

Zusammenfassung

Die nachfolgende Zusammenfassung ist als Einführung zu diesem Prospekt zu verstehen. Diese Zusammenfassung beabsichtigt, lediglich einen Überblick zu vermitteln und nimmt nicht für sich in Anspruch, alle Informationen zu enthalten, die ein Investor im Zusammenhang mit einer Entscheidung bezüglich der Notierung der Gesellschaft berücksichtigen sollte. Investoren wird daher geraten, den Prospekt sorgfältig in seiner Gänze zu lesen.

Die Gesellschaft beabsichtigt, die Zulassung der Aktien, die das gesamte Grundkapital der Gesellschaft repräsentieren, zur Notierung und zum Handel im Geregelten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse und die Zulassung zum Untersegment des Geregelten Marktes, dem Prime Standard, der mit weiteren Verpflichtungen verbunden ist, zu beantragen. Die Gesellschaft erwartet, dass die Aktien erstmals am 31. Oktober 2007 oder wenige Tage später an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden. Die Gesellschaft emittiert keine weiteren Aktien und diese Wertpapierbeschreibung stellt kein Angebot zum Erwerb neuer Aktien dar.

Für den Fall, dass vor einem Gericht des europäischen Wirtschaftsraums Ansprüche auf Grund der in dieser Wertpapierbeschreibung enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der Kläger in Anwendung einzelstaatlicher Rechtsvorschriften des Staates des europäischen Wirtschaftsraums, in dem er die Ansprüche geltend macht, verpflichtet sein, die Kosten für die Übersetzung des Prospektes vor Prozessbeginn zu tragen. Die Kosten oder Teile hiervon könnten ihm von einer anderen Partei oder anderen Parteien dieses Verfahrens unter Umständen nur erstattet werden, sofern der klagende Investor Erfolg in dem Verfahren hat.

Die Gesellschaft übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieser Zusammenfassung, einschließlich der zusammenfassenden Darstellung der Gesellschaft, der Zusammenfassung der Risikofaktoren und der Zusammenfassung der Finanzinformationen. Sie kann jedoch für den Inhalt der Zusammenfassung nur haftbar gemacht werden, falls die Zusammenfassung irreführen, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen dieses Prospektes gelesen wird.

Diese Wertpapierbeschreibung, die Zusammenfassung und das Registrierungsformular sollten zusammen gelesen werden und bilden zusammen einen einheitlichen Prospekt für die Zwecke des Artikel 5.3 der Prospektrichtlinie.

Für den Prospekt verantwortliche Personen

Die nachfolgenden Personen sind verantwortlich für den Prospekt:

- Rainer Bormann, geboren am 28.11.1971
Geschäftsadresse: Kurfürstendamm 103-104, D -10711 Berlin – Deutschland
Telefon: +49-30-440123-0
Fax: +49-30-440123-299

- Luc Leroi, geboren am 26.10.1965
Wohnhaft : Clairefontaine 13 A, L-8460 Eschen, Groß-Herzogtum Luxemburg
Telefon: +352-26-4767-1
Fax: +352-26-4767-67

Beide Personen sind Mitglieder des Verwaltungsrates der ORCO Germany S.A.

Wir bestätigen, dass nach unserem besten Wissen die in diesem Dokument enthaltenen Informationen richtig und zutreffend sind.

Zusammenfassende Beschreibung der Gesellschaft

Die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften (der „Konzern“) sind ausschließlich im Bereich der Immobilienprojektentwicklung, dem Immobilieninvestment und der Immobilienverwaltung in Deutschland tätig. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft konzentriert sich auf die deutschen Großstädte: Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt a.M. und München.

Das Anlageportfolio der Gesellschaft beruht auf dem Erwerb oder der Entwicklung von hochklassigen Grundstücken in Deutschland, wobei der Schwerpunkt auf Gewerbe- und Wohngebäuden liegt. Zum 30.06.2007 wurde das Anlagevermögen der Gesellschaft von DTZ mit 596 Mio. Euro bewertet und bestand aus 75 Objekten.

Das Projektentwicklungs-Portfolio der Gesellschaft setzt sich sowohl aus Gewerbe- als auch aus Wohnprojekten zusammen. Zum 30.06.2007 bestand das Projektentwicklungs-Portfolio der Gesellschaft aus 10 Entwicklungsprojekten mit einem Wert von 143 Mio. Euro. Zusätzlich hatte die Gesellschaft in vier Entwicklungsgrundstücke investiert, die von DTZ zum 30.06.2007 mit 101 Mio. Euro bewertet wurden.

