



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

Offre et admission à la cotation d'un maximum de 75.200.000 EUR de nouveaux titres « New Notes » à être émis le 4 octobre 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 d'échange 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 d'échange, 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 d'échange restera exacte postérieurement à cette même date. Ni Orco Property Group, ni Orco Germany, ni l'Agent d'Echange ne font de recommandations quant à l'acceptation de l'Echange par les détenteurs.

Ce Prospectus d'échange ne constitue pas ou ne forme pas part d'une offre de vente, ou d'une sollicitation d'une offre à souscrire des New Notes pour toute personne aux Etats-Unis ou dans toute juridiction dans laquelle une telle offre ou sollicitation est illégale, en l'absence d'exemption applicable. L'Echange constitue une offre au public de valeurs mobilières en Luxembourg, France, Belgique et le Royaume-Uni dans le sens de la directive 2003/71/CE du Parlement européen concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation (la « Directive Prospectus »). En dehors de ces pays, l'Echange est proposé seulement aux « investisseurs qualifiés », tel que défini dans la Directive Prospectus telle qu'appliquée dans chaque pays de l'Union européenne.

Il se peut que dans certains pays, la législation en vigueur vienne restreindre la diffusion du présent Prospectus d'échange. Sauf indiqué ci-dessus, aucune action n'a été ou ne sera prise par l'Émetteur pour permettre une offre publique des New Notes ou de permettre la possession ou la distribution de ce Prospectus d'échange dans toute juridiction ou une action à cet effet peut être requise. Tout détenteur d'OPG Bonds ou d'OG Bonds qui voudrait participer dans l'Echange 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 et une telle Instruction d'échange pourrait être ignorée.

Tout détenteur de Bonds OPG ou de Bonds OG prenant part à l'Echange sera réputé faire certaines déclarations concernant les juridictions mentionnées ci-dessus et de manière générale. Aucune offre d'échange de Bonds OPG ou de Bonds OG dans le cadre de l'Echange faite par un détenteur dans l'incapacité de faire ces déclarations ne sera acceptée. Orco Property Group, Orco Germany et l'Agent d'Echange se réservent chacun le droit, à leur discrétion absolue, d'enquêter, en ce qui concerne toute offre de Bonds OPG ou de Bonds OG à échanger, afin de déterminer si toute susdite déclaration de détenteur est correcte et, s'il y a enquête et si, suite à l'enquête, Orco Property Group détermine (pour quelque raison que ce soit) que cette déclaration est incorrecte, ladite offre ne sera pas acceptée.

Le contenu du présent Prospectus d'échange 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 Emetteur. Parce que certains Eléments ne sont pas requis, il peut y avoir des lacunes dans la séquence de numérotation des Eléments.

