



Tisková zpráva

27. března 2008

Celoroční výsledky za rok 2007

Hodnota portfolia 2,4 miliardy €

73% nárůst obrátu na 299 milionů €

Zisk po přecenění 147 milionů €

Upravený EBITDA 66 milionů € oproti 6 milionům € v roce 2006

Čistý zisk (group share) 87,5 milionů €

NAV na akcii 106 €

Nárůst dividendy o 40 % na 1,4 € na akcii

27. března 2008 schválilo představenstvo společnosti Orco konsolidovanou finanční závěrku za rok 2007.

D) 2007: rok zvýšení ziskovosti

A) 73% nárůst obrátu na 299,2 milionů €

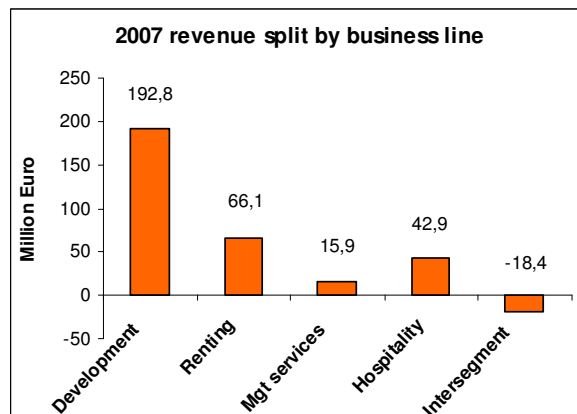
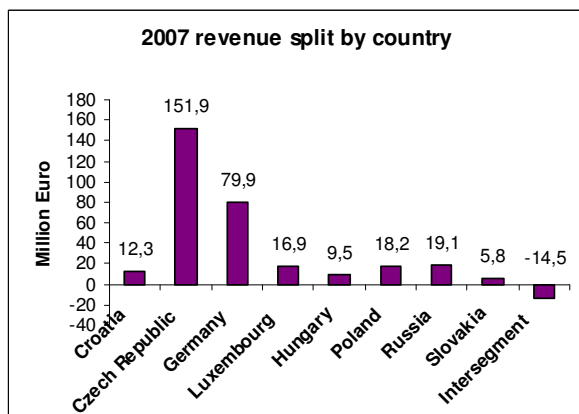
V milionech €	2007	2006	Změna v %
Developerská činnost	192,8	124,3	55 %
Pronájmy	66,1	19,9	233 %
Hotely a residence	42,9	30,8	40 %
Služby správy majetku	15,9	8,7	83 %
Aktivita mezi segmenty	-18,4	-10,7	73 %
Celkem	299,2	172,9	73 %

1) Developerská činnost

Výnosy z činností residenčního developmentu dosáhly úrovně 192,8 milionů € (oproti odhadu 172,4 milionů € zveřejněnému v lednu 2008) ve srovnání s 124,3 milionů € v roce 2006. Skupina významně zvýšila objem developerských aktivit; v roce 2007 bylo předáno 1503 bytových jednotek (včetně 50 % jednotek prodaných z Košík Development).

Rozdíl mezi odhadovanými hodnotami zveřejněnými v lednu a výsledným obrátem je způsoben kritérii pro zjišťování výnosů IFRS, které společnost Orco splnila zejména díky prodeji projektu Rudná II.

894 podepsaných budoucích smluv o koupi dává managementu skupiny Orco Property Group pro rok 2008 vysokou důvěru v dosažení úplného ročního cíle výnosů z developerské činnosti ve výši 197 milionů €.



2) Pronájmy

Výnosy z pronájmů dosáhly 66,1 milionů € (oproti 55,9 milionů € oznámeným v lednu) ve srovnání s 19,9 milionů € v roce 2006.

