



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

## CZECH TRANSLATION OF THE SUMMARY

### **RESUMÉ PROSPEKTU SPOLEČNOSTI**

*Následující informace představují resumé a měly by být považovány jen za úvod k tomuto Prospektu. Nemají představovat úplné znění, nýbrž byly vyňaty, dávají smysl a měly by být studovány v souvislosti s podrobnějšími informacemi, které jsou uvedeny jinde v tomto Prospektu nebo jsou jeho součástí. Případní investoři by si měli prostudovat celý dokument a svá investiční rozhodnutí ohledně Nových akcií zakládat na něm, včetně kapitoly „Rizikové faktory“, kde se uvádějí jistá rizika, která by mohla být s držením Akcií spojena, nikoliv na následujících stručných souhrnných informacích.*

*Pokud bude proti informacím obsažených nebo zahrnutým v tomto Prospektu vznesena stížnost a předložena soudu kterékoliv členské země Evropského hospodářského prostoru, může být od předkladatele požadováno podle národních zákonů členské země, ve které byla stížnost podána, aby nesl náklady na překlad tohoto Prospektu nebo dokumentů, které jsou jeho součástí, ještě než začne vlastní soudní řízení. Vydavatel tohoto dokumentu může za toto resumé nést občanskou odpovědnost, pokud by bylo zavádějící, nepřesné nebo rozporuplné v kontextu ostatních částí tohoto Prospektu.*

#### **A. HLAVNÍ CHARAKTERISTIKY EMISÍ NOVÝCH AKCIÍ**

##### *Kontext*

Složité tržní situace na začátku roku 2009 a především úplné zmrazení transakcí s komerčními aktivy měly silně negativní dopad na provoz společnosti ORCO, způsobily snížení příchozích peněžních toků do společnosti, problémy se splácením dluhů a financováním plánovaných investic a pokles hodnoty nemovitého majetku společnosti.

Po zvážení všech možností, strategických i finančních, se představenstvo společnosti ORCO v březnu 2009 rozhodlo požádat o uplatnění „*procédure de sauvegarde*“, francouzského zákonného ustanovení, které umožňuje společnosti s hlavním střediskem zájmu ve Francii pokračovat ve fungování a přitom ochránit svůj podnik na omezenou dobu před nároky věřitelů, aby vedení společnosti mohlo v klidu vypracovat plán restrukturalizace, jak po finanční, tak po provozní stránce.

Obchodní soud v Paříži ve svém rozsudku z 25. března 2009 tento ochranný proces „*procédure de sauvegarde*“ zahájil. Na žádost společnosti, podanou v září 2009, byl ochranný proces dvakrát prodloužen do 25. června 2010.

Dne 19. května 2010 – byl Obchodním soudem v Paříži (Tribunal de Commerce de Paris) záchranný plán společnosti Orco „*Sauvegard*“ schválen. Toto rozhodnutí ukončilo období pozorování, které bylo zahájeno 25. března 2009.

Soud jmenoval správce společnosti, Maître Laurent le Guernevé, na dobu záchranného období, jako komisaře pro realizaci záchranného plánu, „*Commissaire à l'exécution du Plan*“, který bude dohlížet na to, jak bude plán naplňován, a na anuitní platby věřitelům společnosti.

Realizace záchranného plánu „*Sauvegarde*“ a především restrukturalizace dluhů společnosti umožní skupině realitních společností Orco Property Group opět investovat do realitních projektů, aby obnovila svůj cyklus tvorby hodnoty, který byl krizí zmrazen. Současně bude společnost pokračovat v konsolidaci a změnách zaměření své činnosti. Plán zahrnuje splacení 100% přiznaných finančních závazků společnosti během deseti let. K opozici třetích stran proti záchrannému plánu „*Sauvegarde*“ viz kapitola 2.2.10. Zakládací listiny.

Od roku 2009 je společnost ochotna získávat finanční prostředky zvyšováním svého základního jmění. Výhradní jednání byla vedena se společností Colony Capital s cílem dosáhnout navýšení základního kapitálu

přes společnost CoLOG, ovládanou fondy poskytovanými Colony Capital. Tato transakce selhala, ale společnost přesto v roce 2010 dosáhla zvýšení svého kapitálu. Čistý zisk zamýšlí využít pro podnikové účely, konkrétně pro zabezpečení kapitálového financování probíhající výstavby, stabilizaci záchranného plánu „*plan de sauvegarde*“, zamezení nutnosti prodeje aktiv z nouze a investice do probíhajících projektů a projektů přepravených k zahájení (jak je podrobněji popsáno v obchodním plánu společnosti, který je součástí kapitoly 2.3.2 a přílohy H Zakládací listiny).

