



ORCO PROPERTY GROUP S.A.

Přijetí emise stávajících kmenových akcií ISIN LU0122624777 a vyměnitelných dluhopisů ISIN FR0010108704 pro účely obchodování na hlavním trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Tento prospekt byl vyhotoven pro účely přijetí emise stávajících kmenových akcií a vyměnitelných dluhopisů obchodní společnosti ORCO PROPERTY GROUP S.A., se sídlem 8, Boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg, Lucemburské velkovévodství, založené podle lucemburského práva, vedené v obchodním rejstříku obchodním soudem v Lucemburku, Lucemburském velkovévodství, pod sp. zn. B. 44996 (dále jen „emitent“ nebo „ORCO“) k obchodování na hlavním trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále také „BCPP“ nebo „burza“).

Akcie jsou vydány v počtu 4 622 824 kusů bez jmenovité hodnoty a obchodovány na sekundárním trhu (*Second Marche*) burzy Euronext Paris S.A (dále jen „EURONEXT“) v Paříži, Francii (dále také jen „akcie“). Kurz akcií na začátku obchodování s nimi na BCPP (jak je definováno níže) bude určen podle posledního známého kotace (uzavírací kurz) akcií na burze EURONEXT, ISIN akcií je LU0122624777. Akcie jsou představovány více globálními listinami, které zní na jméno Euroclear Netherlands (dále jen „EUROCLEAR“), který jedná jako zástupce společnosti Clearstream Banking, société anonyme, Luxembourg, Lucemburské velkovévodství (dále jen „Clearstream“). Emitent předpokládá, že akcie budou obchodovány na hlavním trhu BCPP a to v českých korunách. Vypořádání obchodů s akciemi na BCPP bude realizováno prostřednictvím vypořádacího centra burzy, společnosti UNIVYC, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČ: 25081489 (dále jen „UNIVYC“).

Vyměnitelné dluhopisy bez přednostního upisovacího práva v nominální hodnotě 32,40 EUR a úrokem 5,5 % p. a. jsou vydány v počtu 1 001 563 kusů a obchodovány na sekundárním trhu burzy EURONEXT (dále jen „dluhopisy“). Kurz dluhopisů na začátku obchodování s nimi na BCPP bude určen podle posledního známého kotace (uzavírací kurz) akcií na burze EURONEXT, ISIN dluhopisů je FR0010108704. Emitent předpokládá, že dluhopisy budou obchodovány na hlavním trhu BCPP a to v českých korunách. Vypořádání obchodů s dluhopisy na BCPP bude realizováno prostřednictvím vypořádacího společnosti UNIVYC.

Akcie byly přijaty prostřednictvím České spořitelny, a.s. se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ: 140 00, IČ 45244782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171 (dále také jen „lokální kотаční agent“) k obchodování na hlavním trhu burzy rozhodnutím burzovního výboru pro kotaci konaného dne 18. ledna 2005. Dluhopisy byly přijaty prostřednictvím lokálního kотаčního agenta k obchodování na hlavním trhu burzy rozhodnutím burzovního výboru pro kotaci konaného dne 18. ledna 2005.

Prospekt akcií a dluhopisů (s výjimkou emisních podmínek dluhopisů) byl schválen rozhodnutími Komise pro cenné papíry ze dne 20. ledna 2005, č.j. 45/N/1158/2004/4 a 45/N/1158/2004/5, které nabyly právní moci dne 20. ledna 2005.

Tento prospekt akcií a dluhopisů (dále také jen „prospekt“) není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli akcií nebo dluhopisů. Zájemci o koupi akcií nebo dluhopisů musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto prospektu, ale i na základě jejich upřesnění, změn a doplnění vyplývajících z informací, které emitent bude o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti průběžně uveřejňovat v souvislosti s plněním své informační povinnosti na základě právních předpisů.

Tento prospekt byl vyhotoven k 17. lednu 2005.



Kotační agent

[TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA]

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento prospekt (jak je definován níže) je prospektem cenného papíru pouze ve smyslu zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Není-li v tomto prospektu dále uvedeno jinak, žádný státní orgán, s výjimkou Komise pro cenné papíry České republiky, ani jiná osoba tento prospekt neschválily. Jakékoli prohlášení opačného smyslu je nepravdivé.

Emitent (jak je uveden níže), žádný z jeho zaměstnanců, ani jakýkoli jeho poradce (včetně lokálního kótačního agenta nebo právního poradce) neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o emitentovi, akciích nebo dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto prospektu. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené emitentem nebo jakýmkoli jeho poradcem (včetně lokálního kótačního agenta nebo právního poradce). Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto prospektu uvedeny k datu vydání tohoto prospektu. Předání tohoto prospektu kdykoli po datu jeho vydání neznamena, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu jeho vydání. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím informací uveřejňovaných emitentem v rámci plnění jeho informační povinnosti.

Rozšiřování tohoto prospektu a nabídka, prodej nebo koupě akcií nebo dluhopisů jsou v některých zemích omezeny právními předpisy (např. ve Spojených státech amerických, Kanadě a Japonsku, kde není možné tyto dluhopisy nabízet). Osoby, do jejichž držení se tento prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji akcií nebo dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k akciím nebo dluhopisem. Vlastníci akcií nebo dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení a prodej akcií nebo dluhopisů (včetně případných daňových důsledků vyplývajících z nabytí, držení, prodeje, přijetí dividend v České republice), jakožto i jakékoliv jiné transakce s akciemi nebo dluhopisy a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

Emitent bude v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy a předpisy jednotlivých oficiálních trhů cenných papírů, na kterých jsou nebo budou akcie nebo dluhopisy přijaty k obchodování, uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit informační povinnost.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální zájemci o koupi akcií nebo dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření. Bude-li tento prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním prospektu v českém jazyce a zněním prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění prospektu v českém jazyce, není-li v tomto prospektu dále uvedeno jinak.

V souvislosti s přijetím akcií a dluhopisů na trh Burzy cenných papírů Praha, a.s. a v souvislosti s obchody s akciemi nebo dluhopisy mohou být provedeny operace ke stabilizaci a udržení tržní ceny akcií nebo dluhopisů na úrovni, která by jinak nemusela být běžná. Tato stabilizace, pokud bude zahájena, může být kdykoli pozastavena a bude vždy prováděna v souladu s platnými právními předpisy.

ÚVOD

**Porovnání prospektu s vyhláškou Komise pro cenné papíry č. 263/2004 Sb.,
o minimálních náležitostech prospektu cenného papíru a užšího prospektu cenného
papíru**

| <i>Ustanovení vyhlášky</i> | <i>Kapitola/ článek prospektu</i> | <i>Strana prospektu</i> |
|---|---------------------------------------|-------------------------|
| Obsah prospektu | | |
| § 2 – Údaje o osobách odpovědných za prospekt a ověření účetní závěrky | | |
| a) jméno, popřípadě jména a příjmení, datum narození, adresa bydliště nebo místo podnikání a funkce fyzických osob odpovědných za prospekt; je-li tato osoba v zaměstnaneckém nebo obdobném vztahu k právnické osobě, uvede se její funkce u této právnické osoby s uvedením obchodní firmy nebo názvu, identifikačního čísla, bylo-li přiděleno, a sídla právnické osoby; u osoby, která odpovídá jen za část prospektu, se uvede část, za kterou tato osoba odpovídá | Kapitola 1.1 | Str. 14 |
| b) jméno, popřípadě jména a příjmení, datum narození, adresa bydliště nebo místo podnikání auditora a obchodní firma nebo název, sídlo a identifikační číslo, bylo-li přiděleno, auditorské společnosti, kteří ověřili účetní závěrky emitenta za poslední 3 účetní období; údaje se uvedou v rozsahu zápisu v seznamu auditorů nebo seznamu auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky nebo obdobném seznamu; jestliže auditor vydal jiný výrok než výrok „bez výhrad“, musí být k prospektu přiložena i zpráva o auditu; v případě, že byly auditorem ověřeny též jiné části prospektu, uvede se i tato skutečnost | Kapitola 1.2 | Str. 15 |
| c) čestné prohlášení a podpisy osob podle bodu a), že údaje uvedené v prospektu nebo jeho části odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení emitenta a jím vydaných cenných papírů, nebyly vynechány | Kapitola 1.3 | Str. 19 |
| d) prohlášení a podpisy osob podle bodu a), že účetní závěrky za poslední 3 účetní období byly ověřeny auditorem a že výrok auditora uvedený v prospektu odpovídá skutečnosti | Kapitola 1.4 | Str. 20 |
| | | |
| § 3 – Údaje o cenných papírech | | |
| odst. 1 písm. a) údaj o právním základu pro vydání emise cenných papírů | Kapitola 8.1 | Str. 132 |
| odst. 1 písm. b) druh, forma, podoba a počet kusů cenných papírů, připojené kupóny, identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů („ISIN“), pokud bylo nebo má být přiděleno, celková jmenovitá hodnota emise a jmenovitá hodnota cenného papíru | Kapitola 8.2 | Str. 132 |
| odst. 1 písm. c) způsob zdaňování výnosů z cenných papírů ve státu, ve kterém má emitent sídlo, popřípadě i ve státu, ve kterém mají být cenné papíry přijaty k obchodování na regulovaném trhu nebo veřejně nabízeny; jestliže je emitent plátcem daně sražené z výnosů cenných papírů, uvede se v prospektu tato skutečnost | Kapitola 8.3 | Str. 132 |
| odst. 1 písm. d) způsob převodu cenných papírů; je-li jejich převoditelnost omezena, uvede se údaj o tom, jak je omezena | Kapitoly 8.4 a 8.6 | Str. 133 a 134 |
| odst. 1 písm. e) názvy regulovaných trhů, na kterých bylo nebo bude požádáno o přijetí cenných papírů k obchodování, počet kusů a celková jmenovitá hodnota cenných papírů, které mají být předmětem žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo veřejné nabídky | Kapitola 8.5 | Str. 133 |
| odst. 1 písm. f) názvy regulovaných trhů, na kterých jsou nebo mají být předmětné cenné papíry nebo jiné cenné papíry téhož emitenta a téhož druhu přijaty k obchodování | Kapitola 8.5 | Str. 133 |
| odst. 1 písm. g) název a sídlo banky nebo finanční instituce, jejímž prostřednictvím mohou vlastníci cenných papírů vykonávat svá vlastnická práva spojená s cennými papíry, zejména jejímž prostřednictvím budou z cenných papírů vypláceny výnosy; není-li taková finanční instituce určena, uvede se popis způsobu výplaty výnosů z cenných papírů | Kapitola 8.6 | Str. 134 |
| odst. 1 písm. h) označení jednotlivých částí emise, pokud má být emise vydána nebo umístěna ve více státech a jednotlivé části jsou určeny pro některé z nich | Kapitola 8.7 | Str. 135 |

| | | |
|--|---------------------|----------------|
| odst. 1 písm. i) emisní kurz nebo kupní cena cenných papírů a způsob jejich placení; není-li emisní kurz nebo kupní cena známa, uvede se způsob jejich stanovení či výpočtu | Kapitola 8.8 | Str. 135 |
| odst. 1 písm. j) způsob výkonu práva na výměnu za cenný papír nebo přednostního práva na upisování cenných papírů, převoditelnost těchto práv a zacházení s právy, která nebyla uplatněna | Kapitoly 8.6 a 10.3 | Str. 134 a 148 |
| odst. 1 písm. k) informace o postupu při úpisu nebo veřejné nabídce cenných papírů, s uvedením lhůt pro upisování nebo nákup cenných papírů, včetně informace o případné možnosti ukončit předčasně upisování nebo veřejnou nabídku nebo krátkit uskutečněné upisování, místa úpisu nebo veřejné nabídky, popřípadě názvů finančních institucí, které mají úpis nebo veřejnou nabídku zprostředkovat; to neplatí pro dluhopisy, které jsou vydávány průběžně | Kapitola 8.10 | Str. 136 |
| odst. 1 písm. l) v případě listinných cenných papírů jejich popis nebo vzorový výtisk a způsob předání listinných cenných papírů jejich nabyvatelům | Není relevantní | Neuvádí se |
| odst. 1 písm. m) možnost vydání zatímních listů nebo obdobných cenných papírů | Neuvádí se | Neuvádí se |
| odst. 1 písm. n) obchodní firma nebo název nebo jméno, popřípadě jména a příjmení, adresa sídla nebo bydliště a předmět činnosti osob, které upsaly nebo upisují celou emisi cenných papírů nebo se za úpis této emise zaručily; jestliže se úpis nevztahuje na celou emisi, uvede se údaj o části emise, která nebyla upsána | Neuvádí se | Neuvádí se |
| odst. 1 písm. o) čistý výnos emise pro emitenta spolu s uvedením účelu použití takto získaných prostředků; to neplatí pro dluhopisy, které jsou vydávány průběžně | Neuvádí se | Neuvádí se |
| odst. 2 V prospektu akcií se uvedou údaje podle bodu (1) písm. m) až o) pouze v případech, kdy jejich vydání probíhá současně s jejich přijetím k obchodování na regulovaném trhu či jejich veřejnou nabídkou nebo proběhlo méně než 12 měsíců před přijetím k obchodování na regulovaném trhu či jejich veřejnou nabídkou | Neuvádí se | Neuvádí se |
| odst. 3 V prospektu dluhopisů se uvedou údaje podle bodu (1) písm. m) až o) pouze v případech, kdy jejich vydání probíhá současně s jejich přijetím k obchodování na regulovaném trhu či jejich veřejnou nabídkou nebo proběhlo méně než 3 měsíce před přijetím k obchodování na regulovaném trhu či jejich veřejnou nabídkou | Neuvádí se | Neuvádí se |
| § 4 – Další údaje o akciích | | |
| písm. a) informace o tom, zda jsou akcie, které mají být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, umístěny mezi veřejností, nebo zda mají být veřejností umístěny prostřednictvím regulovaného trhu | Kapitola 9.1 | Str. 137 |
| písm. b) charakteristika akcií a přesný popis druhu akcií | Kapitoly 8.2 a 9.2 | Str. 132 a 137 |
| písm. c) u akcií vydávaných v souvislosti se splnutím, sloučením nebo rozdělením společnosti, s převodem podniku nebo jeho části, s nabídkou převzetí, nebo u akcií, které je možné vydat jako protiplnění nepeněžitých vkladů, označení místa, kde je možné nahlédnout do dokumentů obsahujících podmínky uvedených operací | Není relevantní | Neuvádí se |
| písm. d) úplný popis všech práv vyplývajících z akcie, zejména rozsahu hlasovacích práv, práva na podíl na zisku, na likvidačním zůstatku a veškerých prioritních práv | Kapitola 9.3 | Str. 137 |
| písm. e) datum vzniku práva na dividendu, je-li známo, a lhůta pro její vyplacení; uvede se též, na koho přechází nárok na dividendu v případě jeho neuplatnění akcionářem | Kapitola 9.4 | Str. 138 |
| písm. f) emisní ážio s uvedením všech nákladů připadajících a účtovaných upisovatelům nebo kupujícím, v případě plně neplacených akcií též podrobnosti jejich splacení | Kapitola 9.2 | Str. 137 |
| písm. g) informace o právu na přednostní úpis dosavadních akcionářů a o omezení nebo vyloučení tohoto práva s uvedením důvodů a případně osob, v jejichž prospěch bylo přednostní právo na úpis omezeno nebo vyloučeno; v případě omezení nebo vyloučení přednostního práva na úpis musí být při vydání akcií proti peněžitým vkladům zdůvodněn emisní kurz | Kapitola 9.2 | Str. 137 |
| písm. h) počet akcií umístěných mezi veřejností s uvedením základního kapitálu, který na ně připadá, s rozlišením podle druhů akcií | Kapitola 9.5 | Str. 139 |
| písm. i) celkové náklady emise nebo jejich dopad v poměru připadajícím na jednu akcií; úplata, odměna nebo provize poskytnutá osobám podílejícím se na emisi musí být uvedena jednotlivě pro takovou osobu zvlášť | Kapitola 9.2 | Str. 137 |
| písm. j) počet akcií, které budou přijaty k obchodování na regulovaném trhu a jejich jmenovitá hodnota | Kapitola 9.6 | Str. 139 |

| | | |
|---|----------------------|----------------|
| písm. k) datum, ke kterému mají být akcie přijaty k obchodování na regulovaném trhu, pokud je známe | Kapitola 9.7 | Str. 139 |
| písm. l) nabídka převzetí akcií emitenta činěná třetími osobami a nabídka převzetí akcií jiných společností činěná emitentem, které byly uskutečněny v běžném nebo předcházejícím hospodářském roce, spolu s uvedením výše ceny a ostatních podmínek nabídky a jejího výsledku | Kapitola 9.8 | Str. 140 |
| písm. m) počet a charakteristika akcií téhož emitenta, jehož akcie jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, jestliže mají být tyto akcie současně s přijetím akcií k obchodování na regulovaném trhu veřejně nebo neveřejně upisovány, spolu s podrobnostmi tohoto úpisu nebo umístění | Není relevantní | Neuvádí se |
| § 5 - Další údaje o dluhopisech | | |
| písm. a) druh, počet a číselné označení dluhopisů | Kapitola 10.1 | Str. 147 |
| písm. b) nominální úroková sazba nebo jiný výnos a způsob jeho výpočtu; v případě, že se předpokládá využití více úrokových sazeb, uvedou se podmínky změny úrokové sazby | Kapitoly 10.1 a 10.2 | Str. 147 a 147 |
| písm. c) podmínky pro poskytnutí dalších výhod a způsob jejich výpočtu | Kapitola 10.3 | Str. 148 |
| písm. d) způsob a postup splácení dluhopisů | Kapitola 10.4 | Str. 149 |
| písm. e) měna, na kterou dluhopisy znějí, možnost volby měny; jestliže dluhopisy znějí na zúčtovací jednotku, uvede se její smluvní úprava | Kapitoly 10.5 a 8.6 | Str. 150 a 134 |
| písm. f) lhůta splatnosti dluhopisů, případně data splátek před lhůtou splatnosti | Kapitola 10.4 a 10.6 | Str. 149 a 150 |
| písm. g) počátek úročení dluhopisů a data splatnosti úroků nebo jiného výnosu | Kapitola 10.7 | Str. 151 |
| písm. h) způsob a lhůty k uplatnění práva na vyplacení úroku nebo jiného výnosu a na splacení dluhopisu, s uvedením promlčecích lhůt | Kapitola 10.9 | Str. 153 |
| písm. i) způsob a rozsah ručení třetí osobou za splacení dluhopisů a vyplacení úroků z nich s uvedením míst, na kterých je možno nahlédnout do smluv nebo prohlášení o ručení | Kapitola 10.10 | Str. 154 |
| písm. j) způsob ustanovení společného zástupce schůze vlastníků dluhopisů, jeho jméno, popřípadě jména a příjmení a funkce nebo obchodní firma nebo název a sídlo, pravomoci a oprávnění spolu s úpravou možnosti jeho výměny a s uvedením míst, na kterých je možno nahlédnout do příslušných smluv či jiných dokumentů o jeho ustanovení | Kapitola 10.11 | Str. 154 |
| písm. k) pořadí práva na uspokojení z dluhopisů v poměru k ostatním existujícím nebo budoucím závazkům emitenta | Kapitola 10.12 | Str. 155 |
| písm. l) právní řád a právní předpis, podle kterého jsou dluhopisy vydány, rozhodné právo a soud příslušný k rozhodování sporů | Kapitola 10.13 | Str. 155 |
| § 6 – Základní údaje o emitentovi | | |
| písm. a) obchodní firma nebo název, sídlo a skutečné sídlo, je-li odlišné od sídla a identifikační číslo, bylo-li přiděleno | Kapitola 2.1 | Str. 24 |
| písm. b) datum založení a doba, na kterou byl emitent založen, jestliže byl založen na dobu určitou | Kapitola 2.2 | Str. 24 |
| písm. c) právní řád a právní předpis, podle kterého byl emitent založen, a právní forma emitenta podle tohoto právního předpisu | Kapitola 2.3 | Str. 24 |
| písm. d) předmět podnikání emitenta podle určení ve společenské smlouvě nebo ve stanovách s odkazem na příslušné ustanovení společenské smlouvy nebo stanov | Kapitola 2.4 | Str. 24 |
| písm. e) rejstříkový soud, popřípadě jiný orgán oprávněný k vedení obchodního rejstříku nebo obdobné evidence a číslo, pod kterým je emitent u tohoto soudu nebo jiného orgánu zapsán | Kapitola 2.5 | Str. 25 |
| písm. f) místa, na kterých jsou k nahlédnutí veškeré dokumenty a materiály uváděné v prospektu týkající se emitenta; uvede se rovněž internetová adresa emitenta (URL adresa), pokud je vytvořena | Kapitola 2.6 | Str. 25 |
| § 7 – Údaje o základním kapitálu emitenta | | |
| odst. 1 písm. a) výše upsaného základního kapitálu, počet a druh účastnických cenných papírů nebo podílů, do kterých je základní kapitál rozložen, popis jejich hlavních charakteristik, údaj o nesplacené výši základního kapitálu s uvedením počtu a druhu účastnických cenných papírů nebo podílů nebo celkové jmenovité hodnoty a druhu dosud nesplacených účastnických cenných papírů nebo podílů, seřazených podle rozsahu, v jakém nebyly splaceny | Kapitola 3.1 | Str. 26 |
| odst. 1 písm. b) jmenovitá hodnota vydaných cenných papírů, které opravňují k uplatnění práva na výměnu za jiné cenné papíry nebo na přednostní úpis jiných cenných papírů, s uvedením podmínek a postupu při uplatnění tohoto práva | Kapitola 3.2 | Str. 26 |

| | | |
|---|-----------------------------|------------------|
| odst. 1 písm. c) popis struktury podnikatelského seskupení, jestliže je emitent jeho součástí, a pozice, kterou emitent v takovém seskupení zaujímá; jestliže je emitent stranou ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku, uvede identifikační údaje o druhé straně ovládací smlouvy či smlouvy o převodu zisku a údaj, kdy ovládací smlouva nebo smlouva o převodu zisku nabyla účinnosti | Kapitola 3.3 | Str. 26 |
| odst. 1 písm. d) počet, účetní hodnota a jmenovitá hodnota vlastních účastnických cenných papírů, které nabyl a drží emitent nebo osoba, na které má emitent přímý či nepřímý podíl přesahující 50 % základního kapitálu nebo hlasovacích práv, jestliže se tyto účastnické cenné papíry nevykazují ve zvláštní položce rozvahy; v prospektu dluhopisů se uvedou údaje o vlastních účastnických cenných papírech pouze tehdy, představují-li tyto účastnické cenné papíry více než 5 % základního kapitálu emitenta | Kapitola 3.4 | Str. 29 |
| odst. 2) V prospektu akcií se kromě údajů podle odstavce 1 uvede dále alespoň | | |
| a) jmenovitá hodnota povoleného nebo podmíněného zvýšení základního kapitálu a případná lhůta pro jeho zvýšení, okruh osob, které mají právo na výměnu cenných papírů za akcie nebo přednostní upisování akcií, a podmínky a postup při vydávání nových akcií, | Kapitoly 3.5 a 3.5.1, | Str. 30 a 30 |
| b) počet a hlavní charakteristika akcií, které nezakládají podíl na základním kapitálu, byly-li takové akcie vydány, | Kapitola 3.6 | Str. 31 |
| c) podmínky stanovené v zakládacích dokumentech pro změny výše základního kapitálu a práv vyplývajících z jednotlivých druhů akcií, jestliže jsou přísnější než podmínky stanovené zákonem, | Kapitola 3.7 | Str. 31 |
| d) souhrnný popis operací, kterými došlo v průběhu předcházejících 3 let ke změnám v základním kapitálu nebo v počtu nebo druhu akcií, do kterých je rozložen, | Kapitola 3.8 | Str. 31 |
| e) osoby, které emitenta jednotlivě, nebo v případě jednání ve shodě s dalšími osobami ovládají nebo by jej mohly ovládat, jsou-li emitentovi známy, s uvedením podrobností o výši podílu, který je opravňuje k hlasování, a | Kapitola 3.9 | Str. 34 |
| f) osoby, jejichž přímý či nepřímý podíl na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech emitenta činí alespoň 5 %, jsou-li emitentovi známy. | Kapitola 3.10 | Str. 34 |
| § 8 – Údaje o činnosti emitenta | | |
| odst. 1 písm. a) údaje o hlavních oblastech činnosti emitenta s uvedením hlavních druhů výrobků a služeb; odděleně se uvedou nové významné výrobky a činnosti | Kapitoly 4.1, 4.1.1 a 4.1.2 | Str. 35, 39 a 41 |
| odst. 1 písm. b) údaje o tržbách v posledních 3 účetních obdobích nebo v posledních 2 účetních obdobích, je-li prospekt zpracováván pro dluhopisy; je-li prospekt zpracováván pro akcie, rozliší se tržby podle druhů činnosti a trhů v různých geografických oblastech, jestliže tyto druhy činnosti či trhy vykazují s ohledem na způsob prodeje výrobků nebo poskytování služeb emitentem podstatné odlišnosti | Kapitoly 4.2 a 5.1.1 | Str. 43 a 52 |
| odst. 1 písm. c) sídlo organizační složky podniku emitenta, která se alespoň 10 % podílí na celkovém obratu nebo výrobě či službách poskytovaných emitentem, a souhrnný popis nemovitostí vlastněných emitentem | Kapitola 4.3 | Str. 43 |
| odst. 1 písm. d) u emitentů činných v oblasti těžby nerostných surovin nebo ropy popis nalezišť, odhad hospodářsky využitelných zásob, předpokládaný rozsah prací, trvání a hlavní podmínky oprávnění k těžbě a podmínky jejího hospodářského využití a stav skutečného postupu prací | Není relevantní | Neuvádí se |
| odst. 1 písm. e) veškeré mimořádné skutečnosti a události, které ovlivnily údaje podle písmen a) až d) | Není relevantní | Neuvádí se |
| odst. 1 písm. f) údaje o závislosti emitenta na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových výrobních procesech, jestliže mají zásadní význam pro podnikatelskou činnost nebo ziskovost emitenta | Kapitola 4.4 | Str. 45 |
| odst. 1 písm. g) údaje o soudních, správních nebo rozhodčích řízeních vedených v běžném účetním období a 2 předcházejících účetních obdobích, která měla nebo mohou mít významný vliv na finanční situaci emitenta | Kapitola 4.5 | Str. 45 |
| odst. 1 písm. h) údaje o hlavních investicích uskutečněných v běžném účetním období a 3 předcházejících účetních obdobích včetně investic do finančního majetku, zejména investic do akcií a dluhopisů jiných emitentů, s uvedením číselných údajů o těchto investicích | Kapitola 4.6 | Str. 46 |