Rozdíl mezi lednovými příjmy z pronájmů a výslednými čísly je způsoben naším podhodnocením výnosů ze dvou hlavních akvizic v roce 2007 – společností Molcom a GSG. Od té doby došlo k úpravě tohoto příspěvku:

- společnost Molcom byla zakoupena v dubnu, generovaný výnos: 17,0 milionů €;
- společnost GSG byla zakoupena na konci června, generovaný výnos 19,7 milionů €.

Největší příspěvek v Praze představuje projekt Bubenská zakoupený v září 2006 za 26,6 milionů €, který generoval 3,3 milionů € na výnosech z nájmu.

Průměrná obsazenost zůstává všeobecně na velmi vysoké úrovni 88 % (bez GSG). Podle jednotlivých sektorů je míra obsazenosti 82 % pro kancelářské nemovitosti, 87 % pro obytné prostory, 91 % pro pronájmy obchodních prostor a 94 % pro logistiku a lehký průmysl. Pokles v míře obsazenosti v oblasti kancelářských prostor lze vysvětlit konsolidací GSG; je však vhodné zmínit skutečnost, že obsazenost se již zvýšila z 68 % na 70 % a i nadále roste. Po zahrnutí GSG se míra obsazenosti kancelářského portfolia sníží na 72 %.

Při započítání plného příspěvu společností Molcom a GSG si skupina stanovila cíl dosáhnout 80 milionů € z pronájmu v roce 2008.

3) Hotely a residence

Výnosy z hotelových služeb dosáhly v roce 2007 42,9 milionů € ve srovnání s 30,8 milionů € v roce 2006. Sunčani Hvar přispěl 12,5 milionů € ve srovnání s 9,6 milionů € za předchozí rok, a to i přes opožděné otevření projektu Amfora na konci července.

Finanční výkonnost portfolia hotelnictví v roce 2007 (bez Sunčani Hvar) zaznamenala významné zlepšení s hodnotami ADR 108,7 € a Revpar 69,9 € ve srovnání s 99,1 € respektive 60,0 € v roce 2006.

Skupina má za cíl dosáhnout v roce 2008 23 milionů € pro plně spravované portfolio.

Z důvodu společného řízení společností Orco a AIG bude obrat portfolia hotelnictví ve střední Evropě v roce 2008 integrován proporcionálně. Celkový obrat divize tak bude zvýšen o 17 milionů €, což odpovídá 50 % výnosů společného podniku. Celkový cílový obrat je 40 milionů €.

4) Služby správy majetku

Poplatky generované skupinou Endurance Funds dosáhly významného zvýšení na 6,3 milionů € (ve srovnání s 4,5 milionů € v roce 2006), což je důkazem růstu a síly této činnosti. Zbývající výnosy v tomto segmentu činností představují zejména výnosy mezi segmenty skupiny.

Zastřešující fond Endurance Fund je nyní rozdělen na 2 stávající podřízené fondy (fond Office a Retail 1 a fond Residential) a 3 nové podřízené fondy, které jsou otevřené pro upisování:

Office 2, Industrial & Logistics a Healthcare. Další podřízený fond Infrastructure momentálně prochází procesem schválení. Držiteli jednotek fondů jsou investoři třídy AAA v celém světě. Skupina Orco Property Group má v každém fondu pozici správce aktiv a ve většině fondů má vyhrazeno mezi 5 až 20 % vlastního kapitálu.

V roce 2008 očekává skupina strmý nárůst zvýšení příspěvní fondů Endurance k obratu v hodnotě 30 milionů €.

B) Zisk po přecenění 147,4 milionů €

Tento zisk po přecenění zahrnuje pouze přecenění investičního majetku a pozemků. Probíhající developerské projekty, majetek ve výstavbě a hotely (vše ceněno podle nákladů) byly z výpočtů vyloučeny.

Mezi hlavními příspěvků k zisku po přecenění lze zmínit GSG s 28,2 milionů €, Leipziger Platz (Wertheim) 19,5 milionů €, Haus Cumberland s 16,2 milionů €, Bubny s 7,9 milionů € a Na Poříčí (Palác Archa v Praze) 3,0 milionů €.