#### Hlavní charakteristiky Nových akcií

Emise	1 420 000 Nových akcií a 600 000 Nových akcií bylo společností vydáno 16. a 19. dubna 2010 (“ <b>Data emisí</b> ”).
Emitent	Orco Property Group, <i>société anonyme</i> , se sídlem na adrese 40 Parc d’Activités Capellen, L-8308 Capellen, Lucembursko, zapsaná v Lucemburském obchodním a živnostenském rejstříku pod číslem B.44.996.
Právní forma	Veřejná společnost s ručením omezeným ( <i>société anonyme</i> ), založená podle lucemburského práva.
Stanovy	Výpis ze stanov společnosti je uveden v kapitole 5.1.2.4 Zakládací listiny.
Akciový kapitál	57 620 850,60 €, rozdělený na 14 053 866 kmenových akcií (“ <b>Akcie</b> ”). Schválený akciový kapitál 300 000 001,20 €.
Předmět činnosti podle FTSE	862 – Vlastnění a výstavba nemovitého majetku.
Souhrnná částka emisí	10 100 000,00 €.
Čistý výtěžek z emise akcií	Výtěžek je roven částce 10 100 000,00 €. Čistý výtěžek z emise, po odečtení částky přibližně 300 000 € odpovídající honoráři poradců a finančních prostředníků a různým publikačním a administrativním nákladům, bude mít hodnotu asi 9 800 000 € (“ <b>Čistý výtěžek z emise</b> ”).
Cena Nových akcií	Cena Nových akcií (“ <b>Cena akcií</b> ”) v okamžiku emise byla 5,00 € za jednu Novou akcií.
Agent pro Akcie	Emitent jmenoval CACEIS Corporate Trust, <i>société anonyme</i> , společnost založenou podle francouzského práva a registrovanou pod číslem RCS Paříž 439 430 976, se sídlem na adrese 1-3, place Valhubert, 75013 Paříž (“ <b>Agent pro Akcie</b> ”, “ <b>CACEIS</b> ”).
Účetní	Společnost Global Equities, <i>société anonyme</i> , založená podle francouzského práva a registrovaná pod číslem RCS Paříž B 377 509 948, se sídlem na adrese 23 rue Balzac, 75008 Paříž, působí ve funkci Prestataire de Service d’Investissement (“ <b>Účetní</b> ”).
Povolení k obchodování Nových akcií	Bude podána žádost o povolení obchodování Nových akcií na Euro seznamu společnosti Euronext Paříž S.A. (“ <b>Eurolist společnosti Euronext Paříž</b> ”), na hlavním trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (“ <b>Pražská burza</b> ”), na hlavním trhu Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna (“ <b>Varšavské burzy</b> ”) a na regulovaném trhu Budapešti Értéktőzsde (“ <b>Budapešťské burzy</b> ”), které jsou regulovanými trhy.
Plán rozdělení zisku	Výplaty dividend bude rozhodovat podle svého uvážení Valná hromada akcionářů.
ISIN kód Nových akcií, dokud budou vedeny na nominačním účtu (compte nominatif pur) v registru emitenta spravovaném CACEIS Corporate Trust	QS0007939265
ISIN – mnemotechnický kód stávajících akcií	LU0122624777 – ORC

## B. PODMÍNKY EMISE AKCIÍ

### Omezení

Volná převoditelnost Nových akcií není nijak omezena. Avšak dokud nebudou Nové akcie úspěšně zapsány a schváleny k obchodování na burze Euronext Paris, na Pražské burze, na Varšavské burze a na Budapeštské burze po schválení a pasportizaci Prospektu požadovaného pro zápis a povolení k obchodování Nových akcií, bude každý upisovatel Emisí (“**Upisovatelé**”) zavázán Emitentem podle upisovací dohody, kterou s ním Emitent uzavře:

(a) Požadovat, aby jeho Nové akcie byly zapsány a zůstaly zapsány na nominačním účtu (*compte nominatif pur*) v registru Emitenta vedeném společností CACEIS Corporate Trust; a

(b) Neprodat ani jinak nepřevést Nové akcie na nikoho jiného než na fyzickou nebo právnickou osobu, která (i) bude požadovat, aby Noové akcie byly a zůstaly zapsán na nominačním účtu (*compte nominatif pur*) v registru Emitenta vedeném společností CACEIS Corporate Trust, a (ii) Zajistit, aby se jakýkoli nabyvatel kterýchkoliv z Nových akcií podle ustanovení tohoto článku dohodl s Emitentem, že bude vázán ustanoveními tohoto článku stejně, jako by byl původním upisovatelem těchto Nových akcií.

