

Výsledky za první čtvrtletí roku 2008

Během prvního čtvrtletí roku 2008 společnost ORCO i nadále zvyšovala svoji provozní ziskovost, přičemž pracovala na realizaci a financování dlouhodobých projektů, jako jsou například Bubny, Wertheim, Zlota 44 a Sky office. Skupina dosáhla stejné úrovně upravené EBITDA (7,4 milionů Euro) jako v prvním čtvrtletí roku 2007, a to navzdory tomu, že vykázala pokles celkového obrátu o 11,4 milionů Euro. Tento pokles, který společnost očekávala, byl zapříčiněn zejména nízkou úrovní dodávek v oblasti developerských činností. To bylo částečně kompenzováno zvýšením činností v oblasti pronájmu, a to zejména díky prvním výnosům z projektů Molcom a GSG.

SHRNUTÍ

- I) Neauditované finanční výsledky za první čtvrtletí
- II) Události z poslední doby
- III) Strategický výhled

I) Neauditované finanční výsledky za první čtvrtletí

A) Obrat (v tisících Euro)

Výnosy	Develo- perské projekty	Pronájem	Poho- stinství a hotelový průmysl	Správní služby	Meziseg- mentové eliminace	CELKEM
první čtvrtletí 2008	14 832	27 061	5 161	4 047	-3 945	47 156
první čtvrtletí 2007	46 598	6 625	6 188	1 715	-2 527	58 599
Rozdíl	-31 766	20 436	-1 027	2 332	-1 418	-11 443

Developerské projekty

Celkový obrat dosáhl hodnoty 14,8 milionů Euro, přičemž bylo dodáno 87 jednotek. Ve srovnání se stejným obdobím roku 2007 to představuje pokles ve výši 31,8 milionů Euro. Tato nízká úroveň dodávek byla z větší části očekávána, jelikož mohlo být realizováno pouze málo projektů. Ve stejném období během prvního čtvrtletí bylo podepsáno 217 nových smluv o kupní smlouvě budoucí (FPC), což v podstatě odpovídá novým programům, a celkový počet FPC tak vzrostl na 1024 jednotek v 5 zemích. Naše prognózy ohledně růstu cen zůstávají nezměněny.

Skupina nemění svůj celoroční cíl na rok 2008 v oblasti výstavby bytových objektů; tento segment vykazuje stále dobré výsledky, ale snížila svůj rozvojový cíl z 197 miliónů Euro na 182 miliónů Euro. Toto snížení je způsobeno tím, že jsme se rozhodli odstoupit od výstavby jedné ze zbývajících fází projektů v Rudné v České republice, jelikož jeho očekávaná ziskovost nebyla dostatečná. Prodej tohoto projektu byl zahrnutý v prognóze vývoje na rok 2008. Polsko začne, v souladu s kalendářem dodávek přispívat k obratu ve třetím a ve čtvrtém čtvrtletí.

Pronájem

Celková hodnota pronájmu dosáhla částky 27 miliónů Euro, včetně prvních příspěvků od GSG v Berlíně a Molcom v Moskvě. Nejvyšším dílem přispěl k obratu právě projekt GSG - a to částkou 11,6 miliónů Euro - následován Molcomem s 5,7 milióny Euro. Vzhledem k velmi dobrým výsledkům projektu Molcom v současné době pracujeme na rozšíření jeho skladovacích prostor ze 100 000 m² na 120 000 m² (dokončení je plánováno na říjen 2008 a 99 % prostor již bylo předběžně pronajato). Během prvního čtvrtletí se obsazenost GSG zlepšila na 72,4 %. Od konce prvního čtvrtletí toto zlepšování stabilně pokračuje a nyní tato hodnota dosahuje úrovně 74 %.

