



Société anonyme

Siège social : Orco Property Group S.A., Luxembourg – 48, boulevard Grande-Duchesse Charlotte
L-1330, Luxembourg
R.C.S. Luxembourg B 44996

RESUME DU PROSPECTUS

Emission d'un emprunt convertible pour un montant nominal de **199 999 950 €** 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.

17 mai 2006

Le présent résumé ainsi que le document d'enregistrement d'ORCO PROPERTY GROUP daté du 14 novembre 2005 et la Note Relative aux valeurs mobilières datée du 17 mai 2006 constituent le Prospectus au sens de la Directive 2003/71/EC

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 – 48, boulevard Grande-Duchesse Charlotte L-1330, Luxembourg
Téléphone : 00 352 26 47 671
Email : lleroi@orcogroup.com
Email : bfritsch@orcogroup.com

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

SOMMAIRE

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

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 CONVERTIBLES ET CALENDRIER PREVISIONNEL

Contexte

Orco Property Group souhaite renforcer son parc foncier. Cette émission a pour but de financer partiellement certains projets en cours et sa croissance externe. Et ensuite de refinancer une partie des prêts bancaires.

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

Emetteur	ORCO PROPERTY GROUP
Capital Social	31.624.247,10 € , divisé en 7.713.231 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'obligations convertibles à émettre	1 379 310
Valeur nominale de l'emprunt	199 999 950 €
Prix d'émission des Obligations	A 100% correspondant à 145 EUR par obligation
Date d'émission	1^{er} juin 2006
Durée de l'emprunt	7 ans
Intérêt annuel	1% payé le 1 ^{er} juin et le 1 ^{er} juin 2007 pour le 1 ^{er} coupon
Droit de conversion de l'obligataire	Du 1 ^{er} juin 2006 au 15 mai 2013 soit 15 jours avant l'échéance de l'émission
Prix d'exercice	Prix d'émission
Parité du change des obligations	1 obligation donne droit à 1 nouvelle action
Remboursement normal	Les obligations non converties seront remboursées après 7 ans à 138.62% correspondant à un IRR de 5,65%
Remboursement anticipé	A partir du 1 ^{er} juillet 2008, soit le 1 ^{er} jour du 26 ^{ème} mois après la date d'émission si le cours de l'action Orco Property Group dépasse 130% du prix d'émission pendant 30 jours consécutifs après le 1 ^{er} juin 2008. Après notification, les obligataires qui n'ont pas converti après 30 jours recevront en plus du par et des intérêts courus une prime de remboursement équivalente à 5,65 % IRR

Calendrier

15 mai 2006 :	Réunion du Conseil d'Administration pour fixer les conditions de l'Emission
17 mai 2006 :	Approbation du Prospectus par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (la « CSSF »)
17 mai 2006 :	Notification du certificat d'approbation par la CSSF à l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF »)
17-26 mai 2006 :	Les investisseurs souscrivent aux Obligations Convertibles
29 mai 2006 :	Clause d'extension
1 ^{er} juin 2006 :	Règlement contre livraison et premier jour de cotation de l'emprunt convertible sur Euronext Paris.

B. MODALITES DE L'EMISSION D'OBLIGATIONS CONVERTIBLE

Restriction

Il n'y a pas de restriction imposée à la libre négociabilité des obligations.

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.

En 2004 et 2005, le Groupe a fait ses premiers investissements en Croatie et en Allemagne tout en continuant le développement de ses activités dans les pays historiques.

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 en Allemagne, en Hongrie et en Pologne,

-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 30 mars 2006, ORCO PROPERTY GROUP a annoncé ses résultats annuels. Les chiffres clés sont présentés ci-dessous :

en k€	31 décembre 2004	31 décembre 2005
Chiffre d'affaires	70 670	50 348
Résultat opérationnel	30 829	76 888
Résultat avant impôts	27 000	72 337
Résultat net part du groupe	19 349	56 272
Capitaux propres	117 910	293 799
Endettement financier brut	116 933	303 124
Trésorerie	15 742	49 089
Total bilan	308 958	693 451

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 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,
- les risques liés à ORCO PROPERTY GROUP sont présentés dans le document d'enregistrement à la section 3.5 « 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

M. Jean-François Ott,
M. Remy Allemane,
M. Arnaud Bricout,
M. Pierre Cornet,
M. Patrick Ganansia,
M. Bernard Gauthier,
M. Luc Leroi,
M. Silvano Pedretti,
M. Nicolas Tommasini,
M. Guy Wallier,
Orco Holding, représentée par Monsieur Luc Leroi.

Administrateur délégué

M. Jean-François Ott.

Comité exécutif

Président & CEO : M. Jean-François Ott,
Senior Vice President : M. Steven Davis,
Senior Vice President : M. Ales Vobruba,
Vice President : M. Nicolas Tommasini,
Vice President : M. Arnaud Bricout,
M. Pavel Klimes,
M. Andy Smith,
M. Dragan Lazukic,
Mme Karen Hartely,
M. Micheal Vostatek
M. Luc Leroi,
M. Martin Gebauer,
M. Rainer Bormann

Commissaires aux comptes titulaires

- HRT Révision S.à r.l. ayant son siège social au 23, Val Fleuri L-1516 Luxembourg, RCS Luxembourg B 51238, représenté par Monsieur Dominique Ransquin,

- PricewaterhouseCoopers S.à r.l. ayant son siège social au 400, route d'Esch L-1014 Luxembourg, RCS Luxembourg B 65477, représenté par Madame Anne-Sophie Preud'homme.

F. REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Au 31 décembre 2005 et à la connaissance de la société la répartition du capital était la suivante :

Actionnaires	Nombre d'Actions	% du Capital	% des Droits de Vote
ORCO Holding	1.122.943	16,53%	16,53%
Bernard Gauthier	469.230	6,91%	6,91%
Jardenne Corporation SARL	192.848	2,84%	2,84%
Public	5.007.557	73,72%	73,72%
Total	6 781 578	100,00%	100,00%