Výše uvedený závazek (aby nebylo pochyb, včetně závazků nabyvatelů podle článku (b)(ii) výše) bude oznámen společnosti CACEIS Corporate Trust, která bude oprávněna odmítnout nebo vykonat jakékoliv pokyny, které by tento závazek rušily.

#### *Přidělení akcií*

Nové akcie byly emitovány a upsány 16. dubna 2010 těmito společnostmi:

- Alandia Investments, *société civile*, společnost založená podle francouzských zákonů a registrovaná pod číslem RCS Paříž 511 927 220, se sídlem na adrese 29 rue Auguste Vacquerie, Paříž, Francie (“**Upisovatel**”), která se zavázala k úpisu 20 000 Nových akcií podle dohody o upsání akcií mezi ní a emitentem ze dne 8. dubna 2010 (“**Dohoda o upsání akcií**”),
- Neptune Invest S.A.R.L., a *société à responsabilité limitée*, společnost založená podle francouzských zákonů a registrovaná pod číslem RCS Nanterre 444 592 455, se sídlem na adrese F-92086 Paris la Défense Cedex, Tour Allianz Neptune, 20 place de Seine, Francie (“**Upisovatel**”), která se zavázala k úpisu 400 000 Nových akcií podle dohody o upsání akcií mezi ní a emitentem ze dne 9. dubna 2010 (“**Dohoda o upsání akcií**”),
- Lansdowne Capital S.A., a *société anonyme*, společnost založená podle lucemburského práva a registrovaná pod číslem RCS Lucemburk B87091, se sídlem na adrese Avenue de la Liberté 25, L-1931 Lucemburk, Velkovévodství lucemburské (“**Upisovatel**”), která se zavázala k úpisu 1 000 000 Nových akcií podle dohody o upsání akcií mezi ní a emitentem ze dne 9. dubna 2010 (“**Dohoda o upsání akcií**”),

a 19. dubna 2010 těmito společnostmi:

- Hillgrove Investments Group Limited, společnost založená podle práva Britských Panenských ostrovů, se sídlem na adrese Akana Building 24, de castro Street Wichams cav, Road town, Tortola, Britské Panenské ostrovy (“**Upisovatel**”), která se zavázala k úpisu 300 000 Nových akcií podle dohody o upsání akcií mezi ní a emitentem ze dne 13. dubna 2010 (“**Dohoda o upsání akcií**”),
- Finplat S.A., a *société anonyme*, společnost založená podle lucemburského práva a registrovaná pod číslem B46611 v Lucemburském obchodním a živnostenském rejstříku, se sídlem na adrese 3, avenue Pasteur, L-2311 Lucemburk (“**Upisovatel**”), která se zavázala k úpisu 300 000 Nových akcií podle dohody o upsání akcií mezi ní a emitentem ze dne 13. dubna 2010 (“**Dohoda o upsání akcií**”).

Emise Nových akcií nebyla předmětem žádného preferenčního práva na úpis akcií na straně stávajících akcionářů společnosti (“**Akcionáři**”), které bylo pro účely Emisí (podle odstavce 4.6) zrušeno.

#### *Snížení hodnoty*

Tabulka níže shrnuje následky Emisí pro akcionáře společnosti, vlastního 1% podíl na akciovém kapitálu společnosti před Emisemi:

	Podíl Akcionáře
Před Emisemi	1,00%
Po Emisích	0,86%

## C. ZÁKLADNÍ INFORMACE O SPOLEČNOSTI ORCO A JEJÍCH FINANČNÍCH VÝKAZECH

### Základní informace

Skupina ORCO Property Group je investor do nemovitostí a jejich výstavby, který existuje na trhu Střední a Východní Evropy od roku 1991, a aktuálně vlastní a spravuje aktiva v hodnotě asi 1,8 miliard €. Skupina má silné místní zastoupení na hlavních trzích, kterými jsou Praha, Berlín, Varšava a Budapešť, a kanceláře v Bratislavě, Moskvě a na Hvaru (Chorvatsko). Za 19 let své existence investovala skupina ORCO Property Group téměř 2,5 miliardy €, realizovala 178 projektů výstavby, prodala víc než 5000 bytů, postavila a zakoupila víc než 128 nemovitostí, založila si obchodní vztah se 33 bankami a vydělala 1 miliardy € na kapitálových trzích.

