

30. ledna 2008

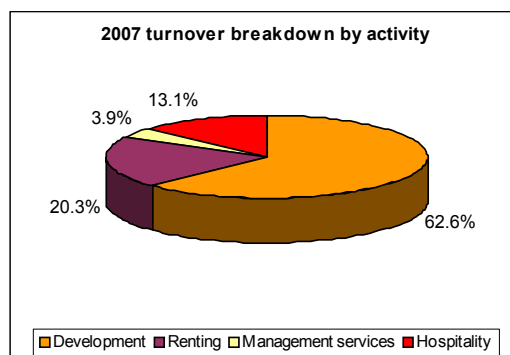
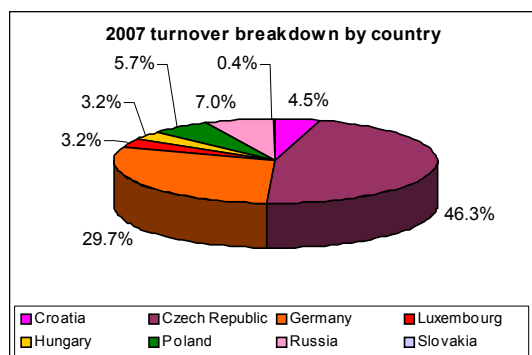
Zvýšení ročního obrátu o 59 % na 275,2 milionu €

Aktiva 2,4 miliardy €

Odhadovaný NAV 104 €

Neauditovaný roční obrát za rok 2007 byl 275,2 milionu € (nikoli 270,9 milionu €), což představuje strmý nárůst o 59 % oproti roku 2006. Lze to přičíst silnému organickému a externímu růstu Orco Property Group v minulém roce. Zejména Orco Property Group významně překonala své revidované cíle prodeje z června 2007, které byly 250 milionů €.

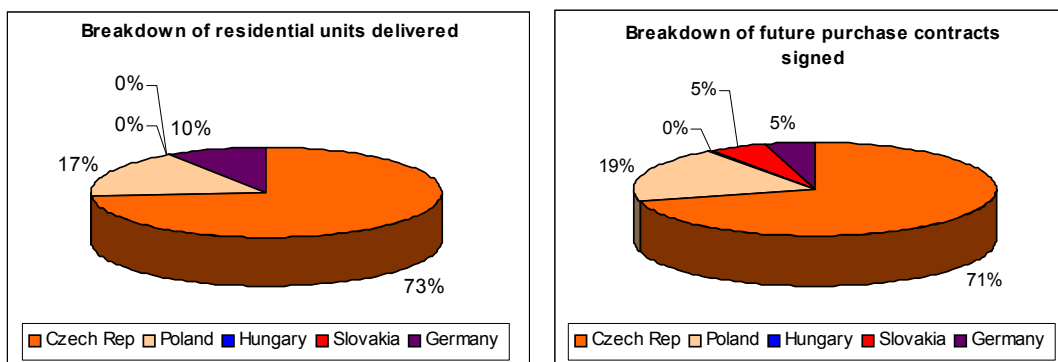
v milionech €	2007	2006 °	% změny
Developerská činnost	172.4	124.3	39%
Pronájemy	55.9	19.9	182%
Hotely a rezidence	36.2	30.8	18%
Poplatky za správu fondů	10.7	4.5	138%
Jiné služby správy majetku	Není k dispozici	4.2	
Aktivity v rámci segmentu	Není k dispozici	-10.7	
Celkem	275.2	172.9	59%



Rezidenční development

Výnosy z developerských činností dosáhly 172,4 milionu € ve srovnání se 124,3 milionu € v roce 2006. Skupina velmi významně zvýšila objem developerských aktivit a v roce 2007 bylo předáno 1 503 bytových jednotek (Košík z 50 %).

Pro rok 2008 bylo uzavřeno 894 budoucích smluv o koupi, což dává managementu Orco Property Group velkou míru důvěry ve splnění celkového ročního cíle, kterým jsou výnosy z developerské činnosti ve výši 197 milionů €.



Výnosy z pronájmů

Výnosy z pronájmů byly 55,9 milionu € v roce 2007 (a nikoli 51,5 milionu €) v porovnání s 19,8 milionu € v roce 2006.

