



**ORCO PROPERTY GROUP ENVISAGE UNE AUGMENTATION DE CAPITAL ET  
UNE COTATION SUR LES MARCHES DE VARSOVIE ET BUDAPEST  
Luxembourg, le 8 février 2007**

Orco Property Group ("ORCO"), un des acteurs leaders de l'investissement immobilier et de la promotion résidentielle en Europe centrale, annonce aujourd'hui étudier la réalisation d'une augmentation de capital et la cotation de son action sur les bourses de Varsovie et Budapest en plus de celles de Paris et Prague.

ORCO envisage une augmentation de capital de l'ordre de 100 MEUR, le montant exact dépendra toutefois des conditions de marché. Le groupe souhaite utiliser les fonds levés à cette occasion pour financer la croissance de son portefeuille immobilier en Europe Centrale et de l'Est.

La cotation à Varsovie et Budapest a pour objectif d'attirer les investisseurs institutionnels de ces deux pays. La transaction inclura probablement une offre aux investisseurs internationaux.

L'opération devrait avoir lieu au cours du deuxième trimestre 2007, en fonction des conditions de marché et de l'approbation des autorités réglementaires.

Citigroup Global Markets Limited ("Citigroup") et Wood & Co ont été retenus par ORCO en tant que conseils sur cette opération.

Si l'opération a lieu, ORCO sera la seule valeur étrangère cotée à Budapest. En tenant compte de la capitalisation boursière estimée du groupe post opération, ORCO devrait satisfaire les critères d'admission des indices BUX en Hongrie et WIG en Pologne.

ORCO restera cotée à Paris et Prague. Si l'opération a lieu, ORCO sera la seule valeur à être cotée sur les trois principales bourses d'Europe Centrale (Prague, Budapest et Varsovie), trois pays dans lesquels le portefeuille d'ORCO est massivement investi.

## Notes aux éditeurs:

Orco Property Group est un investisseur, promoteur et asset manager leader sur les marchés hôteliers et immobiliers en Europe Centrale avec un portefeuille estimé au 31 décembre 2007 à plus de 1.3 milliard d'euros. Orco Property Group, société basée à Luxembourg, cotée sur Euronext et à la Bourse de Prague est active en Europe Centrale depuis 1991. Le portefeuille d'Orco Property Group comprend IPB Real, MaMaison Hotels & Apartements, Orco Real Estate et d'autres biens immobiliers. Orco Property Group est actif dans plusieurs pays dont la République Tchèque, la Hongrie, la Pologne, la Russie, la Croatie, l'Allemagne et la Slovaquie et analyse continuellement d'autres investissements dans de nouvelles régions. Orco Property Group est également le sponsor et le manager de The Endurance Real Estate Fund for Central Europe («Endurance Fund»), un fonds régulé à compartiment fermé de droit luxembourgeois dont le montant total de souscription représente à ce jour 141.6 million d'euros. Endurance Fund est axé sur des actifs immobiliers en Europe Centrale et dédié aux investisseurs institutionnels et qui contrôle un portefeuille d'actifs de 160 millions d'Euros, dont la valeur totale du portefeuille d'actifs après la souscription de l'ensemble des investisseurs est estimée à 500 millions d'euros.

**Pour de plus amples informations visitez [www.orcogroup.com](http://www.orcogroup.com) ou contactez**

### Luxembourg

Luc Leroi

Tel : + 352 26 47 67 1  
[lleroi@orcogroup.com](mailto:lleroi@orcogroup.com)

### Paris

Séverine Farjon

Tél : +33 1 40 67 67 00  
[sfarjon@orcogroup.com](mailto:sfarjon@orcogroup.com)

### Prague

Alès Vobruba

Tél +42 02 21 416 311  
[av@orco.cz](mailto:av@orco.cz)

## **NE PAS PUBLIER OU DISTRIBUER, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, EN AUSTRALIE, AU CANADA OU AU JAPON**

Ce document ne constitue pas une offre de vente ou de souscription ni la sollicitation d'un ordre d'achat ou de souscription de valeurs mobilières dans un quelconque pays dans lequel ou à/par des personnes pour lesquelles cette offre est illégale conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables.

Les informations contenues dans le présent document ne sont pas destinées à être publiées ni distribuées aux États-Unis d'Amérique. Ces informations ne doivent pas être envoyées aux États-Unis d'Amérique. Les valeurs mobilières décrites ci-dessus n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au sens de la loi sur les valeurs mobilières des États-Unis d'Amérique (*U.S. Securities Act of 1933*), telle que modifiée (le "*Securities Act*") et ne peuvent être offertes ou vendues en l'absence d'enregistrement ou d'une exemption à cette obligation d'enregistrement.

Ce document ne doit pas être distribué, directement ou indirectement, aux États Unis d'Amérique (y compris leurs territoires et dépendances, tout État des États-Unis d'Amérique et le District de Columbia). Il ne constitue pas une offre de vente ou de souscription, ni la sollicitation d'un ordre

d'achat ou de souscription de valeurs mobilières aux États-Unis d'Amérique. Les valeurs mobilières décrites ci-dessus n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au sens du *Securities Act*.

