



Tisková zpráva - 28. srpna, 2008
Výsledky za první polovinu roku 2008

Upravený EBITDA se více než ztrojnásobil
 Zvýšená provozní výkonnost nájemních činností
 Stálá ziskovost rezidenčního developmentu

Kondenzovaná konsolidovaná předběžná finanční závěrka IFRS k 30. červnu 2008 se zprávou nezávislých auditorů je k dispozici na serveru skupiny www.orcogroup.com

I) Zisk a ztráta

	Červen 2008	Červen 2007
Výnos	113,242	124,764
Čistý zisk z úprav tržní hodnoty investičního majetku	61,067	96,810
Ostatní provozní výnosy	3,075	647
Čistý zisk z prodeje aktiv	10,082	872
Cena prodaného zboží	-33,277	-57,424
Zaměstnanecké benefity	-26,089	-19,758
Amortizace, opravné položky a rezervy	-48,370	-10,294
Ostatní provozní náklady	-49,206	-35,999
Provozní výsledek	30,524	99,618
Úrokové výdaje	-41,596	-18,746
Zisk z úroků	6,452	2,623
Výsledek měnové výměny	-8,034	7,388
Ostatní čisté finanční výsledky	13,327	-4,322
Finanční výsledek	-29,851	-13,057
Zisk před zdaněním	672	86,561
Daň z příjmů	-5,550	-29,655
Čistý zisk	-4,878	56,906
Případající na menšinové podíly	9,236	1,816
Případající na skupinu	-14,114	55,090
<i>Základní zisk v EUR na akcii</i>	<i>-1,30</i>	<i>6.34</i>
<i>Zředěný ukazatel zisku na akcii</i>	<i>-1.30</i>	<i>5.39</i>

A) Výnosy

Obrat první poloviny roku 2008

Jak již bylo naznačeno dříve v tomto měsíci, dosáhl obrat hodnoty 113 milionů € v porovnání s 125 miliony € během první poloviny roku 2007.

Developerská činnost

Prodeje z developerských činností odpovídaly rozpisu dodávek pro rok 2008: 228 jednotek bylo dodáno a vyúčtováno. Největším přispěvatelem během první poloviny roku byla Česká republika s 215 jednotkami. Německo, Polsko, Maďarsko dodaly zbývající jednotky. Z obecného hlediska trhy s nemovitostmi ve střední Evropě i nadále prosperují. Společnost Orco i nadále vykazovala stejné tempo prodeje koncových produktů, ale došlo k mírnému zpomalení produktů na středním trhu. Toto zpomalení bylo kompenzováno kladným vlivem silné české koruny na realizované marže, protože jak prodejní, tak stavební smlouvy jsou uvedeny v místní měně, zatímco skupina účetně vykazuje v EUR.

Budoucí úroveň obratu v obytné sféře skupiny byla zajištěna pomocí stávajících smluv o smlouvě budoucí kupní. Do konce června 2008 představoval obrat 986 jednotek, z toho 314 jednotek bylo smlouveno během první poloviny roku 2008.

Pronájem

GSG - Portfolio společnosti Orco produkující nejvyšší příjem - vykazovalo dobrou výkonnost s mírou obsazenosti, která se zvýšila na 74 % v porovnání s 70% pro prosinec 2007. Příspěvek GSG k celkovému množství nájmů společnosti se rovná 22 milionům € z celkových 54 milionů € (bez příspěvku k výnosům z první poloviny roku 2007). S výjimkou GSG, dosáhly míry obsazenosti pro portfolio nájmu 83% pro kanceláře, 81% pro obytné domy, 90% pro obchodní prostory a 100% pro průmysl a logistiku. Srovnatelně nižší úroveň míry obsazenosti portfolia obytných domů je způsobena výhradně tím, že tyto budovy jsou prodávány na bázi jednotky za jednotku.