Même si un Elément peut être requis dans le résumé en raison du type de valeurs mobilières et de l'Emetteur, il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être donnée quant à l'Elément. Dans ce cas, une courte description de l'Elément 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' « Emetteur »). |
| 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>% droit de vote</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MTone Limited</td> <td>3 471 862</td> <td>9,8%</td> <td>9,9%</td> </tr> <tr> <td>Maple Leaf Macro Volatility Master Fund</td> <td>2 479 902</td> <td>7,0%</td> <td>7,1%</td> </tr> <tr> <td>August Finance Fund SPC (Structured Product 1)</td> <td>2 417 978</td> <td>6,8%</td> <td>6,9%</td> </tr> <tr> <td>MSREF V Turtle B.V.</td> <td>2 000 000</td> <td>5,6%</td> <td>5,7%</td> </tr> <tr> <td>Credit Suisse Securities (Europe) Limited</td> <td>1 487 941</td> <td>4,2%</td> <td>4,2%</td> </tr> <tr> <td>UBS AG</td> <td>1 291 456</td> <td>3,6%</td> <td>3,7%</td> </tr> <tr> <td>Brennus Fund Limited</td> <td>1 277 222</td> <td>3,6%</td> <td>3,6%</td> </tr> <tr> <td>Jardenne Corporation S.à.r.l.</td> <td>1 284 736</td> <td>3,6%</td> <td>3,7%</td> </tr> <tr> <td>Lansdowne Capital</td> <td>1 000 000</td> <td>2,8%</td> <td>2,8%</td> </tr> <tr> <td>ING Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.</td> <td>819 274</td> <td>2,3%</td> <td>2,3%</td> </tr> <tr> <td>Axa Investment Managers</td> <td>748 303</td> <td>2,1%</td> <td>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>0,9%</td> </tr> <tr> <td>Finance Consulting S.A.</td> <td>300 000</td> <td>0,8%</td> <td>0,9%</td> </tr> <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>Actions propres</td> <td>270 915</td> <td>0,8%</td> <td>(suspendues)</td> </tr> <tr> <td>Autres</td> <td>15 814 535</td> <td>44,7%</td> <td>45,0%</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>35 415 406</td> <td>35 415 406 (100%)</td> <td>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</th> <th>31 mars</th> <th>31 mars</th> <th>31</th> <th>31</th> <th>31</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | en milliers | 31 mars | 31 mars | 31 | 31 | 31 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| en milliers | 31 mars | 31 mars | 31 | 31 | 31 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| d'euros | 2012 (non audité) | 2011 (non audité) | décembre 2011 | décembre 2010 | 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. <p>GSG (filiale d'Orco Germany) et sa banque ont signé un accord de prolongation du financement existant jusqu'au 15 juin 2012, prolongé à nouveau jusqu'au 20 juillet 2012 et encore prolongé jusqu'au 31 août 2012, qui reporte l'obligation de remboursement lié aux 286 millions d'euros de financement restants après les remboursements partiels en mars, avril et mai 2012. Ces prolongations et le</p> | | | | | |

| | | |
|-------------|---|--|
| | | 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 réserve dans le rapport d'audit. |
| B.17 | Notations | Sans objet ; il n'y a pas de notation attribuée à la Société ou à ses titres d'emprunt. |

Section C – Valeurs mobilières

| | | |
|------------|---|--|
| C.1 | Description des valeurs mobilières | A concurrence d'un maximum de 75.200.000 EUR de nouvelles obligations (les « New Notes ») seront émises le 4 octobre 2012 (la « Date d'Emission »). Les New Notes sont des obligations de dette avec le code ISIN XS0820547742 et code commun 082054774. |
| C.2 | Monnaie | Les New Notes sont émises en dénominations initiales de 10 €. |
| 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.5 | Restrictions à la libre négociabilité des valeurs mobilières | Sans objet ; il n'y a pas de restriction à la libre négociabilité des New Notes. |
| 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. |
| C.8 | Droits attachés aux New Notes | Les détenteurs d'obligations seront représentés et les assemblées générales de détenteurs d'obligations seront organisées conformément aux dispositions des articles 86 à 94-8 de la Loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales. Les New Notes sont soumises à certains Cas de Défaut habituels. Si les New Notes deviennent dues et exigibles suite à un Cas de Défaut, elles seront remboursables à leur valeur nominale actuelle, avec tout intérêt couru et non payé. |
| | Rang | Les New Notes seront des obligations directes, inconditionnelles, non subordonnées et non garanties de la Société, de rang égal à toutes les obligations non garanties et non subordonnées, présentes et futures, de la Société, à l'exception des obligations légalement prioritaires. |
| C.9 | Droits attachés aux New Notes | Voir Elément C.8 |
| | Intérêt et maturité | <p>Les intérêts en espèces seront payés semestriellement à terme échu le 28 février et le 28 août de chaque année, ou le jour ouvrable suivant si ce jour n'est pas un jour ouvrable (chacun une « Date de Paiement des Intérêts en Espèces »). Pour chaque Date de Paiement des Intérêts en Espèces, les intérêts seront courus à compter de la précédente Date de Paiement des Intérêts en Espèces jusqu'à la Date de Paiement des Intérêts en Espèces courante (à l'exception de la première Date de Paiement des Intérêts en Espèces, pour laquelle les intérêts seront courus de la Date d'Émission au 28 février 2013).</p> <p>Les intérêts PIK (paiement capitalisé) seront payés annuellement à terme échu le 28 février de chaque année, ou le jour ouvrable suivant si le 28 février de cette année n'est pas un jour ouvrable (chacun une « Date de Paiement des Intérêts PIK »). Pour chaque Date de Paiement des Intérêts PIK, les intérêts seront courus du 21 février de l'année précédente au 20 février de l'année de la Date de Paiement des Intérêts PIK (à l'exception de la première Date de Paiement des Intérêts PIK, pour laquelle les intérêts seront courus de la Date</p> |