Les actions ne pourront être vendues aux États-Unis d'Amérique ou à/pour le compte de/au profit de *US persons* (tel que ce terme est défini par la *Regulation S* du *Securities Act*) en l'absence de dispense d'enregistrement au titre du *Securities Act*. Aucune offre publique portant sur des valeurs mobilières décrites ci-dessus ne sera effectuée aux États-Unis d'Amérique.

Ce document est uniquement destinés aux personnes en dehors du Royaume-Uni ou aux personnes au Royaume-Uni ayant une expérience professionnelle en matière d'investissements (*investment professionals*) visés à l'article 19(5) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (l'"Ordonnance") et autres personnes auxquelles ils peuvent être légalement communiqué ou transmis conformément à l'Ordonnance. Dans le cas de professionnels de l'investissement, le présent document est destiné aux personnes ayant une expérience professionnelle en matière d'investissements. Les activités d'investissement et les investissements y afférents ne pourront être réalisés qu'avec ces professionnels et aucune autre personne ne pourra s'en prévaloir.

Ce document est une communication à caractère promotionnel en application des dispositions transposant la directive prospectus 2003/71/EC (la "Directive Prospectus"). Un prospectus préparé conformément à la Directive Prospectus devrait être publié. S'il est publié, il pourra être obtenu conformément aux règles applicables. Les investisseurs ne doivent souscrire les valeurs mobilières, pouvant faire l'objet d'une cession, décrites dans ce document que sur le seul fondement des informations contenues dans le prospectus.

Ce document est exclusivement destiné aux personnes dans l'Espace Économique Européen considérées comme investisseurs qualifiés au sens de l'Article 2(1)(e) de la Directive Prospectus (les "Investisseurs Qualifiés"). Les valeurs mobilières décrites ci-dessus ne peuvent être souscrites que par les Investisseurs Qualifiés et tout offre ou accord de vente ou de souscription ou de sollicitation d'achat, de souscription ou d'une quelconque acquisition de celles-ci ne pourraient être entrepris qu'avec des Investisseurs Qualifiés. Toute personne n'étant pas un Investisseur Qualifié ne pourra agir sur le fondement ou se prévaloir de ce document ou de son contenu.

Le document est exclusivement destiné aux personnes considérées comme "investisseurs qualifiés" au Luxembourg tels que définis dans l'Article 2 de la loi de 10 juillet 2005 relative aux prospectus pour valeurs mobilières (la "Loi") et en République Tchèque tels que définis à la Section 34(2)d) de l'*Act No. 256/2004 Coll., on Conducting Business in the Capital Market*, tel que modifié (le "CMA Tchèque") et aux autres personnes auxquelles il peut être légalement communiqué en vertu de la Loi et/ou du CMA Tchèque.

Un prospectus rédigé en anglais a été préparé pour approbation par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (la "CSSF") luxembourgeoise. Ce prospectus une fois approuvé sera disponible conformément aux réglementations applicables et, en particulier, sur le site Internet d'ORCO ([www.orcogroup.com](http://www.orcogroup.com)). Ce prospectus comprendra une section décrivant certains facteurs de risques liés à ORCO et à l'offre. Le prospectus est le seul document engageant la responsabilité d'ORCO contenant des informations relatives à ORCO, l'offre et les cotations. Pour les besoins de l'offre et des cotations ainsi que la cotation des valeurs mobilières décrites ci-dessus à Paris et Prague, un certificat d'approbation sera transmis par la CSSF aux autorités compétentes de chaque pays concerné conformément à la réglementation applicable.

Ce document peut contenir des déclarations prospectives et des informations sur des prévisions relatives à la réalisation d'événements futurs ou aux résultats financiers d'ORCO. Ces déclarations prospectives sont parfois identifiées par l'utilisation de termes tels que "s'attendre à", "croire", "anticiper", "estimer", "avoir l'intention de", "va", "pourrait", "devrait" ou toute autre expression similaire. ORCO attire l'attention des investisseurs sur le fait que ces déclarations ont un caractère

prospectif et que les réalisations ou les résultats pourraient être significativement différents des objectifs formulés ou suggérés. ORCO ne prend pas l'engagement, et n'est, en aucune façon, tenue d'actualiser ou de modifier ces déclarations prospectives. De nombreux facteurs pourraient faire en sorte que les résultats d'ORCO soient significativement différents des objectifs formulés ou suggérés, notamment les risques spécifiques relatifs à ORCO et ses opérations.

Ce document ne constitue pas une recommandation quant à l'Offre. La valeur des valeurs mobilières décrites ci-dessus est susceptible de fluctuer à la baisse comme à la hausse. Les performances passées ne présument pas des performances futures. Les investisseurs potentiels doivent consulter leur conseiller habituel afin de vérifier que cette offre s'adresse à un particulier.