| | | |
|---|--|------------------|
| odst. 1 písm. i) údaje o hlavních prováděných investicích s výjimkou investic do finančního majetku s geografickým rozlišením jejich umístění (tuzemsko, zahraničí) a s uvedením způsobu jejich financování (vlastní zdroje, cizí zdroje) | Kapitola 4.7 | Str. 46 |
| odst. 1 písm. j) údaje o hlavních budoucích investicích s výjimkou investic do finančního majetku, které již byly schváleny příslušnými orgány emitenta | Kapitola 4.8 | Str. 49 |
| odst. 2 V prospektu akcií se kromě údajů podle odstavce 1 uvede dále alespoň | | |
| a) informace o trendu, programu a aplikaci výsledků výzkumu nebo vývoje nových výrobků nebo postupů za poslední 3 účetní období, jestliže jsou významné, | Není relevantní | Neuvádí se |
| b) údaje o přerušeních v podnikání emitenta, která měla nebo mohou mít významný vliv na finanční situaci emitenta v posledních 3 účetních obdobích, a | Kapitola 4.9 | Str. 50 |
| c) údaje o průměrném počtu zaměstnanců s rozdělením podle jednotlivých druhů podnikatelské činnosti emitenta a změny počtu zaměstnanců v předcházejících 3 účetních obdobích, jestliže jsou podstatné. | Kapitoly 4.10, 5.1.1 pozn. 21 a 5.6.1 pozn. 22 | Str. 50, 52 a 80 |
| § 9 – Údaje o majetku, závazcích, finanční situaci, zisku a ztrátách emitenta | | |
| odst. 1 písm. a) účetní závěrka v rozsahu rozvahy a výkazu zisku a ztráty ve formě srovnávací tabulky za poslední 3 účetní období nebo za poslední 2 účetní období, je-li prospekt zpracováván pro dluhopisy, a přílohy za poslední účetní období | Kapitoly 5.1.1 a 1.2 (výrok auditora) | Str. 52 a 15 |
| odst. 1 písm. b) přehled o změnách vlastního kapitálu ve formě srovnávací tabulky za poslední 3 účetní období | Kapitoly 5.2 a 5.1.1 pozn. 9 | Str. 77 a 5271 |
| odst. 2 V prospektu akcií se kromě údajů podle odstavce 1 uvede dále alespoň | Kapitola 5.3 | Str. 78 |
| a) výsledek (zisk, ztráta) po zdanění z běžné činnosti emitenta připadající na jednu akcii za poslední 3 účetní období a | | |
| b) výše dividendy na akcii za poslední 3 účetní období. | | |
| odst. 3 V prospektu dluhopisů se kromě údajů podle odstavce 1 uvedou dále alespoň aktuální údaje s uvedením data, ke kterému jsou platné, | Kapitola 5.10 | Str. 111 |
| a) o celkové výši dosud nesplacených úvěrů přijatých emitentem v rozdělení na zajištěné a nezajištěné úvěry a způsob jejich zajištění, | | |
| b) o celkové výši veškerých půjček přijatých emitentem a jiných závazků emitenta v rozdělení na zajištěné a nezajištěné půjčky a závazky a způsob jejich zajištění a | | |
| c) o zajištění poskytnutém emitentem a dalších podmíněných závazcích. | | |
| Jestliže emitent sestavuje konsolidovanou účetní závěrku, závazky v rámci konsolidačního celku se nezohledňují; v případě potřeby se tato skutečnost v prospektu uvede. V prospektu se případně výslovně uvede, že emitent nepřijal žádné půjčky nebo úvěry nebo že nemá žádné závazky. | | |
| odst. 4 Emitent, který sestavuje pouze konsolidovanou účetní závěrku, uvede v prospektu konsolidovanou účetní závěrku. Emitent, který sestavuje účetní závěrku i konsolidovanou účetní závěrku, uvede obě, ledaže Komise pro cenné papíry (dále jen „Komise“) na žádost emitenta povolí uvedení pouze jedné z nich, pokud účetní závěrka, jejíž neuvedení v prospektu je předmětem žádosti, neobsahuje žádné podstatné dodatečné údaje. | Kapitola 5.1.1 | Str. 52 |
| odst. 5 Údaj podle odstavce 2 písm. a) se uvede, jestliže emitent uvádí v prospektu účetní závěrku. Emitent, který uvádí v prospektu pouze konsolidovanou účetní závěrku, uvede pouze konsolidovaný výsledek, který připadl na jednu akcii v posledních 3 účetních obdobích. Emitent, který uvádí v prospektu též konsolidovanou účetní závěrku, uvede též konsolidovaný výsledek, který připadl na jednu akcii v posledních 3 účetních obdobích. | Kapitola 5.3 | Str. 78 |
| odst. 6 Emitent, u něhož došlo v údajích podle odstavce 2 písm. a) v průběhu posledních 3 účetních období ke změnám v počtu akcií, zejména z důvodu snížení nebo zvýšení základního kapitálu nebo spojení nebo štěpení akcií, upraví tyto údaje tak, aby bylo možné vzájemné srovnání. Způsob úpravy (přepočítací vzorec) se uvede v prospektu. | Kapitola 5.5 | Str. 79 |

| | | |
|---|--|--------------|
| odst. 7 Doba mezi rozvahovým dnem, ke kterému byla sestavena poslední zveřejněná účetní závěrka podle odstavce 1 písm. a) nebo odstavce 4, a dnem podání žádosti o schválení prospektu nesmí být delší než 18 měsíců. Komise může ve výjimečných případech lhůtu podle věty první přiměřeně prodloužit. Jestliže lhůta podle věty první překročila 9 měsíců, uvede se mezitímní účetní závěrka za prvních 6 měsíců běžného účetního období. Jestliže nebude mezitímní účetní závěrka ověřena auditorem, uvede se tato skutečnost. | Kapitola 5.6.2 | Str. 97 |
| odst. 8 U emitenta, který sestavuje konsolidovanou účetní závěrku, rozhodne Komise na žádost, zda mezitímní účetní závěrka podle odstavce 7 musí být zpracována v konsolidované formě. | Kapitola 5.6.1 | Str. 80 |
| odst. 9 Zvlášť se uvede jakákoliv významná změna, která nastala od rozvahového dne, ke kterému byla sestavena poslední zveřejněná účetní závěrka podle odstavce 1 písm. a) nebo odstavce 4, nebo ode dne, ke kterému byla sestavena mezitímní účetní závěrka podle odstavce 7. | Kapitola 5.6.1 pozn. 23 | Str. 80 |
| odst. 10 Emitent, který nemá sídlo v členském státu Evropské unie nebo v jiném státu tvořícím Evropský hospodářský prostor a jehož účetní závěrka neodpovídá předpisům Evropské unie o účetnictví a nedává věrný a poctivý obraz o majetku a finanční situaci emitenta, uvede údaje odpovídající těmto předpisům. | Není relevantní | Neuvádí se |
| odst. 11 Jsou-li součástí prospektu konsolidované účetní závěrky nebo údaje z nich, uvede se | Kapitoly 5.1.1 pozn. 2 a 5.6.1 pozn. 2 | Str. 52 a 80 |
| a) podrobný popis použitých metod konsolidace, | Kapitola 5.8 | Str. 99 |
| b) obchodní firmy nebo názvy a sídla osob zahrnutých do konsolidačního celku, jestliže jsou tyto údaje důležité pro posouzení majetku a finanční situace emitenta, | Kapitola 5.8 | Str. 99 |
| c) pro každou z osob podle písmene b) souhrnná výše podílů držených třetími osobami, jestliže jsou účetní závěrky plně konsolidované, nebo poměr rozhodný pro konsolidaci, jestliže se konsolidace provádí poměrně. | Kapitola 5.8 | Str. 99 |
| odst. 12 V prospektu se uvedou údaje o každé osobě, ve které má emitent přímou nebo nepřímou účast, jež činí nejméně 10 % vlastního kapitálu emitenta nebo 10 % čistého ročního zisku nebo ztráty emitenta. Je-li emitent součástí konsolidačního celku, uvedou se údaje o každé osobě, ve které má emitent přímou nebo nepřímou účast, jež činí nejméně 10 % konsolidovaného vlastního kapitálu nebo nejméně 10 % konsolidovaného čistého ročního zisku nebo ztráty konsolidačního celku. U každé této osoby se uvede alespoň | Kapitola 5.9 | Str. 106 |
| a) obchodní firma nebo název, sídlo a identifikační číslo, bylo-li přiděleno, | | |
| b) předmět podnikání nebo jiné činnosti, | | |
| c) výše upsaného základního kapitálu, | | |
| d) výše a druhy rezerv a výše zisku nebo ztráty po zdanění v posledním účetním období, jestliže taková osoba zveřejňuje roční účetní závěrku, | | |
| e) výše podílu emitenta na základním kapitálu takové osoby, | | |
| f) případná výše částky, která dosud nebyla na podíl podle písmene e) splacena, a | | |
| g) výše výnosu z podílu podle písmene e) v posledním účetním období. | | |
| odst. 13 V prospektu akcií se kromě údajů podle odstavce 1 uvede dále účetní hodnota podílů podle odstavce 12 písm. e) držených emitentem a výše pohledávek a závazků emitenta vůči každé osobě podle odstavce 12. | Kapitola 5.9 | Str. 106 |
| odst. 14 V prospektu akcií se uvedou též údaje o osobách, které nejsou osobami podle odstavce 12 a ve kterých má emitent přímou nebo nepřímou účast ve výši nejméně 10 % základního kapitálu nebo hlasovacích práv těchto osob. U každé osoby se uvede obchodní firma nebo název, sídlo, identifikační číslo, bylo-li přiděleno, a výše účasti emitenta, ledaže se jedná o podíly, které mají pro posouzení akcií, které mají být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nepatrný význam. | Kapitola 5.9 | Str. 106 |
| odst. 15 Údaje podle odstavců 12 a 13 nemusí být v prospektu uvedeny, jestliže emitent prokáže, že příslušné účasti drží pouze po dobu nejvýše 1 roku. Údaje podle odstavce 13 nemusí být v prospektu také uvedeny, jestliže Komise k jejich neuvedení udělí souhlas. Komise souhlas udělí, pokud shledá, že neuvedením údajů nebude veřejnost klamána. | Není relevantní | Neuvádí se |

| | | |
|--|---|--------------|
| odst. 16 Emitent, který zaujímá dominantní postavení v koncernu, uvede v prospektu údaje podle § 8 a § 11 též za koncern. Komise může na žádost emitenta udělit souhlas k uvedení pouze údajů o emitentovi nebo pouze údajů o koncernu, jestliže tím nedojde k zamlčení významných skutečností. Existují-li emitentovi známé údaje týkající se členů koncernu, jehož je emitent součástí, které mohou mít vliv na posouzení emitenta nebo předmětných cenných papírů, je třeba v prospektu tyto údaje uvést. | Ano, žádáno o výjimku dle § 9 odst. 16 vyhlášky | Neuvádí se |
| § 10 - Údaje o statutárních a dozorčích orgánech a vedoucích pracovnících emitenta | | |
| odst. 1 písm. a) jméno, popřípadě jména a příjmení, datum narození a adresa místa bydliště statutárních orgánů nebo jejich členů, členů dozorčích orgánů a vedoucích pracovníků s uvedením jejich funkcí, dosaženého vzdělání a praxe; je-li statutárním orgánem nebo jeho členem nebo členem dozorčího orgánu emitenta právnická osoba, uvede se její obchodní firma nebo název, adresa sídla a identifikační číslo, bylo-li přiděleno | Kapitola 6.1 | Str. 119 |
| odst. 1 písm. b) hlavní činnosti osob podle písmene a), které vykonávají mimo svou činnost pro emitenta, jestliže tyto činnosti mohou mít význam pro posouzení emitenta | Kapitola 6.2 | Str. 122 |
| odst. 1 písm. c) popis pravidel upravujících postup při jmenování či volbě statutárních a dozorčích orgánů či jejich členů a vedoucích pracovníků | Kapitola 6.3 | Str. 123 |
| odst. 2 V prospektu akcii se kromě údajů podle odstavce 1 uvedou dále alespoň | | |
| a) u emitenta, k jehož založení došlo před méně než pěti lety, údaje o zakladatelích emitenta podle odstavce 1 písm. a), | Není relevantní | Neuvádí se |
| b) výše plnění jakéhokoli druhu poskytnutých statutárním orgánům nebo jejich členům, členům dozorčích orgánů a vedoucím pracovníkům emitenta za poslední účetní období, zejména odměna, mzda nebo plat, tantiémy, podíl na zisku, náhrada nákladů, pojistné prémie, provize a věcná plnění; uvede se údaj za každou osobu a druh plnění zvlášť, | Kapitoly 5.1.1 pozn. 19 a 5.6.1 pozn. 19 | Str. 52 a 80 |
| c) výše plnění, které statutárním orgánům nebo jejich členům, členům dozorčích orgánů a vedoucím pracovníkům emitenta poskytly osoby, které jsou s emitentem ve stejném koncernu; uvede se údaj za každou osobu a druh plnění zvlášť, | Kapitola 6.4 | Str. 126 |
| d) celkový počet účastnických cenných papírů emitenta, který je držen statutárními orgány nebo jejich členy, členy dozorčích orgánů a vedoucími pracovníky emitenta, a opce, na základě kterých tyto osoby mohou získat další účastnické cenné papíry emitenta nebo uskutečnit jejich převody; uvede se údaj za každou osobu zvlášť, | Kapitola 6.5 | Str. 126 |
| e) druh a rozsah účasti statutárních orgánů nebo jejich členů, členů dozorčích orgánů emitenta a vedoucích pracovníků v obchodech mimo předmět podnikání emitenta nebo v jiných obchodech pro emitenta neobvyklých z hlediska jejich formy, povahy, podmínek nebo předmětu v průběhu běžného a posledního ukončeného účetního období nebo z předcházejících účetních období, jestliže tyto obchody nebyly dosud vypořádány; uvede se údaj za každou osobu zvlášť, | Kapitola 6.6 | Str. 127 |
| f) celková výše dosud nesplacených úvěrů nebo půjček, které emitent poskytl statutárním orgánům nebo jejich členům, členům dozorčích orgánů a vedoucím pracovníkům, a dále veškerá ručení a jiná zajištění či plnění, která za tyto osoby emitent převzal; uvede se údaj za každou osobu zvlášť, a | Kapitola 6.7 | Str. 127 |
| g) údaje o možnosti zaměstnanců účastnit se na základním kapitálu emitenta. | Kapitola 6.8 | Str. 127 |
| § 11 - Údaje o vývoji činnosti emitenta | | |
| písm. a) obecné údaje o tendencích v činnosti emitenta od konce posledního účetního období, za které byla zveřejněna účetní závěrka, zejména o hlavních aktuálních tendencích ve výrobě nebo v poskytovaných službách, prodeji, skladovém hospodářství a objednávkách a o tendencích posledního vývoje nákladů a prodejních cen | Kapitola 7.1 | Str. 128 |
| písm. b) údaje o obchodních vyhlídkách emitenta nejméně do konce běžného účetního období a o budoucí strategii jeho činnosti | Kapitola 7.2 | Str. 129 |

| | | |
|---|------------------------------|----------------------|
| § 12 – Cenné papíry zastupující akcie | Není relevantní | Neuvádí se |
| § 13 – Údaje o dalších cenných papírech a osobách | | |
| odst. 1 V prospektu dluhopisů se uvedou alespoň údaje podle § 6 a § 11 o každé osobě která se zaručila za splnění závazků vyplývajících z nabízených dluhopisů | Není relevantní | Neuvádí se |
| odst. 2 V prospektu vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů nebo opčních listů se dále uvedou informace o povaze akcií nebo dluhopisů, které za ně mohou být nabyty, a o způsobu a podmínkách uplatnění práv na výměnu nebo upsání těchto akcií nebo dluhopisů. Pokud je emitent těchto akcií nebo dluhopisů osobou odlišnou od emitenta vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů nebo opčních listů, uvedou se v prospektu údaje podle § 6 a 11 též o emitentovi těchto akcií nebo dluhopisů. | Kapitola 10, není relevantní | Str. 147, neuvádí se |

Porovnání prospektu s Burzovními pravidly Burzy cenných papírů Praha, a.s., část III
– Podmínky přijetí cenného papíru k obchodu na hlavním a vedlejším trhu,
ze dne 15. prosince 2004

| <i>Ustanovení pravidel</i> | <i>Kapitola/ článek prospektu</i> | <i>Strana prospektu</i> |
|--|---|--|
| a) úvodní ustanovení [čl. 6 odst. 3 písm.a)] | | |
| 1. čestné prohlášení emitenta o převzetí odpovědnosti za správnost prospektu, podpis statutárního orgánu emitenta, datum, ke kterému byl prospekt vyhotoven, | Kapitola 1.5, Titulní strana | Str. 22 a 1 |
| 2. prohlášení banky nebo jiné osoby, pokud je taková banka nebo osoba členem burzy a je pro tento účel schválena výborem, o ověření prospektu s uvedením její obchodní firmy, sídla a podpisy oprávněných osob; text prohlášení stanoví výbor, | Kapitola 1.6 | Str. 23 |
| 3. informace o skutečnosti, že přijetím cenného papíru k burzovnímu obchodu na hlavním, vedlejším trhu nepřebírá burza žádné závazky z takovýchto cenných papírů, | Kapitola 1.5 | Str. 22 |
| b) údaje o cenných papírech [čl. 6 odst. 3 písm. b)] | | |
| 1. způsob evidence o stavu a pohybu cenného papíru pokud je emise provedena pouze zaknihováním, | Titulní strana, kapitola 8.6 | Str. 1 a 134 |
| 2. obchodní firma nebo název nebo jméno, sídlo nebo bydliště obchodníka s cennými papíry, kteří obstarávali nebo obstarávají vydání cenného papíru, | Není relevantní | Neuvádí se |
| 3. vývoj kurzu cenného papíru za poslední tři roky od doby jeho umístění na veřejném trhu (platí i pro vyměnitelné a prioritní dluhopisy) | Kapitoly 9.10 a 10.8 | Str. 140 a 151 |
| 4. u dluhopisů úplné znění emisních podmínek, úplné znění záruky za splacení nebo uročení, v případě ručení emise třetí osobou údaje o ručitelovi v rozsahu údajů o emitentovi, | Kapitola 10 a přílohy č. 1 a 2, není relevantní | Str. 147, Přílohy č. 1 a 2, neuvádí se |
| 5. prohlášení emitenta o existenci jakéhokoliv rozhodnutí valné hromady či právu statutárního orgánu společnosti učinit rozhodnutí o emisi akcií nebo jakýchkoliv právech vztahujících se k základnímu kapitálu společnosti (např. vyměnitelné obligace), | Kapitola 3.5 | Str. 30 |
| c) základní údaje o emitentovi s uvedením všech změn, které jsou obsahem zápisu v obchodním rejstříku od data posledního zápisu [čl. 6 odst. 3 písm. c)] | Kapitola 2.5 | Str. 25 |
| d) údaje o majetku a finanční instituci emitenta [čl. 6 odst. 3 písm. d)] | | |
| 1. hospodářské výsledky za období od konce předchozího hospodářského roku ke konci čtvrtletí hospodářského roku předcházejícímu datu podání žádosti v konsolidované formě, jsou-li vypracovány, podložené rozvahou a výkazem zisku a ztrát za období, nejsou-li vypracovány, tak pouze hospodářské výsledky emitenta. Pokud datum předložení žádosti spadá na den méně než jeden měsíc po konci kteréhokoli čtvrtletí hospodářského roku, postačí hospodářské výsledky ve výše uvedeném rozsahu za období do konce předchozího hospodářského roku ke konci čtvrtletí nejbližší předcházejícímu takové čtvrtletí, | Kapitola 5.6.3 | Str. 98 |
| 2. řádnou účetní závěrku sestavenou v souladu s obecně závaznými předpisy za období předcházející hospodářskému roku v rozsahu rozvahy a výkazu zisku a ztráty, | | |
| 3. uvést veškerá zástavní práva vážnoucí na majetku společnosti, pokud převyšují 5% vlastního kapitálu společnosti, | Kapitola 5.10 | Str. 111 |
| 4. nespplacené úvěry rozdělit na krátkodobé, dlouhodobé, úvěry nespplacené ve lhůtě, druh a rozsah platební neschopnosti. | Kapitola 5.11 | Str. 117 |

| | | |
|--|--------------|----------|
| e) údaje o statutárních a dozorčích orgánech [čl. 6 odst. 3 písm. e)] | | |
| 1. údaje o bezúhonnosti statutárních a dozorčích orgánů, příp. odsouzení za trestný čin majetkové povahy, | Kapitola 6.1 | Str. 119 |
| f) jakékoliv jiné informace, kterých je třeba, aby informace uvedené v prospektu nebyly v žádném podstatném ohledu klamavé [čl. 6 odst. 3 písm. f)] | Kapitola 1.5 | Str. 22 |

Poznámka: Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná pouze o kotaci stávajících akcií a nikoli o jejich novou emisi a z důvodů popsaných dále v tomto prospektu, se ustanovení § 3 odst. 1 písm. l) až o), § 3 odst. 2 a 3, § 4 odst. 1 písm. c), f), g), i) a m), § 8 odst. 1 písm. d) a e), § 8 odst. 2 písm. a), § 9 odst. 10, § 9 odst. 12 písm. d) a f), § 9 odst. 15, § 10 odst. 2 písm. a), § 12, § 13 odst. 1 a § 14 až 23 vyhlášky a čl. 6 odst. 3 písm. b) body ii) a iv) pravidel na tento prospekt nevztahují.

PROSPEKT CENNÉHO PAPÍRU

Obecná (korporátní) část

Kapitola 1: Osoby odpovědné za prospekt cenného papíru a ověření účetní závěrky

1.1 Osoby odpovědné za prospekt cenného papíru

Za tento prospekt cenného papíru (dále jen „prospekt“) jsou ve smyslu § 2 písm. a) vyhlášky č. 263/2004 Sb., o minimálních náležitostech prospektu cenného papíru a užšího prospektu cenného papíru (dále jen „vyhláška“), odpovědní pánové:

Arnaud Bricout, nar. 4. 1. 1964
40, rue la Pérouse
F-75116 Paris
Francie
Tel.: +33 1 40 67 67 00
Fax: +33 1 40 67 67 01
e-mail : abricout@orcogroup.com

Luc Leroi, nar. 26. 10. 1965
8, Boulevard Emmanuel Servais
L-2535 Luxembourg
Lucemburské velkovévodství
Tel.: +352 26 47 67 1
Fax: +352 26 47 67 67
e-mail : lleroi@orcogroup.com,

členové představenstva společnosti ORCO PROPERTY GROUP S.A., se sídlem 8, boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg, Lucemburské velkovévodství.

1.2 Osoby odpovědné za ověření účetní závěrky

Ve smyslu § 2 písm. b) vyhlášky, účetní závěrky společnosti ORCO PROPERTY GROUP S.A., se sídlem 8, boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg, Lucemburské velkovévodství (dále jen „emitent“ nebo „ORCO“) za poslední 3 účetní období ověřili

RSM Salustro Reydel S. A.
se sídlem 8, avenue Delcassé
F-75378 Paris
Francie,
a to od roku 2001 do 2003

Deloitte & Touche
se sídlem 560, rue de Neudorf
L-2220 Luxembourg
Lucemburské velkovévodství,
a to v roce 2001

HRT Révision S.à.r.l.
se sídlem 23, Val Fleuri
L-1516 Luxembourg
Lucemburské velkovévodství,
a to od června roku 2002

Současnými auditory společnosti ORCO jsou již výše uvedená společnost HRT Révision S.à.r.l. a společnost

PricewaterhouseCoopers S.ř.r.l.
se sídlem 400, route d'Esch,
L-1014 Luxembourg
Lucemburské velkovévodství,
a to od 29. dubna 2004.

Výše uvedené osoby podaly k auditu za rok 2003 následnou zprávu auditora:

*HRT Révision S.ř.r.l.
23, Val Fleuri
L-1526 Luxembourg*

*RSM SALUSTRO REYDEL
8, Avenue Delcassé
75378 Paris Cedex 08
Francie*

ZPRÁVA AUDITORŮ KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

ÚČETNÍ OBDOBÍ UZAVŘENÉ K 31. PROSINCI 2003

Při provádění úkolu, který nám byl svěřen vaší valnou hromadou, jsme provedli kontrolu konsolidované účetní závěrky společnosti ORCO PROPERTY GROUP S. A. týkající se účetního období uzavřeného k 31. prosinci 2003, jak je přiložena k této zprávě.

Konsolidovaná účetní závěrka byla vypracována představenstvem. Nám přísluší, abychom na základě auditu vyjádřili naše stanovisko k této závěrce.

Audit jsme provedli podle profesionálních norem platných ve Francii. Tyto normy vyžadují provedení úkonů, které umožní získat rozumné přesvědčení, že konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje významné odchylky. Audit spočívá v kontrole testem průkazných prvků dokládajících údaje obsažené v závěrce. Spočívá rovněž v ocenění účetních zásad a významných odhadů použitých k vyhotovení závěrky a v ocenění jejich celkové prezentace. Domníváme se, že tyto kontroly tvoří rozumný základ pro dále uvedené stanovisko.

STANOVISKO HRT Révision S.à.r.l.

V průběhu auditu jsme konstatovali zaúčtování, na základě předběžných dohod podepsaných v prosinci 2003, příjmu ve výši 3,5 milionu eur, který pochází z vytvoření joint venture pro projekt KOSIC a z prodeje jedné společnosti týkající se nemovitosti 2 v Americká Park. Komplexnost těchto operací vedla k tomu, že jejich právní realizace mohla být dokončena až v prvním čtvrtletí roku 2004. K datu vydání našeho osvědčení o auditu byly tyto operace plně dokončeny a výsledky postoupení byly vyinkasovány podle splátkového kalendáře uvedeného ve smlouvách.

Jsme toho názoru, že podle zásady přednosti podstaty před formou, i když právně bylo možné tyto transakce dokončit až začátkem roku 2004, je rozhodnutí představenstva zahrnout tento příjem do výsledovky účetního období 2003 adekvátní. Analýza rozdílů z přepočtu v tabulce výkyvů vlastního konsolidovaného kapitálu neumožňuje k dnešnímu dni dospět ke správnému rozdělení ztráty z přepočtu ve výši 485.000 eur mezi výsledek a rezervy, která byla zahrnuta do rezerv. Podle našeho názoru skýtá připojená konsolidovaná účetní závěrka věrný obraz konsolidovaného majetku a konsolidované finanční situace společnosti ORCO PROPERTY GROUP S.A. k 31. prosinci 2003 jakož i, s výhradou eventuálního dopadu poznámky obsažené v předešlém odstavci, konsolidované účetní závěrky účetního období ukončeného k tomuto datu. Aniž bychom zpochybňovali výše uvedený názor, upozorňujeme na následující:

- *poznámky 2c) iii (odložené daně) a 11 přílohy, které se zabývají způsoby zahrnutí aktiv z odložených daní a sporu Opera Business Center, a nejistotami, kterými jsou poznamenána hodnocení těchto součástí,*
- *změnu metody popsanou v poznámce 2a) přílohy.*

STANOVISKO RSM SALUSTRO REYDEL

Během našeho auditu jsme provedli následující zjištění, která brání osvědčení - vytvoření joint venture, který se týká projektu Kosic, bylo zaúčtováno v prosinci roku 2003 na základě „memorandum of understanding“, které neobsahuje pevný závazek vytvářející kladný příspěvek do konsolidovaného hospodářského výsledku ve výši 2,2 milionů eur. Definitivní transakce vyjádřená prodejem akcií byla realizována až v únoru 2004. Prodej společnosti týkající se budovy 2 v Americká Parku byl zaúčtován v prosinci 2003 na základě pouhé předběžné dohody, což vytvořilo kladný příspěvek do konsolidovaného hospodářského výsledku 1,3 milionu eur. Definitivní transakce vyjádřená prodejem akcií byla realizována až v únoru 2004. Globálním důsledkem těchto zjištění je přecenění hospodářského výsledku 2003 a čistého jmění ke dni 31. prosince 2003 o 3,5 milion eur.