Správa aktiv

Společnost Endurance Management Company inkasovala poplatky ve výši 4 milióny Euro. Skupina v současné době shromažďuje úpisy ke svým čtyřem podfondům (Office 2, Health Care, Industrial & Logistics a Infrastructure). Další tři podfondy se navíc v současné době nacházejí ve schvalovací fázi (Energy, Retail, Securities). Vzhledem k mezinárodní krizi na trhu s méně bonitními instrumenty byla společnost nucena zahájení činnosti svých fondů odložit; což způsobilo zpoždění v upisování vkladů nových investorů. V souvislosti s tím nebyly během prvního čtvrtletí evidovány žádné investiční poplatky. Management je i nadále přesvědčen, že tyto aktivity přinesou v roce 2008 pozitivní výsledky, nicméně kvůli odloženým závěrečným závazkům skupina přistoupila ke snížení své prognózy výnosů na tento rok z 30 miliónů Euro na 20 miliónů Euro.

Pohostinství a hotelový průmysl

Včetně našeho podílu v historickém portfoliu Orco a projektu Suncani Hvar dosáhl obrat hodnoty 5,1 miliónů Euro. Zatímco v loňském roce bylo plně integrováno, nyní je část historického portfolia drženého v JV u AIG integrována z 50%. Naše historické portfolio se skládá z 883 pokojů: ADR činila 118,86 Euro ve srovnání s 115,75 Euro v prvním čtvrtletí 2007, Rev Par dosahovalo 63,21 Euro ve srovnání s 51,43 Euro a obsazenost činila 53,18 % ve srovnání s 54,90 %. Co se týče portfolia v rekreačním středisku Suncani Hvar v Chorvatsku, sezóna dosud nezačala a jeho příspěvek tudíž není významný.

B) Upravené EBITDA (v tisících Euro)

Upravené Ebitda	Developerské projekty	Pronájem	Pohostinství a hotelové služby	Správní služby	Mezisegmentové eliminace	CELKEM
------------------------	-----------------------	----------	--------------------------------	----------------	--------------------------	---------------

první 2008	čtvrtletí	-2 041	9 113	-2 855	3 142		7 359
první 2007	čtvrtletí	4 486	3 507	-1 302	650	0	7 341
Rozdíl		-6 527	5 606	-1 553	2 492	0	18

Upravené EBITDA činilo 7,4 miliónu Euro, což je zhruba stejně jako v prvním čtvrtletí 2007.

- Úroveň realizace nových projektů byla kvůli nižším dodávkám v prvním čtvrtletí nižší než v roce 2007. Nicméně, skupina i nadále výrazně investuje do dlouhodobých projektů. Marže uváděná v euro se navíc zvýšila v důsledku zhodnocení místních měn (Zlotý a česká koruna).
- Upravené EBITDA v oblasti pohostinství a hotelového průmyslu zůstalo záporné zejména kvůli absenci zimní sezóny ve středisku Suncani Hvar a také kvůli nižší kompenzaci našeho historického portfolia vzhledem k našemu nižšímu vkladu.
- Provozní výsledky v oboru pohostinství a v hotelovém průmyslu a v realizaci nových projektů byly kompenzovány lepšími výsledky Endurance Management a v oblasti pronájmu. Za zmínku stojí projekt GSG, který již vykazuje kladné cash flow v hodnotě 5,3 miliónů Euro; o dva roky dříve, než počítal plán.

C) Výsledovka

Neauditované hodnoty v tisících Euro	1. čtvrtletí 2008	1. čtvrtletí 2007
Výnosy	47,156	58,599
Ostatní provozní výnosy	2,365	449
Náklady na prodané zboží	-8,703	-33,791
Čistý výsledek z úpravy tržní hodnoty investičního majetku	9,395	0
Platy a benefity pro zaměstnance	-12,916	-8,715
Odpisy, znehodnocení a rezervy	-3,737	-1,800
Ostatní provozní náklady	-22,162	-13,458
PROVOZNÍ ZISK	-11,399	1,282
Úrokové náklady	-20,044	-3,702
Úrokové výnosy	2,613	542
Kurzové rozdíly	-4,001	3,110
Ostatní finanční náklady	-8,023	-1,119
FINANČNÍ VÝSLEDEK	-29,455	-1,169
ZISK PŘED ZDANĚNÍM	-18,056	114
Daně z příjmu	6,074	-1,406
ČISTÝ ZISK	-11,982	-1,293
Podíly menšinových akcionářů	-1,103	1,732
PODÍLY NÁLEŽÍCÍ SKUPINĚ	-13,085	439

1. Ostatní provozní příjmy

Ve výsledcích za první čtvrtletí 2008 byl zahrnutý výnos v hodnotě 1,5 miliónu Euro z prodeje 25% projektu Benice a také výnosy z prodeje nemovitého majetku (Vinohrady portfolio).