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2004 durch ihre Muttergesellschaft Orco Property Group société anonyme gegründet. Die Orco Property Group société anonyme ist ein führender Investor, Projektentwickler und Grundstücksverwalter im zentraleuropäischen Immobilien- und Hotelmarkt. Derzeit verwaltet Orco Property Group société anonyme ein Anlagevermögen im Wert von 2,1 Mrd. Euro (Bewertung zum 31.12.2006) und hält zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes 56,79 % des Stammkapitals der Gesellschaft. Seit seiner Gründung ist der Konzern sowohl organisch als auch durch den Erwerb anderer Immobiliengesellschaften gewachsen, wie z.B. der Viterra Development und Viterra Baupartner mit Sitz in Essen im Jahr 2006 sowie der Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mit Sitz in Berlin im Juni 2007.

38.171.333 Aktien der Gesellschaft sind derzeit am Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und werden sowohl an der Frankfurter Wertpapierbörse als auch über XETRA gehandelt.

Weitere Informationen über die Gesellschaft

Die Gesellschaft	ORCO Germany S.A, eine Aktiengesellschaft nach dem Recht des Groß-Herzogtums Luxemburg mit der Handelsregisternummer B 102254.
Verwaltungsrat	Jean-François Ott, Rainer Bormann, Nicolas Tommasini, Luc Leroi
Stammkapital	EUR 60.964.166,25
Anzahl der Aktien	48.771,333
Stimmrechte	Jede Aktie hat eine Stimme

Mitarbeiter	Zum 31.12.2006 hat der Konzern 82 Mitarbeiter, verglichen mit 2 Mitarbeitern zum 31.12.2005. Zum 30.06.2007 hatte der Konzern 184 Mitarbeiter, einschließlich von 85 Mitarbeitern der Gewerbesiedlungsgesellschaft.
Veröffentlichung des Prospektes	Nach Genehmigung durch die CSSF wird der Prospekt sowie die Zusammenfassung in deutscher Sprache auf den Internetseiten der Gesellschaft (www.orcogroup.com) veröffentlicht. Der Prospekt (aber nicht die deutsche Übersetzung der Zusammenfassung) wird auch auf den Internetseiten der Luxemburger Wertpapierbörse (www.bourse.lu) veröffentlicht. In Deutschland wird der Prospekt und die deutsche Übersetzung der Zusammenfassung des Prospektes zudem auf den Internetseiten der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (www.bafin.de) abrufbar sein.
Notierung	38.171,333 Aktien der Gesellschaft sind derzeit am Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und werden über die Frankfurter Wertpapierbörse und über XETRA gehandelt. ISIN LU0251710041, WKN AOJL4D, Börsenkürzel O5G.

Zusammenfassung der Risikofaktoren

Risiken im Zusammenhang mit der Tätigkeit des Konzerns – Allgemein

- Der Konzern ist zahlreichen allgemeinen Risiken im Zusammenhang mit dem Immobiliengeschäft ausgesetzt.
- Der Konzern wird weiterhin davon abhängig sein, profitable Projektentwicklungs- und Anlageprojekte zu identifizieren.
- Die Unterhaltungsaufwendungen sowie sonstigen Aufwendungen für die vom Konzern gehaltenen Grundstücke können steigen.
- Der Konzern ist dem Risiko des Anstiegs der Baukosten ausgesetzt.
- Dem Konzern könnte es unmöglich werden, seine Expansion und die Konsequenzen des schnellen Wachstums effektiv zu steuern.
- Interne Kontrollmechanismen könnten sich als schwer einrichtbar erweisen, wodurch die Fähigkeit des Konzerns, exakte Finanzinformationen zu erstellen, beeinträchtigt werden könnte.
- Der Wettbewerb bei dem Erwerb von Objekten durch Käufer, die niedrigere Kapitalkosten oder geringere Ertragserwartungen haben als wir, könnte unsere Fähigkeit beeinträchtigen, im Hinblick auf strategische Erwerbe dem Wettbewerb stand zu halten und daher die Möglichkeiten unser Geschäft auszubauen beeinträchtigen.
- Der Konzern ist Risiken des Überangebots in seinen Schlüsselmärkten ausgesetzt.
- Der Konzern ist Standortrisiken ausgesetzt.