Správa majetku

Poplatky pro fond Endurance jsou pod úrovní rozpočtu hlavně z důvodu zpoždění upisování vkladů nových investorů. Proto zahrnují výnosy první poloviny roku 2008 pouze poplatky za správu. Pro dílčí fondy Office 2 i Healthcare bylo od ledna 2008 zajištěno 35 milionů € závazků, z čehož 30 milionů € pocházelo z jedné z největších francouzských společností poskytujících životní pojištění.

Ubytovací služby

Portfolio střední a východní Evropy (část portfolia je držena ve společném podniku se společností AIG) mělo během druhého čtvrtletí vyšší výkonnost než za čtvrtletí první. Průměrná míra obsazenosti byla 60% (62% v 2007), ADR (průměrná denní sazba) vyrostla na 128 € (101 € v 2007) a Rev Par (výnos na volný pokoj) vykazoval nárůst na 76 € (62 € v 2007). Příspěvek společnosti Suncani Hvar byl pouze 4 miliony €, protože hlavní sezóna byla zahájena v červnu.

Revidovaný cílový obrat pro finanční rok 2008 (v milionech €)

Skupina navýšila svůj cílový obrat pro rok 2008 na 343 miliony €, a to z 322 milionů €. To je hlavně výsledkem očekávaného prodeje residenčního developmentu Avenue Gardens (20 milionů €) a toho, že provozní výkonnost GSG přesáhla počáteční očekávání.

	Developerská činnost	Služby správy majetku	Ubytovací služby	Pronájem	Eliminace mezi segmenty skupiny	CELKEM
2008	198	17	40	105	-17	343
2007	192	16	43	66	-18	299

B) Provozní výdaje

Navýšení provozních výdajů na hodnotu 13 milionů € v porovnání s červnem 2007 je spojeno s GSG (12 milionů €) a Orco Molcom (2 miliony €). Vyloučením těchto změn byly provozní náklady poprvé stabilizovány.

C) Upravený EBITDA se více než ztrojnásobil

Upravený EBITDA (tzn. EBITDA po úpravě předchozích ziscích reálné hodnoty, které jsou nyní zahrnuty do nákladů na prodané zboží a aktiva) čítá 46 milionů € a v porovnání s 15 miliony € v červnu 2007 vykazuje značný nárůst.

	Developerská činnost	Služby správy majetku	Ubytovací služby	Pronájem	CELKEM
PROVOZNÍ VÝSLEDEK	-34,613	8,018	-6,867	64,034	30,524
Čistý výsledek z úprav reálné hodnoty investičního majetku	932	0	0	-61,999	-61,067
Amortizace, opravné položky a rezervy	25,046	91	1,882	21,351	48,370
Úprava ceny zboží a prodaných aktiv	10,030	0	0	18,417	28,447
UPRAVENÝ EBITDA	1,395	8,109	-4,985	41,803	46,273

Zvýšenou provozní ziskovost lze vysvětlit hlavně tím, že portfolio GSG vygenerovalo pozitivní EBITDA ve výši 8 milionů €, ve spojení s prodejem aktiv generujícím 36 milionů € čistého zisku v upraveném EBITDA. Dodatečná navýšení upraveného EBITDA lze očekávat během druhé poloviny roku jako následek i) vyššího počtu jednotek rezidenčních developerských projektů (s průměrnou marží projektu ve výši 20%), který bude zohledněn v obratu ii) hlavní letní sezóny v segmentu pohostinství, iii) implementace snížení nákladů generující minimálně 3 miliony € v úsporách a iv) pokračující realizace programů prodeje aktiv.

D) Finanční výsledky

Čistý úrokový náklad byl 35 milionů €, včetně 14 milionů € bezhotovostních účetních rezerv na konvertibilní dluhopisy a příslušné deriváty. Čistý zaplacený úrok v hotovosti byl 21 milionů €.

Poměr úvěru k hodnotě by 51,7% a čistý dluh byl 1,4 milionů € . Náklady na dluh po použití úrokové derivace představovaly 4,43%. Skupina si stanovila cíl snížit svůj poměr úvěrů k hodnotě pod práh 50%.

