



A public limited liability company (*société anonyme*) with an issued share capital of € 57,620,850.60
and an authorised share capital of € 300,000,001.20

Registered Office: 40 Parc d'Activités Capellen, L-8308 Capellen, Luxembourg
Luxembourg trade and companies register number B.44.996

FRENCH TRANSLATION OF THE SUMMARY

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, constituera une représentation ou créera une implication qu'il n'y a eu aucun changement dans les affaires de l'Emetteur ou du Groupe Emetteur (comme défini ci-dessous) depuis la date de ce document ou que l'information incluse dans le Prospectus est correcte Prospectus à tout moment ultérieur.

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 pour laquelle ou dans laquelle une telle offre ou sollicitation est illégale.

Les Nouvelles Actions Prospectus 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'Emetteur 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 informations suivantes sont un résumé et devraient être lues comme une introduction à ce Prospectus et ne prétendent pas être exhaustives et elles font partie de, doivent être entendues dans leur entièreté avec, et lues en conjonction des informations plus détaillées apparaissant ailleurs dans ou incluses dans ce Prospectus. Les investisseurs potentiels devraient lire, et toute décision d'investir dans les Actions Nouvelles devrait être basée sur la considération de ce document en entier incluant la section « Facteurs de risque » traitant de certains facteurs de risque qui peuvent affecter la détention d'Actions et pas sur l'information du résumé suivante.

Lorsqu'une requête introductive d'instance concernant les informations contenues ou intégrées dans le présent Prospectus doit être présentée devant un Tribunal exerçant sa juridiction dans un Etat membre de l'UE ou un Etat de l'Espace économique européen, il est possible que le demandeur soit obligé, en fonction de la législation nationale en vigueur dans l'Etat concerné, de prendre à sa charge les frais de traduction du présent Prospectus ou des documents qui y sont intégrés avant le lancement de toute procédure judiciaire. L'Emetteur peut voir sa responsabilité civile engagée eu égard au présent résumé, s'il est trompeur, inexact ou incohérent au regard des autres parties de ce Prospectus.

A. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES EMISSIONS DE NOUVELLES ACTIONS

Contexte

Les conditions difficiles régnant sur les marchés au début de l'année 2009 et, tout particulièrement, le gel complet des transactions portant sur les éléments d'actif commerciaux a eu un impact négatif fort sur les opérations d'Orco, entraînant une diminution des rentrées de liquidités pour le Groupe, compromettant le remboursement programmé de ses dettes et le financement de ses investissements initialement prévus, et une chute des valeurs immobilières.

Le Conseil d'Administration d'ORCO, après avoir examiné toutes les possibilités de choix qui s'offraient à lui, tant au niveau stratégique que financier, a décidé en mars 2009 de faire la demande afin de placer la Société sous "procédure de sauvegarde" une disposition légale française permettant à toute société dont le centre des intérêts principaux est situé en France de poursuivre ses opérations tout en se protégeant des demandes des créanciers pour une durée limitée, afin que ses dirigeants aient le temps de parachever leur plan de restructuration, tant sur le plan financier qu'opérationnel.

Le Tribunal de Commerce de Paris, dans un jugement en date du 25 mars 2009, a déclaré ouverte une "procédure de sauvegarde". Suite à une requête soumise par la Société en septembre 2009, la procédure de sauvegarde a été prorogée par deux fois jusqu'au 25 juin 2010.

Le plan de sauvegarde présenté par Orco a été approuvé par le Tribunal de Commerce de Paris le 19 mai 2010. Cette décision a mis un terme à la période d'observation qui avait débuté le 25 mars 2009.

Le Tribunal a désigné comme administrateur judiciaire de la Société au cours de la période de sauvegarde Maître Laurent Le Guernevé, en sa qualité de "Commissaire à l'exécution du Plan", l'habilitant à surveiller la mise en oeuvre du plan et le règlement des annuités aux créanciers de la Société.

La mise en oeuvre du Plan de sauvegarde et, tout particulièrement, le rééchelonnement de la dette permettront à Orco Property Group d'investir à nouveau dans des projets immobiliers afin de rétablir le processus de cycle de création de valeur qui avait été par ailleurs fortement ralenti par la crise. En même temps, la société continuera à consolider et à recentrer ses activités. Le Plan comprend, entre autres, l'amortissement échelonné sur 10 ans de l'intégralité des créances reconnues de la Société. Pour l'opposition d'une tierce partie contre le Plan de sauvegarde, veuillez consulter le paragraphe 2.2.10. du Document d'Enregistrement.