2. Náklady na prodané zboží

Skupina se rozhodla přijmout novou prezentaci výsledovky. Ti vedlo ke zvýšení prezentace "Jiných provozních výdajů" v prvním čtvrtletí 2007 na 5,5 miliónů euro k odpovídajícímu snížení bývalé položky "Náklady prodeje" na stávající položku "Náklady na prodané zboží". Nyní tato položka odpovídá zejména inventárním nákladům jednotek dodaných během příslušného období. V menší míře také zahrnuje náklady na zboží prodané v divizi pohostinství a hotelový průmysl. Pokles hodnoty této položky v roce 2008 ve srovnání s rokem 2007 je přímým důsledkem poklesu výnosů z realizace developerských projektů.

3. Zisk z přecenění

Vzhledem k úspěšnému master planu, který má za důsledek rozsáhlejší využití a zisk přibližně 10,000 m2 pronajímatelných prostor, byl pozemek Leipziger Platz v souladu s naší účetní politikou přeceněn. DTZ odhaduje hodnotu tohoto pozemku na 108 miliónů Euro. Kladný přínos k zisku činí 9,4 miliónů Euro.

4. Platy

Zvýšení platů a zaměstnaneckých benefitů bylo z větší části způsobeno první výnosem projektů GSG a Molcom v celkové hodnotě 3,6 miliónů Euro.

5. Ostatní provozní výdaje

Zvýšení z 13,5 miliónů Euro na 22,2 miliónů Euro bylo způsobeno prvními výnosy projektů GSG (5,7 miliónů Euro) a Molcom (1,4 miliónů Euro) a zvýšením prodejních a marketingových nákladů.

6. Finanční výsledky

Finanční výsledky dosáhly hodnoty 29,5 miliónů Euro, z čehož 7,8 miliónů připadlo na nehotovostní položky (účetní odpisy derivátů, mark to market of options a úrokové swapy a devizový efekt). Hotovostní úrokové výdaje činily 17,1 miliónů Euro.

7. Čistý zisk

Čistý zisk za první čtvrtletí dosáhl -13 miliónů euro ve srovnání s 0,4 milióny Euro.

D) Rozvaha

Nauditované hodnoty v tisících Euro	březen 2008	prosinec 2007
NEMOVITÝ MAJETEK	2,209,548	2,147,468
Nehmotný majetek	67,633	67,016
Investiční majetek	1,505,648	1,564,947
Nemovitosti, stroje a zařízení	517,940	419,575
Hotely a vlastní využívané budovy	336,376	294,170

Zařízení budov a staveb	19,565	21,036
Nemovitosti ve výstavbě	161,999	104,369
Finanční aktiva	101,337	82,182
Odložená daňová aktiva	16,990	13,749
BĚŽNÁ AKTIVA	722,652	795,795
Zásoby	415,451	323,698
Obchodní pohledávky	4,815	64,891
Ostatní pohledávky	73,504	115,610
Derivativní nástroje	24,009	22,396
Běžná finanční aktiva	23,320	11,222
Hotovost a ekvivalent hotovosti	181,554	257,977
AKTIVA CELKEM	2,932,199	2,943,263
KMENOVÝ KAPITÁL	940,528	939,835
Akciový kapitál	727,647	736,012
Příjmy minoritních podílů	212,881	203,823
PASÍVA	1,991,671	2,003,430
Dlouhodobá pasíva	1,368,125	1,343,842
Dluhopisy	471,035	472,812
Finanční závazky	860,974	831,723
Deriváty	21,516	21,153
Rezervy	14,600	18,154
Odložené daňové závazky	243,402	243,940
Krátkodobá pasíva	380,144	415,648
Finanční závazky	141,751	175,216
Závazky z obchodního styku	60,879	50,220
Zálohové platby	110,065	101,678
Ostatní krátkodobá pasíva	54,823	83,661
Deriváty	12,627	4,872
KAPITÁL A PASÍVA CELKEM	2,932,199	2,943,263