| | | |
|-------------|--|--|
| | Représentant de la masse des obligataires | anticipés obligatoires sur Cessions d'Actifs). Le premier représentant de la masse des obligataires est Wilmington Trust (London) Limited, domicilié au 1 King's Arms Yard, Londres EC2R 7AF, Royaume-Uni. |
| C.10 | Droits attachés aux New Notes | Voir Élément C.9 |
| | Instrument dérivé | Sans objet ; les New Notes ne sont pas liées à un instrument dérivé. |
| C.11 | Demande d'admission à la négociation sur un marché réglementé | Une demande a été introduite en vue de l'inscription des New Notes dans la liste officielle de la Bourse de Luxembourg et l'admission à la négociation des New Notes sur le marché réglementé de la Bourse de Luxembourg, qui est un marché réglementé conformément à la Directive 2004/39/EC. |

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 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></p> <p>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></p> <p>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></p> <p>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></p> <p>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></p> <p>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</p> |
|--|--|

| | | |
|-----|--|--|
| | | <p>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 New Notes | <p><i>Les détenteurs des New Notes peuvent prendre des décisions à la majorité en assemblée générale.</i> Les conditions des New Notes contiennent des dispositions qui autorisent la majorité d'une assemblée définie à obliger tous les détenteurs, y compris ceux qui n'ont pas assisté à l'assemblée concernée ou qui ont voté contre la majorité lors de cette assemblée.</p> <p><i>Le marché des New Notes est incertain</i> Les New Notes n'auront pas de marché d'échange établi lors de leur émission et il est possible qu'un tel marché ne se développe pas ultérieurement.</p> <p><i>Les New Notes sont des instruments financiers complexes</i> Les New Notes sont des instruments financiers complexes et un investisseur potentiel ne doit pas investir dans des New Notes s'il ne dispose pas de l'expertise nécessaire (qu'il s'agisse de la sienne ou de celle d'un conseiller financier) pour les évaluer et évaluer leur impact sur l'ensemble de ses portefeuilles d'investissement dans un contexte évolutif.</p> <p><i>Vous êtes responsable du respect des procédures de l'Echange</i> Les détenteurs de Bonds OPG et/ou de Bonds OG sont responsables du respect de l'ensemble des procédures de soumission d'une Instruction d'Echange. Le non-respect des procédures applicables par un détenteur peut provoquer, entre autres, une incapacité à proposer valablement des Bonds OPG et/ou des Bonds OG à échanger.</p> <p>Les Instructions d'Echange seront irrévocables à compter de la Date limite de Forclusion (et les Instructions d'Echange soumises après la Date limite de Forclusion seront</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>irrévocables à compter de leur présentation).</p> <p>Les détenteurs de Bonds OPG et/ou de Bonds OG seront réputés faire certains accords, reconnaissances, déclarations, garanties et engagements lors de la présentation d'une Instruction d'Echange. Le non-respect de ce qui précède peut provoquer, entre autres, le dénouement de transactions et/ou de lourdes pénalités.</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 dans les New Notes. Il appartient à chaque détenteur d'évaluer lui-même toutes les questions et chaque Détenteur doit décider individuellement de proposer l'échange de tout ou partie de ses Bonds OPG et/ou de ses Bonds OG dans le cadre de l'Echange.</p> |
|--|--|---|