K tomuto nárůstu z velké části přispěly dva nové subjekty: Molcom, který byl zakoupen v dubnu a za osm měsíců dosáhl výnosů 16,8 milionu € a GSG zakoupený koncem června s výnosem 18,0 milionů € za šest měsíců. Díky akvizici GSG se Orco Property Group stalo největším soukromým vlastníkem komerčních nemovitostí v Berlíně. Bylo zakoupeno portfolio 825 000 m² komerčních prostor za cenu 460 za m², s okamžitým výnosem akvizice 10 %. Stejně tak v ostatních zemích, kde Orco Property Group působí, došlo k poklesu míry neobsazenosti o 2 % (na 30 %) a k úspoře nákladů 1,3 milionu €.

V Praze představovala největší příspěvek budova v Bubenské, která byla zakoupena v září 2006 za 26,6 milionu €, a která generovala výnosy z pronájmu 3,3 milionu €.

Průměrná obsazenost zůstává na velmi vysoké úrovni 88 % (bez GSG) na globální bázi. Podle sektoru je míra obsazenosti 82 % pro kanceláře, 87 % pro obytné prostory, 91 % pro pronájem obchodních prostor a 94 % pro logistické prostory / prostory lehkého průmyslu. Míra obsazenosti kancelářských prostor poklesla, což lze vysvětlit konsolidací GSG; je však třeba poznamenat, že míra obsazenosti se již zlepšila z 68 % na 70 % a nadále se zvyšuje. Po zahrnutí GSG se míra obsazenosti kancelářského portfolia sníží na 72 %.

Po započtení úplného příspěvku Molcomu a GSG dosahují nastavené cíle 80 milionů € za pronájem.

Hotely a rezidence

Výnosy v hotelnictví byly 36,1 milionu € v roce 2007 v porovnání s 30,8 milionu € v roce 2006. Suncani Hvar přispěl k celkovému výsledku 12,5 milionu € v porovnání s 9,6 milionu € v předchozím roce, přestože byl hotel Amfora otevřen se zpožděním až na konci července.

Navzdory odprodeji portfolia hotelnictví (s výjimkou hotelů Pachtův Palác, Diana, Belgická a Suncani Hvar) fondu Endurance Hospitality Fund ve společném podniku s AIG, který vstoupil v platnost 30. listopadu, je obrat stále plně integrován do celého roku.

Výkon portfolia hotelnictví v roce 2007 (s výjimkou Suncani Hvar) se výrazně zlepšil s ADR (průměrná denní sazba) 108,7 € a Revpar (výnos z hotelového pokoje) 69,9 € v porovnání s 99,1 € a 60,0 € v roce 2006.

Cílem skupiny je dosáhnout v roce 2008 obratu ze zbývajících portfolia 23 milionů €.

Správa majetku

Poplatky generované fondem Endurance se významně zvýšily na 10,7 milionu € (v porovnání se 4,5 milionu € v roce 2006), což odráží růst a sílu této strategie.

Celkové vlastní jmění na konci roku vyskočilo z 200 milionů € v roce 2006 na 650 milionů € v roce 2007. V současnosti je skupina fondů Endurance Fund rozdělena na 3 podřízené fondy (Office and Retail 1, Residential a Hospitality) a 4 nové podřízené fondy byly otevřeny k upisování: Office and Retail 2, Logistic, Infrastructure a Healthcare. Držiteli podílů fondů jsou investoři s hodnocením AAA ze všech zemí. Orco Property Group drží pozici správce majetku a investora v každém z nových fondů a vlastní mezi 5 až 20 % základního jmění ve většině z nich.

V roce 2008 skupina očekává silné zvýšení částky, kterou fond Endurance přispěje k obratu, a to na 30 milionů €. V roce 2008 budou na trh uvedeny nové fondy, první z nich bude zaměřen na oblast infrastruktury. Pro rok 2012 se cíle skupiny zvýšily na 3 miliardy € vlastního kapitálu a správu aktiv 10 miliard € pro fond Endurance.

Události z poslední doby

Financování: 188 milionů € nových úvěrů ve 4. čtvrtletí 2007 – zdroje financování jsou na našich trzích stále k dispozici

Během posledního čtvrtletí roku 2007 skupina vyčlenila 188 milionů € na financování projektů při průměrné marži 127 bazických bodů. Mezi hlavními kontrakty v developerské oblasti stojí za zmínku City Gate s hodnotou 40 milionů € při EURIBOR + 130 bazických bodů. V investičním portfoliu byly hlavní úvěrové závazky GSG financované půjčkou 305 milionů s proměnlivým úrokem přesunuty na pevnou úrokovou sazbu 5,45 % (včetně marže) dohodou podepsanou v červenci 2007.