Depuis 2009, la société a souhaité recueillir des fonds par le biais d'une augmentation du capital. Des négociations exclusives ont été menées avec Colony Capital avec l'objectif de réaliser une augmentation de capital réservée à ColOG, une société contrôlée par les fonds conseillés par Colony Capital. La transaction a échoué, néanmoins la Société a procédé à plusieurs augmentations de capital en 2010. Cela a pour but d'affecter ses bénéfices nets à des objectifs généraux d'entreprise et plus particulièrement de sécuriser le financement par fonds propres des développements existants, de stabiliser son Plan de sauvegarde, d'éviter les ventes d'actifs en détresse et de réinvestir dans des projets déjà existants et prêts à être développés (tels que décrits dans le business plan de la Société disponible à la section 2.3.2 et à l'annexe H du Document d'Enregistrement).

Principales caractéristiques des Nouvelles Actions

Emissions.	1 420 000 Nouvelles Actions et 600 000 Nouvelles Actions ont été émises par la société respectivement le 16 avril 2010 et le 19 avril 2010 (les "Dates d'Emission").
Emetteur.	Orco Property Group, société anonyme, ayant son siège social au 40 Parc d'Activités Capellen, L-8308 Capellen, Luxembourg et immatriculée auprès du Registre luxembourgeois du Commerce et des Sociétés sous le numéro B.44.996.
Forme juridique	Il s'agit d'une société anonyme de droit luxembourgeois.
Statuts	Un extrait des statuts est disponible au paragraphe 5.1.2.4 du Document d'Enregistrement.
Capital social.	Capital social émis : 57.620.850,60 €, réparti en 14.053.866 actions ordinaires (ci-après dénommées "les Actions"). Montant du capital social autorisé : 300.000.001,20 €.
Secteur d'activité FTSE.	862 - Holding immobilière - Mise en valeur du patrimoine immobilier.
Montant total des émissions en principal.	10.100.000,00 €
Produits Nets des Emissions.	Le produit total des Emissions s'élève à 10.100.000,00 €. Le produit net des émissions, après qu'aura été déduit de leur produit brut un montant d'environ

	300.000 €, correspondant aux honoraires des conseils et des intermédiaires financiers, ainsi qu'aux frais divers de publication et de gestion, s'élèvera peu ou prou à 9.800.000 € (ci-après dénommé " le Produit Net des Emissions ").
Prix d'Emission des Nouvelles Actions.	Le Prix d'émission des Nouvelles Actions (ci-après dénommé " le Prix d'Emission ") s'élevait à 5,00 € par Nouvelle Action.
Courtier en valeurs mobilières.	L'Emetteur a désigné CACEIS Corporate Trust, <i>société anonyme</i> de droit français, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 439 430 976 et dont le siège social est sis 1-3, place Valhubert, 75013 Paris (ci-après dénommée " le Courtier en valeur mobilières " ou " CACEIS ").
Syndicataire chef de file.	Global Equities, société anonyme de droit français, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 377 509 948, dont le siège social est sis 23 rue Balzac, 75008 Paris et qui agit aux présentes en sa qualité de Prestataire de Service d'Investissement (ci après dénommée " le Syndicataire chef de file ").
Introduction en bourse des Nouvelles Actions	Une demande va être présentée, visant à ce que les Nouvelles Actions soient introduites en bourse sur Eurolist by Euronext Paris S.A. (" Eurolist by Euronext Paris "), sur le marché principal de Burza cenných papírů Praha, a.s. (ci-après dénommée " Bourse des valeurs mobilières de Prague "), sur le marché principal de Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna (ci-après dénommée " Bourse des valeurs mobilières de Varsovie ") sur le marché réglementé de Budapesti Értéktőzsde (ci-après dénommée " Bourse des valeurs mobilières de Budapest "), qui sont des marchés réglementés.
Plan de distribution	La distribution des dividendes est à la discrétion de l'assemblée générale des Actionnaires.
Code ISIN des Nouvelles Actions, valable tant que celles-ci demeurent inscrites en compte nominatif pur sur le registre de l'Emetteur, tenu par CACEIS Corporate Trust.	QS0007939265
ISIN - Code mnémorique caractérisant les Actions existantes	LU0122624777 – ORC