| Section E – Offre | | |
|--------------------------|--|---|
| E.2b | <p>Raisons de l'offre</p> <p>Utilisation du produit</p> <p>Montant net du produit</p> | <p>L'Emission constitue la dernière étape dans la restructuration de la dette obligataire de la Société.</p> <p>Sans objet; il n'y a pas de produit.</p> <p>Sans objet; il n'y a pas de produit. Le prix de souscription de l'Emission pourra s'élever jusqu'à 75.200.000 EUR, en présumant un taux de participation dans l'Echange de 100 %, réparti en un montant pouvant aller jusqu'à 55.200.000 EUR correspondant aux paiements prévus au plan de sauvegarde pour les Bonds OPG et en un montant pouvant aller jusqu'à 20.000.000 EUR correspondant au remboursement des Bonds OG (soit 100% du capital majoré de 4% des intérêts courus et de la prime de remboursement de 26%).</p> |
| E.3 | Modalités et conditions de l'offre. | <p>Sous réserve des Restrictions à l'Echange, les détenteurs de Bonds OPG et de Bonds OG (définis ci-dessous) sont admis à participer à l'Echange et peuvent échanger leurs Bonds OPG et/ou leurs Bonds OG restants (après les conversions en actions obligatoires) contre des New Notes. Les New Notes seront émises en échange de Bonds OPG selon un ratio d'1 EUR de montant principal de New Notes contre 1 EUR de créance de Bonds OPG en vertu du plan de Sauvegarde, soumis à arrondi. Les New Notes seront émises en échange de Bonds OG selon un ratio d'1 EUR de montant principal de New Notes contre 1 EUR de remboursement de Bonds OG (100 % de principal plus 4 % d'intérêts courus au 31 mai 2012, plus 25 % de prime de rachat), soumis à arrondi. Les Bonds OPG et les Bonds OG qui ne sont pas proposés à l'échange dans le cadre de l'Echange resteront en circulation et donneront droit, pour les détenteurs, aux paiements prévus par les termes et conditions. Les bonds suivants peuvent être échangés dans le cadre de l'Echange :</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) EUR 50.272.605,30 d'obligations OBSAR 1 émises par la Société le 18 novembre 2005, code ISIN FR0010249599 (les « Bonds OPG 2010 ») ; (ii) CZK 1.400.000.000 (CZK 300.000.000 en circulation) d'obligations tchèques émises par la Société le 3 février 2006, code ISIN CZ0000000195 (les « Bonds OPG 2011 ») ; (iii) EUR 24.169.193,39 d'obligations échangeable en actions Sunčani Hvar émises par la Société le 30 juin 2005, code ISIN XS0223586420 (les « Bonds OPG 2012 »); (iv) EUR 149.999.928 d'obligations convertibles émises par la Société le 1 juin 2006, code ISIN FR0010333302 (les « Bonds OPG 2013 ») ; et (v) EUR 175.000.461,60 d'obligations OBSAR 2 émises par la Société le 28 mars 2007, code ISIN XS0291838992 / XS0291840626 (les « Bonds OPG 2014 » et ensemble avec les Bonds OPG 2010, les Bonds OPG 2011, les Bonds OPG 2012 et les Bonds OPG 2013, les « Bonds OPG ») ; et |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|---|---|----------------|---|----------------|--|--------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------|------------------------------------|------------------|---|
| | | <p>(vi) EUR 100.100.052 d'obligations émises par Orco Germany le 24 mai 2007, code ISIN XS0302623953 (les « Bonds OG »).</p> <p>Les Bonds OPG et les Bonds OG qui ne sont pas proposés à l'échange dans le cadre de l'Echange resteront en circulation et donneront droit, pour les détenteurs, aux paiements prévus par les termes et conditions.