C) Upravený EBITDA 66,1 milionů €

Upravený výsledek EBITDA představuje 66,1 milionů € při tržbách 299,2 milionů € (oproti 5,6 milionů € v roce 2006 při obratu 172,9 milionů €). Růst upraveného EBITDA byl mnohem vyšší než u obratu, což ukazuje na významné zlepšení provozní ziskovosti.

K tomuto trendu přispívají tři pilíře.

Upravený EBITDA developerské činnosti se zvýšil z negativního příspěvní -3,9 milionů € v roce 2006 na 19,5 milionů €, což dokazuje zlepšení naší developerské marže a dosažení lepší rovnováhy mezi objemem dodávek a investicemi do nových projektů. Kapitálový zisk z prodeje 25 % ze čtyř residenčních developerských projektů do fondu Endurance Residential rovněž přispěl k tomuto vývoji 6,2 milionů €.

Upravený EBITDA portfolia pronájmů má hodnotu 32,1 milionů € oproti 4,8 milionů € v roce 2006. Z hlediska provozu existují dva hlavní příspěvků k tomuto zlepšení: GSG s 8,2 milionů € (6 měsíců konsolidace) a Molcom s 5,6 milionů € (9 měsíců konsolidace). V neprovozním ohledu zahrnuje tato hodnota čistý zisk z prodeje Pier Eins a prodej aktiv z portfolia Vinohrady (viz bod IV).

Upravený EBITDA činností správy majetku má hodnotu 13 milionů € ve srovnání s 8 miliony € v roce 2006.

D) Nákladové úroky 66,3 milionů €

Nákladové úroky 66,3 milionů € (18,1 milionů € v roce 2006) zahrnují opravy IFRS bezhotovostních úroků v hodnotě 20,1 milionů € (6,8 milionů € v roce 2006).

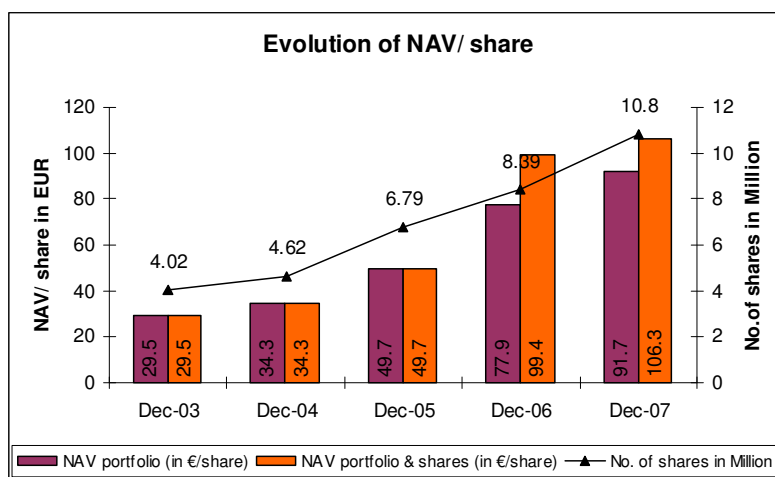
II) NAV: dva způsoby výpočtu

Portfolio bylo společností DTZ oceněno na 2,4 miliard €.

Společnost Orco bude od této chvíle publikovat dva způsoby výpočtu hodnoty čistých aktiv.

Při prvním způsobu je ocenění projektů v oblasti nemovitostí a majetku našich kótovaných účastí u společností Orco Germany a Sunčani Hvar společností DTZ nahrazeno tržní cenou vlastněných podílů. Tento způsob poskytuje větší volatilitu a odráží finanční přístup k určení hodnoty čistých aktiv. V prosinci 2007 byla finanční hodnota čistých aktiv na akcii 106,3 € ve srovnání s 99,4 € na konci roku 2006.

