



Société anonyme au capital de **27 804 469,80 €**
Siège social : Orco Property Group S.A., Luxembourg – 8, boulevard E. Servais L-2535, Luxembourg
R.C.S. Luxembourg B 44996

RESUME DU PROSPECTUS

Emission d'un emprunt représenté par **73 273** Obligations à Bons de Souscription d'Actions Remboursables (OBSAR) pour un montant nominal de **50 272 605,30 €** avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Une demande d'approbation du Prospectus a été déposée auprès de la Commission de Surveillance du Secteur Financier à Luxembourg (la « CSSF ») en tant qu'autorité compétente (l' « Autorité Compétente ») conformément à la loi du 10 juillet 2005 relative aux Prospectus pour valeurs mobilières.

Dès l'approbation du prospectus par la Commission de Surveillance du Secteur Financier, qui est l'Autorité Compétente à Luxembourg au sens de la Directive Prospectus, il sera demandé à la CSSF de fournir à l'Autorité des Marchés Financiers un certificat d'approbation attestant que le Prospectus a été établi conformément à la Directive Prospectus.

14 novembre 2005

Le Prospectus est constitué par :

- le document d'enregistrement d'ORCO PROPERTY GROUP, enregistré par la Commission de Surveillance du Secteur Financier ;
- la Note Relative aux valeurs mobilières ;
- le présent résumé.

Des exemplaires du document d'enregistrement, de la Note Relative aux valeurs mobilières et du présent résumé du Prospectus sont disponibles sans frais auprès de :

- Orco Property Group S.A., Luxembourg – 8, boulevard E. Servais L-2535, Luxembourg
Téléphone : 00 352 26 47 671
Email : lloeroi@orcogroup.com
Email : bfritsch@orcogroup.com
- Vinohardy SARL – 40, rue la Pérouse – 75 116 Paris
Téléphone : 00 33 1 40 67 67 00
Email : abricout@orcogroup.com
Email : cchapuis@orcogroup.com

Ils peuvent également être consultés sur les sites Internet de la Bourse du Luxembourg (www.bourse.lu), d'ORCO PROPERTY GROUP (www.orcogroup.com) ainsi que sur www.obsar.com.

SOMMAIRE

| | |
|--|---|
| RESUME DU PROSPECTUS | 3 |
| A. ELEMENTS CLES DE L'EMISSION D'OBLIGATIONS A BONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS REMBOURSABLES ET CALENDRIER PREVISIONNEL..... | 3 |
| Contexte | 3 |
| Éléments clés de l'émission d'Obligations de Bons de Souscription d'Actions Remboursables | 3 |
| Calendrier | 4 |
| B. MODALITES DE L'EMISSION D'OBLIGATIONS A BONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS REMBOURSABLES..... | 4 |
| Restriction | 4 |
| Placement | 4 |
| Dilution | 5 |
| C. INFORMATIONS DE BASE CONCERNANT ORCO PROPERTY GROUP ET SES ETATS FINANCIERS | 5 |
| Informations de base | 5 |
| Objet social résumé | 5 |
| Positionnement d'ORCO PROPERTY GROUP sur ses marchés | 5 |
| Positionnement et stratégie..... | 6 |
| Nouveaux territoires | 6 |
| Sélection de données financières..... | 6 |
| D. RESUME DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE | 6 |
| E. ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DE LA DIRECTION | 6 |
| Composition du Conseil d'administration | 6 |
| Administrateurs..... | 6 |
| Administrateur délégué..... | 6 |
| Comité exécutif | 7 |
| Commissaires aux comptes titulaires | 7 |
| F. REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE..... | 7 |

RESUME DU PROSPECTUS

Le présent résumé inclut certaines informations essentielles contenues dans le prospectus Orco Property Group. Ce résumé doit être lu comme une introduction au prospectus. Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen exhaustif du prospectus par l'investisseur. Si une action concernant l'information contenue dans le prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut selon la législation applicable, avoir à supporter des frais de traduction du prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, et en ont demandé la notification, pourront voir leur responsabilité civile engagée mais uniquement si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du prospectus.