II) Události z poslední doby

Konečné stavební povolení pro projekt Złota 44 (Varšava)

Počátkem května společnost obdržela konečné stavební povolení pro svůj "vlajkový" rezidenční projekt – Złota 44, který navrhl architekt Daniel Libeskind. Společnost Orco plánuje dokončení projektu na konec léta 2010. Hlavní dodavatel – společnost Besix – v současné době dokončuje na staveništi výkopové práce.

Akvizice nákupního střediska v Moskvě (Rusko)

V polovině května společnost vyslovila souhlas s nákupem velkého nákupního centra "Na Bagrationovskom", které se nachází v západní části ruského hlavního města. Centrum se nachází na pozemku o rozloze 3,4 ha a jeho hrubá zastavitelná výměra činí 122 367 m² (včetně parkoviště o výměře 39 402 m²) a nabízí prostory k pronájmu o výměře 54 477 m² ve třech nadzemních a v jednom podzemním podlaží. Devět měsíců před otevřením bylo 98 % prodejní výměry centra pronajato 144 nájemcům, přičemž 90 % příjmu bylo zajištěno provozovny mezinárodních a významných domácích značek. Budova je v současné době ve výstavbě a její otevření je plánováno na první čtvrtletí roku 2009.

Akvizice pozemku v Krakově (Polsko)

V dubnu 2008 společnost ORCO zakoupila pozemek o výměře 35 700 m² v Krakově, kde hodlá postavit až 550 nových bytových jednotek. Pozemek se nachází v obvodě Podgórze, 8 km od centra města a asi 1 km od lesa. V blízkém sousedství pozemku se nachází nové obytné nemovitosti, které se mezi obyvateli Krakova těší velké oblibě – např. Osiedle Europejskie. Pozemek je součástí platného městského územního plánu a stavební práce by podle odhadu měly být zahájeny ve druhém čtvrtletí 2009.

Prodej Luxembourg Plaza (Praha)

Ve druhém čtvrtletí společnost prodává zbývajících 50 % Luxembourg Plaza společnosti Endurance Office II při hodnotě DTZ na čisté příjmy v hotovosti ve výši 17 miliónů Euro. Jedná se o první prodej v rámci prodeje nemovitostí, které společnost ORCO naplánovala na rok 2008, a které zahrnují prodej zralého rezidenčního portfolia v Praze, kancelářských budov v Budapešti a v Praze a aktiv v Moskvě a v Německu. Prodeje by se měly uskutečnit ve třetím a čtvrtém čtvrtletí a budou realizovány s Endurance Fund a s třetími stranami.

Kapitálové navýšení Suncani Hvar (Chorvatsko)

Kapitálové navýšení ve společnosti Suncani Hvar Hotels bylo provedeno prostřednictvím soukromé investice, která byla plně upsána společností ORCO. Bylo vydáno 1114839 nových akcií v nominální hodnotě 100 HRK 100 (přibližně 15,3 miliónů Euro). Nová struktura akcionářů je následující: ORCO Property Group zvyšuje svůj podíl na 55,6 %, Chorvatský privatizační fond a konsolidační agentura drží 31,8 % a na "free float" připadá 12,6 %. Aktuální tržní kapitalizace Suncani Hvar Hotels nyní činí přibližně 135 miliónů Euro.

Dividendy

Dne 2. června vyplatí ORCO dividendy za rok 2007 v hodnotě 1,40 Euro (1,19 Euro čistého). 6 702 412 kupónů bude vyplaceno v hotovosti a 4 134 382 kupónů bude vyplaceno v nově vydaných akciích, což odpovídá emisi 107 072 nových akcií za 48,58 Euro. Akciový kapitál se tudíž zvýší o 107 072 nových akcií a v současné době činí 44 869 850,60 euro, což odpovídá 10 943 866 akciím (ISIN kód LU0122624777).