Druhý způsob je založen výhradně na ocenění portfolia a představuje určení hodnoty čistých aktiv z pohledu nemovitostí. Hodnota čistých aktiv na akcii z pohledu nemovitostí je 91,7 € oproti 77,9 € na konci roku 2006.



III) Úvěrové financování

Poměr úvěrů k hodnotě je 49,0 % včetně akvizice společnosti GSG s výrazným podílem úvěru. Záměrem společnosti Orco je udržení tohoto poměru pod hranicí 50 %.

Náklady na úvěr představují 4,84 %. Bez finančních závazků je cena úvěru 5,83 %. Podíl úvěrů s pevnými úroky (po zohlednění odvozených úroků) představuje 80 %.

Čistý výnos z půjček (vydání nových bankovních úvěrů bez zahrnutí splátek a refinancování s výjimkou rozdílů vyplývajících ze směnných kurzů a variací objemu) představuje 747 milionů € ve srovnání s 359 miliony € v roce 2006. Meziroční nárůst čistých vyplacených úroků má hodnotu 42 milionů €. Celkový dluh představuje 1 480 milionů € ve srovnání s 651 milionem € v roce 2006.

Hotovost a hotovostní ekvivalenty společnosti Orco činily k závěru roku 2007 258 milionů €. Tato částka společně s výnosem z prodejů dokončených ke konci roku 2007 a prodejů chystaných v roce 2008 poskytuje managementu společnosti Orco vysokou důvěru ve

schopnost financovat kapitálové náklady pro rok 2008 bez nutnosti využití čistého jmění či trhu s obligacemi.

IV) Prodej majetku a činností

Další provozní příjem (30,9 milionů € ve srovnání s 2,8 milionů €) zahrnuje zejména zisk z částečného nebo úplného prodeje investičního majetku a poboček; podrobnosti jsou uvedeny dále.

A) Rezidenční projekty prodané fondu Endurance Residential Fund

Společnost Orco prodala 25 % z následujících čtyř rezidenčních projektů fondu Endurance Residential: Praga (Česká republika), Złota, Szczecin a Josefoslav (Polsko). Finanční výnos z této transakce má hodnotu 23 milionů € a generuje zisk 6,2 milionů €. V lednu 2008 skupina rovněž prodala 25 % z pátého rezidenčního developmentu, Benice, 15 km od Prahy, s výnosem 8,6 milionů €. Financování těchto developerských projektů bude rozděleno poměrně na základě procentuálního podílu vlastnictví.

B) Hotelnictví, společný podnik s AIG

Kapitálový zisk generovaný prodejem 50 % portfolia hotelnictví společnému podniku se společností AIG má hodnotu 18,6 milionů €. Hodnota výnosu představuje 50 milionů € pro rok 2007.

C) Pier Eins – Duisburg

V prosinci prodala skupina kancelářskou budovu Pier Eins v Duisburgu s výnosem 27 milionů €, o 8 % vyšším oproti tržní hodnotě, a se ziskem 5,9 %. Tato transakce představuje schopnost skupiny nakládat s využitým majetkem a realizovat kapitálový zisk. Z tržního pohledu je tento obchod rovněž důkazem zájmu investorů o dobře spravovaný majetek.

D) Vinohrady

V roce 2007 zahájila společnost Orco prodej rezidenčního portfolia v pražských Vinohradech postupným prodejem bytových jednotek. Do prosince 2007 došlo k prodeji 21 jednotek a podpisu dalších 25 budoucích kupních smluv. Prodej zbývajících jednotek je očekáván do konce roku 2009. Byty jsou aktuálně prodávány za ceny podle ohodnocení DTZ.

E) Výhled do roku 2008

Záměrem skupiny pro rok 2008 je pokračování v programu selektivního prodeje rezidenčního i komerčního majetku. Program bude zahrnovat využitá logistická a komerční aktiva a bude odpovídat čistému finančnímu výnosu skupiny v hodnotě 80 milionů €. Tato strategie umožní skupině přerozdělit vlastní kapitál na projekty s vyšší tvorbou hodnoty.