A. ELEMENTS CLES DE L'EMISSION D'OBLIGATIONS A BONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS REMBOURSABLES ET CALENDRIER PREVISIONNEL

Contexte

Orco Property Group souhaite renforcer son parc foncier. Cette émission a pour but de financer partiellement certains projets en cours notamment en République Tchèque et en Hongrie. Dans l'éventualité où les projets en cours ne seraient pas réalisés, le produit de cette émission pourrait être utilisé pour financer d'autres projets de croissance organique ou externe d'ORCO PROPERTY GROUP.

Eléments clés de l'émission d'Obligations de Bons de Souscription d'Actions Remboursables

| | |
|---|--|
| Emetteur | ORCO PROPERTY GROUP |
| Capital Social | 27 804 469,80 € divisé en 6 781 578 actions |
| Forme juridique | Société anonyme luxembourgeoise à Conseil d'Administration |
| Secteur d'activité Footsie | 862 – Participation et promotion immobilières |
| Code ISIN - Mnémonique | LU0122624777 – ORC |
| Nombre d'OBSAR à émettre | 73 273 |
| Valeur nominale des obligations | 686,10 € |
| Prix d'émission des Obligations | 682,38 € |
| Montant brut de l'émission | 50 000 029,74 € |
| Date de Souscription | 18 novembre 2005 |
| Date de Jouissance | 18 novembre 2005 |
| Durée de l'emprunt | 5 ans |
| Intérêt annuel | Les Obligations porteront un taux d'intérêt de 4,5% l'an payable trimestriellement à terme échu les 18 février, 18 mai, 18 août, 18 novembre de chaque année et pour la première fois le 18 février 2006. |
| Amortissement normal | Les Obligations seront amorties au bout de 5 ans par remboursement : - au pair, soit 686,10 € par Obligation, si la moyenne (pondérée par les volumes de transactions de l'action ORCO PROPERTY GROUP sur le marché Eurolist d'Euronext Paris S.A.) sur les 10 séances de bourse qui précèdent la date de remboursement, des produits (1) des cours de clôture de l'action ORCO PROPERTY GROUP sur le marché Eurolist d'Euronext Paris S.A. et (2) de la Parité d'Exercice en vigueur lors desdites séances de bourse, est supérieure ou égale au Prix d'Exercice des BSAR, - à 120% du pair soit 823,32 € par Obligation si la moyenne (pondérée par les volumes de transactions de l'action ORCO PROPERTY GROUP sur le marché Eurolist d'Euronext Paris S.A.) sur les 10 séances de bourse qui précèdent la date de remboursement, des produits (1) des cours de clôture de l'action ORCO PROPERTY GROUP sur le marché Eurolist d'Euronext Paris S.A. et (2) de la Parité d'Exercice en vigueur lors desdites séances de bourse, est inférieure au Prix d'Exercice des BSAR. |
| Amortissement anticipé au gré de l'émetteur | Possible en totalité par remboursement à 120% du pair, à toute Date de Paiement d'intérêts sous réserve d'une notification aux porteurs un mois avant la date de remboursement anticipé |
| Nombre de BSAR attachés à chaque Obligation | 15 BSAR sont attachés à chaque Obligation |
| Parité d'exercice des BSAR | 1 BSAR donnera droit de souscrire 1 action nouvelle |