</p> <p>Les New Notes seront émises en échange de Bonds OPG selon un ratio d'1 EUR de montant principal de New Notes contre 1 EUR de créance pour les Bonds OPG en vertu du plan de Sauvegarde, soumis à arrondi. Les New Notes seront émises en échange de Bonds OG selon un ratio d'1 EUR de montant principal de New Notes contre 1 EUR de remboursement pour les Bonds OG (100 % de principal <i>plus</i> 4 % d'intérêts courus au 31 mai 2012, <i>plus</i> 25 % de prime de rachat), soumis à arrondi.</p> <p>Afin de prendre part à l'Echange, les détenteurs doivent fournir une Instruction d'Echange valable qui doit parvenir au Dépositaire pertinent et/ou à l'Agent d'Echange avant la Date Limite d'Instruction. La Date Limite d'Instruction est la date butoir finale de participation des détenteurs à l'Echange. Les instructions reçues par l'Agent d'Echange après la Date Limite d'Instruction ne seront pas acceptées. Les Instructions d'Echange peuvent être révoquées par les détenteurs à tout moment jusqu'à la Date Limite de Forclusion.</p> <p>En soumettant une Instruction d'Echange, un détenteur et tout Participant Direct soumettant cette Instruction d'Echange pour le compte dudit détenteur seront réputés faire certaines déclarations à la Société et à l'Agent d'Echange.</p> <p>Le calendrier ci-dessous est une estimation du déroulement de l'Echange en fonction des dates du présent Prospectus d'Echange. Toutes les heures sont indiquées en Heure avancée d'Europe Centrale (HAEC).</p> <table> <tr> <td>29 août 2012 :</td> <td>Approbation du Prospectus d'Echange par la CSSF</td> </tr> <tr> <td>30 août 2012 :</td> <td>Notification du certificat d'approbation par la CSSF à l'AMF, la FSMA et la FSA.</td> </tr> <tr> <td>6 septembre 2012 :</td> <td>Début de l'Echange</td> </tr> <tr> <td>17h00, 24 septembre 2012 :</td> <td>Date Limite de Forclusion</td> </tr> <tr> <td>17h00, 27 septembre 2012 :</td> <td>Date Limite d'Instruction</td> </tr> <tr> <td>1 octobre 2012 :</td> <td>Annonce des résultats de l'Echange</td> </tr> <tr> <td>4 octobre 2012 :</td> <td>Date d'Émission / Inscription à la liste officielle et admission à la négociation sur le marché réglementé de la Bourse de Luxembourg</td> </tr> </table> | 29 août 2012 : | Approbation du Prospectus d'Echange par la CSSF | 30 août 2012 : | Notification du certificat d'approbation par la CSSF à l'AMF, la FSMA et la FSA. | 6 septembre 2012 : | Début de l'Echange | 17h00, 24 septembre 2012 : | Date Limite de Forclusion | 17h00, 27 septembre 2012 : | Date Limite d'Instruction | 1 octobre 2012 : | Annonce des résultats de l'Echange | 4 octobre 2012 : | Date d'Émission / Inscription à la liste officielle et admission à la négociation sur le marché réglementé de la Bourse de Luxembourg |
| 29 août 2012 : | Approbation du Prospectus d'Echange par la CSSF | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30 août 2012 : | Notification du certificat d'approbation par la CSSF à l'AMF, la FSMA et la FSA. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 septembre 2012 : | Début de l'Echange | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17h00, 24 septembre 2012 : | Date Limite de Forclusion | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17h00, 27 septembre 2012 : | Date Limite d'Instruction | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 octobre 2012 : | Annonce des résultats de l'Echange | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 octobre 2012 : | Date d'Émission / Inscription à la liste officielle et admission à la négociation sur le marché réglementé de la Bourse de Luxembourg | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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.7 | Dépenses facturées à l'investisseur | Sans objet; aucune dépense n'est facturée à l'investisseur par la Société. | | | | | | | | | | | | | | |