V) Hodnota akvizic za rok 2007 je 891 milionů €

V roce 2007 provedla skupina akvizice v hodnotě 891 milionů € ve všech osmi zemích, v nichž skupina působí. Vedle společnosti GSG, která je největší a díky níž je Orco Germany prvním soukromým vlastníkem komerčního majetku v Berlíně, stojí za zmínku první akvizice společnosti v Rusku (Molcom a Otrada).

Budovy a pozemky	Země	Investice (v milionech €)
Budovy		719,7
GSG	Německo	378,0
Molcom	Rusko	92,0
Gebauer Höfe	Německo	42,9
Orco House	Lucembursko	31,2
Mostecká	ČR	21,0
Hradčanská	ČR	21,2
City Gate	Slovensko	21,0
Dunaj	Slovensko	18,9
Další budovy	Všechny země	93,5
Pozemky		171,0
Wertheim	Německo	78,9
Otrada	Rusko	41,3
Origo	Maďarsko	9,2
Ostatní pozemky	Všechny země	41,6
Celkem		890,7

Otrada, rozsáhlý rezidenční projekt v blízkosti Moskvy o velikosti několika hektarů. Orco Property Group chystá výstavbu luxusních nízkopodlažních obytných domů ve čtyřech fázích. Společnost Orco se zúčastní druhé fáze s 60% podílem na společném podniku s místním partnerem.

Orco House, budova v Capellen v Lucembursku, je první důležitou investicí na lucemburském trhu s nemovitostmi. Budova poskytne 7 750 m² a 250 parkovacích míst. S výjimkou 470 m² je budova pronajímána výhradně prvotřídním nájemcům. Část budovy slouží jako sídlo podnikového vedení skupiny Orco Property Group.

Pozemek pro nemovitosti na náměstí Leipziger Platz v Berlíně, obecně označovaný jako Wertheim, pokročil k další fázi vývoje. V roce 2007 společnost Orco Germany a Senátní úřad pro urbanistický rozvoj v Berlíně vyhlásili urbanistickou soutěž o hlavní projekt. 18. března 2008 porota udělila první cenu návrhu berlínské architektonické společnosti Kleihues + Kleihues.

Kvalifikovaný hlavní projekt bude nakonec pravděpodobně vytvořen pro 120 000 m² (oproti původně očekávaným 80 000 m²). Společnost Orco Germany plánuje následující konkrétní využití místa: 55 % pro nákupní a zábavní prostory, 30 % obytné prostory, 15 % kancelářské prostory a 760 parkovacích míst. Výstavba je chystána na jaro 2009, dokončení je plánováno v polovině roku 2012. V roce 2007 byl získán pozemek za 78,9 milionů €, který k prosinci 2007 generoval zisk po přecenění ve výši 19,5 milionů €. Celkové očekávané kapitálové výdaje na projekt činí 300 milionů €.

VI) Nárůst dividendy o 40 % na 1,4 € na akcii

Představenstvo navrhne akcionářům na valném shromáždění zvýšení dividendy o 40 % na hodnotu 1,40 € na akcii. Platbu lze provést podle přání akcionářů v hotovosti či v akciích. Rozhodný den je 29. dubna 2008.

VII) Výpis z finanční závěrky k 31. prosinci 2007 (v tisících €)

A) Konsolidovaný zisk a ztráta

V tisících €	Prosinec 2007 Bez auditu	Prosinec 2006
Výnos	299 229	172 908
Čistý zisk v reálné hodnotě		
z investičního majetku	147 376	145 901
Ostatní provozní výnosy	30 878	2 786
Odbytové náklady	-147 782	-119 224
Odměny zaměstnancům	-58 198	-30 141
Amortizace, opravné položky a rezervy	-17 027	-4 076
Výsledek z obchodních činností		0
Ostatní provozní náklady	-77 372	-33 906
Provozní výsledek	177 104	134 248
Úrokové výdaje	-66 345	-18 133
Zisk z úroků	8 911	2 393
Výsledek měnové výměny	-5 662	-3 624
Ostatní finanční výsledky	-10 763	8 040
Finanční výsledek	-73 859	-11 324
Zisk před zdaněním	103 245	122 924
Daň z příjmů	-2 341	-25 069
Čistý zisk	100 904	97 855
Případající na menšinové podíly	-13 396	-1 156
Případající na skupinu	87 508	96 699

