITDA Ajusté inférieur aux dépenses d'intérêt pour les exercices clos le 31 décembre 2011, 2010 et 2009, qui l'expose à un risque de liquidité. Cette situation, spécifiquement adressée dans le plan de sauvegarde, est essentiellement la conséquence de 1) la forte proportion de biens générant de faibles revenus, et 2) le niveau élevé du rapport entre le capital restant dû et la valeur des biens financés. Il peut n'y avoir aucune assurance que le Groupe ne connaîtra pas de flux de trésorerie négatifs de ses activités d'exploitation dans l'avenir. Si le groupe devait enregistrer un flux de trésorerie négatif de ses activités d'exploitation dans l'avenir, il pourrait avoir besoin de sources de financement pour couvrir ses activités, sources qui pourraient être indisponibles ou non disponibles à des conditions raisonnables. En outre, le Groupe peut être amené à vendre ou refinancer des actifs afin d'effectuer des paiements au titre de la dette, éventuellement à des conditions moins avantageuses que celles que le Groupe aurait pu réaliser en l'absence de contraintes de financement.</p>
D.3	Principaux risques propres aux Actions	<p><i>Les Actionnaires pourraient être à l'avenir confrontés à une dilution de leurs participations</i> L'Émetteur dispose de valeurs mobilières et d'instruments donnant accès au capital en circulation qui sont décrits plus en détail dans le Document d'Enregistrement. La conversion des obligations et l'exercice des bons de souscription et des stock-options sont soumis à certaines conditions. Toutefois, leur conversion et/ou leur exercice</p>

		<p>dilueront la participation des Actionnaires.</p> <p>La participation et les droits de vote des Actionnaires peuvent être dilués en raison de l'émission par le conseil d'administration de la Société d'Actions supplémentaires dans la limite du capital autorisé à l'exclusion des droits de préemption des actionnaires existants.</p> <p><i>La vente future d'Actions peut affecter leur valeur de marché</i></p> <p>La vente, ou la vente potentielle, d'un grand nombre d'Actions sur les marchés publics, y compris la vente par les actionnaires principaux de la Société, suite à l'Émission, pourrait avoir un effet préjudiciable important sur le prix de marché des Actions ou pourrait affecter la capacité de la Société à obtenir plus de capital par une offre de titres de participation. Des offres d'actions ultérieures peuvent réduire la détention en pourcentage des Actionnaires actuels de la Société.</p> <p><i>Les rendements des Actions peuvent être limités à l'appréciation du capital</i></p> <p>La distribution de dividendes est à la discrétion de l'assemblée générale des Actionnaires. Si la majorité des actionnaires présents ou représentés à l'assemblée générale décide de ne pas déclarer ni de payer de dividendes, les rendements sur les investissements en Actions dans un avenir prévisible seront limités à l'appréciation du capital, le cas échéant, et la capacité des Actionnaires à réaliser ces rendements peut être limitée par un manque de liquidité durable des marchés sur lesquels les Actions sont échangées.</p> <p><i>Le prix de marché des Actions peut s'avérer volatil</i></p> <p>Le prix de marché des Actions dépend dans une large mesure de la valeur du portefeuille immobilier de la Société. Après l'Émission, le prix des Actions peut devenir volatil en raison notamment des variations des résultats d'exploitation réels ou prévus de la Société, de l'évolution des prévisions de bénéfice ou de l'incapacité à atteindre les projections de bénéfice des analystes en valeurs mobilières, de la baisse de valeur de marché du portefeuille de la Société, de la situation économique générale et d'autres facteurs. La volatilité générale du cours des actions, en particulier dans le secteur immobilier, peut également imposer une pression sur le cours des Actions que ne justifient pas nécessairement les perspectives commerciales ou financières de la Société.</p> <p>L'Allemagne mise à part, la Société investit dans des biens immobiliers de marchés généralement considérés comme moins développés que ceux d'Europe de l'Ouest et le cours des Actions peut être plus volatil que celui des actions d'autres sociétés immobilières cotées en bourse qui concentrent leurs investissements sur les marchés d'Europe de l'Ouest. Des baisses importantes du cours des Actions peuvent résulter de l'évolution de la situation politique ou économique de la région où la Société investit, plutôt que d'une évolution des biens ou de l'activité de la Société.</p> <p><i>Les Actionnaires pourraient souffrir d'une perte totale de la valeur de leurs Actions en cas d'insolvabilité de la Société</i></p> <p>En cas d'insolvabilité de la Société, ses créanciers financiers et commerciaux seront en droit de se faire payer sur les actifs de la Société avant toute distribution aux Actionnaires. La plupart des biens immobiliers de la Société ont été nantis en garantie du financement de la dette et sont grevés d'hypothèques. Si la Société devait être déclarée en faillite, il est fort probable que la totalité ou la quasi-totalité des actifs de la Société serait utilisée pour satisfaire les demandes de ses créanciers et les Actionnaires pourraient subir une perte partielle ou totale de leur investissement.</p> <p><i>Conseils juridiques et fiscaux</i></p> <p>Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs conseillers en ce qui concerne les aspects juridiques, fiscaux, comptables et les aspects associés de l'investissement</p>
--	--	--