Ve 4. čtvrtletí byly podepsány nové nájemní smlouvy

Týmy zabývající se pronájmem dokončily hlavní vyjednávání pro maloobchodní a kancelářské jednotky, včetně Starbucks a Robert Half v Paláci Archa (Na Poříčí) v Praze a České Spořitelny (pobočka Erste Bank) na Hradčanské v Praze. Nejvýznamnějším faktem je, že právnícká společnost Lovells uzavřela předběžnou nájemní smlouvu na 9 000 m² ve Sky Office v Düsseldorfu. Sky Office je moderní budova nejvyšší třídy s nádherným výhledem na Rýn. Počítáme-li již uzavřenou nájemní smlouvu s renomovanou konzultační společností, pronajala Orco Germany úspěšně 55 % budovy již rok a půl před jejím dokončením.

Akvizice 719 milionů € v roce 2007

Celkové akvizice skupiny dosáhly minulý rok hodnoty 719 milionů €.

Kromě pozemku Wertheim získaného za 75 milionů € a Molcomu získaného v Rusku za 85 milionů dolarů, což bylo oznámeno již v prvním čtvrtletí, dokončila skupina dvě akvizice na Slovensku (42 milionů €), jednu akvizici administrativní budovy v Lucembursku (32 milionů €) a dokončila akvizici GSG (385 milionů €) v Berlíně. Díky této hlavní transakci se Orco stala jedním z hlavních vlastníků komerčního majetku v Berlíně.

Ikonické projekty

Skupina dosáhla výrazného pokroku ve svých ikonických maloobchodních projektech, například díky obchodnímu domu Paris, Cumberland a Vaci 1, kde probíhají jednání o pronájmu s hlavními maloobchodními společnostmi obchodujícími s luxusním zbožím. Významného pokroku bylo dosaženo v projektech Bubny a Wertheim, které vedou k vytvoření dodatečné hodnoty pro skupinu v roce 2008.

Sdělení prezidenta: Jean-Françoise OTT

Přestože se svět nachází ve finančně náročném období, osobně mám stále naprostou důvěru v solidní pozici Orco Property Group ve střední Evropě, vzhledem k silným ekonomickým základům těchto zemí a jejich realitním trhům. Konvergenční tendence stále probíhá a je posilována ze zdrojů EU.

Tím, jak ekonomiky ve střední Evropě stále ještě dospívají, překonávají významně svým růstem region západní Evropy (6 % v České republice oproti 1,8 % ve Francii podle odhadů na rok 2008). Míra závislosti na importu do USA navíc zůstává na pouhých 2 %. V důsledku příznivých daňových opatření, z nichž nejdůležitější je snížení daní z příjmu fyzických osob v České republice na jednotnou sazbu 15 % (a dále na 12,5 % v roce 2009), mají tyto země kapacitu přitahovat vysoce kvalifikované pracovníky a současně zachovávat mzdovou úroveň o 50 % níže, než je průměr západní Evropy.

Vzhledem k tomuto zdravému ekonomickému kontextu se ve střední Evropě mezi lety 2001 a 2007 zdvojnásobila absorpce kancelářských prostor s tím, jak kvalifikovaná pracovní síla nadále přitahuje nadnárodní společnosti do tohoto regionu. I přes značný nárůst nabídky nových kancelářských prostor v posledních letech, je stále zvyšující se poptávka důvodem jejich trvalého nedostatku ve městech střední Evropy v porovnání s městy západní Evropy. Protože cena pronájmů zůstává 3 až 4krát nižší než v západní Evropě, zajistí nám její budoucí nárůst hodnoty, dokonce i při stabilizaci výnosů. Zaznamenali jsme růst v maloobchodní oblasti z 5 na 8 % v roce 2007.

V oblasti residenčního trhu průměrná zadluženost středoevropských rodin zůstává na 15,4 %, tedy na výrazně nižší úrovni, než je průměrných 54 % u rodin v západní Evropě. Proto není hypoteční trh ve střední Evropě ani zdaleka tak ohrožen krizí rizikových úvěrů v USA a Velké Británii, jak je tomu v západní Evropě.