E) Daně z příjmu

Daně z příjmu představující - 5 milionů € (-30 milionů € v červnu 2007) jsou spojeny hlavně s přenosem ztráty a neuznáním odložených daní na ztrátě daně.

F) Menšinové podíly

Menšinové podíly dle června 2008 jsou převážně generovány pozitivním příspěvkem k výsledkům skupiny Orco Germany částečně kompenzované negativním příspěvkem společnosti Suncani Hvar.

II) Ocenění portfolia a čistá hodnota aktiv

A) Portfolio bylo oceněno na 2,7 bilionu €

K 30. červnu byla na základě plné revize portfolia managementem reálná hodnota znovu ohodnocena společností DTZ, a to pro vybraný seznam majetků a projektů, kde byly identifikovány zásadní změny . Čisté zisky po úpravách reálné hodnoty dosáhly 61 milionů € a skupina uznala celkové znehodnocení v projektech ve výši 41 milionů € .

Portfolio GSG v Berlíně je prvním příspěvatelem k čistým ziskům po úpravě reálné hodnoty ve výši 60 milionů €. Během 6 měsíců narostla obsazenost o 4 body na 74% a průměrný nájem pro nové pronájmy vzrostl o 13% na 6,65 € za m² za měsíc. Celková ziskovost portfolia byla výrazně zvýšena pevnou správou na bázi nájemce a účinným plánem na redukcí nákladů. Tato opatření již mají kladné výsledky. Nárůst v odchozích výnosech a kapitalizačních sazbách použitých odborníkem byl více než jen kompenzován navýšením provozní ziskovosti. K 30. červnu 2008 bylo portfolio GSG ohodnoceno na 507 milionů €. Druhým příspěvatelem byla parcela Wertheim na náměstí Leipzigerplatz v Berlíně ohodnocená na 10 milionů €. Toto pozitivní přehodnocení bylo částečně kompenzováno úpravou reálné hodnoty týkající se budovy Cumberland v lokaci Kurfurstendamm v Berlíně, která se snížila o 9 milionů €.

Na konsolidované bázi dosáhlo portfolio skupiny celkové úrovně 2,7 bilionů € v porovnání s 2,5 biliony € v prosinci 2007. Během první poloviny roku prodala skupina aktiva v hodnotě 47 milionů €. Skupina realizovala čisté investice v hodnotě 110 milionů € do zásob a investovala 124 milionů € do kapitálových výdajů, kde 55 milionů € bylo určeno pro nové akvizice. V ohodnocení došlo k čistému nárůstu ve výši 20 milionů €. Zbývající rozdíl byl tvořen zisky z měny.

B) Čistá hodnota majetku

Čistá hodnota majetku z pohledu nemovitosti je 83,9 € na podíl v porovnání s 91,7 € v prosinci roku 2007. Snížení hodnoty vlastního kapitálu (z 736 milionů na 721 milionů €) je vysvětleno negativním čistým výsledkem pro první polovinu roku 2008, platbou dividend v hotovosti a nákupem vlastních podílů skupiny částečně kompenzovaným akumulovanými rozdíly ve směně.

Pokles ceny akcie má za následek ztrátu ve výši 19,5 milionů € na vlastní hodnotu cenného papíru.

Čistá finanční hodnota majetku byla 87,6 € na podíl v porovnání s 106,0 € na podíl v prosinci 2007. Hlavním vysvětlením je pokles ceny akcie společnosti Orco Germany, se kterými se nyní obchoduje se slevou na čistou hodnotu vlastního majetku.

III) Finanční tok a kapitálové výdaje

Skupina alokuje v roce 2008 500 milionů € na kapitálové výdaje, což znamená pokles z cílové částky 700 milionů €, která byla oznámena dříve tento rok. Mluvíme-li o výdajích pro první polovinu, budou během druhé poloviny roku omezeny na maximálně 350 milionů €, což bude zajištěno převážně stávajícími úvěrovými smlouvami..