		<p>dans les Actions.</p> <p><i>Retenue à la source</i> Les dividendes relatifs aux Actions seront généralement soumis à la retenue fiscale à la source au Luxembourg au taux actuel de 15 % des dividendes bruts. Cette retenue à la source peut être réduite ou éliminée conformément à une convention fiscale ou à des règles fiscales nationales du Luxembourg.</p> <p><i>La cotation officielle des Actions sur Euronext Paris, la Bourse de Prague et la Bourse de Varsovie peut être suspendue</i> Chacune des bourses, à savoir Euronext Paris, la bourse de Prague et la bourse de Varsovie, a le droit de suspendre les négociations des actions d'une société cotée si cette dernière ne satisfait pas aux réglementations respectives de ces bourses (telles que les exigences spécifiques de communication) ou si cette suspension est nécessaire pour protéger les intérêts des acteurs du marché ou si le bon fonctionnement du marché est temporairement menacé. Toute suspension des négociations peut affecter négativement le cours des Actions.</p>
--	--	--

Section E – Offre		
E.1	Total net du produit de l'émission	<p>Sans objet ; il n'y a pas de produit net comme prix de souscription de l'Emission. Le montant de 490 millions d'euros correspond au montant des paiements prévus sous le plan de sauvegarde pour les Bonds OPG devant être échangées contre les Nouvelles Actions.</p> <p>Les dépenses totales de l'Emission, correspondant aux honoraires dus aux commissaires aux comptes et aux dépositaires ainsi qu'aux coûts de publications diverses et coûts administratifs, s'élèveront approximativement à 100.000 euros.</p>
	Dépenses totales	
E.2a	Raisons de l'offre	L'Emission restructure 89.9% du nombre des Bonds OPG (89,3% du montant des paiements prévus sous le plan de sauvegarde pour les Bonds OPG) et désendette le Group de 490 millions d'euros.
	Utilisation du produit	Sans objet; il n'y a pas de produit.
	Montant net du produit	Sans objet; il n'y a pas de produit. Le prix de souscription de l'Emission s'élève à 490 millions d'euros et correspond au montant des paiements prévus sous le plan de sauvegarde pour les Bonds OPG devant être échangées contre les Nouvelles Actions.
E.3	Modalités et conditions de l'offre.	<p>89.9% des obligations ci-dessous seront échangées contre 64.577.483 Nouvelles Actions, constituant l'Emission. Les Nouvelles Actions seront émises aux détenteurs des obligations suivantes émises par la Société (les « Bonds OPG ») :</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) EUR 50.272.605,30 d'obligations OBSAR 1 émises le 18 novembre 2005, code ISIN FR0010249599; (ii) CZK 1.400.000.000 (CZK 300.000.000 en circulation) d'obligations tchèques émises le 3 février 2006, code ISIN CZ0000000195; (iii) EUR 24.169.193,39 d'obligations échangeable en actions Sunčani Hvar émises le 30 juin 2005, code ISIN XS0223586420; (iv) EUR 149.999.928 d'obligations convertibles émises le 1 juin 2006, code ISIN FR0010333302; et (v) EUR 175.000.461,60 d'obligations OBSAR 2 émises le 28 mars 2007, code ISIN XS0291838992 / XS0291840626.

		<p>Les Nouvelles Actions seront émises, allouées et souscrites le 3 septembre 2012 par les détenteurs des Bonds OPG ou leurs représentants qui souscriront les Nouvelles Actions aux termes des accords de souscription conclus le 24 août 2012 entre la Société et les détenteurs des Bonds OPG ou leurs représentants.</p> <p>Le prix d'émission des Nouvelles Actions s'élève à approximativement 4,14 € par Nouvelle Action, sur la base du montant des paiements prévus sous le plan de sauvegarde pour les 89.9% des Bonds OPG.</p>
E.4	Intérêts	Sans objet; à la connaissance de la Société, il n'y a aucun intérêt, y compris conflictuels, pouvant influencer sensiblement sur l'Emission, détenus par des personnes impliquées dans l'Emission.
E.5	Entité offrant de vendre Conventions de blocage	<p>Sans objet; la Société a émis les Nouvelles Action comme premier remboursement des Obligations Convertibles.</p> <p>30% des actions émises (y compris les Nouvelles Actions) dans le cadre de la restructuration, aux parties à l'accord de restructuration conjoint à la date du 17 avril 2012 seront soumises à un « lock-up » jusqu'à six mois après la réalisation de la restructuration obligatoire.</p>
E.6	Dilution	Un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société avant l'Emission détiendra 0,354% du capital social après l'Emission.
E.7	Dépenses facturées à l'investisseur	Sans objet; aucune dépense n'est facturée à l'investisseur par la Société.