| | |
|--|--|
| Prix d'exercice des BSAR | 68,61 € |
| Cours de référence (au 10/11/2005) | 57,10 € |
| Période d'exercice | Les BSAR pourront être exercés à tout moment à partir du 18 novembre 2005 jusqu'au 18 novembre 2012. |
| Durée de vie des BSAR | 7 ans à compter de la Date de Souscription |
| Remboursement des BSAR au gré de l'émetteur | La Société pourra, à son seul gré, procéder à tout moment, à compter du 19 novembre 2007 jusqu'à la fin de la Période d'Exercice, au remboursement anticipé de tout ou partie des BSAR restant en circulation au prix unitaire de 0,01 euro ; toutefois, de tels remboursements anticipés ne seront possibles que si la moyenne (pondérée par les volumes de transactions de l'action ORCO PROPERTY GROUP sur le Marché Eurolist d'Euronext Paris S.A.) sur les dix séances de bourse qui précèdent la date de publication de l'Avis de Remboursement Anticipé des BSAR, des produits (1) des cours de clôture de l'action ORCO PROPERTY GROUP sur le Marché Eurolist d'Euronext Paris S.A. et (2) de la Parité d'Exercice en vigueur lors desdites séances de bourse, excède 96,05 € |
| Date de jouissance des actions remises à la suite de l'exercice des BSAR | Premier jour de l'exercice social au cours duquel se situe la demande d'exercice et le versement du prix de souscription. |

Calendrier

| | |
|--------------------|---|
| 11 novembre 2005 : | Réunion du Conseil d'Administration pour fixer les conditions de l'Emission |
| 14 novembre 2005 : | Approbation du Prospectus par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (la « CSSF ») |
| 15 novembre 2005 : | Notification du certificat d'approbation par la CSSF à l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») |
| 18 novembre 2005 : | Souscription des OBSAR par les Souscripteurs |
| 18 novembre 2005 : | Rachat des BSAR par Prague Real Estate 1 S.A. |
| 22 novembre 2005 : | Cotation des Obligations et des BSAR séparément |

B. MODALITES DE L'EMISSION D'OBLIGATIONS A BONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS REMBOURSABLES

Restriction

Il n'y a pas de restriction imposée à la libre négociabilité des obligations et des bons de souscription d'actions remboursables.

Placement

L'émission d'OBSAR sera réservée à des investisseurs (les « **Souscripteurs** ») qui ont souscrit de manière irrévocable à l'égard de la Société des engagements de souscription à hauteur de 73 273 OBSAR. Toutefois les Souscripteurs ne souhaitant pas conserver la totalité des BSAR attachés aux OBSAR ainsi souscrites, ont assujéti leurs engagements de souscription des OBSAR au rachat de 366 365 des BSAR attachés aux OBSAR ainsi souscrites.

Il est donc prévu que la Société propose à des cadres d'ORCO PROPERTY GROUP désignés par le Conseil d'Administration de la Société (ci-après les « **Cadres Bénéficiaires** ») d'acheter directement ou par l'intermédiaire d'une société dont ils détiennent au moins 50 % du capital et des droits de vote, 329 729 des BSAR attachés aux OBSAR souscrites par les Souscripteurs au prix unitaire de 3,35 € dans les conditions visées à la section 5.1.3.2 « *Procédure de Rachat de BSAR aux Souscripteurs* » de la note relative aux valeurs mobilières.

Par ailleurs, Astin Capital et Europe Tech Invest (filiale d'Europe Offering) se sont engagées à racheter respectivement 18 318 des BSAR attachés aux OBSAR souscrites par les Souscripteurs au prix unitaire 3,35 € dans les conditions visées à la section 5.1.3.2 « *Procédure de Rachat de BSAR aux Souscripteurs* » de la note relative aux valeurs mobilières.

Pour faciliter la procédure de rachat de BSAR, Prague Real Estate 1 S.A., filiale de la Société sise 8, boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg rachètera aux Souscripteurs 366 365 BSAR au prix unitaire de 3,35 € et les cédera à ce même prix aux Cadres Bénéficiaires à hauteur d'un nombre maximum de 329 729 et à hauteur de 36 636 à Europe Tech Invest et à Astin Capital dans les conditions visées à la section 5.1.3.2 « *Procédure de Rachat de BSAR aux Souscripteurs* » de la note relative aux valeurs mobilières.