V roce 2007 dosáhla Orco Property Group nejvyšší obrát ve své historii: 275,2 milionů €. Tři hlavní oblasti podnikání skupiny: residenční development, investiční majetek a správa majetku prokázaly významný nárůst ziskovosti a jasný přírůstek mezního rozsahu.

Skupina získala v posledním čtvrtletí roku 2007 nové úvěry ve výši 188 milionů €. Dosažené marže jsou nejlepší, jakých skupina kdy dosáhla (průměrně 127 bazických bodů). To současně potvrdilo, že investice Orco Property Group mají důvěru bank, které nás financují od zahájení našich činností před 16 lety.

Odhaduji, že hodnota čistých aktiv na akcii podle IFRS k 31. prosinci dosáhne okolo 104 € na základě očekávaného zisku přes 100 milionů € pro rok 2007. Hodnota nemovitostí ve střední Evropě pokračuje v plynulém růstu. Mírný nárůst výnosu byl kompenzován nárůstem v oblasti pronájmů. Pokles hodnoty čistých aktiv v porovnání s červnem (115 €) je vysvětlen poklesem ceny akcií Orco Germany (z 12,5 na 10,2 € k 31. 12. 2007) a Suncani Hvar (z 220 na 179 K k 31. 12. 2007). Přitom je třeba uvést, že pokles ceny akcií neodpovídá poklesu hodnoty nemovitostí v Berlíně nebo Hvaru (ve skutečnosti jsme zaznamenali trvalý nárůst

poměru cena/m² v obou těchto lokalitách). Přesto, díky pečlivé práci našich týmů při získávání stavebních povolení pro obchodní dům Paris v Budapešti a Zlota 44 ve Varšavě a aktivní správě portfolia nájemních prostor, se celková hodnota portfolia skupiny zvýšila ve všech zemích a je v současnosti odhadována na 2,4 miliardy € (po prodeji portfolia hotelnictví). Tato hodnota NAV nebere v úvahu hodnotu servisních společností, tj. správy nemovitostí, řízení projektů, správy hotelů a správy majetku. Po jejich zahrnutí by naše NAV mohlo vzrůst z 10 na 20 € na akcii na základě kvality lidských zdrojů, které jsou základem naší práce ve všech zemích, kde působíme.

Náš cíl pro nadcházejících šest měsíců je poskytnout trhu více informací týkajících se našich očekávaných zisků do roku 2012, pokračovat v opatrném řízení naší rozvahy, udržovat poměr zadluženosti k hodnotě okolo 45 % a rozvíjet náš stávající potenciál. Kromě toho bude naše základna pro nákupy nástrojem k optimalizaci nákladové struktury v sedmi zemích, kde skupina působí. Mimo to nám hotovost společnosti umožní financovat naše kapitálové výdaje v roce 2008 ve výši 500 milionů €.

Naše cíle pro rok 2008 zahrnují obrát 330 milionů € se zvyšující se ziskovostí, zlepšenou marží v rezidenčním developmentu díky základně pro nákupy, zvýšené ceně pronájmů a více fondech spravovaných v rámci fondu Endurance.

Závěrem lze říci, že Orco Property Group právě ukončila nejlepší rok ve své historii a strategicky si připravila pozici k dalšímu překonání tohoto rekordu. Hluboce věřím, že v roce 2008 zaznamenáme další růst NAV a zvýšené hotovostní zisky. Máme solidní pozici, která nám umožní těžit ze zvyšující se poptávky po kvalitních nemovitostech a poptávky po nemovitostech pro rostoucí střední třídu. Navíc nám nástroje, jakým je fond Endurance Fund, umožnily diverzifikovat naše portfolia a jsme připraveni těžit z vysoké úrovně hotovosti, která je na trhu stále k dispozici. A konečně, v krajině střední Evropy zanecháváme trvalou stopu díky ikonickým projektům typu Bubny, Wertheim, Dunaj, Zlota 44 a Vaci 1 a zásluhou nejlepšího týmu pracovníků z celého regionu. Tyto projekty světové úrovně pozvednou Prahu, Berlín, Bratislavu, Varšavu a Budapešť na vyšší úroveň v mezinárodním porovnání a ještě více upevní pozici Orco Property Group, jako předního developera nemovitostí ve střední Evropě.