Dále, analýza rozdílů z přepočtu v tabulce výkyvů vlastního konsolidovaného kapitálu neumožňuje k dnešnímu dni dospět k jeho správnému rozdělení mezi výsledek a čisté jmění. Kvůli výše uvedeným skutečnostem jsme toho názoru, že konsolidovaná účetní závěrka, vzhledem k francouzským účetním pravidlům a principům, není řádná a autentická a neskýtá věrný obraz výsledků operací za uplynulé účetní období, stejně tak jako finanční situace a majetku společnosti na konci tohoto období.

Aniž bychom zpochybňovali výše uvedený názor, upozorňujeme na následující:

- poznámky 2c) iii (odložené daně) a 11 přílohy, které se zabývají způsoby zahrnutí aktiv z odložených daní a sporu Opera Business Center, a nejistotami, kterými jsou poznamenána hodnocení těchto součástí,
- změnu metody popsanou v poznámce 2a) přílohy.

Lucemburk a Paříž dne 22. dubna 2004

Auditoři

HRT Révision S.à.r.l.
Dominique RANSQUIN

RSM SALUSTRO REYDEL
François BERNARD

ZPRÁVA AUDITORŮ K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

ÚČETNÍ OBDOBÍ UZAVŘENÉ K 31. PROSINCI 2003

V souladu s mandátem poskytnutým valnou hromadou akcionářů jsme zkontrolovali přiloženou účetní závěrku společnosti ORCO PROPERTY GROUP S.A. za účetní období končící k 31. prosinci 2003. Odpovědnost za účetní závěrku nese představenstvo. My jsme zodpovědní za to, abychom na základě našich revizních prací vyjádřili stanovisko k této účetní závěrce.

Provedli jsme své revizní práce podle mezinárodních norem pro audit. Tyto normy požadují, aby revizní práce byly naplánovány a provedeny tak, aby bylo dosaženo rozumného ujištění, že účetní závěrka neobsahuje významné anomálie. Revize spočívá v kontrole testem průkazných prvků dokládajících částky a informace obsažené v účetní závěrce. Spočívá rovněž v ocenění účetních zásad a metod, následovaných významnými odhady představenstva k vyhotovení závěrky a k provedení přehledu jejich celkové prezentace. Domníváme se, že naše revizní práce tvoří rozumný základ pro dále uvedené stanovisko.

STANOVISKO RSM SALUSTRO REYDEL

Vyslovujeme výhradu k následujícímu bodu:

- vytvoření joint venture, který se týká projektu Kotic, bylo zaúčtováno v prosinci roku 2003 na základě „memorandum of understanding“, které neobsahuje pevný závazek vytvářející kladný příspěvek do konsolidovaného hospodářského výsledku ve výši 2,2 milionů eur. Definitivní transakce vyjádřená prodejem akcií byla realizována až v únoru 2004. V důsledku toho byl hospodářský výsledek roku 2003 a čisté jmění k 31. prosinci 2003 přeceněny o 2,2 miliónu eur.

S touto výhradou ověřujeme, že účetní závěrka je, vzhledem k francouzským a lucemburským účetním zásadám a principům, správná a autentická a skýtá věrný obraz výsledků operací uplynulého účetního období a finanční situace a majetku společnosti ke konci účetního období.

STANOVISKO HRT Révision S.à.r.l.

V průběhu auditu jsme konstatovali zaúčtování, na základě předběžné dohody podepsané v prosinci 2003, příjmu ve výši 2,2 milionu eur, který pochází z vytvoření joint venture pro projekt KOSIC.

Komplexnost této operace vedla k tomu, že její právní realizace mohla být dokončena až v prvním čtvrtletí roku 2004. K datu vydání našeho auditu byla tato operace plně dokončena a výsledky postoupení byly vyinkasovány podle splátkového kalendáře uvedeného ve smlouvě.

Jsme toho názoru, že podle zásady přednosti podstaty před formou, i když právně bylo možné tuto transakci dokončit až začátkem roku 2004, je rozhodnutí představenstva zahrnout tento příjem do výsledovky účetního období 2003 adekvátní.

Podle našeho názoru skýtá připojená účetní závěrka, která je v souladu se zákony a předpisy platnými v Lucembursku, věrný obraz majetku a finanční situace společnosti ORCO PROPERTY GROUP S.A. k 31. prosinci 2003 jakož i výsledků účetního období ukončeného k tomuto datu.

Lucemburk a Paříž dne 22. dubna 2004

Auditoři

*HRT Révision S.à.r.l.
Dominique RANSQUIN*

*RSM SALUSTRO REYDEL
François BERNARD*

1.3 Čestné prohlášení osob odpovědných za prospekt

V souladu s § 2 písm. c) vyhlášky tímto, jako osoby odpovědné za tento prospekt cenného papíru společnosti ORCO prohlašujeme, že údaje uvedené v tomto prospektu odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení emitenta a jím vydaných cenných papírů nebyly vynechány.

V Lucemburku dne 17. ledna 2005

Arnaud Bricout
člen představenstva

Luc Leroi
člen představenstva

ORCO PROPERTY GROUP S.A.

1.4 Prohlášení osob odpovědných za prospekt o ověření účtů

Od roku 1991 neměla, s výjimkou uvedenou v kapitole 1.2 tohoto prospektu, nikdy společnost ORCO žádné výhrady ke své závěrce.

Společnosti Deloitte & Touche a RSM Salustro Reydel, tehdejší auditoři společnosti ORCO, zaujaly k účetní závěrce roku 2001 stanovisko „bez výhrad“, stejně jako společnosti HRT Revision a RSM Salustro Reydel k účetní závěrce za rok 2002.

Společnost ORCO by chtěla upřesnit, že její závěrka 2003 nevykazuje žádnou účetní nesprávnost, pouze došlo k nesouladu mezi jejími dvěma auditory ohledně zaúčtování výsledků postoupení v účetním období 2003. Kvůli své složitosti byly tyto dvě transakce na právní úrovni dokončeny až během prvního čtvrtletí roku 2004, společnost se nevystavila žádnému finančnímu riziku co se týče nedokončení těchto dvou transakcí.

První transakce: Prodej pozemku nazvaného projekt KOSIC

Společnost ORCO podepsala dne 19. prosince 2003 smlouvu se společností GECGE Kosik Investors S.a.r.l., patřící do podnikatelské skupiny General Electric o prodeji pozemku za částku 4 000 000 EUR. Na základě účetní zásady převahy podstaty nad formou zaúčtovala společnost ORCO tento prodej do závěrky 2003. Pozitivní dopad tohoto prodeje představuje částka 2 200 000 EUR, která je zohledněna v závěrečném konsolidovaném výsledku 252 000 EUR.

Tato účetní volba byla potvrzena společností HRT Révision, S.à.r.l., která naši závěrku ověřila bez výhrad. Společnost RSM Salustro Reydel si přála, aby tato transakce byla zaúčtována v únoru 2004 z důvodu, že smlouva podepsaná v prosinci 2003 byla „*non binding*“ a že podle francouzských účetních zásad nemůže být smlouva uznána v účetním období 2003.

Společnost ORCO zdůrazňuje, že tento typ smluv, pravidelně užívaný ve střední Evropě, je stále „*non binding*“. Dále společnost ORCO upřesňuje, že k dnešnímu dni byla lhůta splatnosti plně dodržena a společnost ORCO se v důsledku toho nevystavila žádnému finančnímu riziku.

Druhá transakce: Prodej budovy v komplexu Americká

Společnost ORCO dne 30. prosince 2003 podepsala s institucionálním investorem předběžnou dohodu o prodeji budovy za částku 5 400 000 EUR. Předběžná dohoda předpokládá úhradu ve splátkách, její první splátka činí 2 800 000 EUR.

Společnost HRT Révision S.à.r.l. nezpochybnila účetní rozhodnutí přijaté společností ORCO a plně schválila, aby do účetního období 2003 byl zahrnut zisk realizovaný u této transakce z ceny prodeje ve výši 5 400 000 EUR, tedy částka ve výši 1 300 000 EUR. Tato částka je plně zahrnuta do čistého konsolidovaného zisku roku 2003 ve výši 252 000 EUR.

Společnost RSM Salustro Reydel nezpochybnila zúčtování tohoto postoupení, ale požadovala, aby do účetního období 2003 byla zahrnuta pouze částka odpovídající první splátce ve výši 2 800 000 EUR. Zbytek, tedy částka ve výši 2 600 000 EUR, by měl být, opět podle francouzských účetních zásad, zahrnut do účetního období 2004.

Všechny podrobnosti a podmínky splátek jsou uvedeny v kapitole „Konsolidovaná účetní závěrka“ v poznámce 20 a v dodatečných informacích k poznámce 20 na konci prezentace konsolidované účetní závěrky.

Kvůli nedostatku času během auditu analýza rozdílů z přepočtu v důsledku změny účetní metody, uvedené v poznámce 2 konsolidované účetní závěrky a v poznámce 9, vedla HRT Révision S.à.r.l. k tomu, že vyslovila výhradu k maximální částce 485 000 EUR, zatímco společnost RSM Salustro Reydel se nevyslovila k celkové částce úpravy, tedy 3 900 000 EUR, jak je tato uvedena v poznámce 9 konsolidované účetní závěrky.

Finanční dopady sporných účetních bodů na účetnictví:

| částky v mil. EUR | RSM Salustro Reydel | HRT Révision S.à.r.l. |
|---|---------------------|-----------------------|
| Zveřejněný hospodářský výsledek 2003 | 0,252 | 0,252 |
| Transakce KOSIC a Americká | - 3,500 | |
| Rozdíl z přepočtu | - 3,900** | - 0,485* |
| Hospodářský výsledek podle každého auditora | - 7 148 | - 0,233 |

* částka, která je předmětem výhrady ze strany HRT Révision S.à.r.l.

** částka maximálního dopadu určená společností RSM Salustro Reydel, tak jak uvedena v poznámce 9 konsolidované účetní závěrky.

Na základě uvedených faktů proto v souladu s § 2 písm. d) vyhlášky prohlašujeme, že účetní závěrky za poslední 3 období byly ověřeny auditorem a že výrok auditora uvedený v tomto prospektu odpovídá skutečnosti (s výše uvedeným vysvětlením).

V Lucemburku dne 17. ledna 2005

Arnaud Bricout
člen představenstva

Luc Leroi
člen představenstva

ORCO PROPERTY GROUP S.A.

1.5 Čestné prohlášení a další informace emitenta

Společnost ORCO tímto v souladu s čl. 6 odst. 3 písm. a) bod (i) Burzovních pravidel Burzy cenných papírů Praha, a.s., část III – Podmínky přijetí cenného papíru k obchodu na hlavním a vedlejším trhu, ze dne 15. prosince 2004 (dále jen „pravidla“) prohlašuje, že přebírá odpovědnost za správnost tohoto prospektu.

Současně společnost ORCO v souladu s čl. 6 odst. 3 písm. a) bod (iii) pravidel informuje, že přijetím cenných papírů popsaných v tomto prospektu k burzovnímu obchodu na hlavním nebo vedlejším trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. (dále jen „burza“) nepřebírá žádné závazky z takovýchto cenných papírů.

Společnost ORCO dále v souladu s čl. 6 odst. 3 písm. f) pravidel prohlašuje, že kromě informací uvedených v tomto prospektu nejsou žádné další informace potřeba, aby informace uvedené v tomto prospektu nebyly v žádném podstatném ohledu klamavé.

V Lucemburku dne 17.ledna 2005

Arnaud Bricout
člen představenstva

Luc Leroi
člen představenstva

ORCO PROPERTY GROUP S.A.

1.6 Prohlášení banky o ověření prospektu

Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ: 140 00, IČ 45244782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171 (dále také jen „ověřující člen burzy“) porovnal tento prospekt níže definovaných akcií a dluhopisů (dále také jen „prospekt“) emitenta ORCO PROPERTY GROUP S.A., se sídlem 8, Boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg, Lucemburské velkovévodství, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném obchodním soudem v Lucemburku v Lucemburském velkovévodství, pod sp. zn. B. 44996 (dále také jen „emitent“) s vyhláškou Komise pro cenné papíry č. 263/2004 Sb., kterou se stanoví minimální náležitosti prospektu cenného papíru a užšího prospektu cenného papíru a burzovním předpisem „Podmínky přijetí cenného papíru k burzovnímu obchodu na hlavním a vedlejšímu trhu burzy“ (společně dále také jen „předpisy upravující minimální náležitosti prospektu“) pro účely ověření prospektu podle čl. 6 odst. 3 písm. (a)(ii) burzovního předpisu „Podmínky přijetí cenného papíru k burzovnímu obchodu na hlavním a vedlejšímu trhu burzy“.

Na základě uvedeného porovnání ověřující člen burzy prohlašuje, že podle jeho názoru prospekt obsahuje všechny relevantní informace vyžadované předpisy upravujícími minimální náležitosti prospektu s výjimkou informací, jejichž neuvedení v prospektu povolila Komise pro cenné papíry podle § 51 odst. 5 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu a/nebo burza podle čl. 2 odst. 1 burzovního předpisu „Podmínky přijetí cenného papíru k burzovnímu obchodu na hlavním a vedlejšímu trhu burzy“.

Veškeré informace uvedené v prospektu byly poskytnuty emitentem a ověřující člen burzy takové informace neověřoval ani jinak nezkoumal z hlediska jejich přesnosti, pravdivosti či úplnosti a v žádném ohledu se za ně nezaručuje. Za přesnost, pravdivost a úplnost informací obsažených v prospektu odpovídá emitent. „Akciami“ podle tohoto prospektu se rozumí akcie emitenta v počtu 4 622 824 kusů bez jmenovité hodnoty, ISIN LU0122624777, obchodované na sekundárním trhu (*Second Marche*) burzy EURONEXT v Paříži a v případě řádného přijetí k obchodování na burze rovněž na burze. „Dluhopisy“ podle tohoto prospektu se rozumí dluhopisy bez přednostního upisovacího práva v nominální hodnotě 32,40 EUR a úrokem 5,5 % p. a. vydané emitentem v počtu 1 001 563 kusů a obchodovány na sekundárním trhu burzy EURONEXT v Paříži, ISIN FR0010108704.

V Praze, dne 17. ledna 2005

Za Českou spořitelnu, a.s.

Mgr. Markéta Mühlhoferová
odbor Kapitálové trhy a finanční instituce
na základě plné moci

Kapitola 2: Základní údaje o emitentovi

2.1 Obchodní firma a sídlo emitenta

Obchodní firma emitenta: ORCO PROPERTY GROUP S.A.

Sídlo emitenta: 8, Boulevard Emmanuel Servais
L-2535 Luxembourg
Lucemburské velkovévodství

2.2 Datum založení emitenta

Společnost ORCO byla založena dne 9. září 1993 na dobu neurčitou.

2.3 Právní forma emitenta a právní řád, podle kterého byl založen

Společnost ORCO je akciovou společností podle lucemburského práva („*société anonyme*“) a řídí se především zákonem z 10. srpna 1915 o obchodních společnostech v platném znění. V důsledku kótování společnosti ORCO na sekundárním trhu burzy EURONEXT v Paříži se na ni dále vztahují některá ustanovení francouzského burzovního práva, zejména ustanovení o zahraničních emitentech v nařízení francouzské Komise pro burzovní operace (dále jen „COB“) č. 98-07 týkající se povinnosti informovat veřejnost, nařízení COB č. 90-04 změněného nařízením COB č. 98-03 o stanovení kurzů, nařízení COB č. 98-02 o informacích, které musí být sdělovány u příležitosti programů odkupu cenných papírů přijatých k obchodování na řízeném trhu, nařízení COB č. 98-01, dále pak obecně použitelná pravidla pro sekundární trh EURONEXT pařížské burzy.

2.4 Předmět podnikání emitenta

Předmětem podnikání společnosti ORCO je v souladu s čl. 4 stanov společnosti ORCO přímé získávání nemovitostí, podílů a poskytování půjček společností, které jsou součástí skupiny, a to zejména:

- investice do nemovitostí, jako nákup, prodej, stavba, zhodnocení, správa a pronájem nemovitostí, podobně jako stavební podnikání, a to buď přímo nebo prostřednictvím jejich dceřiných společností,
- investice v oblasti hotelnictví, jako nákup, prodej, stavba, zhodnocení, správa a provoz hotelů buď přímo nebo prostřednictvím dceřiných společností,
- získávání podílů v jakékoli formě ve všech obchodních, průmyslových, finančních nebo jiných podnicích, ať lucemburských nebo zahraničních, které jsou součástí skupiny či nikoli, získávání všech cenných papírů a práv cestou účasti, vkladu, upisování, získání podílu, pevného převzetí nebo opce na nákup, cestou obchodu nebo jakýmkoli jiným způsobem, především získávání patentů a licencí, jejich správa a zhodnocení, poskytování veškeré výpomoci, půjček, záloh nebo záruk podnikům, v nichž se podílí nebo o které se zajímá, přímo nebo nepřímo, a konečně veškeré činnosti a všechny operace obecně, které jsou přímo nebo nepřímo spojeny s předmětem činnosti.

V souladu s čl. 4 stanov společnosti ORCO je dále společnost ORCO oprávněna spravovat a řídit podniky, jejichž je vlastníkem, a být v nich finančně zainteresovaná. Společnost ORCO může dále provádět veškeré operace v oblasti obchodu, financí, movitého a nemovitého majetku, které mají přímou nebo nepřímou souvislost s činnostmi uvedenými výše a které přispívají k jejich realizaci.

2.5 Rejstříkový soud emitenta a změny v zápisu v obchodním rejstříku

Společnost ORCO je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném obchodním soudem v Lucemburku v Lucemburském velkovévodství, pod sp. zn. B.44996. V souladu s čl. 6 odst. 3 písm. c) pravidel společnost ORCO uvádí, že od zápisu posledních změn v obchodním rejstříku společnosti ORCO došlo ke změně ve výši zapsaného základního kapitálu společnosti ORCO – současná výše základního kapitálu společnosti ORCO je uvedena v kapitole 3.1 tohoto prospektu.

V souladu s čl. 28 stanov společnosti ORCO budou všechny spory týkající se společnosti ORCO nebo její likvidace, a to spory mezi akcionáři, členy představenstva a společností ORCO, nebo mezi akcionáři, řešeny výlučně lucemburskými soudy a v souladu s lucemburským právem.

2.6 Místa emitenta pro styk s veřejností

Veškeré dokumenty a materiály uváděné v prospektu a týkající se emitenta jsou k nahlédnutí v následujících místech:

ORCO PROPERTY GROUP S.A.
8, Boulevard Emmanuel Servais
L-2535 Luxemburg
Lucemburské velkovévodství

ORCO Prague, a.s.
Anglická 26
120 00 Praha 2
Česká republika

Další informace společnost ORCO zveřejňuje také v síti internet, a to na adrese <http://www.orcogroup.com/>.

Kapitola 3: Údaje o základním kapitálu emitenta

3.1 Základní kapitál emitenta

Základní kapitál společnosti ORCO činil ke dni vyhotovení tohoto prospektu 18 953 578,40 EUR, rozložených do 4 622 824 akcií, bez uvedení nominální hodnoty. Všechny akcie jsou téhož druhu (kmenové) a plně splacené, přičemž účetní pari¹ činí 4,1 EUR na akcii. Akcie společnosti ORCO mohou být na jméno nebo na majitele podle výběru akcionáře, s výjimkou, kdy zákon stanovuje povinnou formu akcií. Veškeré akcie vydané k dnešnímu dni jsou na majitele. Tyto údaje se ke dni vyhotovení tohoto prospektu nezměnily.

3.2 Opce vydané emitentem

Společnost ORCO poskytla 7 zaměstnancům a členům představenstva akciové opce. Výkon všech opcí neuplatněných ke dni vyhotovení tohoto prospektu (5 zaměstnanců a členů představenstva) by umožnil získání 24 000 akcií, tedy 0,52 % základního kapitálu k tomu samému dni. Tento údaj se ke dni vyhotovení tohoto prospektu nezměnil. Lucemburské obchodní právo, kterým se řídí vnitřní poměry společnosti ORCO, neobsahuje žádné ustanovení týkající se opcí na upisování akcií.

Akciové opce uplatněné v průběhu účetních období r. 2003 a 2004 pány Ottem, Pedrettim a společností ORCO HOLDING S.A., jakož i podrobnosti o dosud neuplatněných opcích zbylých pěti zaměstnanců a členů představenstva společnosti ORCO, jsou popsány v kapitole 6.5 tohoto prospektu.

3.3 Struktura podnikatelského seskupení emitenta

V podnikatelské skupině emitenta zaujímá společnost ORCO postavení mateřské společnosti, která přímo či nepřímo ovládá celou řadu dalších společností.

Společnost ORCO tak v České republice přímo ovládá společnosti AMERICKÁ – ORCO, a.s., Americká 1, a.s., Anglická 26, s.r.o., Belgická – Na Kozačce, s.r.o., Londýnská 26, a.s., Londýnská 41, s.r.o., MÁCHOVA - ORCO, a.s., Mánesova 28, a.s., Nad Petruskou, s.r.o., ORCO Development, a.s., ORCO Investment, a.s., ORCO Prague, a.s., ORCO Project Management, s.r.o., ORCO Property Management, a.s., ORCO Reality, a.s., ORCO Strategy, a.s., ORCO Vinohrady, a.s., ORCO ALFA, s.r.o., ORCO ESTATE, s.r.o., ORCO TRADE, s.r.o., Londýnská 39, s.r.o., Záhřebská 35, s.r.o. a společnost Americká 33, a.s., ve Francii společnost VINOHRADY S.a.r.l., na Slovensku společnosti ORCO Slovakia, s.r.o., ORCO Development, s.r.o. a ORCO Estates, s.r.o. a v Maďarsku pak společnosti Izabella 62-64 Kft., ORCO Budapest Rt., ORCO Project Szervező Rt., Révay 10 Kft a ORCO Vagyonkezelő Kft., ve kterých má 100% podíl na hlasovacích právech a na základním kapitálu.

Nepřímo, prostřednictvím společnosti Americká 33, a.s., pak společnost ORCO ovládá společnost IPB Real a.s., prostřednictvím které pak dále ovládá společnosti 1. Sportovní, a.s., NOVÉ MEDLÁNKY, a.s., IPB Real development a.s., IPB Real reality, a.s., IPB Real, s.r.o.,

¹ Účetní pari je rovno nominální hodnotě, tedy výši základního kapitálu vyděleného počtem akcií.

JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s, na kterých má také 100% podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu.

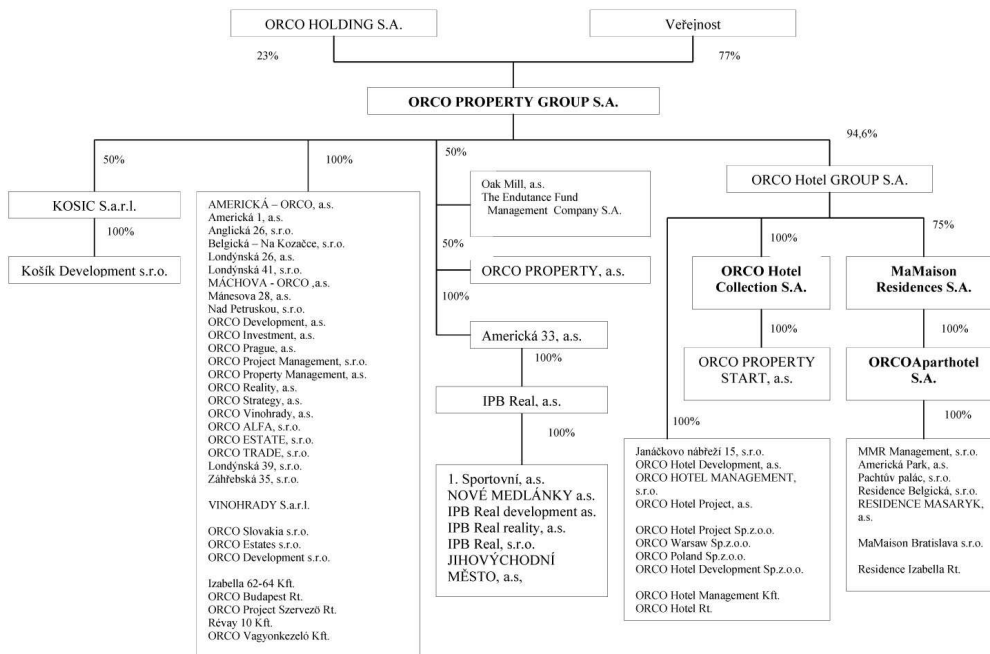
Společnost ORCO dále přímo ovládá lucemburskou společnost ORCO HOTEL GROUP S.A. (podíl emitenta na jejím základním kapitálu činí a hlasovacích právech činí 94,6 %), prostřednictvím které pak v České republice ovládá společnosti Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o., ORCO Hotel Development, a.s., ORCO HOTEL MANAGEMENT, s.r.o. a ORCO Hotel Project, a.s., v Polsku společnosti ORCO Hotel Project Sp. z.o.o., ORCO Warsaw Sp. z.o.o., ORCO Poland Sp. z.o.o. a ORCO Hotel Development Sp. z.o.o. a v Maďarsku pak společnosti ORCO Hotel Management Kft. a ORCO Hotel Rt.

Kromě uvedeného společnost ORCO prostřednictvím společnosti ORCO HOTEL GROUP S.A. ovládá lucemburskou společnost ORCO HOTEL COLLECTION S.A. (podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech činí 100 %), prostřednictvím které pak dále v České republice ovládá společnost ORCO PROPERTY START, a.s. (podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech činí 100 %). Dále společnost ORCO společnosti ORCO HOTEL GROUP S.A. ovládá lucemburskou společnost MaMaison Résidences S.A. (podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech činí 75 %), prostřednictvím které ovládá další lucemburskou společnost ORCO Aparthotel S.A. (podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech činí 100 %), prostřednictvím které ovládá v České republice společnosti Americká Park, a.s., Pachtův palác, s.r.o., Residence Belgická, s.r.o., RESIDENCE MASARYK, a.s. a MMR Management, s.r.o., dále pak ve Slovenské republice společnost MaMaison Bratislava, s.r.o. a v Maďarsku společnost Residence Izabella Rt.