B. CONDITIONS D'EMISSION DES ACTIONS

Restrictions

Il n'y a pas de restriction imposée au transfert gratuit des Nouvelles Actions. Toutefois, jusqu'à ce que les Nouvelles Actions soient effectivement introduites en bourse et admises à la cotation sur Euronext Paris et sur les Bourses des valeurs mobilières de Prague, Varsovie et Budapest, suite à l'approbation et au passeportage du prospectus requis pour l'introduction en bourse et l'admission à la cotation des Nouvelles Actions, chacun des souscripteurs des Emissions (ci-après dénommés "**les Souscripteurs**") s'engage auprès de l'Emetteur selon le contrat de souscription qu'il a conclu avec ce dernier à:

- (a) demander que ses Nouvelles Actions soient inscrites, et le restent, en (*compte nominatif pur*), au registre de l'Emetteur tenu par CACEIS Corporate Trust; et
- (b) ne pas vendre ou autrement transférer toute Nouvelle Action, hormis à une personne physique ou morale qui (i) sollicite que ces Nouvelles Actions soient inscrites en *compte nominatif pur* et restent inscrites en ce compte au registre de l'Emetteur tenu par CACEIS Corporate Trust, et qui (ii) fasse en sorte que tout cessionnaire recevant quelque Nouvelle Action que ce soit convienne d'un commun accord avec l'Emetteur, conformément aux conditions stipulées aux présentes, du fait

qu'il s'engage à respecter les dispositions de la présente clause, de la même manière que s'il agissait, eu égard à ces Nouvelles Actions, en lieu et place du Souscripteur initial.

L'engagement ci-dessus stipulé (comprenant, afin de dissiper toute ambiguïté à ce propos, tout engagement d'un cessionnaire, telle que mentionné dans la présente clause à l'alinéa (b)(ii) ci-dessus) doit être notifié à la CACEIS Corporate Trust. Celle-ci est alors en droit de refuser d'appliquer toute instruction qui enfreindrait un tel engagement.

Placement

Les Nouvelles Actions ont été émises allouées et souscrites le 16 avril 2010, par :

- Alandia Investments, une *société civile* de droit français immatriculée sous le numéro RCS Paris 511 927 220, ayant son siège social 29 rue Auguste Vacquerie, Paris, France (un "**Souscripteur**") qui s'est engagé à souscrire à 20 000 Nouvelles Actions selon l'accord de souscription signé par elle et la Société le 8 Avril 2010 (un "**Accord de souscription**"),
- Neptune Invest S.A.R.L., une *société à responsabilité limitée* de droit français immatriculée sous le numéro RCS Nanterre 444 592 455, ayant son siège social F-92086 Paris la Défense Cedex, Tour Allianz Neptune, 20 place de Seine, France (un "**Souscripteur**") qui s'est engagé à souscrire à 400 000 Nouvelles Actions selon l'accord de souscription signé par elle et la Société le 9 Avril 2010 (un "**Accord de souscription**"),
- Lansdowne Capital S.A., une *société anonyme* de droit luxembourgeois immatriculée sous le numéro RCS Luxembourg B87091, ayant son siège social au 25 avenue de la Liberté, L-1931 Luxembourg, Grand Duché de Luxembourg (un "**Souscripteur**") qui s'est engagé à souscrire à 1 000 000 de Nouvelles Actions selon l'accord de souscription signé par elle et la Société le 9 Avril 2010 (un "**Accord de souscription**"),

et le 19 Avril 2010 à :

- Hillgrove Investments Group Limited, société de droit des Îles Vierges britanniques ayant son siège social à Akana Building 24, de Castro Street Wichams Cav, Road town, Tortola, Îles Vierges britanniques (un "**Souscripteur**") qui s'est engagé à souscrire à 300 000 Nouvelles Actions selon l'accord de souscription signé par elle et la Société le 13 Avril 2010 (un "**Accord de souscription**"),
- Finplat S.A., une *société anonyme*, de droit luxembourgeois immatriculée auprès du Registre luxembourgeois du Commerce et des Sociétés sous le numéro B46611 ayant son siège social 3, avenue Pasteur, L-2311 Luxembourg (un "**Souscripteur**") qui a entrepris de souscrire à 300 000 Nouvelles Actions selon l'accord de souscription signé par elle et la Société le 13 Avril 2010 (un "**Accord de souscription**").

L'émission des Nouvelles Actions n'a pas fait l'objet d'un quelconque droit de souscription préférentiel des actionnaires existants (les "**Actionnaires**") qui a été annulé à l'occasion de ces Emissions (comme expliqué dans la Section 4.6).