III) Strategický výhled

Naše finanční výsledky odrážejí dřívější strategická rozhodnutí společnosti - zejména rozhodnutí vstoupit na hlavní trhy v Berlíně a v Moskvě, která byla přijata před třemi lety. V roce 2008 budou obě města nejvýrazněji přispívat k EBITDA společnosti, čímž se zhodnotí

jak investiční strategie společnosti ORCO, která se pokouší průběžně předvídat střednědobé trendy vývoje na trhu s nemovitostmi, tak i schopnosti týmů ORCO, které jsou schopny v každém městě, kde investujeme, působit jako místní hráči.

Některé důsledky mezinárodní krize na finančních trzích byly pocítěny na firemní úrovni, zejména při získávání finančních prostředků. Na fyzický trh s nemovitostmi ve Střední a Východní Evropě to však žádné důsledky nemělo. Důvodem je to, že tyto trhy se i nadále mohou opírat o ekonomický růst a zdravé základy poptávky, zejména po bytových objektech střední třídy a kancelářských prostorách. Uzavřeli jsme financování nových projektů (např. obchodní dům v Paříži, Molcom) a refinancování stávajících investic (např. pohostinství a hotelový průmysl) pouze s omezeným zpřísněním smluvních podmínek.

Dlouhodobá strategie společnosti ORCO stojí na následujících pilířích: Zaprvé, rozvíjet portfolio nejkvalitnějších aktiv (kancelářské prostory, bytové prostory, maloobchodní prostory a infrastruktura), které poskytují stabilní základ pro obrat v nejlepších evropských městech v závislosti na míře jejich růstu. Toto portfolio představuje zdroj jistoty pro společnost a bude pravděpodobně přehodnocováno. Zadruhé, pokračovat v uspokojování dlouhodobých potřeb v oblasti bydlení na trzích zemí Střední Evropy. Zatřetí, rozšířit naši divizi správy aktiv (která generuje výnosy založené na naší místní přítomnosti) s rozvojem dalších podfondů, jako jsou infrastruktura, energetika (budoucí významný hráč na polském trhu s větrnými elektrárnami), cenné papíry a lesnictví. Pokračující integrace těchto tří hlavních oborů umožní společnosti získat co nejvyšší hodnotu ze stávajících a budoucích velkých dlouhodobých developerských projektů. Jsme přesvědčeni, že pokud uspějeme v těchto třech obchodních liniích, podaří se nám během příštích pěti let dosáhnout dvouciferného růstu NAV.

Další informace naleznete na adrese: www.orcogroup.com nebo kontaktujte:

Luxembourg

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

Paris

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

Praha

Aleš Vobruba
Tel : +42 02 21 416 311

Orco Property Group je přední investor, developer a správce aktiv na středoevropském trhu s nemovitostmi a v oblasti pohostinství a hotelového průmyslu, přičemž v současné době spravuje aktiva ve výši přibližně 2,5 miliardy Euro. Orco Property Group působí ve Střední Evropě od roku 1991 a jedná se o veřejnou společnost se sídlem v Lucembursku kótovanou na burzách cenných papírů Euronext, v Praze, Varšavě a Budapešti. Portfolio Orco Property Group zahrnuje IPB Real, MaMaison Hotels & Apartments, Viterra Development, Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH (GSG), Orco Real Estate, Orco MOLCOM a další nemovitostní společnosti. Orco Property Group působí v celé řadě zemí - zejména v České republice, Maďarsku, Polsku, Rusku, Chorvatsku, Německu a na Slovensku. Orco Property Group soustavně analyzuje možnosti investic v nových zemích.

Orco Property Group je rovněž sponzorem realitního fondu The Endurance Real Estate Fund, což je regulovaný uzavřený společný investiční fond se sídlem v Lucemburku (*fonds commun de placement – fonds d'investissement spécialisé*), který působí jako zastřešující fond se šesti podfondy, které se zaměřují na akvizice nemovitostí v oblasti kancelářských prostor, maloobchodu, bytových prostor, průmyslových, logistických a zdravotnických objektů.