Společnost ORCO má dále 50% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech ve společnostech The Endurance Fund Management Company S.A. a KOSIC S.a.r.l. v Lucemburském velkovévodství a v českých společnostech ORCO PROPERTY a.s. a Oak Mill, a.s. Společnost KOSIC S.a.r.l. je jediným společníkem společnosti Košík Development, s.r.o., ve které má tedy společnost ORCO také 50% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech. Vzhledem ke skutečnosti, že tyto ale ve smyslu § 66a a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění, neovládá, nezahrnují se do jejího podnikatelského seskupení.

Identifikační údaje všech výše uvedených společností jsou uvedeny v kapitole 5.8 tohoto prospektu.

V podnikatelském seskupení společnosti ORCO nejsou uzavřeny žádné ovládací smlouvy ani smlouvy o převodu zisku. Struktura podnikatelského seskupení společnosti ORCO je uvedena v následujícím obrázku:



3.4 Vlastní cenné papíry nabyté emitentem

V souladu s ustanoveními nařízení COB č. 98-02 a 2000-06, kterým podléhá, vydala společnost ORCO písemnou prodejní nabídku cenného papíru týkající se obnovení předchozího programu odkupu vlastních akcií, který byl schválen francouzskou Komisí pro burzovní operace dne 15. prosince 2003 pod č. 03-1116. Tento program byl zveřejněn dne 17. prosince 2003 v publikaci AGEFI v Lucemburském velkovévodství.

Koupi vlastních akcií společnosti ORCO upravuje čl. 8 stanov. Podle tohoto článku může společnost ORCO odkoupit své vlastní akcie, a to buď přímo nebo prostřednictvím osoby jednající svým jménem na účet ORCO společnosti, a to za těchto podmínek:

- povolení ke koupi akcií uděluje valná hromada, která stanoví podmínky plánované koupě a zejména pak maximální povolený počet odkoupených akcií, dále stanoví dobu, po kterou platí povolení k odkoupení akcií, přičemž tato doba nesmí přesáhnout osmnáct měsíců, a v případě nabytí akcií za úplatu stanoví maximální a minimální protihodnoty,
- nominální hodnota, a v případě, že není stanovena nominální hodnota, účetní hodnota nabytých akcií, včetně akcií, které získala společnost ORCO již dříve a které má ve svém portfoliu stejně jako akcie nabyté osobou jednající svým jménem na účet společnosti ORCO, nemůže přesáhnout 10 % upsaného kapitálu společnosti ORCO,
- nabytí vlastních akcií nesmí způsobit snížení čistých aktiv společnosti ORCO na hodnotu nižší, než je hodnota základního kapitálu společnosti navýšená o rezervy, které podle zákona nebo stanov nelze rozdělovat a
- tato operace se může týkat jen úplně splacených akcií;

na splnění těchto podmínek dohlíží v souladu s čl. 8 stanov společnosti ORCO její představenstvo.

Je-li nabytí vlastních akcií nutné proto, aby společnost ORCO předešla vážným a bezprostředně hrozcícím škodám, neuplatní se ustanovení prvního bodu výše. V takovém případě ale nejbližší valná hromada společnosti ORCO musí být informována představenstvem o důvodech a účelu uskutečněného nabytí, o počtu a nominální hodnotě těchto akcií, o podílu, který představují na upsaném základním kapitálu a o protihodnotě těchto akcií, pokud není stanovena nominální hodnota, pak o účetní hodnotě nabytých akcií, o podílu, který tyto akcie představují na upsaném základním kapitálu a o protihodnotě těchto akcií. Dále se ustanovení prvního bodu výše neuplatní ani v případě, že se jedná o akcie nabyté společností ORCO buď přímo nebo prostřednictvím osoby jednající svým jménem na účet společnosti ORCO, přičemž tyto akcie byly nakoupeny za účelem jejich rozdělení mezi zaměstnance společnosti; rozdělení takto nabytých akcií musí ale být provedeno do 12 měsíců ode dne jejich nabytí společností ORCO.

Společnost ORCO provedla v rámci programu v průběhu účetního období roku 2003 (od 1. 12. 2002 do 8. 12. 2003) odkup 120 126 vlastních akcií za celkovou částku 2 350 439,68 EUR a prodej 78 657 vlastních akcií za celkovou částku 1 371 982,70 EUR. V průběhu účetního období 2003 tak vytvořily transakce s vlastními akciemi v účetnictví společnosti ORCO zisk ve výši 5 400 EUR a ztrátu ve výši 407 000 EUR. V roce 2004 nebyl realizován program odkupu vlastních akcií společnosti ORCO.

Žádná z osob, na kterých má společnost ORCO přímý či nepřímý podíl přesahující 50 % na základním kapitálu nebo hlasovacích právech, nenabyla účastnické cenné papíry emitenta.

3.5 Podmíněné zvyšování základního kapitálu emitenta

Mimořádná valná hromada ze dne 18. května 2000 udělila představenstvu, v souladu s článkem 32-3 (5) lucemburského zákona o obchodních společnostech, veškeré pravomoci k tomu, aby provedla navýšení kapitálu v rámci povoleného kapitálu, tedy výši maximálně 50 000 000 EUR za podmínek a způsobů, které stanoví, s možností zrušit nebo omezit přednostní upisovací právo akcionářů ohledně emise nových akcií v rámci povoleného kapitálu.

Představenstvo je oprávněno a zmocněno realizovat navýšení kapitálu, buď najednou nebo po částech, emisí nových akcií, které budou splaceny v hotovosti, vklady v naturáliích, přeměnou pohledávek, převodem vyměnitelných dluhopisů na akcie nebo, na základě schválení výroční valnou hromadou, cestou kapitalizace zisků nebo kapitálových rezerv. Je rovněž oprávněno a zmocněno stanovit místo a datum emise nebo následných emisí, emisní cenu, podmínky a způsoby upisování a splacení nových akcií. Uvedené povolení bylo ke dni vyhotovení tohoto prospektu využito do výše 18 953 578,40 EUR, tedy dostupný zůstatek pro představenstvo činí 31 046 421,60 EUR, což odpovídá 7 572 297 kusům akcií bez jmenovité hodnoty s účetním pari 4,1 EUR.

Toto povolení končí dne 29. dubna 2009.

Společnost ORCO v souladu s čl. 6 odst. 3 písm. b) bod v) pravidel prohlašuje, že kromě oprávnění uvedených v této kapitole neexistuje jakékoli rozhodnutí valné hromady nebo právo statutárního orgánu společnosti ORCO učinit rozhodnutí o emisi akcií nebo jakýchkoliv právech vztahujících se k základnímu kapitálu společnosti (např. vyměnitelné dluhopisy).

3.5.1 Poukázky BSA

Představenstvo společnosti na svém zasedání 5. listopadu 2003 rozhodlo, v rámci povolení uvedeného v kapitole 3.5 tohoto prospektu, že provede emisi poukázek, které dávají svým majitelům právo upisovat nové akcie vydávané společností těm akcionářům, kteří se vzdali svého přednostního práva na upisování akcií (dále jen „poukázky BSA“).

Poukázky BSA byly dne 17. listopadu 2003 zdarma přiděleny všem vlastníkům akcií, které tvoří kapitál společnosti ORCO ke dni emise. Poukázky BSA byly zdarma přiděleny na akcie společnosti ORCO, vlastněné ke dni 14. listopadu 2003, a to v poměru 1 poukázka BSA na jednu akcii.

Tři poukázky BSA dávají právo jejich vlastníkov upsat jednu novou emitovanou akcii za jednotkovou cenu 23 EUR. Doba pro uplatnění je stanovena od 17. listopadu 2003 do 16. listopadu 2006 včetně. Maximální počet akcií, které takto mohou být upsané, tedy činí 1 013 191 kusů.

Při uzávěrce účetního období k 31. prosinci 2003 nebyla uplatněna žádná poukázka BSA. Ke dni vyhotovení tohoto prospektu byly uplatněny poukázky BSA vedoucí k vytvoření 1 003 akcií.

Společnost ORCO nepodléhá žádné povinnosti ohledně znalosti držitelů poukázek BSA, na držitele poukázek BSA se vztahují pouze oznámení o překročení prahových hodnot. Podle

toho, co je společnosti ORCO známo, vlastnila ke dni vyhotovení tohoto prospektu více než 10 % vydaných poukázek BSA jen společnost ORCO HOLDING S.A.

Uvedené přidělení poukázek BSA bylo učiněno pouze těm akcionářům, kteří vlastnili akcie společnosti ORCO k 14. listopadu 2003. Od tohoto data nebyly akcionářům společnosti ORCO přiděleny žádné poukázky BSA a společnost žádné další přidělování poukázek BSA současným ani budoucím akcionářům v nejbližší době nepředpokládá; nicméně se předpokládá, že v průběhu roku 2005 společnost ORCO požádá i o kotaci poukázek BSA na pražské burze – z tohoto důvodu jsou základní informace o poukázkách BSA uvedeny dále v kapitole 11 tohoto prospektu.

3.6 Akcie nezakládající podíl na základním kapitálu emitenta

Společnost ORCO nevydala akcie, které nezakládají podíl na jejím základním kapitálu.

3.7 Podmínky pro změny výše základního kapitálu emitenta

V souladu s čl. 5 stanov společnosti ORCO je představenstvo společnosti ORCO oprávněno a pověřeno:

- uskutečnit navýšení základního kapitálu společnosti ORCO (až do výše 50 000 000 EUR) jednorázově nebo postupně, prostřednictvím emise nových akcií splacených prostřednictvím vkladu hotovosti, vkladu majetku, přeměnou (započtením) pohledávek, přeměnou konvertibilních dluhopisů na akcie nebo na základě schválení navýšení základního kapitálu řádnou valnou hromadou společnosti ORCO, a to připsáním zisku nebo rezervních fondů do základního kapitálu společnosti,
- stanovit datum a místo emise nebo emisí, cenu emise, podmínky upisování a splacení nových akcií, nebo
- zrušit nebo omezit právo přednostního upsání akcií při emisi nových akcií v rámci navýšení základního kapitálu společnosti ORCO do stanovené výše.

3.8 Operace týkající se základního kapitálu

V letech 1998 až 2004 došlo k vícero změnám v základním kapitálu, jakož i v počtu akcií do kterých je rozložen. Souhrn těchto změn je v souladu s § 7 odst. 2 písm. d) vyhlášky uveden v následující tabulce:

| Datum | Druh operace | Zvýšení základního kapitálu | Emisní ážio | Nominální hodnota akcií | Počet vydaných akcií | Celkový počet akcií | Základní kapitál po operaci |
|------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|-------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------------|
| 10/06/1998 | Zvýšení kapitálu vkladem v hotovosti | 30 000 FRF | 970 000 FRF | 300 FRF | 100 | 14 304 | 4 291 200 FRF |
| 29/10/1999 | Zvýšení kapitálu vkladem v hotovosti | 32 100 FRF | 963 000 FRF | 300 FRF | 107 | 14 411 | 4 323 300 FRF |
| 17/11/1999 | Zvýšení kapitálu zahrnutím pohledávky | 64 500 FRF | 1 935 500 FRF | 300 FRF | 215 | 14 626 | 4 387 800 FRF |

| Datum | Druh operace | Zvýšení základního kapitálu | Emisní ážio | Nominální hodnota akcií | Počet vytvořených akcií | Celkový počet akcií | Základní kapitál po operaci |
|------------|--|-----------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------|
| 15/03/2000 | Převod na eura a zvýšení kapitálu zahrnutím emisního ážia | 3 880 EUR | -3 880 EUR | 46 EUR | | 14 626 | 672 796 EUR |
| 18/05/2000 | Zvýšení základního kapitálu odvodem z položek: - emisní ážia - převod na nový účet a změna nominální hodnoty | 5 323 864 EUR | | 4,1 EUR* | 1 447 974 | 1 462 600 | 5 996 660 EUR |
| 20/12/2000 | Zvýšení kapitálu v rámci uvedení na burzu povolení č.: 00-1940 | 2 464 481,30 EUR | 7 754 099,70 EUR | 4,1 EUR* | 601 093 | 2 063 693 | 8 461 141,30 EUR |
| 29/06/2001 | Zvýšení kapitálu veřejnou výzvou ke spoření povolení č.: 01-864 | 2 304 126,20 EUR | 8 373 531,80 EUR | 4,1 EUR* | 561 982 | 2 625 675 | 10 756 267,50 EUR |
| 31/03/2002 | Zvýšení kapitálu převedením dluhopisů na akcie | 509 634,10 EUR | 1 062 773,55 EUR | 4,1 EUR* | 124 301 | 2 749 976 | 11 274 901,60 EUR |
| 30/04/2002 | Zvýšení kapitálu převedením dluhopisů na akcie | 245 085,70 EUR | 602 552,16 EUR | 4,1 EUR* | 59 777 | 2 809 753 | 11 519 987,30 EUR |
| 31/05/2002 | Zvýšení kapitálu převedením dluhopisů na akcie | 324 560,10 EUR | 676 826,55 EUR | 4,1 EUR* | 79 161 | 2 888 914 | 11 844 547,40 EUR |
| 30/05/2003 | Zvýšení kapitálu upsáním akcií výkonem akciových opcí | 328 000 EUR | 684 000 EUR | 4,1 EUR* | 80 000 | 2 968 914 | 12 172 547,40 EUR |
| 06/06/2003 | Zvýšení kapitálu upsáním akcií výkonem akciových opcí | 57 400 EUR | 119 700 EUR | 4,1 EUR* | 14 000 | 2 982 914 | 12 229 947,40 EUR |
| 17/07/2003 | Zvýšení kapitálu kapitalizací rezerv | 125 701,90 EUR | 375 223 EUR | 4,1 EUR* | 30 659 | 3 013 573 | 12 355 649,30 EUR |
| 10/09/2003 | Zvýšení kapitálu upsáním akcií výkonem akciových opcí | 106 600 EUR | 222 300 EUR | 4,1 EUR* | 26 000 | 3 039 573 | 12 462 249,30 EUR |
| 25/11/2003 | Zvýšení kapitálu emisí nových akcií povolení 03-998 | 4 007 750 EUR | 13 587 250 EUR | 4,1 EUR* | 977 500 | 4 017 073 | 16 469 999,30 EUR |

| Datum | Druh operace | Zvýšení základního kapitálu | Emisní ážio | Nominální hodnota akcií | Počet vytvořených akcií | Celkový počet akcií | Základní kapitál po operaci |
|------------|--|-----------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------|
| 22/03/2004 | Zvýšení kapitálu emisí nových akcií v důsledku výkonu BSA | 106,60 EUR | 491,40 EUR | 4,1 EUR* | 26 | 4 017 099 | 16 470 105,90 EUR |
| 23/04/2004 | Zvýšení kapitálu emisí nových akcií v důsledku výkonu akciových opcí ze strany ORCO HOLDING S.A. | 164 000 EUR | 342 000 EUR | 4,1 EUR* | 40.000 | 4 057 099 | 16 634 105,90 EUR |
| 07/06/2004 | Zvýšení kapitálu dílčím zahrnutím převedeného výsledku kvůli dividendě na akcie | 224 532,40 EUR | | 4,1 EUR* | 54 764 | 4 111 863 | 16 858 638,30 EUR |
| 21/06/2004 | Zvýšení kapitálu v důsledku výkonu BSA | 873,30 EUR | 4 025,70 EUR | 4,1 EUR* | 213 | 4 112 076 | 16 859 511,60 EUR |
| 22/06/2004 | Vyhrazené zvýšení kapitálu | 615 000 EUR | 2 985 000 EUR | 4,1 EUR* | 150 000 | 4 262 076 | 17 474 511,60 EUR |
| 22/11/2004 | Zvýšení kapitálu nepeněžitým vkladem, v důsledku výkonu BSA a v důsledku výkonu akciových opcí | 1 479 066,80 EUR | | 4,1 EUR* | 360 748 | 4 622 824 | 18 953 578,40 EUR |

* Uvedení účetního pari, protože od rozhodnutí valné hromady ze dne 18. května 2000 neexistuje nominální hodnota.

Žádné další změny výše základního kapitálu úpisem nových akcií nebo jejich umístění mezi veřejnost se v nejbližším období neočekávají.

3.9 Osoby ovládající emitenta

Společnosti ORCO nejsou známy žádné osoby, které by ji (jednotlivě) mohly ovládat a společnost ORCO také nemá informace o existenci ovládací smlouvy nebo jiné úmluvy akcionářů, která by umožnila několika osobám jednáním ve shodě ovládat emitenta.

3.10 Osoby s podílem na hlasovacích právech emitenta

Pokud je společnosti ORCO známo, žádný akcionář nevlastní více než 10 % akcií (podle lucemburských předpisů o překročení prahové hodnoty) tvořících základní kapitál emitenta, s výjimkou společnosti ORCO HOLDING S.A. a pana Bernarda Gauthiera. K 23. listopadu 2004 provedla společnost ORCO průzkum TPI (identifikovatelný cenný papír na doručitele), podle kterého není žádná další osoba, která by vlastnila alespoň 5% podíl na hlasovacích právech společnosti ORCO. Společnosti společnosti Pictet & Cie, Credit Lyonnais Suisse, IDE France Dynamisme a Goldman Sachs International sice takový podíl dle § 7 odst. 2 písm. f) vyhlášky dosahují, jsou ale pouze depozitáři cenných papírů pro své klienty a v tabulce jsou tyto jejich podíly zahrnuty v řádce „ostatní“. Celkové rozdělení hlasovacích práv emitenta uvádí následující tabulka:

| akcionář | počet akcií | podíl na základním kapitálu | podíl na hlasovacích právech |
|--|-------------------|-----------------------------|------------------------------|
| ORCO HOLDING S.A. se sídlem 31, rue Notre Dame, L-2240 Luxembourg, Lucemburské velkovévodství | 991 967 | 21,45 % | 21,56 % |
| Bernard Gauthier, bytem 44, avenue de la Bourdonnais, F-75007 Paris, Francie | 469 230 | 10,15 % | 10,20 % |
| Lux G-I S.A. se sídlem 8, boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg, Lucemburské velkovévodství | 205 614 | 4,45 % | 4,46 % |
| Ostatní (veřejnost) | 2 934 848 | 63,49 % | 63,78 % |
| Celkem | 4 601 659* | 99,54 % | 100,0 % |

*Kromě uvedeného držela společnost ORCO ke dni vyhotovení tohoto prospektu svoje akcie v počtu 21 165, což představuje 0,46 % základního kapitálu společnosti ORCO; vzhledem k tomu, že se jedná o vlastní akcie, nevykonává společnost ORCO hlasovací práva.

Kapitola 4: Údaje o činnosti emitenta

4.1 Hlavní oblasti činnosti emitenta

Společnost ORCO rozvíjí, pronajímá a spravuje diverzifikované portfolio ve střední Evropě, zejména:

- kancelářské budovy pronajímané velkým mezinárodním podnikům, byty se službami vysoké kvality, pronajímané především mezinárodní klientele,
- byty střední třídy prodávané v České republice pod značkou IPB Real,
- hotelové rezidence pod značkou „MaMaison Residences“ a
- luxusní hotely se značkou „Orco Hotel Collection“.

Společnost ORCO je ve střední Evropě přítomna od roku 1991 a si vytvořila silnou identitu co se týče designu, architektury a zvládnutí svých profesí a segmentů trhu. Po začlenění společnosti IPB Real, a.s. do svého podnikatelského seskupení v roce 2003 si společnost ORCO rovněž zajistila pozici na trhu stavebního podnikání jak v Praze, tak i v dalších velkých krajských městech České republiky a rozšířila svou klientelu.

Historicky se společnost ORCO rozvíjela především v Praze prostřednictvím akvizic v oblasti kanceláří a rezidencí. Od roku 1999 vyvíjela společnost své činnosti v oblasti hotelnictví, prostřednictvím co se týče rezidencí a posléze i luxusních hotelů. I přesto, že dnes již existuje konkurence v každém z těchto odvětví a všechny velké mezinárodní skupiny, ať jsou zaměřeny na hotelnictví nebo nemovitosti, mají své projekty ve střední Evropě, si společnost ORCO zachovává svou specifičnost v té míře, že skupina je globálně přítomna v regionu se čtyřmi různými produkty, které se v nabídce navzájem doplňují. Kromě toho, zkušenosti jejích týmů od roku 1991 skupině umožnily posílit image místní značky a rozvíjet pevná partnerství, která jí umožňují zvládat náklady na akvizice a rozvoj.

V roce 2003 se know-how společnosti ORCO obohatilo zařazením skupiny IPB Real, která disponuje jedněmi z nejlepších prodejních sil v České republice. Současně podnikatelské seskupení společnosti ORCO zahájilo první investice v Bratislavě na Slovensku s plánovaným otevřením dvou hotelových rezidencí pod značkou MaMaison Residences v roce 2004. Postavení České republiky v investicích skupiny je ale i přesto převládající.

Střední Evropa je pro společnost ORCO prvořadou oblastí k investování. Náklady zde zůstávají atraktivní, přibližně čtyřikrát nižší než v západní Evropě, investoři se jen hrnou, zatímco nová střední vrstva spotřebovává. Zahraniční podniky investovaly v roce 2003 v regionu přibližně 30 miliard EUR, tedy 4krát více než v Rusku. Celý region zaznamenal procento růstu hrubého domácího produktu v průměru 3,3 % v roce 2003 a předpovědi na rok 2004 překračují 4 %. Vstup do Evropské unie dále urychlil tempo reforem a privatizací v sektorech, kde ještě neproběhly, podobně jako objem výměn mezi západní, střední a východní Evropou. Pochopitelně, vytvoření majetku je v tomto vývoji rozhodující, nabytí vlastnictví je při tom první etapou, ať už jde o hlavní města, nebo další velká města v té-které krajině. Postavení podnikatelského seskupení společnosti ORCO (včetně skupiny IPB Real) tomuto dlouhodobému trendu dokonale odpovídá.

Počínaje rokem 2004 má společnost ORCO zájem zaujímat vedoucí postavení v nových segmentech a v nových zemích. Prostřednictvím své realitní a stavební činnosti má společnost

ORCO vybudované postavení především v Praze, ale také v dalších českých městech a dále pak v Budapešti (Maďarsko), Varšavě (Polsko) a v Bratislavě (Slovensko). Následné akvizice, především externalizací portfolia, by mohly společnosti ORCO umožnit upevnění postavení především v Polsku a dále pak společnost ORCO plánuje přesunutí a posílení značky IPB Real zejména na Slovensko, a to především výstavbou rezidenčních komplexů v Bratislavě a v jiných městech.

Společnost MaMaison Résidences S.A. je naopak přednostním nositelem investic skupiny v nových geografických působištích. Kyjev, Moskva, Sofia, Bělehrad, ale i Kazachstán mohou představovat příležitosti pro střednědobé investice. Současně by se společnost ORCO HOTEL COLLECTION S.A. mohla obohatit o nové budovy, zejména v Moskvě.

Zvládnutí všech profesí spojených s nemovitostmi (jak je uvedeno v následujícím obrázku), avšak především vytvoření pozemkového fondu a realitní činnost zajišťují společnosti ORCO významné postavení na trhu s nemovitostmi jak v České republice, tak i v sousedních zemích. Při svých projektech spolupracuje společnost ORCO jak s mezinárodními, tak i lokálními právními kanceláři, co zaručuje přidanou ochranu pro akcionáře společnosti. Společnost ORCO spolupracuje především s advokátní kanceláří SALANS, mezinárodní advokátní kanceláří, specializující se především na nemovitosti a financování, Linklaters, mezinárodní advokátní kanceláří, specializující se především na finance a bankovníctví a řadou místních advokátních kanceláří v příslušných zemích.



Diverzifikované portfolio

Přítomnost ve významných zemích střední Evropy

Střední Evropa je stále více v povědomí investorů. Charakteristiky trhů tří nejvýznamnějších zemí tohoto regionu se vyrovnávají díky měně Euro, které se prosazuje jako referenční měna. Velká hlavní města jsou nyní uznávána jako plnohodnotná místa k investování, ať už jde o jakýkoli segment trhu, i když trh kancelářských prostor je nejvyspělejší.

Pokud jde o investice do nemovitostí, ty šestý rok po sobě ve střední a východní Evropě zaznamenaly silný růst s rekordem ve výši 1,35 miliard Euro v roce 2003. Od roku 1998 získaly Polsko, Česká republika a Maďarsko přibližně 96 % těchto investic. V roce 2003 získala Česká republika jen pro sebe více než 618 milionů Euro. Dále, ačkoli nájemné u kanceláří třídy A (nejvyšší standard) kleslo v Evropě v průměru o 12 %, města zaznamenala

nárůst, zejména Brusel a Praha, s 10 % a 3 % růstu. Celkový přehled základních ukazatelů podává následující tabulka:

| Trh s kanceláři | Praha | Budapešť | Varšava |
|--|--------------|-----------------|----------------|
| Celková plocha (milionů m ²) | 1,4 | 1,6 | 1,9 |
| Průměrná měsíční cena za m ² | 18 EUR | 18 EUR | 22 EUR |
| Celková míra neobsazenosti | 12,6 % | 16,9 % | 14,3 % |
| Výnos (kanceláře třídy A) | 8,7 % | 8,8 % | 9,2 % |

Nicméně, trh s kanceláři, který je v těchto zemích nejvyspělejší, se dnes více než kdy jindy vyznačuje velkou různorodostí nabídky. Poptávka se vyvíjí rovněž s místními společnostmi, které dnes vyžadují kanceláře, které byly dosud třídy A, ale jsou překonány tím, že na trh byly uvedeny mimořádně moderní komplexy. Tyto transakce však u tohoto typu aktiv klesají. Na konec je třeba uvést společnou vlastnost těchto trhů: mini-účinky interních cyklů každého města. Je běžné, že některé čtvrti jsou obzvláště ceněny po dobu jednoho či dvou let, pak dojde ke zpomalení a poté k obnově. Celkově vzato, trendy jednoho roku nejsou nutně trendy dlouhodobými.

Stručná charakteristika trhů s nemovitostmi v České republice, Maďarsku a Polsku je uvedena níže:

Česká republika

Klíčové údaje za rok 2003

Růst hrubého domácího produktu: 2,8 %

Inflace: 0,1%

Přímé zahraniční investice: 5 miliard USD

Trhy s nemovitostmi v Praze

Kanceláře

Rok 2003 byl pro tento segment trhu rokem smíšeným: obtížným pro aktiva ve starých renovovaných budovách, ale dynamický pro budovy nové. Rovněž jsme zaregistrovali řadu přesunů sídel společností, které dlouhodobě sídlí v Praze, ale hledaly větší prostory a často v méně centrální poloze. I přes rekordní rok s růstem počtu umístěných m² o 30 % je výsledkem nárůst míry neobsazenosti.