Dilution

Le tableau ci-dessous résume les conséquences des Emissions pour un actionnaire de la Société détenant 1 % du capital social de la Société avant les Emissions :

	Part de l'actionnaire
Avant les Emissions	1.00%
Après les émissions	0.86%

C. INFORMATIONS SOMMAIRES RELATIVES A ORCO ET A SES ETATS FINANCIERS

Informations de base

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 EUR1.8 milliards. 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 19 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.

Données financières sélectionnées

Les informations financières ci-dessous présentées sont extraites des états financiers consolidés audités de l'Emetteur, les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2007, 2008 et 2009 ainsi que les informations financières concernant les premiers semestres respectifs de 2009 et 2010 élaborées conformément aux normes internationales de reporting financier adopté par l'Union Européenne ("IFRS"):

en milliers d'euros	30 juin 2010 (point semestriel de situation de la Société)	31 Décembre 2009	30 juin 2009 (point semestriel de situation de la Société)	31 Décembre 2008	31 Décembre 2007
Chiffre d'affaires	163 076	251 531	132 315	299 926	299 229
Résultats d'exploitation	37 770	-254 217	-260 347	-386 771	177 104
Bénéfices avant les impôts	237 836	-364 374	-318 338	-514 413	103 245
Bénéfices nets à distribuer aux Associés de la Société	237 733	-250 564	-199 857	-390 560	87 508
L'avoir des actionnaires	320 517	56 577	97 619	304 633	734 200
Dette financière brute	1 291 940	1 600 477	1 601 921	1 565 756	1 479 752
Liquidités et quasi-liquidités.	63 744	57 040	66 813	83 799	257 977
Bilan total	2 010 785	2 072 463	2 142 876	2 464 110	2 941 451

D. RESUME DES FACTEURS DE RISQUE PRINCIPAUX

Les investisseurs sont invités à tenir compte des risques décrits ci-dessous avant qu'ils ne se décident à investir dans les Actions:

- les risques résultant des Nouvelles Actions sont décrits dans le paragraphe 2.2. *Les risques associés aux Emissions* et comprennent:
 - Les Actionnaires pourraient être à l'avenir confrontés à une dilution de la rentabilité de leur portefeuille d'actions.
 - des ventes futures d'Actions peuvent affecter leur prix de marché,
 - rendements sur les Actions peuvent être limités à l'appréciation du capital,
 - prix du marché des actions peut s'avérer volatile,
 - les actionnaires pourraient souffrir d'une perte totale de la valeur de leurs actions en cas d'insolvabilité de la Société,
 - conseils juridiques et fiscaux,
 - retenue à la source.
 - la cotation officielle des Actions sur Euronext Paris et les Bourses des valeurs mobilières de Prague, Varsovie et Budapest peut être suspendue.
 - les Actions peuvent être privées de cotation officielle sur Euronext Paris et les Bourses des valeurs mobilières de Prague, Varsovie et Budapest; et
- les risques liés à Orco sont décrits dans le Document d'Enregistrement, au paragraphe 2.2 "Facteurs de risques" et comprennent :
 - les risques liés aux activités commerciales généralistes du Groupe.
 - les risques liés aux activités de développement immobilier du Groupe ,
 - les risques liés aux activités d'investissement du Groupe,
 - les risques liés aux activités du Groupe spécialisées dans la gestion de portefeuilles
 - risques liés aux marchés géographiques dans lesquels la société opère,

- risques financiers,
- risques fiscaux,
- risques d'évaluation,
- risques liés aux procédures judiciaires en rapport avec les augmentations de capital d'avril 2010,
- les risques liés à la Procédure de Sauvegarde.

Les risques décrits ci-dessus, ou l'un quelconque de ces risques, ou tout autre risque, que l'Émetteur n'a pu actuellement anticiper ou qui n'a pas été considéré comme déterminant par la Société, peut avoir un effet négatif sur l'activité, la situation financière, les résultats ou les prévisions de la Société, ou le prix de marché des Actions.