B) Konsolidovaná rozvaha

Majetek, v tisících €	Prosinec		Jmění a závazky		
	Prosinec 2007 Bez auditu	Prosinec 2006	Prosinec 2007 Bez auditu	Prosinec 2006	
DLOUHODOBÁ AKTIVA	2 147 468	992 605	ČISTÉ JMĚNÍ	939 835	518 425
Nehmotná aktiva	67 016	1 545	Vlastní kapitál akcionářů	736 012	454 232
Investiční majetek	1 564 947	749 438	Menšinové podíly	203 823	64 193
Majetek, podnik a zařízení	419 575	213 860	ZÁVAZKY	2 003 428	960 456
Hotely a vlastní budovy	294 170	165 502	Dlouhodobé závazky	1 587 783	673 075
Príslušenství budov	21 036	15 036	Obligace	472 812	240 854
Majetek ve výstavbě	104 369	33 322	Finanční závazky	831 724	315 106
Finanční aktiva	82 182	21 196	Rezervy	18 154	11 822
Odložené daňové pohledávky	13 748	6 566	Derivatívní nástroje	21 153	16 545
BĚŽNÁ AKTIVA	795 795	485 468	Odložené daňové závazky	243 940	88 748
Zásoby	323 698	248 884	Běžné závazky	415 645	287 381
Pohledávky z obchodního styku	64 891	52 602	Finanční závazky	175 216	95 370
Další pohledávky	115 610	42 597	Závazky z obchodního styku	50 220	55 526
Derivatívní nástroje	22 396	22 595	Zálohy	101 678	63 377
Krátkodobá finanční aktiva	11 222	20 451	Rezervy	21 813	18 992
Hotovost a hotovostní ekvivalenty	257 977	98 339	Derivatívní nástroje	4 872	161
Vyhrazeno pro prodej	0	2 281	Ostatní krátkodobé závazky	61 846	53 955
CELKEM	2 943 263	1 480 354	Vyhrazeno pro prodej	0	1 473
			CELKEM	2 943 263	1 480 354

C) Shrnutí konsolidovaného přehledu o finančních tocích

V tisících €	Prosinec 2007 Bez auditu	Prosinec 2006
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍCH ČINNOSTÍ	10 330	12 633
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK PRO INVESTICE	-874 615	-433 943
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z FINANCOVÁNÍ	1 022 396	469 206
ČISTÝ NÁRŮST PENĚŽNÍHO TOKU	158 111	47 896
Hotovost a hotovostní ekvivalenty na začátku období	98 344	49 089
Hotovostní rozdíl při směně	1 522	1 359
HOTOVOST A HOTOVOSTNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	257 977	98 344

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: +42 02 21 416 311

avobruba@orcogroup.com

Skupina **Orco Property Group** je přední investor, developer a správce majetku na středoevropském trhu s nemovitostmi a ubytovacími službami. V současnosti spravuje aktiva ve výši přibližně 2,5 miliardy €. Orco Property Group je veřejná společnost se sídlem v Lucembursku působící ve střední Evropě od roku 1991, jejíž akcie jsou kótovány na burze Euronext a na burzách v Praze, Varšavě a Budapešti. Nemovitostní portfolio Orco Property Group zahrnuje IPB Real, MaMaison Hotels & Apartments, Viterra Development, Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH (GSG), Orco Real Estate, Orco MOLCOM a další nemovitý majetek. 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.