Trh přesto spotřeboval přibližně 200 000 m², z nichž je téměř 77 % kanceláří třídy A. Dále bylo v roce 2003 dodáno přibližně 133 000 m², z toho téměř třetina v Praze 4. Poptávka po novém je trvalá a v roce 2004 se dají očekávat významné dodávky v tomto segmentu s plánovanými více než 150 000 m². Mělo by posílit rozlišení mezi ultramoderními aktivy a aktivy třídy A, které jsou umístěny v centru města, ale nabízejí méně služeb.

Objekty k bydlení

Trh je obzvláště dynamický, především co se týče trhu pro střední třídu určeného místní klientele, kde společnost ORCO získala postavení nabytím společnosti IPB Real a.s. Pokud jde o segment vyšší třídy, kde je společnost ORCO zastoupena, klientela se obnovuje čím dál tím rychleji a dochází tak ke značnému střídání klientů. Současně

s tím se však vytváří česká klientela vyšší třídy a mezinárodní soukromá klientela, která si přeje investovat přímo v Praze.

Maďarsko

Klíčové údaje za rok 2003

Růst hrubého domácího produktu: 2,8 %

Míra inflace: 4,7 %

Přímé zahraniční investice: 0,8 miliard USD

Trh s nemovitostmi v Budapešti

Kanceláře

Míra neobsazenosti, ačkoli oproti roku 2002 klesla o 1 %, je stále nejvyšší v regionu, především z důvodu dodávky přibližně 135 000m² kanceláří, což svědčí o trhu, který zůstává dynamický. Čtvrti, které nejsou v centru, jsou v oblibě s přibližně 45 % a počet m² se v roce 2003 pohyboval kolem 140 000 m², tedy narůst o 5 % ve srovnání s rokem 2002.

Hladina cen za pronájem, v rozpětí 11 až 16 EUR, a 18 EUR za m² u nejzajímavějších aktiv, zůstala stabilní po dobu 12 měsíců. Budapešť přesto zůstává nejlevnějším městem.

Rok 2004 se jeví jako stabilní, avšak s mírou neobsazenosti, která by měla klesat vzhledem k tomu, že by mělo být dodáno pouze 75 000 m² kanceláří.

Polsko

Klíčové údaje za rok 2003

Růst hrubého domácího produktu: 3,6 %

Inflace: 0,8 %

Přímé zahraniční investice: 7 miliard USD

Trhy s nemovitostmi ve Varšavě

Kanceláře

Zatímco na konci roku vykazovala země znaky oživení, trh ve Varšavě zaznamenal v roce 2003 pokles počtu transakcí.

Bylo dodáno celkem asi 180 000 m², z toho 96 000 m² v centru hlavního města, zatímco v průběhu roku bylo umístěno celkem více než 270 000 m². Jestliže celková míra neobsazenosti s průměrem 14,3 % klesá, trh je zde zatím málo homogenní, neboť centrum města vykazuje míru vyšší než 17 %, oproti 11,6 % na okraji. Je třeba poznamenat, že situace v roce 2002 byla opačná.

V roce 2004 by mělo být dodáno 156 000 m².

Významnými novými projekty v oblasti bydlení chce společnost ORCO (včetně společnosti IPB Real a.s.) udržet svou vedoucí pozici na trhu. Především prodejní síla společnosti IPB Real a.s. je proslulá - v roce 2003 zaznamenala:

- více než 16 000 návštěv, z nichž bylo více než 12 000 nových potenciálních klientů,
- 610 kupních smluv o celkové hodnotě téměř 26,6 miliónů EUR,
- 777 příslibů prodeje (smluv o smlouvě budoucí) podepsaných na částku téměř 43 miliónů EUR.

V roce 2004 plánuje společnost IPB Real a.s. dokončit a dodat 750 bytů, z nichž 670 bylo již prodáno na konci roku 2003. Podle zásady VEFA (prodej v budoucím stavu dokončení), jsou projekty rozvíjeny v několika fázích a průběžně prodávány. Průměrná prodejní cena je přitom:

- 740 EUR za m² v Brně a
- 840 EUR za m² za dům na předměstí Prahy

Byty v Praze se prodávají v průměru od 1000 do 1400 EUR za m² podle polohy. V Praze i v Brně nyní probíhá několik projektů. Jedná se vždy o objekty k bydlení, byty a domy, někdy i s obchodními prostory. Společnost ORCO hodlá tento obor dále posilovat.

4.1.1 Probíhající projekty emitenta

Probíhající projekty společnosti IPB Real a.s.:

Zelené Údolí – Praha 4

Tento projekt, který byl zahájen v roce 2001, zahrnuje byty a 44 rodinných domů, vše je situováno v blízkosti lesa. Tento projekt vstupuje do poslední ze 6 fází s dodávkou 174 bytů v květnu 2004 a 120 posledních jednotek ve 2. čtvrtletí roku 2005.

Kbely / Modrá cesta - Praha 9

Jde o projekt s 56 byty v zalesněné oblasti 8 km od centra města. Výstavba čtyř budov začala na podzim roku 2004.

Tyršův Vrch / Michle - Praha 4

Tento projekt s 55 byty se nachází v blízkosti středu města a patří do vyšší třídy než ostatní produkty společnosti IPB Real a.s.. Práce by měly začít na jaře 2005.

Klánovický Les - Praha 9

Tento projekt zahrnuje výhradně domy situované na okraji lesa, asi dvacet kilometrů od středu města, a doplňuje tak nabídku, kterou tvoří převážně byty. Několik fází tohoto plánu již bylo dodáno a od ledna 2004 se staví 29 domů. S výhradou získání definitivního povolení by mohlo být od prvního čtvrtletí roku 2005 stavěno dalších 30.

Slunečný vršek / Košík - Praha 10

Projekt je předmětem rozvoje v rámci joint-venture s GE Capital Golub a je umístěn v blízkosti předchozího projektu společnosti IPB Real, a.s., který zaznamenal velký úspěch. Projekt situovaný na pozemku 85 000 m² zahrnuje 1 236 bytů, ale i 9 500m² obchodních prostor. Práce na první fázi s 569 byty začali v září 2004.

Štěrboholy - Praha 10

136 bytů z tohoto projektu je rozděleno do 8 třípodlažních vilových domů. Pozemek je rozsáhlý - přes 16 000 m². Práce by měly začít ve čtvrtém čtvrtletí roku 2004.

Hagibor - Praha 10

Jde o pozemek více než 26 000 m² se územním rozhodnutím na kancelářské prostory, který se nachází necelé 3 km od historického centra v blízkosti programu Luxembourg Plaza.

Medlánky - Brno

Po úspěchu projektu „Lesná“ se 163 byty byla v září 2004 zahájena výstavba nového projektu s 84 bytů a 1 646 m² pro obchodní účely ve druhém největším městě České republiky. Nachází se na okraji chráněného prostředí a obytných parcel, ale necelých 5 km od centra Brna.

Plachta - Hradec Králové

Společnost IPB Real a.s. se stala na začátku roku 2004 vítězem veřejné soutěže v tomto krajském městě na výstavbu 400 bytů. Práce začaly v létě 2004.

Probíhající projekty společnosti ORCO:

Projekt kanceláří a hotelnictví, Luxembourg Plaza v Praze

Tento komplex 30 000 m² má v Praze ideální polohu na Vinohradech, v blízkosti metra Flora a nového obchodního centra Flora je společným projektem společnosti ORCO a TriGránit Development Corporation, které jsou každá 50% akcionářem projektové společnosti ORCO PROPERTY, a.s., zřízené za účelem výstavby a provozování komplexu Luxembourg Plaza. Je také situován v blízkosti pozemkové rezervy nabyté společností IPB Real, a.s. Projekt Luxembourg Plaza zahrnuje 21 000m² kanceláří špičkové kvality, tříhvězdičkový hotel se 161 pokoji „Courtyard Marriott“ a 406 parkovacích míst. Práce začaly v lednu 2004 bez pevného předběžného pronájmu, ovšem záruka příjmů ze smlouvy podepsané se společností Marriott, kvalita projektu a jeho umístění odpovídající současné poptávce dávají projektu vynikající šance na úspěch. Pozemek o rozloze 6 000 m² nabytý za 3,1 miliónů EUR a oceněný společností DTZ na více než 16 miliónů EUR k 31. prosinci 2003 (program kanceláří a hotelu), představuje již nyní pro akcionáře společnosti ORCO velké vytvoření hodnoty. Dokončení projektu je plánováno na jaro 2006. Další informace lze získat i na internetových stránkách projektu <http://www.luxembourgplaza.cz/>.

Rezidence Pachtův palác v Praze

Společnost ORCO získala v březnu 2003 stavební povolení na tento projekt s 51 velmi luxusními byty, který je budován pro dceřinou společnost společnosti ORCO – společnost MaMaison Résidences S.A. Tento bývalý palác má vynikající polohu u paty Karlova mostu. Dlouhodobé renovační práce začaly v dubnu 2003 a prodloužily se z důvodu některých vážných omezení ze strany orgánů ochrany památek. Celková investice u tohoto unikátního projektu v Praze se odhaduje na 18,3 miliónů EUR, z nichž 11 miliónů EUR představují náklady na pořízení. Otevření se uskutečnilo v říjnu 2004.

Rezidence Šulekova v Bratislavě

Tento projekt je první aktivitou podnikatelského seskupení ORCO PROPERTY GROUP na Slovensku. Společnost ORCO dlouho hledala místo a budovu, kde by umístila svou první hotelovou rezidenci v Bratislavě. Slovensko zažívá již dva roky mimořádné ekonomické uklidnění především z důvodu zásadních reforem a privatizace. V roce 2003 se zvýšila míra růstu hrubého domácího produktu na 3,5 %, zatímco míra nezaměstnanosti vykázala pokles.

Bratislava má velmi hezké historické centrum a země je velmi přitažlivá pro turistický ruch. Slovensko proto přilákalo mnohé zahraniční investory, zejména automobilky Hyundai/KIA a Peugeot, které se usadily v blízkosti Bratislavy. Rezidence bude mít 32 bytů a bude otevřena na podzim v zimě 2004. Její umístění ve vyhledávané rezidenční čtvrti nedaleko od centra města je ideální pro tento typ produktu. Jedná se o dlouhodobý nájem s celkovou investicí 2,8 miliónů EUR, z čehož polovina je předmětem financování.

Vily Dubový Mlýn v Praze

Celková investice u těchto 12 domů vysoké kvality a pěti bytových vil je odhadována na 8,2 miliónů EUR a zisk z prodeje na 1,4 miliónů EUR, tedy marže téměř 17,7 %. Společnost ORCO disponuje financováním s výhradou předběžného prodeje 30 % projektu. Bližší informace lze nalézt i na síti internet, na stránce <http://www.dubovymlyn.cz/>.

4.1.2 Rizika spojená s investováním do cenných papírů emitenta

Tržní rizika

Společnost ORCO neprovádí politiku spekulací s pozemky. Ačkoli jsou činnosti podnikatelské skupiny společnosti ORCO soustředěny na jediný geografický trh, střední Evropu, činnosti spočívají v několika sektorech činnosti (zejména objekty bydlení, hotelnictví, kanceláře) a ve více zemích, které podléhají různým cyklům. Skupina tak není závislá na jednom sektoru, naopak těží z eventuálních efektů cyklu pro své investice.

Vztahy společnosti ORCO s jejími dodavateli (externí služby údržby, architekti, kontrolní úřady, stavitelé) jsou upraveny přesnými typovými smlouvami. Vždy se provádí výběrové řízení. Společnost ORCO zásadně neposkytuje dodavatelům exkluzivitu, aby stále udržovala určitou soutěž, ale zachovává pro účastníky určitý okruh kvality. Výběrové řízení systematicky organizuje tým stavebního podnikání. V následující tabulce je uvedeno (bez identifikace obchodní firmou) pět největších dodavatelů společnosti ORCO za období let 2001 až 2003, přičemž první tři dodavatelé představují přibližně 40,28 % obrátu zahrnujícího aktivaci.

| Dodavatelé | rok 2001 | % obrátu | % obrátu s aktivací | rok 2002 | % obrátu | % obrátu s aktivací | rok 2003 | % obrátu | % obrátu s aktivací |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------------------|---------------|----------------|---------------------|---------------|----------------|---------------------|
| 1 | 1 204 | 15,00 % | 12,50 % | 4 775 | 47,47 % | 41,82 % | 8 364 | 36,72 % | 35,07 % |
| 2 | 443 | 5,50 % | 4,60 % | 1 694 | 16,84 % | 14,83 % | 631 | 2,77 % | 2,65 % |
| 3 | 438 | 5,50 % | 4,60 % | 930 | 9,25 % | 8,14 % | 610 | 2,68 % | 2,56 % |
| 4 | 238 | 3,00 % | 2,50 % | 446 | 4,43 % | 3,91 % | 461 | 2,02 % | 1,93 % |
| 5 | 195 | 2,40 % | 2,00 % | 398 | 3,96 % | 3,49 % | 303 | 1,33 % | 1,27 % |
| Celkem | 2 518 | 31,40 % | 26,20 % | 8 243 | 84,83 % | 74,73 % | 10 369 | 45,52 % | 43,48 % |
| Obrát | 7 999 | - | - | 10 059 | - | - | 22 780 | - | - |
| Obrát zahrnující aktivaci | 9 611 | - | - | 11 419 | - | - | 23 848 | - | - |

Měnové riziko

Společnost ORCO nepoužívá mechanismy na pokrytí směnných kurzů. V příslušné místní měně podle místa plnění jsou prováděny následující operace: mzdy a režijní náklady, náklady

na renovaci budov, smlouvy o výstavbě a eventuálně o nákupu budov. Půjčky, tržby z provozu, s výjimkou prodeje budov, jsou prováděny vždy v EUR. Za těchto podmínek je velmi těžké vypočítat citlivost výsledku vůči pohybům místních měn k EUR, neboť to může záviset na určité významné operaci. Vývoj kurzu české koruny je hlavním faktorem vysvětlujícím vývoj výsledku kurzu. Z účetního hlediska vytvářejí použitelná pravidla zaúčtování jako výsledek ještě nerealizovaných ztrát a zisků. V důsledku toho je měnové riziko zásadně dvoustranné a nesouvisí s transakcí. Podrobněji o měnovém riziku pojednává poznámka 3 v kapitole 5.1.1 tohoto prospektu.

Úrokové riziko

K 31. prosinci 2003 mělo 52 % dluhů u bank pohyblivou úrokovou sazbu, 48 % těchto dluhů mělo pohyblivou úrokovou sazbu řídicí se podle sazby EURIBOR pro referenční období od 3 měsíců do jednoho roku, zvýšenou o pevnou marži. Pohyblivé sazby se používají na poslední financování získané pro nejnovější projekty. Pohyblivé sazby umožňují těžit z poklesu sazeb. Naopak, pevné sazby neumožňují vždy skupině využít poklesu sazeb, ale chrání ji před jejich případným zvýšením. Vzhledem k povaze těchto sazeb odchylka nahoru nebo dolů o 1 % vzhledem k referenční sazbě by znamenala zvýšení nebo snížení ročního zadlužení přibližně o 370 000 EUR. Tato částka je stanovena na základě dluhu s pohyblivou úrokovou sazbou k 31. prosinci 2003. O úrokovém riziku pojednává blíže poznámka 20 v kapitole 5.1.1 tohoto prospektu.

Rizika likvidity

Vzhledem k povaze svých aktiv je podnikatelská skupina společnosti ORCO přirozeně vystavena riziku likvidity. Avšak krátkodobě a střednědobě je toto riziko minimální, a to z důvodu, že splatnosti úvěrů většinou spadají nejdříve do roku 2010. Reálným rizikem, jemuž musí společnost ORCO čelit a u něhož se nelze pojistit, je riziko z provozního příjmu, který musí být díky výběru nájemného nebo prodejních cenám nemovitostí dostatečný, aby bylo možné čelit splatným úrokům a úhradě kapitálu. Smlouvy, na základě kterých společnost podnikatelské skupiny ORCO čerpají úvěry, neobsahují doložky o předčasné vymahatelnosti spojené se zvláštními finančními podmínkami. Tabulka v poznámce 20 v kapitole 5.1.1 tohoto prospektu obsahuje charakteristiky příslušných úvěrů a uvádí i jejich splatnost.

Rizika spojená s ekonomickým rozvojem a rizika politická

Společnost ORCO vyvíjí svou činnost v zemích, které se od 1. května 2004 staly členy Evropské unie. Jde o země ekonomicky a politicky stabilní a z tohoto důvodu je uvedené riziko minimální.

Ekologická rizika

Skupina společnosti ORCO je ve svých pojistných smlouvách pojištěna proti škodám spojeným se znečištěním půdy. Je třeba poznamenat, že z tohoto hlediska je majetek pojištěn jak proti škodám, tak proti provozní ztrátě, a to na dobu jednoho roku. Pokud jde o stavby a renovace, pojištění se přesouvá na poskytovatele služeb (stavitele, resp. generálního dodavatele).

Rizika spojená s realitními trhy s s cyklickou aktivitou

Globálně je region, ve kterém společnost ORCO působí, kvalifikován jako politicky a ekonomicky stabilní, jeho integrace do Evropské unie skýtá nové záruky. Navíc, jak již bylo uvedeno výše, skupina společnosti ORCO působí na různých trzích jak v rámci zemí, tak v rámci sektorů (objekty k bydlení, kanceláře, hotelnictví), a omezuje tím cyklické efekty, a naopak se jich snaží využít. Nicméně podnikatelská skupina společnosti ORCO může být vystavena, jako kterákoli jiná aktivita, důsledkům světové recese a zpomalení v odvětví cestovního ruchu, které se týká činnosti v hotelnictví.

4.2 Údaje o tržbách emitenta

Tržby společnosti ORCO za poslední tři účetní období jsou uvedeny v následující tabulce; jejich rozdělení podle druhů činnosti společnosti ORCO a podle geografických oblastí jejího podnikání jsou uvedeny v poznámce 13 ke kapitole 5.1.1 tohoto prospektu

| Účetní období končící dnem: | 31.12.2003 | 31.12.2002 | 31.12.2001 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Tržby z hlavních činností | 22 780 | 10 059 | 7 999 |
| z toho: | | | |
| Kanceláře | 2 091 | 3 330 | 2 351 |
| Objekty k bydlení | 1 446 | 1 474 | 1 417 |
| Hotelové rezidence | 1 296 | 1 467 | 751 |
| Hotel | 4 954 | 3 665 | 1 471 |
| Jiné služby | 427 | 123 | 73 |
| Tržba z prodeje nemovitostí v rezervě | 12 565 | 0 | 1 936 |
| Ostatní tržby | 3 026 | 3 855 | 1 350 |
| z toho: | | | |
| Tržby z prodeje dlouhodobého majetku | 2 455 | 3 338 | 2 |
| Zúčtování provozních provizí | 248 | 471 | 1 185 |
| Ostatní tržby | 322 | 46 | 163 |
| (údaje jsou v tisících EUR) | | | |

4.3 Souhrnný popis nemovitostí vlastněných emitentem

Převážnou část podílu na celkovém obratu společnosti ORCO tvoří příjmy z dceřiných společností společnosti ORCO, založených v České republice. Všechny tyto společnosti mají sídlo na Anglické 26 v Praze 2, v budově ORCO HOUSE. V dalších místech sídlí dceřiné společnosti společnosti ORCO na následujících adresách:

Budapešť: Révay utca 10, H-1065 Budapest, Maďarsko
Paříž: 40, rue la Pérouse, F-75116 Paris, Francie
Varšava: Nám. Dabrowskiego 1, 00-057 Warszawa, Polsko
Bratislava: Zelená 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika

Následující tabulky podávají souhrnný přehled o nemovitostech vlastněných společnostmi ORCO, resp. některou z její dceřiných společností:

Česká republika

| | | |
|-----------------|---------|------------|
| Americká 13 | Praha 2 | rezidenční |
| Americká 33 | Praha 2 | rezidenční |
| Na Kozačce 1 | Praha 2 | rezidenční |
| Nad Petruskou 8 | Praha 2 | rezidenční |
| Belgická 36 | Praha 2 | rezidenční |
| Zahřebská 35 | Praha 2 | rezidenční |
| Rybalkova 12 | Praha 2 | rezidenční |
| Londýnská 26 | Praha 2 | rezidenční |
| Americká Park | Praha 2 | rezidenční |

| | | |
|--------------|---------|-----------|
| Máchova 18 | Praha 2 | kanceláře |
| Americká 11 | Praha 2 | kanceláře |
| Anglická 26 | Praha 2 | kanceláře |
| Londýnská 41 | Praha 2 | kanceláře |
| Mánesova 28 | Praha 2 | kanceláře |
| Belgická 40 | Praha 2 | kanceláře |

| | | |
|---------------------|---------|-----------|
| Residence Masaryk | Praha 2 | rezidence |
| Residence Belgická | Praha 2 | rezidence |
| Pachtův Palác | Praha 1 | rezidence |
| Americká Park Hotel | Praha 2 | rezidence |
| Riverside Hotel | Praha 1 | hotel |
| Imperial Hotel | Ostrava | hotel |

| | |
|---|--|
| Luxembourg Plaza | kanceláře a hotel |
| Londýnská 39 | zdravotnické zařízení |
| Hagibor | parcela s územním rozhodnutím pro 16,000 m2 kancelářské plochy |
| Dubový Mlýn | rezidenční development |
| Újezd nad Lesy (etapy IV a V) | rezidenční development |
| Palouk, Praha 3 (etapa IV) | rezidenční development |
| Zelené údolí, Praha 4 (etapy C5, C6 a E+) | rezidenční development |
| Vinohrad u Rokytky, Praha 9 | rezidenční development |
| Brno – Lesná | rezidenční development |
| Hradec Králové - Plachta | rezidenční development |
| Čestlice | parcela |
| Košík (Slunečný Vršek), Praha 10 | parcela |
| Michle, Praha 4 | parcela |
| Brno – Medlánky (etapy I a II) | parcela |
| Kbely, Praha 9 | parcela |
| Štěrboholy, Praha 15 | parcela |
| Řepy, Praha 6 | parcela |
| Ostrava - Podkova | parcela |

Maďarsko (všechny uvedené nemovitosti se nacházejí v Budapešti)

| | |
|---------------|-----------|
| Révay utca 10 | kanceláře |
|---------------|-----------|

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Andrássy Hotel, Andrassy Ut | hotel |
| Izabella Utca 61 | rezidence |
| Szekely M. Utca 16. | kanceláře |
| Atronyx Office Building | kanceláře |
| Andrassy 68 / Izabella 62 | rezidenční development |

Polsko (všechny uvedené nemovitosti se nacházejí ve Varšavě)

| | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| La Regina, Koscielna ul. 12 | hotel |
| Diana Residence | rezidence |
| Zlota 44-46 | obchodní prostory a kanceláře |
| Majolikowa | parcela |

Slovensko

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Residence Šulekova, Bratislava | rezidence |
|--------------------------------|-----------|

4.4 Závislost emitenta na patentech nebo licencích

Společnost ORCO není při své činnosti závislá na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových výrobních procesech, je však vlastníkem vícero ochranných známek, které slouží pro rozlišení produktů a služeb nabízených společností ORCO od produktů a služeb nabízených konkurenčními společnostmi.

Všechny ochranné známky nezbytné k činnosti podnikatelského seskupení společnosti ORCO jsou zaregistrovány na vlastní jméno v Beneluxu, všech zemích Evropské unie a dále v Bosně a Hercegovině, v Chorvatsku a v Rumunsku.

Společnost ORCO HOTEL GROUP S.A. má dále zapsanou ochrannou známku „Andrassy“ v Beneluxu, ve všech zemích, které jsou členy Evropské unie a dále v Bosně a Hercegovině, v Chorvatsku a v Rumunsku.

Společnost MaMaison Résidences S.A. má zapsané ochranné známky „MaMaison“ a „MaMaison Residences“ v Beneluxu a řízení o jejich zápisu probíhá i ve všech ostatních zemích Evropské unie a dále pak v Bosně a Hercegovině, v Chorvatsku a v Rumunsku.

Všechny doménové jména v síti internet, nezbytné k činnosti podnikatelského seskupení společnosti ORCO, jsou zaregistrovány na její vlastní jméno.

4.5 Mimořádné skutečnosti a spory

Společnost ORCO není účastníkem žádného soudního, správního, nebo rozhodčího řízení, které by mělo nebo mohlo mít vliv na finanční situaci emitenta. Dceřiná společnost společnosti ORCO – společnost ORCO Budapest Rt. je stranou soudního řízení o neplatnost platnost vlastnických listů (vlastnický titul) k budově, kterou vlastní v Budapešti. Spor stále probíhá u příslušného maďarského soudu (viz poznámka 10 v kapitole 5.1.1).

Pokud je společnosti ORCO známo, neexistuje žádné jiné soudní, správní nebo rozhodčí řízení, nebo jakákoli mimořádná skutečnost nebo událost, která by měla nebo mohla mít vliv

na činnost, výsledky, finanční situaci, majetek nebo perspektivy společnosti ORCO nebo některé z jejich dceřiných společností.

4.6 Hlavní investice emitenta

V roce 2001 společnost ORCO nabyła budovu na Koscielne ul. 12 ve Varšavě, za částku 3 780 000 EUR a v průběhu let 2001 až 2004 investovala dalších 11 280 000 EUR do rekonstrukce této budovy a do její přestavby na luxusní hotel „Le Regina“; tato investice byla financována z bankovního úvěru. Dále v roce 2001 společnost ORCO investovala 6 700 000 EUR do rekonstrukce Hotelu Riverside na Janáčkově nábř. 15 v Praze, částku 15 600 000 EUR do nabytí a rekonstrukce rezidence Pachtův Palác v ul. Karolíny Světlé v Praze, částku 4 200 000 EUR do nabytí a rekonstrukce Hotelu Imperial v Ostravě – všechny tyto investice byly financovány z úvěru.

V roce 2002 pokračovala společnost ORCO v investicích do rekonstrukce Pachtova Paláce a do projektu Dubový Mlýn (výstavba luxusních bytů a domu v Šáreckém údolí v Praze 6) – tato investice pořád probíhá a její výše se předpokládá na 8 200 000 EUR; je financována z bankovního úvěru. Současne také pokračovaly investice do rekonstrukce hotelu Le Regina a hotelu Imperial a Riverside.

Nejvýznamnější investicí společnosti ORCO v roce 2003 byla akvizice společností patřících do skupiny IPB Real, a.s. Celková hodnota této investice dosáhla částku ve výši 18 700 000 EUR, z čehož 13 000 000 EUR společnost ORCO zaplatila za akcie společnosti IPB Real, a.s. (investice do finančního majetku) a částku ve výši 5 700 000 EUR na krytí stávajících dluhů společnosti IPB Real, a.s. Tato investice byla financována z výtěžku z prodeje dluhopisů, vydaných v roce 2003 za tímto účelem.

Kromě akcií společností IPB Real, a.s. nenabyła společnost ORCO za výše uvedené období žádné jiné cenné papíry nebo dluhopisy, ani neprovedla jiné investice do finančního majetku.