E. ADMINISTRATEURS ET GESTION

Membres du Conseil d'Administration

- Jean-François Ott,
- Nicolas Tommasini,
- Ales Vobruba,
- Bernard Kleiner,
- Alexis Juan,
- Robert Coucke,
- Silvano Pedretti,
- Guy Wallier,
- Ott&Co S.A. représenté par Jean-François Ott,
- PROSPERITA INVESTICNI SPOLECNOST a.s., représenté par Miroslav Kurka, et
- GEOFIN a.s., représenté par Daniel Barc

Comité de direction

Les membres du Comité de direction sont :

<i>Jean-Francois Ott</i>	<i>45 ans</i>	<i>PDG et fondateur d'ORCO Property Group</i>
<i>Nicolas Tommasini</i>	<i>39 ans</i>	<i>Vice-PDG, Directeur financier d'ORCO Property Group</i>
<i>Ales Vobruba</i>	<i>50 ans</i>	<i>Directeur général d'ORCO Czech Republic et ORCO Slovakia</i>
<i>Yves Désiront</i>	<i>38 ans</i>	<i>Directeur financier d'Orco Property Group</i>
<i>Martin Gebauer</i>	<i>41 ans</i>	<i>Directeur Commercial Investment Properties</i>
<i>Ogi Jaksic</i>	<i>36 ans</i>	<i>Directeur du Développement</i>

Auditeurs externes

- HRT Révision S.a. r.l. (cabinet de révision agréé), dont le siège social est au 23, Val Fleuri L-1526 Luxembourg, depuis juin 2002, représenté par Brigitte Denis, auditrice indépendante (réviseur d'entreprises agréé), mandatée à nouveau lors de l'assemblée générale ordinaire du 26 avril 2010, expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire réunie pour approuver les comptes pour l'année financière qui se termine le 31 décembre 2012. Le groupe HRT est un membre indépendant d'un réseau mondial de sociétés d'audit et d'expertise comptable connues sous le nom de "POLARIS international" et membre de l'Institut des réviseurs d'entreprises.
- PricewaterhouseCoopers S.à r.l. (cabinet de révision agréé), une société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, ayant son siège social 400 Route d'Esch, L-1471 Luxembourg, fut auditeur indépendant pour la Société depuis 2004, mandatée à nouveau lors de l'assemblée générale ordinaire du 26 avril 2010, expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire réunie pour approuver les comptes pour l'année financière qui se termine le 31 décembre 2012. PricewaterhouseCoopers S.à r.l. est membre de l'Institut des réviseurs d'entreprises.

F. ACTIONNARIAT ET DROITS DE VOTE

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. Veuillez noter que la Société, en tant que société cotée sur quatre places boursières, n'a aucun contrôle sur les transactions effectuées sur les actions de la Société par ses actionnaires. La Société peut fournir des informations à jour concernant l'actionnariat des membres du conseil d'administration et du comité de direction, et les informations des actionnaires qui notifient la Société de dépassement de seuils (s'il y en a) conformément aux statuts et aux exigences de transparence et pour les actions qui sont enregistrées

sur le registre des actionnaires. Par conséquent, les dernières informations que la Société a, sont les suivantes :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% droit de vote
Lansdowne Capital	1 000 000	7.12	7.12
Axa Investment Managers <i>(information valide au 19 Avril 2010)</i>	856 751	6.09	6.09
Millenius <i>(information valide au 19 Avril 2010)</i>	847 600	6.03	6.03
Neptune Invest Sàrl <i>(information valide au 19 Avril 2010)</i>	740 000	5.27	5.27
Hillgrove Investments Group	300 000	2.13	2.13
Finplat SA	300 000	2.13	2.13
Clannathone <i>(information valide au 19 Avril 2010)</i>	227 000	1.62	1.62
Ott&Co SA	177 003	1.26	1.26
M. Silvano Pedretti	100 000	0.71	0.71
Joho Compagnie	40 058	0.28	0.28
Bugle <i>(information valide au 19 Avril 2010)</i>	30 000	0.21	0.21
Alandia Investments	20 000	0.15	0.15
Actions propres	9 761	0.07	0.07 (suspendues)
Autres	9 405 693	66.93	66.93
Total	14 053 866	100	100

Certains des actionnaires ont été mentionnés dans le tableau précédent selon des informations valides au 19 Avril 2010 car la Société ne possède pas les informations relatives à la participation dans le capital et au droit de vote de ces actionnaires à la date de rédaction du Prospectus.

G. PERSONNES RESPONSABLES DU RESUME DU PROSPECTUS

Personnes responsables du résumé du prospectus.

M. Jean-François Ott et M. Nicolas Tommasini, administrateurs d'Orco Property Group.

Déclaration des personnes responsables du Résumé du Prospectus

Après avoir pris toutes les précautions raisonnables pour s'assurer que tel est le cas, nous déclarons par la présente que l'information contenue dans ce résumé est, au meilleur de notre connaissance, conforme aux faits et ne comporte pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Fait à Luxembourg, le 24 janvier 2011

M. Jean-François Ott

M. Nicolas Tommasini

Directeur

Directeur