Skupina uzavřela období se 103 miliony € v hotovosti a hotovostních ekvivalentech.

S ohledem na program prodeje aktiv k 30. červnu skupina dokončila prodej 50% podílu Luxembourg Plaza v Praze, několika rezidenčních apartmánů v Praze a jedné budovy v Berlíně. K srpnu 2008 skupina také dokončila prodej zbývajících jednotek rezidenčního projektu Avenue Gardens v Budapešti, svou 60% účast v rezidenčním projektu Otrada v Moskvě, hotelu Kohal na Slovensku a 8 německých aktiv. Součet těchto prodejů dosahuje 100 milionů €. Tyto prodeje byly uzavřeny v 98% posledního ohodnocení společnosti DTZ. Dále bylo během stejného období zajištěno několik předběžných dohod.

Skupina bude i nadále aktivně spravovat své portfolio během druhé poloviny roku a je si jistá, že do konce roku převýší svůj cíl pro prodej aktiv stanovený na 200 milionů €.

Hotovost vygenerovaná programem prodeje bude prioritně přidělena pro vyrovnání dluhu.

IV) Události po uzávěrce

Obligace v Kč

Na základě požadavků obdržených od jednotlivých držitelů obligací, uskuteční skupina 31. srpna vyrovnání 97 obligací (ze 140 nevyřízených) z normální české obligace, která byla vydána v únoru 2006 na částku 1 400 000 000 Kč. Toto dřívější umoření aktuálně čítá 970

000 000 Kč. Na základě sestupu na neinvestiční stupeň provedeného společností Moody bylo každému držiteli obligace v souladu s českými normami zaručeno právo dřívějšího umoření. Jakékoliv nové dřívější umoření vyžadované před koncem srpna bude mít za následek splacení k 30. září. Skupina již zajistila finanční zdroje potřebné pro tato splacení. Mimo to, skupina nepodléhá ve svém portfoliu obligací nebo v portfoliu svého bankovního financování žádné jiné podmínce dřívějšího umoření.

Program postupného navyšování kapitálu (PACEO)

Se společností Sociétés Générale podepsala skupina třetí program postupného navyšování kapitálu. Program poskytuje celkový balíček obsahující 2 miliony podílů po dobu delší než 2 roky. Do tohoto data nebyly vytvořeny žádné podíly. Program PACEO poskytuje společnosti dodatečný nástroj k financování.

V) Rozvaha

Aktiva		
	Červen 2008	Prosinec 2007
DLOUHODOBÁ AKTIVA	2,148,768	2,147,468
Nehmotná aktiva	68,497	67,016
Investiční majetek	1,473,212	1,564,947
Majetek, podnik a zařízení	493,852	419,575
Hotely a vlastní budovy	294,373	294,170
Zařízení budov a staveb a další vybavení	21,708	21,036
Majetek ve výstavbě	177,771	104,369
Finanční aktiva v tržních hodnotách prostřednictvím zisku a ztráty	99,573	82,182
Odložené daňové pohledávky	13,634	13,748
BĚŽNÁ AKTIVA	902,808	795,795
Zásoby	608,325	323,699
Pohledávky z obchodního styku	42,733	64,891
Další pohledávky	97,365	115,610
Derivatívní nástroje	28,002	22,396
Krátkodobá finanční aktiva	23,063	11,222
Hotovost a hotovostní ekvivalenty	103,320	257,977
CELKEM	3,051,576	2,943,263