4.7 Hlavní prováděné investice emitenta

Společnost ORCO provedla nebo dokončila v roce 2004 v České republice i v zahraničí celou řadu významných investic, které přinesou jejím akcionářům vysokou přidanou hodnotu v příštích obdobích. Jedná se zejména o následující investice:

Česká republika

Praha 6 – Řepy

Společnost IPB Real, a.s., dceřiná společnost společnosti ORCO, nabyła v listopadu 2004 pozemek v Praze 6 – Řepích o výměře více než 8 000 m², na kterém společnost IPB Real, a.s., plánuje vystavět v příštích letech přibližně 200 bytů střední třídy. Společnost IPB Real, a.s., uvedený pozemek nabyła za 44 000 000 CZK. Tato investice byla financována z vlastních zdrojů společnosti IPB Real, a.s., a bude přefinancována bankovním úvěrem.

Brno – Medlánky II

V sousedství již prováděného obytného souboru „Medlánky“ v Brně společnost IPB Real, a.s., nabyła parcelu a projekt výstavby 500 bytových jednotek. Investice do tohoto projektu v roce 2004 dosáhla 120 000 000 CZK. Tato investice byla financována z vlastních zdrojů společnosti IPB Real, a.s., a bude přefinancována bankovním úvěrem.

Ostrava – Podkova

Společnost ORCO vstoupila v prosinci 2004 do společného projektu se společností TECH INVEST OSTRAVA, a.s. týkajícího se výstavby přibližně 48 luxusních bytů v Ostravě, lokalitě Podkova. Investice společnosti ORCO představuje částku přibližně 11 000 000 CZK a prostřednictvím ní společnost ORCO získá 75 % akcií projektové společnosti BYTY PODKOVA, a.s., založené za tímto účelem a manažérskou kontrolu nad ní. Tato investice byla financována z vlastních zdrojů společnosti ORCO a bude přefinancována bankovním úvěrem.

Praha 2 – Londýnská 39

Společnost Londýnská 39, s.r.o., dceřiná společnost společnosti ORCO, nabyła v roce 2004 ve veřejné dražbě objekt bývalé nemocnice na Londýnské ul. 39 v Praze, za částku 90 000 000 CZK. V průběhu let 2004 a 2005 bude na tomto objektu proinvestováno dalších přibližně 55 000 000 CZK na rekonstrukci objektu na zdravotnické zařízení odpovídající současným mezinárodním standardům. Odevzdání objektu do užívání nájemci se předpokládá v červnu 2005. Tato investice je financována z úvěrů.

Maďarsko

Budapešť – Atronyx Office Building

Společnost ORCO nabyła pro The Endurance Real Estate Fund For Central Europe komplex kancelářských budov s rozlohou více než 18 000 m² pronajatelné plochy v Budapešti v Maďarsku, a to koupí 100 % obchodního podílu v projektové společnosti vlastníci uvedené budovy od kanadského investičního fondu ATRO HUNGARIAN INVESTMENT FUND Ltd., za částku 20 000 000 EUR. Tato investice byla financována z úvěru.

Budapešť – Isabella 62/64

Společnost ORCO získala v roce 2004 budovy na Isabella utca 62 a 64 v Budapešti, a to nabytím 100 % obchodního podílu ve společnosti vlastníci tyto budovy za částku 6 000 000 EUR, čímž došlo k přepojení těchto budov s projektem Andrassy 68, realizovaném společností ORCO na Andrassy utca 68. Společnost ORCO předpokládá v příštích letech další investice do těchto budov a jejich rekonstrukci na nadstandardní objekty bydlení.

Polsko

Varšava – Zlota 44

V listopadu 2004 nabyla společnost ORCO kancelářskou budovu v centru Varšavy na Zloté ul. 44, a to za částku 9 750 000 EUR. V příštích letech předpokládá společnost ORCO nejdříve provozování této budovy a následně její rekonstrukci do vyššího standardu. Tato investice byla financována z vlastních zdrojů společnosti ORCO.

Varšava – Majolikowa

Kromě výše uvedené budovy na Zloté ul. 44 ve Varšavě nabyla společnost ORCO dále také parcelu určenou na výstavbu více než 130 obytných domů a bytů. Výše této investice byla 800 000 EUR a společnost ORCO ji financovala z vlastních zdrojů.

4.8 Hlavní budoucí investice emitenta

Pro období roku 2005 plánuje společnost ORCO zatím následující nové investice, které již byly schváleny příslušnými orgány společnosti ORCO:

Praha – Londýnská 39

Investice v celkové výši 55 000 000 CZK do rekonstrukce budovy. Tato investice bude financována z úvěru.

Brno – obchodní dům Centrum

Společnost ORCO provádí právní, ekonomickou a technickou prověrku obchodního domu Centrum v Brně. Jedná se o budovu s komerčními a kancelářskými prostory, situovanou v centru Brna; budova je památkově chráněna. Celková výše investice se předpokládá v objemu 3 700 000 EUR, přičemž půjde o nabytí 100 % obchodního podílu ve společnosti vlastníci tuto budovu.

Špindlerův Mlýn - Bedřichov

Společnost ORCO plánuje v lednu 2005 prostřednictvím své dceřiné společnosti IPB Real a.s. nabýt dvě obytné budovy v Špindlerově Mlýně, významném lyžařském a turistickém centru České republiky, v současnosti provozované jako ubytovací zařízení. Nabývací cena by měla být přibližně 62 000 000 CZK a tato investice by měla být financována z úvěrů. Společnost ORCO následně plánuje rekonstrukci těchto budov, jejich přestavbu na bytové domy a následný prodej bytů.

Budapešť – Andrassy 68

Společnost ORCO se účastní veřejné soutěže na získání budovy na Andrassy utca 66 v Budapešti. V případě, že by společnost ORCO tuto budovu nabyla, došlo by k dalšímu zatraktivnění již probíhajících projektů Andrassy 68 a Isabella 62/64 a k jejich vzájemnému propojení do jednoho logického i vizuálního celku.

Hvar (Chorvatsko)

Společnost ORCO se účastní výběrového řízení na nabytí podílu v různých hotelových zařízeních ve městě Hvar na ostrovu Hvar v Chorvatsku. V případě úspěchu by společnost ORCO vytvořila s městem Hvar a Chorvatskou republikou projekt veřejně-soukromého partnerství (public-private partnership, PPP), kterého cílem by byla jednak rekonstrukce předmětných hotelů na **** standard a dále pak i rozvoj města Hvar, jeho přístavu, komunikací a infrastruktury. Předpokládaná investice společnosti ORCO do tohoto projektu je 35 000 000 EUR a bude financována z úvěrů.

Kromě uvedeného bude společnost ORCO i nadále investovat do probíhajících projektů popsanych v kapitole 4.1.1 tohoto prospektu v souladu se schválenými rozpočty a

harmonogramy těchto projektů.

4.9 Informace o přerušení podnikání emitenta

Společnost ORCO neměla od r. 1993, kdy byla založena, žádné přerušení podnikání.

4.10 Údaje o průměrném počtu zaměstnanců emitenta

Údaje o počtu zaměstnanců společnosti ORCO v souladu s § 8 odst. 2 písm. c) vyhlášky jsou uvedeny v tabulce v poznámce 21 v kapitole 5.1.1 tohoto prospektu.

5.1 Účetní závěrka

Na základě evropského nařízení o mezinárodních standardech a účetním standardu IFRS 1 (první přijetí IFRS), bude účetní závěrka i konsolidovaná účetní závěrka společnosti ORCO vypracována podle mezinárodních účetních norem za účetní období ukončené k 31. prosinci 2005 s porovnáním s účetním obdobím roku 2004, které bude vytvořeno podle stejných norem.

Aby mohla společnost ORCO zveřejnit tyto srovnávací informace, připraví počáteční rozvahu k 1. lednu 2004, která bude výchozím bodem k uplatnění standardů IAS/IFRS 1 a k tomuto datu budou dopady přechodu zaregistrovány ve vlastním kapitálu. Současně s ní plánuje společnost ORCO předložit účetní závěrku k 31. prosinci 2004 současně podle lucemburských standardů a informativní rozvahu podle IFRS 1 k 31. prosinci 2004.

Za tímto účelem společnost ORCO pověřila společnost PriceWaterhouseCoopers, aby pomohla jejím týmům tento převod úspěšně realizovat. Tato pracovní skupina je nyní ve fázi identifikace hlavních dopadů a základní rozdíly mezi lucemburskými účetními standardy a mezinárodním účetním standardem IFRS 1 jsou uvedeny v příloze č. 3 tohoto prospektu.

5.1.1 Konsolidovaná účetní závěrka

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ROZVAHA

(k 31. prosinci 2003)

(vyjádřeno v tisících EUR)

Poznámky odkazují na přílohu

| AKTIVA | 31.12.2003 | 31.12.2002 | 31.12.2001 |
|---|-------------------|--------------------|-------------------|
| DLOUHODOBÝ MAJETEK | | | |
| Dlouhodobý nehmotný majetek (pozn. 4) | 1 628 | 1 924 | 2 242 |
| Dlouhodobý hmotný majetek (pozn. 5) | 108 650 | 85 162 | 74 173 |
| Dlouhodobý finanční majetek | | | |
| Nekonsolidované podíly | 138 | 56 | 7 |
| Půjčky a úvěry ovládaným a řízeným osobám a účetním jednotkám pod podstatným vlivem | 0 | 1687 | 155 |
| | <u>138</u> | <u>1743</u> | <u>162</u> |
| | 110 416 | 88 829 | 76 777 |
| OBĚŽNÁ AKTIVA | | | |
| Zásoby (pozn. 6) | 42 795 | 3 518 | 75 |
| Pohledávky z obchodních vztahů (pozn. 7) | 21 937 | 1 304 | 3 252 |
| Daně | 8 102 | 3 383 | 925 |
| Jiné pohledávky | <u>8 621</u> | <u>3 787</u> | <u>1 037</u> |
| | 81 455 | 11 992 | 5 289 |
| POKLADNÍ HOTOVOST | | | |
| Krátkodobý finanční majetek (pozn. 8) | 391 | 4 962 | 91 |
| Peněžní hotovost | <u>16 160</u> | <u>3 304</u> | <u>2 165</u> |
| | 16 551 | 8 266 | 2 256 |
| Časové rozlišení (pozn. 12) | 6 833 | 966 | 578 |
| AKTIVA CELKEM | 215 255 | 110 053 | 84 900 |
| PASIVA | | | |
| VLASTNÍ KAPITÁL (pozn. 9) | | | |
| Kapitál | 16 470 | 11 844 | 10 765 |
| Emisní ážio | 32 335 | 17 997 | 15 743 |
| Zákonný rezervní fond | 307 | 45 | 45 |
| Nepohotový rezervní fond | 256 | 140 | 140 |
| Konsolidované rezervní fondy | 6 078 | 2 398 | 104 |
| Rozdíl z přepočtu | - 2 729 | - 273 | - 331 |
| Výsledek období | 252 | 2 520 | 1 976 |
| Hospodářský výsledek menšin | - 1 201 | | |
| Menšinové rezervy | - 622 | | |
| | 51 146 | 34 671 | 28 442 |

| | | | |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| REZERVA NA ZTRÁTY (pozn. 10) | 7 579 | 437 | 420 |
| ZÁVAZKY (pozn. 11) | | | |
| Konvertibilní vydané dluhopisy | | 2 812 | 6 603 |
| Nekonvertibilní vydané dluhopisy | 12 735 | | |
| Závazky vůči úvěrovým bankám | 70 633 | 11 225 | 0 |
| Úroky z úvěrů | 193 | 49 729 | 35 196 |
| Závazky z investičního majetku | 0 | 126 | 327 |
| Závazky z obchodních vztahů | 10 811 | 16 | 1 234 |
| Přijaté splátky od klientů | 52 888 | 4 116 | 4 284 |
| Daňové závazky | 1 944 | 969 | 426 |
| Závazky vůči akcionářům | 3 357 | 3 202 | 3 075 |
| Jiné závazky | <u>3 823</u> | <u>2 599</u> | <u>4 748</u> |
| | 156 484 | 74 794 | 55 893 |
| Časové rozlišení (pozn. 12) | 46 | 151 | 145 |
| PASIVA CELKEM | 215 255 | 110 053 | 84 900 |

KONSOLIDOVANÁ VÝSLEDOVKA

(k 31. prosinci 2003)

(vyjádřeno v tisících EUR)

Poznámky odkazují na přílohu

| | 31.12.2003 | 31.12.2002 | 31.12.2001 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Obrat (pozn. 13) | 22 780 | 10 059 | 7 999 |
| Kanceláře | 2 091 | 3 330 | 2 351 |
| Objekty k bydlení | 1 446 | 1 474 | 1 417 |
| Hotelové rezidence | 1 296 | 1 467 | 751 |
| Hotel | 4 954 | 3 665 | 1 471 |
| Jiné služby | 427 | 123 | 73 |
| Tržba z prodeje nemovitostí v rezervě | 12 565 | 0 | 1 936 |
| Aktivace (pozn. 14) | 1 068 | 1 360 | 1 612 |
| Ostatní provozní výnosy | 3 026 | 3 855 | 1 350 |
| Výnos z prodeje dlouhodobého majetku | 2 455 | 3 338 | 2 |
| Zúčtování provozních provizí | 248 | 471 | 1 185 |
| Ostatní provozní výnosy | 322 | 46 | 163 |
| Prodejní náklady | - 8 947 | 0 | - 1 740 |
| Nákup materiálů a jiných služeb | - 7 297 | - 5 207 | - 4 153 |
| Kanceláře | - 646 | - 931 | - 1 024 |
| Objekty k bydlení | - 437 | - 346 | - 361 |
| Reality | - 171 | | |
| Hotelové rezidence | - 544 | - 414 | - 214 |
| Hotel | - 2 485 | - 1 866 | - 777 |
| Režijní náklady na průzkum | - 1 367 | - 633 | - 812 |
| Režijní náklady na provoz | - 1 647 | - 1 017 | - 965 |
| Osobní náklady | - 4 059 | - 3 360 | - 2 205 |
| Kanceláře | - 2 | - 4 | - 30 |
| Obytné celky | 0 | 0 | 0 |
| Reality | - 23 | | |
| Hotelové rezidence | - 188 | - 135 | - 56 |
| Hotel | - 1 751 | - 1 390 | - 613 |
| Režijní náklady na průzkum | - 1 119 | - 1 048 | - 863 |
| Režijní náklady na provoz | - 976 | - 783 | - 643 |
| Jiné provozní náklady | - 482 | - 1 231 | - 1 546 |
| Daně a poplatky | - 184 | - 238 | - 68 |
| Jiné provozní náklady | - 298 | - 993 | - 1 478 |
| Dotace na odpisy a provozní rezervy | - 2 893 | - 2 380 | - 1 620 |
| Provozní výsledek hospodaření (pozn. 15) | 3 196 | 3 096 | - 303 |
| Finanční výnosy | 675 | 273 | 1 073 |
| Výsledek převodu | 288 | - 14 | 4 491 |
| Náklady z finančního majetku | - 6 638 | - 3 184 | - 2 588 |
| Finanční výsledek hospodaření (pozn. 16) | - 5 675 | - 2 925 | 2 976 |
| Výsledek hospodaření za běžnou činnost | - 2 479 | 171 | 2 673 |
| Mimořádný výsledek hospodaření (pozn. 17) | 172 | 1 097 | - 256 |
| Daň z příjmů (pozn. 18) | 1 358 | 1 252 | - 955 |

| | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Hospodářský výsledek po zdanění | - 949 | 2 520 | 1 462 |
| Záporný oceňovací rozdíl k nabytému majetku | | 0 | 514 |
| Konsolidovaný hospodářský výsledek | - 949 | 2 520 | 1 976 |
| Menšinové úroky | 1 201 | 0 | 0 |
| HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK OBDOBÍ | 252 | 2 520 | 1 976 |

TABULKA KONSOLIDOVANÝCH TOKŮ PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ
(k 31. prosinci 2003)
(vyjádřeno v tisících EUR)

| | 2003 | 2002 | 2001 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Peněžní toky spojené s činností | | | |
| Provozní výsledek integrovaných podniků | 3 196 | 3 096 | - 304 |
| Odstranění nákladů a provozních výnosů bez dopadu na stav peněžních prostředků: | | | |
| - Odpisy a rezervy | 2 893 | 2 380 | 1 602 |
| - Výnos z prodeje | - 2 455 | - 43 | - 2 |
| - Zisk/ztráta z provozní provize | - 248 | - 34 | - 26 |
| Hrubý provozní přebytek | 3 386 | 5 086 | 1 270 |
| Změna potřeby provozního kapitálu | 11 094 | - 7 703 | 860 |
| Čistý tok peněžních prostředků z činnosti | 14 480 | - 2 616 | 2 130 |
| Jiné příjmy a výdaje spojené s činností: | | | |
| Finanční náklady | - 6 146 | - 2 957 | - 1 772 |
| Finanční výnosy | 321 | 273 | 965 |
| Daň placená společností | - 625 | - 582 | - 45 |
| Mimořádné výdaje a výnosy spojené s činností | - 31 | 1 252 | 31 |
| Čistý tok peněžních prostředků vytvořených činností | 7 999 | - 4 630 | 1 309 |
| Tok peněžních prostředků spojených s investičními operacemi | | | |
| Nákup dlouhodobého majetku | - 28 851 | - 15 805 | - 16 139 |
| Dopad výkyvů okruhu | 4 816 | 0 | - 17 531 |
| Čistý tok peněžních prostředků spojených s investičními operacemi | - 24 035 | - 15 805 | - 33 670 |
| Tok peněžních prostředků spojených s financováním | | | |
| Zvýšení kapitálu v hotovosti | 18 964 | 3 333 | 10 063 |
| Vydání půjček netto | 21 131 | 8 269 | 14 427 |
| Tok peněžních prostředků spojených s financováním | 38 908 | 11 602 | 24 490 |
| Výkyvy peněžních prostředků | 22 872 | - 8 833 | - 7 871 |
| Počáteční stav peněžních prostředků | - 6 577 | 2 256 | 10 127 |
| Konečný stav peněžních prostředků: | 16 295 | - 6 577 | 2 256 |
| - Čistá hotovost bankovních předispozic | 16 160 | - 6 610 | 2 165 |
| - cenné papíry kromě akcií /vlastních obligací | 135 | 33 | 91 |

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce:

POZNÁMKA 1 – OBECNÉ INFORMACE

Společnosti ORCO byla založena 9. září 1993 na dobu neurčitou ve formě akciové společnosti.

Činnost společnosti ORCO je zaměřena především jednak na správu společností zabývajících se nemovitostmi v České republice, Maďarsku a Polsku, a jednak na rozvoj obytných budov v České republice. Skupina navíc vyvíjí činnost v oblasti hotelnictví a hotelových rezidencí. Všechny částky jsou uvedeny v tisících EUR, s výjimkou informací týkajících se počtu akcií a směnného kurzu.

POZNÁMKA 2 – ROZSAH A PRINCIPY KONSOLIDACE

a) Změna metody

České, polské a maďarské dceřiné společnosti společnosti ORCO jsou od nyní brány, jako by jejich provozní měnou bylo Euro. Tato změna metody umožňuje podat věrnější obraz účetnictví skupiny, lépe zohledňuje absenci měnového rizika u čistých aktiv:

- hlavní pasiva (bankovní úvěry) jsou vyjádřena v eurech,
- Podle osvědčení DTZ, společnosti zabývající se nemovitostmi, kterou skupina společnosti ORCO požádala o ocenění jejich aktiv, ze dne 29. září 2003, neexistuje pro hlavní aktiva skupiny (nemovitosti) měnové riziko, pokud cena nemovitostí v eurech na příslušných trzích nebude postižena vývojem směnného kurzu mezi Eurem a místní měnou.

Od té doby je převod účtů mezi těmito podniky prováděn podle metody historického kurzu, tj.:

- Nepeněžní prvky, včetně vlastního kapitálu, jsou převáděny podle historického kurzu, tj. podle směnného kurzu k datu, kdy tyto prvky vstoupily do konsolidovaných aktiv a pasiv;
- Peněžní prvky jsou převáděny podle směnného kurzu k datu uzávěrky účetního období;
- Výnosy a výdaje jsou převáděny podle průměrného kurzu období., Ovšem oprávkou provedené cestou amortizace nebo odpisů u prvků aktiv převedených podle historického kurzu jsou také převedeny podle historického kurzu.
- Rozdíly z přepočtu vyplývající z použití této metody, jak u peněžních položek, které jsou uvedeny v rozvaze, tak u položek výsledovky jsou v konsolidované výsledovce zapsány pod „Finanční náklady a výnosy“.

Dopad této změny byl zaúčtován do rezerv v čisté daňové výši 5 304 000 EUR. To odpovídá především následující skutečnosti:

- Latentní rozdíly z převodu u půjček v eurech, dříve zaúčtované do výsledku v individuální závěrce, již nejsou na úrovni konsolidované závěrky zahrnuty.
- Dlouhodobý majetek byl vrácen na svůj historický směnný kurz.

b) Rozsah konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny zahrnuje účetnictví následujících společností:

| Společnost | Stát | Měna | % podílu | |
|--------------------------------|-----------------|------|------------|------------|
| | | | 31.12.2003 | 31.12.2002 |
| Orco Budapest Rt | Maďarsko | HUF | 100 % | 100 % |
| ORCO Project Management s.r.o. | Česká republika | CZK | 100 % | 100 % |
| Londýnská 39, s.r.o. | Česká republika | CZK | 100 % | 100 % |
| Americká 33 a.s. | Česká republika | CZK | 100 % | 100 % |
| Americká 1 a.s. | Česká republika | CZK | 100 % | 100 % |
| Máchova-Orco a.s. | Česká republika | CZK | 100 % | 100 % |
| Americká-Orco a.s. | Česká republika | CZK | 100 % | 100 % |
| Orco-Property a.s. | Česká republika | CZK | 50 % | 50 % |
| Záhřebská 35 s.r.o. | Česká republika | CZK | 100 % | 100 % |
| Anglická 26 s.r.o. | Česká republika | CZK | 100 % | 100 % |

| | | | | |
|-------------------------------|-----------------|-----|---------|---------|
| Belgická – Na kozačce s.r.o. | Česká republika | CZK | 100 % | 100 % |
| Londýnská 41 s.r.o. | Česká republika | CZK | 100 % | 100 % |
| ORCO Property Management a.s. | Česká republika | CZK | 100 % | 100 % |
| Nad Petruskou s.r.o. | Česká republika | CZK | 100 % | 100 % |
| Orco Prague a.s. | Česká republika | CZK | 100 % | 100 % |
| Londýnská 26 a.s. | Česká republika | CZK | 100 % | 100 % |
| Orco Vinohrady a.s. | Česká republika | CZK | 100 % | 100 % |
| Mánesova 28 a.s. | Česká republika | CZK | 100 % | 100 % |
| Orco Revay Rt | Maďarsko | HUF | 100 % | 100 % |
| Orco Vagyonkeselo Kft | Maďarsko | HUF | 100 % | 100 % |
| Orco Project Organization Rt | Maďarsko | HUF | 100 % | 100 % |
| Vinohrady Sarl | Francie | EUR | 100 % | 100 % |
| Orco Warsaw Sp. z.o.o. | Polsko | PLN | 76,50 % | 100 % |
| ORCO HOTEL GROUP S.A. | Lucembursko | EUR | 76,50 % | 76,50 % |
| ORCOAparthotel S.A. | Lucembursko | EUR | 70,92 % | - |
| MaMaison Résidences S.A. | Lucembursko | EUR | 70,92 % | - |
| Orco Hotel Rt | Maďarsko | HUF | 76,50 % | 76,50 % |
| Residence Masaryk a.s. | Česká republika | CZK | 70,92 % | 76,50 % |
| Residence Izabella Rt | Maďarsko | HUF | 70,92 % | 76,50 % |
| Orco Property Start a.s. | Česká republika | CZK | 76,50 % | 76,50 % |
| Residence Belgická s.r.o. | Česká republika | CZK | 70,92 % | 76,50 % |
| Pachtův Palác s.r.o. | Česká republika | CZK | 70,92 % | 76,50 % |
| Orco Hotel Management s.r.o. | Česká republika | CZK | 76,50 % | 76,50 % |
| ORCO Hotel Development a.s. | Česká republika | CZK | 76,50 % | 76,50 % |
| Janáčkovo nábřeží 15 s.r.o. | Česká republika | CZK | 76,50 % | 76,50 % |
| Orco Hotel Project a.s. | Česká republika | CZK | 76,50 % | 76,50 % |
| MaMaison Bratislava s.r.o. | Slovensko | SKK | 70,92 % | 100 % |
| Orco Hotel Management Rt | Maďarsko | HUF | 76,50 % | 76,50 % |
| KOSIC S.a.r.l. | Lucembursko | EUR | 50 % | - |
| Americká Park a.s. | Česká republika | CZK | 70,92 % | - |
| IPB Real a.s. | Česká republika | CZK | 100 % | - |
| IPB Real s.r.o. | Česká republika | CZK | 100 % | - |
| IPB Real development s.r.o. | Česká republika | CZK | 100 % | - |
| NOVĚ MEDLÁNKY a.s. | Česká republika | CZK | 100 % | - |
| 1. Sportovní a.s. | Česká republika | CZK | 100 % | - |
| IPB Real reality a.s. | Česká republika | CZK | 100 % | - |
| JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO a.s. | Česká republika | CZK | 100 % | - |

Hlavní činností společností zahrnutých do rozsahu konsolidace je správa investic do nemovitostí, správa finančních účastí nebo poskytování služeb v oblasti nemovitostí.

Všechny společnosti zařazené do rozsahu konsolidace uzavírají své účetní období k 31. prosinci běžného roku.

Všechny podléhají výlučné kontrole mateřské společnosti a jsou tedy globálně integrované, s výjimkou ORCO PROPERTY a.s. Tato společnost, které se týká kancelářská část Luxembourg Plaza, byla z 50 % prodána společnosti TriGránit Development Corporation. Na základě podepsání předběžné dohody se skupinou GE v prosinci 2003 bere závěrka k 31. prosinci 2003 rovněž v úvahu prodej 50 % společnosti Orco Hotel Collection S.A. (přejmenované v r. 2004 na KOSIC S.à.r.l.), i když právní dokumentace a skutečný převod akcií byly dokončeny až v prvním čtvrtletí roku 2004.

Do tohoto okruhu rovněž spadá MaMaison Résidences SA, lucemburská dceřiná společnost společnosti ORCO HOTEL GROUP S.A., která sdružuje všechny hotelové rezidence skupiny a ORCOAparthotel S.A., která vzešla z rozdělení ORCO HOTEL GROUP S.A. na dvě nové společnosti, ORCOAparthotel S.A. a ORCO HOTEL GROUP S.A.

V roce 2003 byl také vytvořen Americká Park, a.s. jako vlastník nové hotelové rezidence, je to dceřiná společnost společnosti MaMaison Résidences S.A.

V průběhu účetního období 2003 získala skupina první českou realitní společnost na trhu objektů k bydlení střední třídy, IPB Real. Tato koupě přinesla do okruhu konsolidace následující společnosti: IPB Real a.s., IPB

Real s.r.o., IPB Real development s.r.o., NOVÉ MEDLÁNKY, a.s., 1. Sportovní a.s., IPB Real reality a.s. a JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO a.s.