- Der Konzern ist dem Risiko der Illiquidität von Grundstücksinvestments ausgesetzt.
- Der Konzern könnte Verlust- und Haftungsrisiken (einschließlich Steuerrisiken) im Hinblick auf Grundstücke ausgesetzt sein, deren Ursache auf Handlungen oder Unterlassungen von Verkäufern oder vormaligen Eigentümern oder Bewohnern oder einer vorherigen Eigentümerschaft herrühren.
- Der Konzern ist Partei von Gemeinschaftsunternehmungen, welche dem Konzern Verpflichtungen und bestimmte Beschränkungen auferlegen.
- Der bestehende Versicherungsschutz könnte nicht alle Verluste bezüglich der Konzerngrundstücke decken und der Konzern könnte wesentliche Verluste bezüglich der über die Versicherungsleistungen hinausgehenden Schäden erleiden.
- Dem Konzern könnte es unmöglich sein, hinreichend qualifizierte Mitarbeiter in den Ländern, in denen der Konzern tätig ist, anzuziehen und einzustellen.
- Die Konzerntätigkeit ist zahlreichen Regulierungen unterworfen, von denen einige sehr beschränkend sind. Des Weiteren können in Zukunft derartige Regulierungen noch belastender werden.
- Die Grundstücksbewertungen des Konzerns könnten nicht den tatsächlichen Wert des Portfolios darstellen und die Bewertung der Grundstücke könnte von Periode zu Periode schwanken.
- Die Grundstücke der Gesellschaft sind dem Risiko der Zerstörung und der Abnutzung ausgesetzt.
- Der Konzern ist Risiken aus Umweltschäden ausgesetzt.
- Der Konzern ist Kreditrisiken seiner Geschäftspartner ausgesetzt.
- Der Konzern ist Finanzierungsrisiken ausgesetzt.
- Die Finanzierungsvereinbarungen des Konzerns könnten zusätzliches Risikopotenzial beinhalten.
- Der Konzern ist Liquiditätsrisiken aufgrund eines negativen Cash Flows ausgesetzt.
- Der Konzern ist Zinsrisiken ausgesetzt.
- Als eine der luxemburgerischen Steuergesetzgebung unterfallenden Gesellschaft profitiert die Gesellschaft von einem Steuersystem, unter dem Dividenden und Kapitaleinkünfte unter bestimmten Bedingungen steuerbefreit sind. Sollte die Steueransässigkeit bestritten werden oder sich das auf die Gesellschaft anwendbare Steuersystem ändern, könnte dies die jährliche Steuerbelastung wesentlich erhöhen und die Profitabilität beschränken.
- Der Konzern ist Steuerrisiken ausgesetzt.
- Die ORCO Property Group S.A. hält eine Mehrheit der Aktien und kann daher über uns beherrschenden Einfluss ausüben; die Entscheidung der ORCO Property Group S.A. könnte nicht allzeit in dem bestverstandenen Interesse der Minderheitsgesellschafter liegen.

- Der Kaufvertrag, durch den die Gewerbesiedlungs-Gesellschaft erworben wurde, legt uns verschiedenen Sozialverpflichtungen auf, beschränkt unsere Fähigkeit Mieten zu erhöhen und sieht schwere Vertragsstrafen vor.
- Die geografische Konzentration unserer Gewerbe- und Wohnimmobilien auf bestimmte Gebiete Deutschlands macht die Mieteinkünfte, den operativen Ertrag sowie die Finanzierungsbedingungen abhängig von den allgemeinen wirtschaftlichen und demografischen Trends in Deutschland und von bestimmten Regionen von Deutschland.
- Sofern wir gegen Auflagen im Zusammenhang mit Fördermitteln verstoßen, könnten öffentliche Fördermittelgeber die Rückzahlungen von Fördermitteln verlangen.
- Die Verwendung von allgemeinen Geschäftsbedingungen könnte uns unter einer Vielzahl von Verträgen Schadensersatzansprüchen aussetzen oder den Verlust von bestimmten Rechten oder von Ansprüchen beschränken, sofern Fehler oder Probleme im Zusammenhang mit der Durchsetzbarkeit dieser Vereinbarungen auftreten.
- Die Aktionäre sind zukünftigen Verwässerungsrisiken ausgesetzt.
- Zukünftige Verkäufe von Aktien können den Marktpreis beeinträchtigen.

Risiken des Konzerns im Zusammenhang mit der Projektentwicklung

- Aus den bestehenden und zukünftigen Entwicklungsprojekten des Konzerns könnten sich unerwartete Probleme und unerkannte Risiken ergeben.
- Der Konzern könnte Schwierigkeiten haben, einen ggf. erforderlichen Leerstand in Entwicklungsobjekten herbeizuführen.
- Es könnte dem Konzern nicht oder nicht zeitgerecht gelingen, sämtliche erforderliche Genehmigungen und Zustimmungen für die Fertigstellung seiner Entwicklungsprojekte zu erhalten.