Jmění a závazky		
	Červen 2008	Prosinec 2008
ČISTÉ JMĚNÍ	945,265	939,835
Vlastní kapitál akcionářů	721,356	736,012
Menšinové podíly	223,910	203,823
ZÁVAZKY	2,106,309	2,003,428
Dlouhodobé závazky	1,611,821	1,587,783
Obligace	480,608	472,812
Finanční závazky	834,850	831,724
Rezervy a jiné dlouhodobé závazky	28,392	18,154
Derivativní nástroje	21,632	21,153
Odložené daňové závazky	246,339	243,940
Běžné závazky	494,489	415,645
Finanční závazky	222,599	175,216
Závazky z obchodního styku	73,043	50,220
Zálohy	99,516	101,678
Derivativní nástroje	7,954	4,872
Ostatní krátkodobé závazky	91,376	83,659
CELKEM	3,051,575	2,943,263

VI) Přehled o peněžních tocích

	Červen 2008	Červen 2007
Provozní výsledek	30,524	99,618
Čistý zisk v reálné hodnotě	-61,067	-96,810
Amortizace, opravné položky a rezervy	48,370	10,294
Zisky a ztráty z prodeje investic	-10,082	-872
Akciové opční plány	-	1,514
Upravený provozní výsledek	7,745	13,744
Finanční výsledek	-3,611	-3,939
Daň z příjmu zaplacená	-5,112	-5,701
Finanční výsledek a daň z příjmu zaplacená	-8,723	-9,640
Změny v pracovním kapitálu	-75,776	39,924
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍCH ČINNOSTÍ	-76,754	44,028
Akvizice dceřiných společností, čistá hodnota hotovosti v akvírované společnosti	-	-331,034
Kapitálové výdaje a akvizice odpisových aktiv	-124,352	-260,849
Zisk z prodeje hmotných fixních aktiv	47,793	3,130
Pořízení nehmotných aktiv	-1,107	-926
Pořízení finančních aktiv	-14,201	-6,623
Čistý zaplacený úrok	-40,696	-14,599
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK PRO INVESTICE	-132,563	-610,901
Vydání nástrojů vlastního kapitálu od akcionářů	112	188,298
Vydání nástrojů vlastního kapitálu od menšiny	-	41,623
Čerpání půjček	135,011	674,662
Splacení půjček	-72,834	-85,719
Výplata dividendy akcionářům	-14,892	-8,647
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z FINANCOVÁNÍ	47,397	810,217
ČISTÝ NÁRŮST PENĚŽNÍHO TOKU	-161,920	243,344
Hotovost a hotovostní ekvivalenty na začátku období	257,977	98,344
Hotovostní rozdíl při směně	7,263	-343
HOTOVOST A HOTOVOSTNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	103,320	341,345

Další informace získáte na webu www.orcogroup.com nebo na následujících kontaktech:

Lucembursko

Luc Leroi
Tel: + 352 26 47 67 47
lloeroi@orcogroup.com

Paříž

Séverine Farjon
Tel: +33 1 40 67 67 00
sfarjon@orcogroup.com

Praha

Aleš Vobruba
Tel: +420 02 21 416 311
avobruba@orcogroup.com

Skupina Orco Property Group je přední investor, developer a správce majetku na střeoevropském trhu s nemovitostmi a ubytovacími službami, v současnosti spravuje aktiva ve výši přibližně 2,5 bilionů €. Orco Property Group je veřejná společnost se sídlem v Lucembursku působící ve střední Evropě od roku 1991, jejíž akcie jsou kótovány na burze

NYSE Euronext a na burzách v Praze, Varšavě a Budapešti. Orco Property Group působí v několika zemích, včetně České republiky, Maďarska, Polska, Ruska, Chorvatska, Německa a Slovenska. Orco Property Group trvale analyzuje možnosti investic v nových oblastech.

Orco Property Group rovněž spravuje fond Endurance Real Estate Fund, lucemburský regulovaný, uzavřený společný fond (*fonds commun de placement - fonds d'investissement spécialisé*), který slouží jako zastřešující fond šesti podřízených fondů zaměřených na akvizice v oblasti nemovitostí na trzích s prostory pro kancelářské, rezidenční, průmyslové a logistické využití a prostory pro zdravotnictví.