Celková suma této akvizice dosáhla 13 179 000 EUR.

Záporný oceňovací rozdíl k nabytému majetku dosáhl 367 000 EUR a byl zaúčtován do konsolidovaných rezerv.

Koupě skupiny IPB Real měla své účetní dopady k 31. prosinci 2003, není třeba předkládat účty pro forma.

Následující dceřiné společnosti společnosti ORCO, které nevykazují činnost a nemají podstatný význam z hlediska skupiny k 31. prosinci 2003, nebyly konsolidovány:

| | % podíl | | |
|---------------------------------------|---------|-------|-------|
| | 2003 | 2002 | 2001 |
| Orco Bukurešť | 96 % | 96 % | 96 % |
| Orco Záhřeb | 100 % | 100 % | 100 % |
| Orco Hotel Development Sp.z.o.o. | 100 % | 100 % | - |
| Orco Hotel Management Sp.z.o.o. | 100 % | 100 % | - |
| The Endurance Management Company S.A. | 50 % | - | - |

c) Principy konsolidace

Významné principy konsolidace použité k vypracování konsolidované účetní závěrky jsou tyto:

(i) Převod účtů zahraničních dceřiných společností

Viz a) Změna metody

(ii) Odložené daně

Odložené daně aktiv a pasiv jsou zjišťovány, aby bylo možné brát ohled na časové posuny mezi zaúčtováním některých nákladů a výnosů kvůli návratům, aby byly v souladu s účetními pravidly a jejich zařazením do daňového základu. Základy dlouhodobě odložených daní vedou k zaúčtování odložené daně, s výjimkou případu, kdy je aktualizace snížena na zanedbatelnou výši. Přesah aktivní odložené daně na pasivní odloženou daň nebo aktivní odložené daně nad převoditelným schodkem je uveden v rozvaze, pokud má společnost rozumné pojištění vymahatelnosti. Je použita metoda variabilního převodu.

(iii) Oceňovací rozdíl k nabytému majetku

Vstupy z rozsahu jsou účtovány podle správné hodnoty. Rozdíl mezi vstupní hodnotou v konsolidované rozvaze a účetní hodnotou stejné položky v rozvaze kontrolovaného podniku představuje rozdíl hodnocení. Rozdíl mezi pořizovacími náklady cenných papírů a celkovým hodnocením aktiv a pasiv identifikovaných k datu nabytí představuje oceňovací rozdíl.

Rozdíly hodnocení se týkají především nemovitostí, na základě odborných posudků. K dnešnímu dni neexistuje v konsolidované účetní závěrce zbytkový oceňovací rozdíl.

U rozdílů hodnocení se neuznává žádná odložená pasivní daň. Všechny nemovitosti vlastní jedna specifická dceřiná společnost vlastněná společností ORCO nebo ORCO HOTEL GROUP S.A., které mají statut Soparfí².

² Soparfí je obchodní společnost podle lucemburského veřejného práva, která využívá článku 166 lucemburského zákona o dani z příjmů. Tento článek upravuje osvobození od daní z příjmů u vlastněných významných a stabilních účastí. To zahrnuje dividendy i výnosy z postoupení realizovaného prodejem nebo likvidací těchto účastí. Dividendy vyplacené dceřinou společností lucemburské mateřské společnosti „Soparfí“ budou osvobozeny od všech daní, pokud „Soparfí“ bude vlastnit minimálně 10 % kapitálu své dceřiné společnosti nebo pokud její pořizovací cena byla minimálně 1 200 000 EUR. Společnost „Soparfí“ musí rovněž vlastnit tuto dceřinou společnost nepřetržitě po dobu nejméně 12 měsíců nebo se zavázat, že ji bude vlastnit minimálně 12 měsíců, není-li tato podmínka splněna. Výnosy, kterých společnost „Soparfí“ dosáhla postoupením nebo likvidací účastí, jsou osvobozeny od všech daní, pokud společnost „Soparfí“ vlastní minimálně 10% podíl na základním kapitálu dceřiné společnosti nebo pokud její pořizovací cena byla minimálně 6 000 000 EUR. Dále, společností může být pouze tuzemská (t.j. lucemburská) společnost plně podléhající dani, která odpovídá dani z příjmu sdružení (min. 15 %) nebo společnost se sídlem v některém z členských států Evropské unie, na kterou se vztahuje směrnice Rady EHS ze dne 23. července 1990. Postoupené akciové podíly musely být v nepřetržitě vlastnictví společnosti „Soparfí“

Od té doby jsou výnosy dosažené z prodeje nebo likvidace účastí osvobozeny od všech daní, pokud Soparfi vlastní minimálně 10 % kapitálu dceřiné společnosti nebo pokud její nákupní cena byla minimálně 6 milionů eur. Dále musí být dceřiná společnost tuzemskou společností plně zdanitelnou daní odpovídající dani z příjmu sdružení (minimálně 15 %) nebo společností z Evropské unie, na kterou se vztahuje směrnice Rady EHS z července 1990. Postoupené akciové podíly musí být v nepřetržitém vlastnictví Soparfi po dobu dvanácti měsíců a pokud tato podmínka není splněna, Soparfi se musí zavázat, že bude vlastnit minimálně ještě po dobu 12 měsíců 10 % podílového kapitálu.

(iv) Eliminace vnitropodnikových účtů

Všechny vnitropodnikové účty a všechny vnitropodnikové transakce jsou eliminovány.

(v) Nájemní smlouva – financování

Jediná dlouhodobá nájemní smlouva je provozního typu a v důsledku toho není předmětem zpracování (viz poznámka 20). Od 1. ledna 2002 uzavřela společnost ORCO Prague a.s. leasingovou smlouvu na počítačové vybavení pro ostatní české společnosti skupiny. Leasingová smlouva byla uzavřena na dobu 3 let a předpokládá pevné splátky. Celková hodnota investice činí 78 000 EUR. Zaúčtování leasingu bylo provedeno na úrovni konsolidace.

(vi) Menšinové úroky

Menšinové úroky jsou vypočteny do výše podílu menšinových vlastníků na vlastním kapitálu.

(vii) Náklady na zvýšení kapitálu

Náklady na uvedení společnosti ORCO na burzu byly zahrnuty do zřizovacích výdajů ve výši 1 148 000 EUR v účetní závěrce roku 2000 a jsou rozloženy do 4 let.

Od stanoviska výboru pro naléhavé stavy č. 2000-D ze dne 21. prosince 2000 jsou náklady na zvýšení kapitálu, bez daní, odečítány od částky emisního ážia, tedy 511 000 EUR z titulu zvýšení kapitálu v roce 2001 (385 000 EUR), 2002 (126 000 EUR) a 2003 (631 000 EUR).

POZNÁMKA 3 – HLAVNÍ ÚČETNÍ PRAVIDLA A METODY

Obecné zásady

Konsolidovaná účetní závěrka ORCO a jejích dceřiných společností je vyhotovena v souladu se zásadami oddělení účetních období a historických nákladů a podle obecně přijatých účetních postupů. Konsolidovaná účetní závěrka byla vypracována podle účetních zásad odpovídajících nové metodice, kterou schválil Výbor pro účetní předpisy v dubnu 1999 (nařízení COB 99-02 ze dne 29. dubna 1999).

Převod měn

Aktiva a pasiva českých, maďarských a polských dceřiných společností vyjádřená v jiné měně než je jejich měna místní, jsou převáděna na měnu těchto dceřiných společností na základě závěrečných kurzů zveřejněných národními bankami těchto tří zemí. Z toho plynoucí odchylky z přepočtu jsou konstatovány ve účetní závěrce společnosti a stornovány v konsolidované účetní závěrce na základě změny metody, vysvětlené v poznámce 2a.

Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek je hodnocen podle svých pořizovacích cen nebo podle svých výrobních nákladů, odčítá se amortizace. Amortizace se vypočítává lineárně a určuje se podle předpokládané životnosti:

| | |
|------------------|--------|
| zřizovací výdaje | 4 roky |
| software | 4 roky |

po dobu 12 měsíců nebo se společnost „Soparfi“ musí zavázat vlastnit zbytek ve výši nejméně 10 % základního kapitálu dceřiné společnosti po nepřetržitém období 12 měsíců.

Případně se vytvoří rezerva, pokud účetní hodnota k datu uzávěrky je vyšší než hodnota podle posudku. K 31. prosinci 2003 nebyla z tohoto titulu třeba žádná rezerva.

Dlouhodobý hmotný majetek

Hmotný majetek společnosti ORCO a jejích dceřiných společností se registruje podle svých pořizovacích nákladů zvýšených o vedlejší výlohy a, v případě nemovitostí, o náklady na renovaci. Finanční náklady odpovídající období renovace, mezi nákupem nemovitosti a jejím dokončením, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů. Patří sem především nemovitosti vlastněné skupinou a pronajaté nebo určené k pronajmutí. Jsou amortizovány lineárně podle následující životnosti:

| | |
|-----------------------------------|------------|
| stavby | 45 let |
| zařízení, stroje a nářadí | 4 – 15 let |
| kancelářské a počítačové vybavení | 3 – 4 roky |

Případně se vytvoří rezerva, pokud účetní hodnota k datu uzávěrky je vyšší než hodnota podle posudku. K 31. prosinci 2003 nebyla z tohoto titulu třeba žádná rezerva.

Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek je oceňován podle nejnižší pořizovací ceny nebo užitné hodnoty. Rezerva se vytváří, pokud účetní hodnota k datu uzávěrky je vyšší než užitná hodnota investice, pokud se jedná o investice do nemovitostí, bere se v úvahu především výpočet užitné hodnoty případných latentních výnosů u zahájených projektů nemovitostí.

Zásoby

Zásoby zahrnují vlastněné nemovitosti, které mají být prodány. Jsou oceněny podle svých pořizovacích nákladů zvýšených a vedlejší výlohy a náklady na renovaci. Finanční náklady odpovídající období renovace, mezi nákupem nemovitostí a jejím dokončením, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů. Případně se vytvoří rezerva, pokud účetní hodnota k datu uzávěrky je vyšší než hodnota podle posudku. K 31. prosinci 2003 nebyla z tohoto titulu třeba žádná rezerva.

Pohledávky

Pohledávky z oběžných aktiv jsou oceněny podle své nominální hodnoty. Oprava se provede, pokud je odhadovaná hodnota realizace nižší než nominální hodnota.

Důchodový závazek

Maďarský a český sociální systém nestanoví žádný závazek k tíži podniku, proto chybí rezerva z tohoto titulu.

Tržní rizika (směnný kurz, akcie)

Společnost ORCO nezasahuje významným způsobem na trzích a především se neangažuje v oblasti nových finančních nástrojů. Měnové riziko se týká pouze případného zhodnocení místní měny (CZK, HUF A PLN) vůči euru. Není předmětem krytí. K 31. prosinci 2003 představují závazky s pevnou sazbou 44,71 % všech závazků, závazky s variabilní sazbou činí 55,29 %.

POZNÁMKA 4 – DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Viz násl. tabulka:

| | zřizovací výdaje | software | uživatelská práva a jiná nehmotná aktiva | celkem |
|---|-------------------------|-----------------|---|---------------|
| | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR |
| Pořizovací ceny Na začátku účetního období | 1 303 | 182 | 1 654 | 3 139 |

| | | | | |
|--|-------|------|-------|--------|
| Pohyby během účetního období: | | | | |
| přírůstky | 2 | 294 | | 296 |
| úbytky | -10 | | | -10 |
| Změna konsolidační struktury | | | 371 | -371 |
| Reklasifikace | | | | |
| Na konci účetního období | 1 295 | 476 | 1 283 | 3 054 |
| Amortizace | | | | |
| Na začátku účetního období | -909 | -6 | -241 | -1 215 |
| Pohyby během účetního období: | | | | |
| příspěvky | -2 | -212 | -6 | -220 |
| rezervy | 9 | | | 9 |
| Na konci účetního období | -902 | -277 | -247 | -1 426 |
| Čistá účetní hodnota na konci období | 393 | 199 | 1 036 | 1 628 |
| Čistá účetní hodnota na konci předchozího období | 394 | 117 | 1 413 | 1 924 |

POZNÁMKA 5 – DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Viz. násl. tabulka:

| | Pozemky | Stavby | Samostatné movité věci a soubory movitých věcí | Zaplacené splátky a pořízení hmotného majetku | Celkem |
|--|-------------|-------------|--|---|-------------|
| | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR |
| Pořizovací ceny | | | | | |
| Na začátku účetního období | 4.708 | 64.773 | 4.465 | 18.219 | 92.165 |
| Pohyby během účetního období: | | | | | |
| - přírůstky | 16.608 | 2.709 | 2.540 | 12.708 | 34.565 |
| - úbytky | (2.328) | (546) | (773) | (1.220) | (4.867) |
| - reklasifikace | 1.355 | 18.831 | 156 | (18.235) | 2.107 |
| - rozdíl z přepočtu | (792) | (1.640) | (226) | (1.433) | (4.091) |
| Na konci účetního období | 19.551 | 84.127 | 6.162 | 10.039 | 119.879 |
| Amortizace | - | | | | |
| Na začátku účetního období | - | (5.523) | (1.480) | - | (7.003) |
| Pohyby během účetního období: | | | | | |
| - přírůstky | - | (1.490) | (1.515) | - | (3.005) |
| - úbytky | - | 112 | 53 | = | 165 |
| - reklasifikace | - | (1.964) | 54 | | (1.910) |
| - rozdíl z přepočtu | - | 447 | 77 | | 524 |
| Na konci účetního období | - | (8.418) | (2.811) | - | (11.229) |
| Čistá účetní hodnota na konci období | 19.551 | 75.709 | 3.351 | 10.039 | 108.650 |
| Čistá účetní hodnota na konci předchozího období | 4.708 | 59.250 | 2.985 | 18.219 | 85.162 |

POZNÁMKA 6 – ZÁSoby

Položka zásoby odpovídá jednak 50 % kancelářské části projektu Luxembourg Plaza (společnost ORCO PROPERTY a.s. konsolidovaná částečným začleněním: viz poznámka 2a), která má být po dokončení prodána a jednak realitním projektům prováděným společností IPB Real a.s., kterou společnost získala v roce 2003.

POZNÁMKA 7 – POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ

Viz. násl. tabulka:

| Hodnota brutto | | | Rezerva na pochybné pohledávky | | | Hodnota netto | | |
|----------------|-------|-------|--------------------------------|------|------|---------------|-------|-------|
| v tisíc EUR | | | v tisíc EUR | | | v tisíc EUR | | |
| 2003 | 2002 | 2001 | 2003 | 2002 | 2001 | 2003 | 2002 | 2001 |
| 29 364 | 1 411 | 3 487 | 7 427 | 107 | 235 | 21 937 | 1 304 | 3 252 |

Všechny pohledávky mají minimální délku jeden rok.

POZNÁMKA 8 – KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Viz. násl. tabulka:

| Stav k: | 31.12.2003 | 31.12.2002 | 31.12.2001 |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|
| | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR |
| Vlastní dluhopisy | 0 | 3.583 | - |
| Cenné papíry | 135 | - | 91 |
| Vlastní akcie | 256 | 1.379 | - |
| | 391 | 4.962 | 91 |

POZNÁMKA 9 – VLASTNÍ KAPITÁL

Vývoj vlastního kapitálu

| | upsaný kapitál | emisní ážio | zákonný rezervní fond | nerozdělitelný fond | dividendy | konsolidované rezervy | rozdíl z přepočtu | cenný papír konsolidované podniku | hosp. výsledek | celkem |
|---|----------------|---------------|-----------------------|---------------------|-------------|-----------------------|-------------------|-----------------------------------|----------------|---------------|
| | (1) | (1) | (2) | | | | | | | |
| | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR |
| Stav k 31.12.2001 | 10.765 | 15.743 | 45 | 140 | | 104 | - 331 | | 1.976 | 28.442 |
| Přidělení konsolidovaného výsledku účetního období 2001 | | - | - | - | | 1.920 | 56 | | (1.976) | - |
| Rozdíly z převodu | | - | - | - | | - | 2 | | | 2 |
| Zvýšení kapitálu | 1.079 | 2.380 | - | - | | - | - | | | 3.459 |
| Náklady na zvýšení kapitálu, bez daní | | -126 | | | | | | | | -126 |
| Vlastní akcie (3) | | | | | | | | 374 | | 374 |
| Konsolidovaný příjem účetního období 1.1.-31.12.2002 | - | - | - | - | | | | | 2.520 | 2.520 |
| Stav k 31.12.2002 | 11.844 | 17.997 | 45 | 140 | | 2.024 | -273 | 374 | 2.520 | 34.671 |
| Přidělení konsolidovaného výsledku účetního období 2002 | | | 262 | | 1.118 | 1.070 | | | -2.520 | 0 |
| Zvýšení kapitálu | 4.626 | 14.970 | | | | | | | | 19.596 |
| Změna účetní metody | | | | | | -2.861 | | | 3.951 | 1.090 |

| | | | | | | | | | | |
|--|---------------|---------------|------------|------------|--------------|--------------|-------------|----------|------------|---------------|
| Náklady na zvýšení kapitálu, bez daní | | -632 | | | | | | | | -632 |
| Vlastní akcie (3) | | | 116 | | 374 | | -374 | | | 116 |
| Rozdíly z přepočtu | | | | | 212 | -212 | | | | |
| Menšinový podíl | | | | | 1.827 | | | | | 1.827 |
| Konsolidovaný příjem účetního období 1.1.-31.12.2003 | | | | | | | | | -3.699 | -3.699 |
| Stav k 31.12.2003 | 16.470 | 32.335 | 307 | 256 | 1.118 | 2.646 | -485 | 0 | 252 | 52.969 |

1) K 31. prosinci 2003 činí upsaný kapitál mateřské společnosti 16.469.999,30 EUR představovaný 4.017.073 akciemi bez uvedení nominální hodnoty. Základní kapitál byl v účetním období 2002 zvýšen o 4.625 tisíc EUR (1.128.159 nových akcií) pocházejících z uplatnění akciových opcí (120.000 akcií), výplaty dividend na akcie (30.659 akcií) a následně přeměnou kapitálových rezerv a konečně zvýšením kapitálu veřejnou výzvou ke spoření (977.500 akcií).

2) V souladu s lucemburským zákonem o společnostech musí společnost minimálně 5 % svého čistého hospodářského výsledku dát do zákonného rezervního fondu, až jeho výše dosáhne 10 % emitovaného kapitálu. Zákonný rezervní fond není určen k výplatám.

3) Akcie společnosti ORCO k 31. prosinci 2003: 12.256 akcií s pořizovací cenou 256 tisíc EUR v krátkodobém finančním majetku.

POZNÁMKA 10 – REZERVY NA ZTRÁTY

Vývoj rezervy na ztráty je následující:

| v tisících EUR | 31.12.01 | 31.12.02 | dotace | převzetí | převod | 31.12.03 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Rezerva na úroky z dluhopisů | 196 | 416 | 199 | (413) | (202) | 0 |
| Rezerva na majetkovou daň | | | 135 | | | 135 |
| Rezervy na poskytnuté záruky | | | 4.609 | | | 4.609 |
| Rezervy na spory | | | 1.360 | | | 1.360 |
| Rezervy na opravy | | | 525 | | | 525 |
| Různé | 224 | 21 | 463 | | (21) | 463 |
| Celkem | 420 | 437 | 7.291 | (413) | (223) | 7.092 |

Vývoj ostatních rizik a sporů, kterým byla skupina vystavena a které nejsou předmětem rezervy, je takovýto:

Opera Business Center (Budapešť)

Dceřiná společnost společnosti ORCO, Orco Budapest Rt, čelila sporu co se týče platnost vlastnických listů, které vlastní k jedné nemovitosti. V průběhu účetního období bylo dohodnuto smírné řešení. Plné vlastnictví této budovy přejde na Orco Budapest Rt po zaplacení dodatku k ceně ve výši 1,5 miliónu dolarů. Rozhodnutí soudu rušící odvolání, která obě strany podaly proti sobě, bylo odloženo na únor 2005 a zdržuje tak definitivní vyřešení tohoto sporu. Záruka od společnosti ORCO HOLDING S.A. je pro společnost ORCO garancí všech případných ztrát, které by v této souvislosti mohla utrpět.

POZNÁMKA 11 – ZÁVAZKY

Zbytková délka závazků je takováto:

| Účetní období 2003 | méně než 1 rok | 1 rok až 5 let | více než 5 let | celkem |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR |
| Nepřevoditelné vydané dluhopisy | 2.735 | 10.000 | | 12.735 |
| Závazky vůči bankám | 15.391 | 35.970 | 19.272 | 70.633 |
| Úroky z úvěrů | | - | - | |
| Závazky z dlouhodobého majetku | 6.349 | - | - | 6.349 |
| Závazky vůči dodavatelům | 4.462 | - | - | 4.462 |
| Daňové závazky | 1.944 | - | - | 1.944 |

| | | | | |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Závazky vůči akcionářům | 3.457 | - | - | 3.457 |
| Přijaté platby | 52.888 | - | - | 52.888 |
| Ostatní závazky | 4.062 | - | - | 4.062 |
| Celkem | 91.288 | 45.970 | 19.272 | 156.530 |

| Účetní období 2002 | méně než 1 rok | 1 rok až 5 let | více než 5 let | celkem |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR |
| Převoditelné vydané dluhopisy | 2.812 | - | - | 2.812 |
| Nepřevoditelné vydané dluhopisy | 1.225 | 10.000 | - | 11.225 |
| Závazky vůči bankám | 11.756 | 12.025 | 25.948 | 49.729 |
| Úroky z úvěrů | 126 | - | - | 126 |
| Závazky z dlouhodobého majetku | 16 | - | - | 16 |
| Závazky vůči dodavatelům | 4.116 | - | - | 4.116 |
| Daňové závazky | 969 | - | - | 969 |
| Závazky vůči akcionářům | 3.202 | - | - | 3.202 |
| Ostatní závazky | 2.599 | - | - | 2.599 |
| Celkem | 26.821 | 22.025 | 25.948 | 74.794 |

| Účetní období 2001 | méně než 1 rok | 1 rok až 5 let | více než 5 let | celkem |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR |
| Převoditelné vydané dluhopisy | 1.942 | 4.661 | - | 6.603 |
| Závazky vůči bankám | 1.490 | - | 33.706 | 35.196 |
| Úroky z úvěrů | 327 | - | - | 327 |
| Závazky z dlouhodobého majetku | 4.737 | - | - | 4.737 |
| Závazky vůči dodavatelům | 4.284 | - | - | 4.284 |
| Daňové závazky | 426 | - | - | 426 |
| Závazky vůči akcionářům | 3.075 | - | - | 3.075 |
| Ostatní závazky | 636 | 609 | - | 1.245 |
| Celkem | 16.917 | 5.270 | 33.706 | 55.893 |

K 31. prosinci 2003 byly všechny závazky vůči bankám zaručeny hypotékou na budovy a zástavou akcií společností vlastnících nemovitosti (poznámka 20).

Vydané dluhopisy odpovídají dvěma následujícím emisím:

| počet dluhopisů | úroková míra v % | splatnost | výše v tisíc EUR |
|-----------------|------------------|-----------|------------------|
| 2.735 | 10 % | 09/2004 | 2.735 |
| 10.000 | 5,5 % | 12/2006 | 10.000 |
| | | | 12.735 |

POZNÁMKA 12 – ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

„Aktivní“ časové rozlišení je tvořeno především nájemným vybíraným předem a emisním áziem vydaných dluhopisů amortizovaných po dobu „úvěru“.

„Pasivní“ časové rozlišení je tvořeno nájemným fakturovaným předem.

POZNÁMKA 13 – OBRAT – PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ

Geografické rozdělení obratu:

| | 2003 | 2002 | 2001 |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|
| | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR |
| Česká republika | 20.326 | 8.351 | 7.482 |
| Maďarsko | 2.108 | 1.595 | 461 |
| Slovensko | 39 | 21 | 0 |
| Lucembursko | 303 | 83 | 41 |
| Francie | 4 | 9 | 15 |
| Polsko | 0 | 0 | 0 |
| CELKEM | 22.780 | 10.059 | 7.999 |

Rozdělení obratu podle odvětví

| Obrat | 2003 | 2002 | 2001 |
|-------------------------|---------------|---------------|--------------|
| | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR |
| Pronájem (kanceláře) | 2.091 | 3.330 | 2.351 |
| Objekty k bydlení | 1.446 | 1.474 | 3.353 |
| Hotelové rezidence | 1.296 | 1.467 | 751 |
| Hotely | 4.954 | 3.665 | 1.471 |
| Reality | 12.565 | - | - |
| Jiné poskytované služby | 427 | 123 | 73 |
| CELKEM | 22.780 | 10.059 | 7.999 |

Rozdělení provozního hospodářského výsledku podle odvětví

| Provozní výsledek | 2003 | 2002 | 2001 |
|--------------------------|--------------|--------------|-------------|
| | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR |
| Pronájem (kanceláře) | 677 | 1.642 | 758 |
| Objekty k bydlení | 641 | 702 | 986 |
| Hotelové rezidence | 233 | 519 | 286 |
| Hotely | -642 | -477 | -348 |
| Jiné poskytované služby | -1.266 | 710 | -1.986 |
| Reality | 3.552 | | |
| CELKEM | 3.196 | 3.096 | -304 |

POZNÁMKA 14 – AKTIVACE

Aktivace odpovídá službám stavbyvedoucího, které provádí skupina na svůj vlastní účet, bez marže (stavební podnikání na vlastní účet). Výše zahrnutá do této rubriky zahrnuje rovněž náklady na studie vzniklé během roku, kdy byla podepsána smlouva o nabytí.

POZNÁMKA 15 – PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ

Provozní výsledek hospodaření zahrnuje postoupení 50 % společnosti KOSIC Sàrl týkající se stavebního projektu Kosic. Tato transakce byla zahrnuta na základě podepsání předběžné dohody v prosinci 2003. Transakce byla právně dokončena v prvním čtvrtletí roku 2004, ale ekonomicky je pokládána jako náležející do účetního období 2003. Nabyvatelem je společnost GECGE Kosik Investors S.a.r.l., dceřiná společnost společnosti GE Capital Golub.

POZNÁMKA 16 – FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ

Finanční výsledek hospodaření je tvořen úroky zaplacenými z bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů, zvýšený o odškodnění za předčasnou úhradu kvůli refinancování úvěru spojeného se skupinou nemovitostí v Praze. Toto odškodnění činilo 1 744 000 EUR. Nové podmínky úvěru budou mít pozitivní vliv na budoucí účetní období co se týče menších finančních nákladů a také co se týče cash flow.

POZNÁMKA 17 – MENŠINOVÉ ÚROKY

Na rozdíl od předchozích účetních období bere konsolidovaná účetní závěrka v úvahu pozitivní dopad menšinových úroků na základě výslovného souhlasu menšinových akcionářů ORCO HOTEL GROUP S.A., že k jejich tíži půjdou minulé záporné výsledky a výsledek roku 2003. Menšinoví akcionáři vlastní 23,5 % akcií ORCO HOTEL GROUP S.A. Dopad na rezervy činí -622 000 EUR a převzetí ztráty činí 1 201 000 EUR, což mělo kladný vliv na konsolidovaný výkaz zisků a ztrát.