Risiken im Zusammenhang mit dem Investmentgeschäft des Konzerns

- Der Konzern ist dem wachsenden Druck auf Mieterträge ausgesetzt.
- Der Konzern ist Mietrisiken ausgesetzt.
- Der Konzern ist Instandsetzungsrisiken ausgesetzt.
- Der Konzern ist Risiken im Zusammenhang mit seinem Büro- und Geschäftsvermietungs-geschäft ausgesetzt.
- Der Konzern ist Indexierungsrisiken ausgesetzt.

Risiken im Zusammenhang mit den Aktien

- Die Aktien können im Wert gemindert werden.
- Der Wert der Aktien kann Schwankungen unterliegen.
- Die Aktien können verwässert werden.

Zusammengefasste Finanzinformationen

Die nachfolgend aufgeführte zusammengefassten Finanzinformationen für die zum 30.06.2007 sowie 30.06.2006 endenden Geschäftshalbjahre sowie die zum 31.12.2006 und 31.12.2005 endenden Geschäftsjahre sind den nicht geprüften Konzern-Zwischenabschlüssen zum 30.06.2007 sowie den geprüften Konzernabschlüssen zum 31.12.2006 und 31.12.2005 (welche die vergleichenden geprüften angepassten Zahlen zum 31.12.2004 auf Grundlage der IFRS wie von der Europäischen Union verabschiedet enthalten) entnommen.

	Zum 30.06.2007 endendes Ge- schäftshalbjahr (nicht geprüft)	Zum 30.06.2006 endendes Ge- schäftshalbjahr (nicht geprüft)	Geschäfts- jahr z. 31.12.2006	Geschäfts- jahr z. 31.12.2005	Geschäftsjahr z. 31.12.2004
(€ Tausend soweit nicht Daten zum Anteilsbesitz)					
Ergebnisrechnung					
Umsatzerlöse	32.786	469	73.762	291	0
Ergebnis aus Neubewertungen	46.329	19.152	31.507	5.771	0
Operatives Geschäftsergebnis	44.666	18.806	27.011	5.698	(24)
Finanzergebnis	(6.039)	(478)	(2.751)	(332)	0
Konzernüberschuss	21.720	18.622	21.945	3.041	(24)
Unverwässertes Ergebnis in € je Aktie	0,61	2,09	1,96	1,09*	(7.74)
Unverwässertes Ergebnis in € je Aktie	0,60	2,05	1,91	1,09*	(7.74)

*nach Anpassungen an den Aktiensplit

	Zum 30.06.2007 endendes Ge- schäftshalbjahr (nicht geprüft)	Geschäftsjahr z. 31.12.2006	Geschäftsjahr z. 31.12.2005	Geschäftsjahr z. 31.12.2004
Bilanz				
Als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	752.427	191.565	19.743	317
Sonstige langfristige Vermögenswerte	84.185	6.589	12	0
Kurzfristiges Vermögen	227.508	148.598	784	29
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	92.842	45.948	553	0
Summe der Aktiva	1.064.120	346.752	20.539	346
Eigenkapital	238.610	133.947	6.517	7
Langfristige Verbindlichkeiten	628.434	122.524	9.888	147
Bonds	81.872	0	0	0
Finanzverbindlichkeiten	407.662	103.164	7.563	147
Rückstellungen	10.390	10.775	0	0
Passive latente Steuern	128.510	8.585	2.325	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	197.076	90.281	4.134	192
Finanzverbindlichkeiten	85.690	8.158	927	169
Rückstellungen	22.999	18.914	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.737	32.450	3.152	23
Anzahlungen	36.258	25.370	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	13.392	5.389	55	0
Summe der Passiva	1.064.120	346.752	20.539	346

	Zum 30.06.2007 endendes Ge- schäftshalbjahr (nicht geprüft)	Zum 30.06.2006 endendes Ge- schäftshalbjahr (nicht geprüft)	Geschäftsjahr z. 31.12.2006	Geschäftsjahr z. 31.12.2005	Geschäftsjahr z. 31.12.2004
(€ Tausend)					
Konzernkapitalflussrechnung					
Mittelzu- bzw. Mittelabflussfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	(10.937)	33.433	59.206	2.868	(30)
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	(391.087)	(105.116)	(216.002)	(13.941)	(317)
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	448.909	88.185	202.138	11.643	330
Nettoveränderung Finanzmittelbestand	46.885	16.502	45.343	570	(17)
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente ⁽¹⁾ am Beginn der Periode	45.948	553	553	(17)	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente ⁽¹⁾ am Ende der Periode	92.842	17.055	45.948	553	(17)

Note:

(1) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestand, kurzfristig abrufbare Bankmittel sowie sonstige kurzfristig hochliquiden Anlagen mit Laufzeit von maximal 3 Monaten, ohne Überziehungen.