### Vybrané finanční údaje

Níže uvedené vybrané finanční údaje byly převzaty z auditovaných konsolidovaných finančních výkazů emitenta za roky končící dne 31. prosince 2007, 2008 a 2009, a z finančních výkazů za první polovinu let 2009 a 2010, sestavených v souladu s Mezinárodními účetními standardy přijatými Evropskou unií ("IFRS"):

V tis. €	30. 6. 2010 (revize)	31. 12. 2009	30. 6. 2009 (revize)	31. 12. 2008	31. 12. 2007
<b>Obrat</b>	163 076	251 531	132 315	299 926	299 229
<b>Provozní hospodářský výsledek</b>	37 770	-254 217	-260 347	-386 771	177 104
<b>Zisk před zdaněním</b>	237 836	-364 374	-318 338	-514 413	103 245
<b>Čistý výtěžek přiznaný majitelům společnosti</b>	237 733	-250 564	-199 857	-390 560	87 508
<b>Akciový kapitál</b>	320 517	56 577	97 619	304 633	734 200
<b>Hrubý finanční dluh</b>	1 291 940	1 600 477	1 601 921	1 565 756	1 479 752
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty</b>	63 744	57 040	66 813	83 799	257 977
<b>Celková uzávěrka</b>	2 010 785	2 072 463	2 142 876	2 464 110	2 941 451

## D. PŘEHLED HLAVNÍCH RIZIKOVÝCH FAKTORŮ

Vyzýváme investory, aby zvažili rizika uvedená níže, než se rozhodnou investovat do Akcií:

- Rizika plynoucí z Nových akcií jsou popsána v odstavci 2.2. "Rizika spojená s Emisemi" a zahrnují:
  - Akciový podíl akcionářů se může časem snížit emisemi nových akcií,
  - Budoucí prodej Akcií může ovlivnit jejich tržní cenu,
  - Návrstnost Akcií může být omezena na kapitálové zhodnocení,
  - Riziko volatility tržní ceny Akcií,
  - V případě platební neschopnosti společnosti mohou akcionáři utrpět absolutní ztrátu hodnoty jejich Akcií,
  - Právní a daňové poradenství,
  - Odvody u zdroje,
  - Pozastavení obchodování Akcií na burzách Euronext Paříž, Pražská burza, Varšavská burza a Budapešťská burza,
  - Vyloučení Akcií z obchodování na burzách Euronext Paříž, Pražská burza, Varšavská burza a Budapešťská burza, a
- Rizika spojená se společností Orco jsou popsána v Zakládací listině v odstavci 2.2 "Rizikové faktory" a zahrnují:
  - Rizika související s podnikáním společnosti - obecně,
  - Rizika související s podnikáním společnosti v oblasti výstavby,
  - Rizika související s investicemi Skupiny,
  - Rizika související se správou aktiv společnosti,
  - Rizika související s geografickými trhy, na kterým společnost působí,
  - Finanční rizika,

- Daňová rizika,
- Rizika přecenění,
- Rizika související se soudními spory v souvislosti se zvýšením jmění společnosti v dubnu 2010,
- Rizika související s ochranným procesem a záchranným plánem.

Výše popsaná rizika, nebo kterákoliv z nich, nebo jakékoliv jiné riziko, které Emitent momentálně není schopen předvídat, nebo které není momentálně považováno pro společnost za závažné, mohou mít nežádoucí vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky prognóz nebo tržní cenu Akcií.

## **E. PŘEDSTAVENSTVO A VEDENÍ SPOLEČNOSTI**

### *Členové představenstva*

- Jean-François Ott,
- Nicolas Tommasini,
- Aleš Vobruba,
- Bernard Kleiner,
- Alexis Juan,
- Robert Coucke,
- Silvano Pedretti,
- Guy Wallier,
- Ott&Co S.A., společnost zastoupená panem Jean-François Ott,
- PROSPERITA INVESTICNI SPOLECNOST a.s., zastoupená panem Miroslavem Kurkou, a
- GEOFIN a.s., společnost zastoupená panem Danielem Barcem

### *Výkonný výbor*

Členové Výkonného výboru společnosti jsou:

<i>Jean-Francois Ott</i>	<i>45</i>	<i>Generální ředitel a zakladatel skupiny ORCO Property Group</i>
<i>Nicolas Tommasini</i>	<i>39</i>	<i>Zástupce generálního ředitele a finanční ředitel skupiny ORCO Property Group</i>
<i>Aleš Vobruba</i>	<i>50</i>	<i>Ředitel společnosti ORCO Česká republika a a ORCO Slovensko</i>
<i>Yves Désiront</i>	<i>38</i>	<i>Finanční ředitel skupiny Orco Property Group S.A.</i>
<i>Martin Gebauer</i>	<i>41</i>	<i>Ředitel pro komerční investiční majetek</i>
<i>Ogi Jaksic</i>	<i>36</i>	<i>Vývojový ředitel</i>

### *Externí auditori*

- HRT Révision S.à r.l. (cabinet de révision agréé), se sídlem na adrese 23, Val Fleuri L-1526 Lucemburk, od června 2002, společnost zastoupená paní Brigitte Denis, nezávislý auditor (réviseur d'entreprises agréé) jmenovaný znovu na řádné valné hromadě konané dne 26. dubna 2010, toto jmenování vyprší na konci řádné valné hromady, která bude svolána za účelem schválení účetní uzávěrky za finanční rok končící dnem 31. prosince 2012. Skupina HRT je nezávislým členem světové sítě auditorských a účetních firem "POLARIS international", a členem Lucemburského institutu registrovaných auditorů (Institut des réviseurs d'entreprises).
- PricewaterhouseCoopers S.à r.l. (cabinet de révision agréé), soukromá společnost s ručením omezeným (société à responsabilité limités), založená podle lucemburského práva, se sídlem na adrese 400 Route d'Esch, L-1471 Lucemburk, nezávislý auditor společnosti od roku 2004, opětovně jmenován řádnou valnou hromadou 24. dubna 2010, a to až do ukončení řádné valné hromady svolané ke schválení účetních výsledků za finanční rok končící 31. prosince 2012. PricewaterhouseCoopers S.à r.l. je členem Lucemburského institutu registrovaných auditorů (Institut des réviseurs d'entreprises).

## **F. DRŽENÍ AKCIÍ A HLASOVACÍ PRÁVA**

Následující tabulka podle nejlepšího vědomí společnosti uvádí informace o vlastnické struktuře společnosti a jejích akcií k datu tohoto resumé Prospektu. Upozorňujeme, že společnost jakožto společnost registrovaná na čtyřech burzách cenných papírů nemá kontrolu nad transakcemi, které s jejími akciemi realizují jednotliví akcionáři. Společnost je schopna poskytnout aktuální informace týkající se akcií vlastněných členy představenstva a výkonného výboru, popřípadě těmi akcionáři, kteří sdělí společnosti, že překročili příslušné prahy (pokud existují) podle stanov a požadavků na transparentnost, a akcií zaregistrovaných v registru akcionářů. Proto poslední informace, které společnost má k dispozici, jsou následující:

<b>Akcionáři</b>	<b>Počet akcií</b>	<b>% kapitálu</b>	<b>% hlasovacích práv</b>
Lansdowne Capital	1 000 000	7,12	7,12
Axa Investment Managers ( <i>informace z 19. 4. 2010</i> )	856 751	6,09	6,09
Millenius ( <i>informace z 19. 4. 2010</i> )	847 600	6,03	6,03
Neptune Invest Sàrl ( <i>informace z 19. 4. 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>informace z 19. 4. 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>informace z 19. 4. 2010</i> )	30 000	0,21	0,21
Alandia Investments	20 000	0,15	0,15
Treasury shares	9 761	0,07	0,07 (ukončeno)
Další	9 405 693	66,93	66,93
<b>Celkem</b>	<b>14 053 866</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Někteří akcionáři mají uvedeny údaje z 19. dubna 2010, protože společnost nemá aktuální informace o kapitálovém majetku a hlasovacích právech těchto akcionářů k datu vydání Prospektu.

## **G. OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA RESUMÉ PROSPEKTU**

*Osoby odpovědné za toto resumé Prospektu společnosti*

Pan Jean-François Ott a pan Nicolas Tommasini, ředitelé skupiny Orco Property Group.

*Prohlášení osob odpovědných za toto resumé Prospektu společnosti*

S vynaložením přiměřené péče, aby níže uvedené bylo pravda, prohlašujeme tímto, že informace obsažené v tomto Resumé jsou podle našeho nejlepšího vědomí v souladu se skutečností a úplné a bez nedostatků, které by mohly ovlivnit význam tohoto dokumentu.

Podepsáno v Lucemburku, 24. ledna 2011

Pan Jean-François Ott

Pan Nicolas Tommasini

Ředitel

Ředitel