Dilution

Incidence de la présente émission sur la quote-part des capitaux propres part du groupe pour le détenteur d'une action ORCO PROPERTY GROUP préalablement à l'émission, calcul effectué sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe tels qu'ils ressortent des comptes consolidés estimés au 30 juin 2005 :

| | Quote-part des capitaux propres | Quote-part des capitaux propres – base diluée (1) |
|----------------------------------|---------------------------------|---|
| Avant émission des OBSAR | 24,63 € | 20,44 € |
| Après exercice de 1 099 095 BSAR | 30,77 € | 26,14 € |

(1) Hypothèse où l'ensemble des titres donnant accès au capital (options de souscription ou d'achat d'actions, obligations convertibles, bons de souscription d'actions, bons d'émission d'actions) serait exercé, converti ou échangé en actions ORCO PROPERTY GROUP.

C. INFORMATIONS DE BASE CONCERNANT ORCO PROPERTY GROUP ET SES ETATS FINANCIERS

Informations de base

Objet social résumé

La société a pour objet des acquisitions immobilières en direct, la prise de participations et la mise à disposition de prêts dans les sociétés faisant partie du groupe, notamment :

- des investissements en matière immobilière, tels que l'achat, la vente, la construction, la mise en valeur, la gérance et la location d'immeubles ainsi que la promotion immobilière, par elle-même ou par l'intermédiaire de ses filiales,
- des investissements en matière hôtelière, tels que l'achat, la vente, la construction, la mise en valeur, la gérance et l'exploitation d'hôtels par elle-même ou par l'intermédiaire de ses filiales,
- la prise de participation sous quelque forme que ce soit, dans toutes les entreprises commerciales, industrielles, financières ou autres, luxembourgeoises ou étrangères, faisant ou ne faisant pas partie du groupe, l'acquisition de tous titres et droits par voie de participation, d'apport, de souscription, de prise de participation, de prise ferme ou d'option d'achat, de négociation et de toute autre manière et notamment l'acquisition de brevets et licences, leur gestion et leur mise en valeur, l'octroi aux entreprises dans lesquelles elle participe ou auxquelles elle s'intéresse, directement ou indirectement, de tous concours, prêts, avances ou garanties, enfin toute activité et toutes opérations généralement quelconques qui se rattachent directement ou indirectement à son objet (article 4 des statuts).

Positionnement d'ORCO PROPERTY GROUP sur ses marchés

Présent depuis 1991 en Europe Centrale, Orco entend toujours se concentrer sur ses marchés et saisir les opportunités d'investissement qui pourraient se présenter.

Toutefois, historiquement, Orco s'est avant tout développée à Prague au travers de ses acquisitions dans le secteur du bureau et du résidentiel. Depuis 1999, le groupe a développé des activités de type hôtelier avec les résidences puis les hôtels de luxe.

Aujourd'hui la concurrence existe dans chacun des secteurs, l'ensemble des grands groupes internationaux qu'ils soient hôteliers ou immobiliers ayant développé des projets en Europe Centrale. Néanmoins, Orco conserve une spécificité dans la mesure où le groupe est globalement présent dans la région avec quatre produits différents mais complémentaires dans leur offre.

De plus, l'expérience de ses équipes depuis 1991 a permis au groupe de se forger une image de marque locale, de développer de solides partenariats lui permettant ainsi de maîtriser ses coûts d'acquisition et de développement.

En 2003, son savoir faire s'est enrichi avec l'intégration du groupe IPB Real qui dispose d'une des meilleures forces de vente en République Tchèque.

Parallèlement le groupe a lancé ses premiers investissements à Bucarest en Roumanie et à Bratislava en Slovaquie avec l'ouverture prévue en 2004 de deux résidences hôtelières sous la marque MaMaison Residences.

Pour autant la place de la République Tchèque demeure prépondérante dans les investissements du groupe.

Positionnement et stratégie

- 1) Développement de ses activités traditionnelles de bureaux et résidentiel avec notamment :
 - ❖ la promotion immobilière résidentielle par la continuation du déploiement de sa filiale IPB Real acquise fin 2003,
 - ❖ le développement de l'activité de promotion à Budapest et à Varsovie,
 - ❖ le développement hôtelier d'envergure en Croatie par le biais de son investissement sur l'île de Hvar.
 - ❖ la poursuite de la stratégie d'acquisition et de développement de sa foncière à Prague, Budapest et Varsovie mais également à Berlin.
- 2) Accélération de son implantation dans les plus grandes capitales d'Europe Centrale et de l'Est, en particulier avec la filiale "MaMaison Residences".
- 3) Renforcement de son positionnement régional en gérant son fonds d'investissement.

Nouveaux territoires

L'implantation d'Orco dans de nouveaux pays se poursuivra plus particulièrement au travers de sa filiale MaMaison Residences et sa filiale Orco Hotel Collection. A ce jour un premier investissement à Moscou au travers de la filiale MaMaison Residences est en cours de finalisation.

Sélection de données financières

Le 15 juillet 2005, ORCO PROPERTY GROUP a communiqué sur la transition de ses comptes aux normes IFRS et sur ses comptes au 31 mars 2005. Les chiffres clés sont présentés ci-dessous :

| en k€ | 31 mars 2005 | 31 décembre 2004 |
|-----------------------------|--------------|------------------|
| Chiffre d'affaires | 6 814 | 70 670 |
| Résultat opérationnel | - 769 | 30 829 |
| Résultat avant impôts | - 2 780 | 27 000 |
| Résultat net part du groupe | - 3 162 | 19 349 |
| Capitaux propres | 153 254 | 117 910 |
| Endettement financier brut | 112 987 | 116 933 |
| Trésorerie | 26 354 | 15 742 |
| Total bilan | 326 328 | 308 958 |

D. RESUME DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE

Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques décrits ci-dessous avant de prendre leur décision d'investissement :

- les risques liés aux Obligations et aux BSAR sont détaillés à la section 2.2 « *risques présentés par les valeurs mobilières devant être admises à la négociation* » de la note relative aux valeurs mobilières, notamment :
 - la possible modification des modalités des Obligations,
 - l'absence de limitation quant à l'émission ou à la garantie de dette,
 - le risque de perte de valeur des BSAR ;
- les risques liés à ORCO PROPERTY GROUP sont présentés dans le document d'enregistrement à la section 2.2« Les facteurs de risque », notamment :
 - les risques liés aux marchés fonciers et au caractère cyclique de l'activité.

E. ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DE LA DIRECTION

Composition du Conseil d'administration

Administrateurs

Remy Allemane,
Arnaud Bricout,
Pierre Cornet,
Patrick Ganansia,
Bernard Gauthier,
Luc Leroi,
Silvano Pedretti,
Ricardo Portabella Peralta,
Nicolas Tommasini,
Guy Wallier,
Orco Holding, représentée par Monsieur Luc Leroi.

Administrateur délégué

Jean-François Ott.

Comité exécutif

Président & CEO : Jean-François Ott,
Senior Vice President (Promotion, construction et property management) : Steven Davis,
Senior Vice President (Asset management) : Ales Vobruba,
Vice President (Activités hôtelières) : Nicolas Tommasini,
Vice President (Finances) : Arnaud Bricout.

Commissaires aux comptes titulaires

- HRT Révision S.A.R.L. représenté par Monsieur Dominique Ransquin,
- PricewaterhouseCoopers S.A.R.L. représenté par Amaury Evrard.

F. REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Au 7 novembre 2005, ORCO PROPERTY GROUP a effectué une enquête TPI « Titre au Porteur Identifiable ». Selon cette enquête, la répartition du capital était la suivante :

| Actionnaires | Nombre d'Actions | % du Capital | % des Droits de Vote |
|---------------------------|------------------|----------------|----------------------|
| ORCO Holding | 1 209 748 | 17,84% | 17,84% |
| Bernard Gauthier | 469 230 | 6,92% | 6,92% |
| Lux G-I S.A. | 222 800 | 3,29% | 3,29% |
| Jardenne Corporation SARL | 192 848 | 2,84% | 2,84% |
| Auto détention | 0 | 0,00% | 0,00% |
| Public | 4 686 952 | 69,11% | 69,11% |
| Total | 6 781 578 | 100,00% | 100,00% |