POZNÁMKA 18 – DANĚ Z PŘÍJMŮ

K 31. prosinci 2003 činil zaúčtovaný čistý výsledek ke zdanění 2 118 000 EUR aktivní odložené daně, splatná daň představovala výdaje 760 000 EUR.

POZNÁMKA 19 – VÝŠE ODMĚN ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA

Výše odměn přidělených za účetní období 2003 vedoucím pracovníkům a/nebo členům představenstva činí 314 000 EUR pro pana Otta a 213 000 EUR pro pana Pedrettiho. Jiní členové představenstva žádné odměny od společnosti ORCO neobdrželi.

POZNÁMKA 20 – ZÁVAZKY MIMO ROZVAHU

Akciové opce (viz. informace ke kapitolám 3.2 a 6.5 tohoto prospektu). Společnost ORCO celkově poskytla sedmi zaměstnancům a členům představenstva akciové opce na:

- 40.000 akcií uplatnitelných ve čtyřech částech po 10.000 akcií v letech 1999 až 2004 za stoupající cenu od 18 EUR do 22,80 EUR za akcii;
- 80.000 akcií uplatnitelných v letech 1999 až 2004 po 12,65 EUR za akcii, plně uplatněných v roce 2003;
- 80.000 akcií uplatnitelných v letech 2001 a 2004 po 12,65 EUR za akcii, v roce 2003 uplatněných do výše 40.000 akcií;
- 6.000 akcií ve třech částech po 2000 akcií v letech 2001 až 2003 za stoupající ceny 20 až 30 EUR za akcii;
- 6.000 akcií ve třech částech po 2000 akcií od roku 2002 za stoupající ceny 20 až 30 EUR za akcii;
- 6.000 akcií ve třech částech po 2000 akcií v letech 2002 až 2004 za stoupající ceny 20 až 30 EUR za akcii;
- 3.000 akcií ve dvou částech, první část 2000 akcií v roce 2003 za 25 EUR za akcii a druhá část 1000 akcií v roce 2005 za 30 EUR za akcii a
- 3.000 akcií ve dvou částech, první část 1500 akcií v roce 2003 za 25 EUR za akcii a druhá část 1500 akcií v roce 2004 za 30 EUR za akcii.

Poskytnuté záruky:

Dále uvedené úvěry jsou uzavřeny u prvotřídní banky a vyžadují dva typy záruk:

- zástavní právo na budovy (hypotéku),
- zástavu akcií společností, které jsou vlastníky nemovitostí.

| Společnost | Budova | Úvěry a nekryté úvěry v tis. EUR I 31.12.2003 | Úvěry a nekryté úvěry v tis. EUR I 31.12.2002 | Úvěry a nekryté úvěry v tis. EUR I 31.12.2001 | splatnost | fixní sazba F variabilní sazba V | Záruka N zástava H hypotéka | Banka |
|---------------------------|---------------------|---|---|---|-----------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| Praha: | | | | | | | | |
| Residence Masaryk, a.s. | Jana Masaryka 40 | 1.075 | 821 | 863 | 2018 | V | N + H | Česká spořitelna |
| Residence Belgická s.r.o. | Rezidence Belgická | 2.543 | 2.301 | 1.490 | 2018 | V | N + H | Česká spořitelna |
| Americká Park, a.s. | Rezidence Amer.Park | 1.752 | | | 2018 | V | N + H | Reinhyp AG |
| Americká 33, a.s. | žádná budova | 3.615 | | | 2004 | V | N | Československá |
| Americká 33, a.s. | žádná budova | 5.717 | | | 2007 | V | N | Československá |
| Pachtův Palác s.r.o. | Pachtův Palác | 7.791 | 7.588 | 7.588 | 2018 | V | N + H | Česká spořitelna |

| | | | | | | | | |
|------------------------------|-----------------------------|--------|-------|-------|------|---|-------|---------------------|
| Orco Hotel Development, a.s. | Hotel Imperial | 2.725 | 2.980 | 3.220 | 2006 | F | N + H | Depfa Bank |
| Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o. | Hotel Riverside | 5.007 | 3.848 | 914 | 2008 | F | N + H | Aareal Bank AG |
| Anglická 26, s.r.o. | Anglická 26 | 172 | 3.111 | 3.430 | 2013 | F | N + H | Aareal Bank AG |
| Orco Vinohrady a.s. | Belgická 40 | 1.612 | 1.208 | 1.249 | 2013 | F | N + H | Aareal Bank AG |
| Londýnská 26 a.s. | Londýnská 26 | 1.171 | 725 | 749 | 2013 | F | N + H | Aareal Bank AG |
| Mánesova 28, a.s. | Mánesova 28 | 2.354 | 2.456 | - | 2012 | F | N + H | Aareal Bank AG |
| Londýnská 41, s.r.o. | Londýnská 41 | 3.154 | 3.788 | 3.965 | 2013 | F | N + H | Aareal Bank AG |
| Americká-ORCO, a.s. | Americká 11 Americká 13 | 2.404 | 1.132 | 1.256 | 2013 | F | N + H | Aareal Bank AG |
| Orco Property a.s. | Luxembourg Plaza | 1.530 | 1.572 | - | | F | N + H | Raiffeisenbank a.s. |
| Záhřebská 35, s.r.o. | Záhřebská 35 | 2.201 | 2.264 | 2.461 | 2013 | F | N + H | Aareal Bank AG |
| Belgická-Na kozačce, s.r.o. | Na kozačce 1 Belgická 36 | 3.855 | 1.652 | 1.764 | 2013 | F | N + H | Aareal Bank AG |
| Nad Petruskou s.r.o. | Nad Petruskou | 1.963 | 1.424 | 1.499 | 2013 | F | N + H | Aareal Bank AG |
| Americká 1, a.s. | Americká 1 | 5.607 | 1.539 | - | 2018 | V | N + H | Raiffeisenbank a.s. |
| Dlouhodobý pronájem: | | | | | | | | |
| Máchova Orco, a.s. | Máchova 18 | 841 | 260 | 260 | 2013 | | N | Aareal Bank AG |
| Budapešť: | | | | | | | | |
| Residence Izabella Rt. | Izabella | 2.806 | 2.942 | - | 2015 | V | N + H | Reinhyp AG |
| ORCO Hotel Rt. | Hotel Andrassy | 4.494 | 4.719 | 3.357 | 2011 | F | N + H | Reinhyp AG |
| Orco Revay Rt | Revay | 1.676 | 1.848 | - | 2006 | V | N + H | Raiffeisen Bk Rt |
| Varšava: | | | | | | | | |
| ORCO Warsaw Sp.z.o.o. | Koscielna | 4.486 | 239 | - | 2013 | V | N + H | Raiffeisen BI Pol |
| Paříž: | | | | | | | | |
| Vinohrady SARM | jiný majetek | 82 | | | 2007 | F | | CGI |
| CELKEM | | 70.633 | | | | | | |

Záruky poskytnuté finančním institucím zůstávají v platnosti po celou dobu, až do úplného splacení úvěru. Není plánováno žádné částečné zrušení zástavy.

Dlouhodobé nájemní smlouvy:

Skupina společnosti ORCO uzavřela dlouhodobou nájemní smlouvu, která je pokládána za prostou nájemní smlouvu a nikoli za leasing a týká se následující budovy na ul. Máchova 18 v Praze, zahrnutá do účetnictví společnosti Máchova-Orco a.s.

Společnost Americká 1 a.s. uzavřela s datem 31. prosince 2003 dohodu o postoupení jedné budovy čítající 12 bytů, budovy č. 2 z projektu Americká, společnosti Helmine Entreprises Inc (dále jen „Helmine“). Celková cena transakce činí 5,4 miliónů EUR + DPH. Cena bude uhrazena ve více částech v průběhu účetního období 2004, první část ve výši 2,8 miliónů EUR byla zaplacená 23. března 2004. Společnost ORCO byla dále pověřena společností Helmine, aby byty jednotlivě prodala. Strany se dohodly, že příjmy nebo ztráty vzhledem k celkové prodejní ceně 5,8 miliónů EUR budou rozděleny. Pokud bude celková cena za prodej všech bytů nižší než 5,8 miliónů EUR, tento rozdíl bude rozdělen rovným dílem mezi společností ORCO a Helmine. Pokud bude celková cena za prodej všech bytů vyšší než 5,8 miliónů EUR, rozdělení bude následující:

První část 300.000 EUR nad 5.800.000 EUR případně celá společnost Helmine, druhá část 300.000 EUR (6.100.000 až 6.400.000) bude rovným dílem rozdělena mezi společností ORCO a Helmine a jakákoli částka nad 6.400.000 EUR bude rozdělena v poměru 30 % pro společnost Helmine a 70 % pro společnost ORCO.

POZNÁMKA 21 – PRŮMĚRNÝ POČET ZAMĚSTNANCŮ

Viz. násl. tabulka:

| | 2003 | 2002 | 2001 |
|-----------------|------|------|------|
| Česká republika | 308 | 192 | 166 |
| Maďarsko | 30 | 45 | 36 |
| Francie | 11 | 6 | 8 |
| Polsko | 5 | 2 | 1 |
| Slovensko | 1 | 1 | 1 |
| Lucembursko | 6 | 1 | - |
| CELKEM | 361 | 247 | 212 |

Všichni výše uvedení zaměstnanci působili v hlavním odvětví podnikání společnosti ORCO, a to v oblasti obchodu s nemovitostmi, jejich pronájmů a správy, nebo vykonávali pro společnost ORCO, resp. její dceřiné společnosti činnosti s tím související – účetnictví, prodej, podpůrné činnosti a služby.

DOPLŇKOVÉ INFORMACE, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO AUDITOVANÝCH FINANČNÍCH VÝKAZŮ

Doplňkové informace k poznámce 2a

Dopad změny účetní metody 5 304 000 EUR je částka, která je uvedena v účetnictví k 30. červnu 2003, datu, ke kterému došlo ke změně metody. Tato částka by odpovídala dopadu změny metody v dřívějších obdobích ve výši 2 861 000 EUR a dopadu na první pololetí 2003 ve výši 2 443 000 EUR.

V účetnictví uzavřeném k 31. prosinci 2003 uvádí tabulka v poznámce 9 čistý dopad na konsolidované rezervy 2 861 000 EUR a celkový dopad na účetní období 2003 ještě nezaúčtovaný proti rezervám, ale zaúčtovaný ve výkazu zisků a ztrát, neboť se jedná o operace téhož účetního období, tedy 3 951 000 EUR, což odpovídá 2 443 000 EUR v prvním pololetí a 1 508 000 EUR v pololetí druhém.

Skutečný dopad na konsolidované rezervy k 31. prosinci 2003 činí v důsledku toho 2 861 000 EUR, v souladu s podrobnostmi uvedenými v poznámce 9.

Doplňková informace k poznámce 2b

Výše záporného oceňovacího rozdílu k nabytému majetku byla zaúčtována proti konsolidovaným rezervám. Částka záporného oceňovacího rozdílu k nabytému majetku bude při použití norem IFRS anulována snížením částky rezerv. Již zde nebude žádná položka k amortizaci.

Doplňkové informace k poznámce 3, části dlouhodobý hmotný majetek

K 31. prosinci 2003 není třeba z tohoto titulu žádná rezerva, neboť ocenění provedené DTZ ukazují pro celé portfolio hodnotu vyšší než naše příslušné pořizovací náklady.

Doplňková informace k poznámce 10

Co se týče rezerv na spory, je registrována rezerva, zatímco měsíc pro zahájení procesu odvolání nebyla inkasována žádná platba. V praxi není třeba pro činnost hotelů a hotelových rezidencí vytvářet žádnou rezervu, neboť máme stále k dispozici bankovní záruku dokonce i pro předčasné platby.

Co se týče rezerv na poskytnuté záruky, tyto se objevují od doby, kdy společnost ORCO nabyla společnost IPB Real a.s. a jsou spojeny s realitní činností. Zahrnují rezervy vytvořené v rámci reklamací při dokončení budov.

Společnost ORCO dále podepsala s datem 25. března 2002 závěrečnou dohodu, podle které by převod vlastnictví měl být uznán po zaplacení dodatku k ceně ve výši USD 1 500 000. K dnešnímu dni nebyla tato dohoda realizována. Částka, kterou již společnost ORCO do této transakce investovala, činí 1. 472 000 EUR (kapitál + pohledávky). Tato částka zahrnuje investice do kapitálu a zálohy na zahájení renovačních prací. V případě, že by strany nedodržely podmínky uvedené v dohodě z 25. března 2002, záruka společnosti ORCO HOLDING S.A. je pro společnost ORCO garancí všech případných ztrát, které jí mohou vzniknout. K datu uzavření konsolidované účetní závěrky nehovořila žádná nová skutečnost pro vytvoření takové rezervy. Soudní jednání plánované na 13. července 2004 bylo znovu odloženo, do dnešního dne nebylo stanoveno žádné datum, ale příští slyšení se bude konat nejdříve v únoru 2005.

Doplňkové informace k poznámce 13

Společnost ORCO se zavazuje dodržovat požadavky § 425 nařízení 99-02 CRC pro své příští finanční výkazy.

Doplňkové informace k poznámce 20

K 31. prosinci 2003 byly všechny závazky vůči bankám zaručeny hypotékou na budovy nebo zástavou akcií společností vlastnicích budovy, některé z nich zárukou společnosti ORCO. V důsledku toho jsou dotčeny pouze společnosti, které mají úvěr. Zastavení cenných papírů české, slovenské, polské nebo maďarské dceřiné společnosti společnosti ORCO, která sjednává půjčku, ve prospěch banky, je běžná bankovní praxe velkých bank ve střední Evropě u úvěrů na nemovitosti. Tento zvyk dává půjčujícím bankám alternativu pro výkon hypoték v případě jejího nesplácení dlužníkem, což má jako první výhody rychlejší přístup k vlastnictví nemovitosti. Všichni velcí půjčovatelé na trhu nemovitostí podléhají tomuto pravidlu a metody financování společnosti ORCO jsou v souladu s místními zvyky.

Dále, společnost ORCO se u půjčujících institucí zaručila za finance úvěry poskytnuté následujícím společností:

- Americká 1, a.s.
- Orco Property a.s.
- Orco Warsaw Sp. z.o.o.
- Mánesova 28, a.s.
- Orco Hotel Development a.s.
- Janáčkovo nábřeží 15 s.r.o.

K 31. prosinci 2003 představují zastavená aktiva 65 % dlouhodobého hmotného majetku, 33 % z celkové bilance a 39 % z tržní hodnoty portfolia oceněného DTZ Debenham Tie Leung k 31. prosinci 2003.

Doplňkové informace k poznámce 20, části prodej budovy Americká 1

Tato transakce přispěla ke konsolidovanému obratu částkou 5,4 miliónu EUR a ve výši 1,3 miliónu EUR ke konsolidovanému výsledku. K 30. červnu 2004 již byly podepsány prodejní smlouvy nebo dohody o prodeji na 5 bytů z celkového počtu 12. Celková prodejní cena dosažená k tomuto datu činí EUR 2 095 tisíc EUR. Navíc, 3 byty jsou rezervovány za celkovou prodejní cenu 1 142 tisíc EUR. Vzhledem k plochám, které jsou ještě na prodej a k ceně za metr čtvereční, za kterou jsou transakce uzavírány, nepodstupuje společnost ORCO žádné riziko co se týče toho, zda všechny transakce dosáhnou prahové hodnoty 5,8 miliónu EUR.

5.1.2 Účetní závěrka

ROZVAHA

(k 31. prosinci 2003)

(v EUR)

Poznámky odkazují na přílohu

| AKTIVA | 2003 | 2002 | 2001 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| DLOUHODOBÝ MAJETEK | | | |
| Dlouhodobý nehmotný majetek (pozn. 3) | 9.180,81 | 10.738,81 | 14 646,81 |
| Dlouhodobý hmotný majetek (pozn. 3) | 617.760,08 | 2.900,69 | 0 |
| Dlouhodobý finanční majetek (pozn. 4) | <u>67.495.951,09</u> | <u>44.296.475,80</u> | 38 991 705,47 |
| | 68.122.891,98 | 44.310.115,30 | 39 006 352,28 |
| OBĚŽNÁ AKTIVA | | | |
| Pohledávky (méně než jeden rok) (pozn. 5) | 7.817.460,54 | 5.786.471,19 | 675 717,84 |
| Cenné papíry (pozn. 6) | 256.235,02 | 4.929.147,60 | 465 147,65 |
| Aktiva v bankách a pokladní hotovost | <u>507.447,92</u> | <u>1.610.804,36</u> | 980 772,88 |
| | 8.581.143,48 | 12.326.423,15 | 2 121 638,37 |
| ČASOVÉ ROZLIŠENÍ | <u>481.181,30</u> | <u>468.968,42</u> | <u>17 617,18</u> |
| | 77.185.216,76 | 57.105.506,87 | 41 145 607,83 |
| PASIVA | | | |
| VLASTNÍ KAPITÁL (pozn. 7) | | | |
| Upsaný kapitál | 16.469.999,30 | 11.844.547,40 | 10 765 267,50 |
| Emisní ážio | 33.440.266,76 | 18.469.793,76 | 16 127 631,50 |
| Zákonný rezervní fond | 307.434,56 | 45.135,83 | 45 135,83 |
| Ostatní fondy | 3.718.972,70 | 38.770,55 | 38 780,55 |
| Rezerva na vlastní akcie | 256.235,02 | 140.326,21 | 140 326,21 |
| Výsledek hospodaření minulých let | 597.784,42 | 597.784,42 | 618 950,94 |
| Příjem účetního období | <u>1.641.725,67</u> | <u>5.245.974,68</u> | -21 166,52 |
| | 56.432.418,43 | 36.382.332,85 | 27 714 916,01 |
| REZERVY NA ZTRÁTY | | | |
| Rezervy na daně (pozn. 8) | 302.091,15 | 167.091,15 | 95 230,52 |
| ZÁVAZKY | | | |
| Vydané dluhopisy | 12.735.000,00 | 14.037.161,46 | 13 139 099,94 |
| Jiné závazky | <u>7.715.707,18</u> | <u>6.518.921,41</u> | 0 |
| | 20.450.707,18 | 20.556.082,87 | <u>196 361,36</u> |
| | 77.185.216,76 | 57.105.506,87 | 41 145 607,83 |

VÝSLEDOVKA

(k 31. prosinci 2003)

(v EUR)

Poznámky odkazují na přílohu

| | 2003 | 2002 | 2001 |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Poskytování služeb | 1.790.609,36 | 1.850.469,34 | 1 971 385,53 |
| Jiné provozní výnosy | 21.344,75 | 23.615,94 | 404 107,78 |
| Externí náklady | (4.045.833,81) | (3.339.612,53) | -3 659 667,69 |
| Opravy hodnoty u dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (pozn. 3) | (37.375,50) | (4.6041,95) | 977 |
| Jiné provozní náklady | (53.337,45) | (51.950,93) | 110 396,01 |
| Provozní výsledek hospodaření | (2.324.592,65) | (1.522.080,13) | -1 395 547,39 |
| Výnosy z účastí (pozn. 10) | 1.707.767,62 | 1.527.441,72 | 1 318 892,06 |
| Jiné úroky a asimilované výnosy | 133.252,53 | 74.668,92 | 392 311,95 |
| Úroky a asimilované náklady | (1.722.151,98) | (674.011,52) | 278 570,91 |
| Finanční výsledek hospodaření | 118.868,17 | 955.099,12 | 1 432 633,10 |
| Výsledek hospodaření za běžnou činnost | (2.205.724,48) | (566.981,01) | 37 085,71 |
| Mimořádné náklady (pozn. 11) | - | (155.000,00) | - |
| Mimořádné výnosy (pozn. 11) | 3.984.500,00 | 6.061.955,69 | - |
| Mimořádný výsledek | 3.984.500,00 | 5.906.955,69 | - |
| Hospodářský výsledek před zdaněním | 1.778.775,52 | 5.339.974,68 | 37 085,71 |
| Daň z výsledku (pozn. 8) | - | - | - |
| Jiné daně (pozn. 8) | (137.049,85) | (94.000,00) | 58 252,23 |
| Zisk účetního období | 1.641.725,67 | 5.245.974,68 | -21 166,52 |

Poznámky k účetní závěrce:

POZNÁMKA 1 – OBECNÉ INFORMACE

Společnost ORCO byla založena 9. září 1993 ve formě akciové společnosti podle lucemburského práva na dobu neurčitou. Sídlo společnosti je v Lucembursku. Předmětem činnosti společnosti je získávání účastí v jakékoli formě v jiných lucemburských nebo zahraničních podnicích, především v podnicích, které vlastní nemovitý majetek v České republice, Maďarsku a jiných zemích východní Evropy, jakož i správa, kontrola a zhodnocení těchto účastí. Společnost ORCO prostřednictvím svých dceřiných společností pronajímá a spravuje nemovitý a hotelový majetek tvořený kancelářskými budovami, bytovými budovami a službami, hotelovými rezidencemi a luxusními hotely.

POZNÁMKA 2 – ÚČETNÍ ZÁSADY, PRAVIDLA A METODY

Obecné zásady

Účetní závěrka je vypracována v souladu s lucemburskými zákonnými ustanoveními a předpisy a obecně přijatými účetními zásadami. Společnost připravuje dostupnou konsolidovanou účetní závěrku ve svém sídle.

Převod měn

Účetnictví je vedeno v Eurech (EUR) a rozvaha a výsledovka jsou vyjádřeny v této měně. Během účetního období jsou transakce týkající se dlouhodobého movitého a nemovitého majetku, účastí a krátkodobého finančního majetku, jakož i příjmy a náklady, vyjádřené v jiné měně než je měna rozvahy, převedeny podle směnného kurzu platného k datu transakce.

K datu uzávěrky cena koupě hmotného a nehmotného majetku, podílových listů zahrnutých do finančního majetku a cenných papírů, vyjádřená v jiné měně než EUR, zůstává převedena podle historického směnného kurzu. Všechny ostatní položky aktiv, vyjádřené v jiné měně než je měna rozvahy, jsou oceněny individuálně na nejnižší hodnotu podle historického směnného kurzu nebo podle hodnoty určené na základě směnných kurzů platných k tomuto datu. Všechny položky pasiv vyjádřené v jiné měně než je měna rozvahy jsou oceněny individuálně na nejvyšší hodnotu podle historického směnného kurzu nebo podle hodnoty určené na základě směnného kurzu platného k tomuto datu. Takže do výkazu zisků a ztrát jsou zaúčtovány pouze zisky a ztráty z provedeného převodu a nerealizované ztráty z převodu.

Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Nehmotný a hmotný majetek je zapsán v rozvaze podle své pořizovací ceny a je odepisován lineárně na základě odhadované životnosti.

Účasti

Účasti zahrnuté do finančního majetku jsou oceněny individuálně na nejnižší pořizovací cenu nebo odhadovanou hodnotu určenou představenstvem na základě finančních výkazů oceňovaných společností a/nebo jiných dostupných informací a dokumentů.

Pohledávky

Půjčky a zálohy zahrnuté do finančního majetku a pohledávky z oběžných aktiv jsou oceněny na svou nominální hodnotu. Oprava hodnoty se provádí, pokud je odhadovaná realizační hodnota nižší než hodnota nominální.

Cenné papíry

Cenné papíry jsou oceněny na nejnižší pořizovací cenu nebo na svou tržní hodnotu k datu uzávěrky. Ocenění se provádí individuálně a bez kompenzace nebo individuálními výnosy a ztrátami. Pořizovací cena cenných papírů zahrnuje nákupní cenu a vedlejší výlohy. Výsledek dosažený z prodeje cenných papírů je vypočten na základě průměrné ceny.

Rezervy na ztráty

Rezervy vytvářené na pokrytí očekávaných rizik a nákladů zkoumá představenstvo na konci každého období nebo účetního období s ohledem na zásady opatrnosti, přesnosti a dobré víry. Rezervy vytvořené v průběhu dřívějších let jsou prověřeny a zahrnuty do výsledku, pokud zůstaly bezpředmětné.

POZNÁMKA 3 – DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK

Viz následující tabulku:

| | Nehmotný majetek EUR | Hmotný majetek EUR |
|--|---------------------------------|-------------------------------|
| Pořizovací cena na začátku účetního období | 15.623,81 | 3.594,64 |
| Akvizice účetního období | 2.400,00 | 648.576,89 |
| Pořizovací cena na konci účetního období | 18.023,81 | 651.871,53 |
| Odpisy kumulované na začátku účetního období | (4.885,00) | (693,95) |
| Dotace účetního období | (3.958,00) | (33.417,50) |
| Odpisy kumulované na konci účetního období | (8.843,00) | (34.111,45) |
| Hodnota netto na konci účetního období | 9.180,81 | 617.760,08 |

POZNÁMKA 4 – DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Finanční majetek je tvořen podíly trvalého charakteru, které získala společnost ORCO a půjčkami a zálohami poskytnutými společností, v nichž má společnost ORCO účast, plus úroky z půjček a záloh, pokud jsou určeny ke kapitalizaci.

Finanční majetek je rozdělen takto:

| | 2003 EUR | 2002 EUR |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Účasti | 10.732.268,54 | 9.298.052,34 |
| Půjčky a zálohy | 56.918.682,55 | 35.153.423,46 |
| Opravy hodnoty | (155.000,00) | (155.000,00) |
| | 67.495.951,09 | 44.296.475,80 |

Pohyby během účetního období na podílech jsou následující:

| | 2003 EUR | 2002 EUR |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Pořizovací cena na začátku účetního období | 9.298.052,34 | 9.096.112,27 |
| Přírůstek během účetního období | 1.775.971,89 | 231.963,38 |
| Úbytek během účetního období | (341.755,69) | (30.023,31) |
| Pořizovací cena na konci účetního období | 10.732.268,54 | 9.298.052,34 |

Podrobné rozdělení podílů je následující (v tisících eur):

| Společnost | Země | Pořizovací cena 31.12.2003 '000 EUR | vlastněn é % | Vlastní kapitál 31.12.2003 '000 (místní měna) | Výsledek včetně zisku (ztráty) '000 (místní měna) |
|--------------------------------|-------------|--|-----------------|--|---|
| Orco Paris SARL | Francie | 8 | 100 % | 22 | - |
| ORCO Project Management s.r.o. | Česká rep. | 178 | 100 % | (22.497) | (3.578) |
| Anglická 26 s.r.o. | Česká rep. | 308 | 100 % | 8.207 | (3.041) |
| Záhřebská 35 s.r.o. | Česká rep. | 286 | 100 % | (6.284) | (15.075) |
| Americká-Orco a.s. | Česká rep. | 780 | 100 % | 2.749 | (463) |
| Máchova-Orco a.s. | Česká rep. | 1.177 | 100 % | (981) | (1.162) |
| Americká 1 a.s. | Česká rep. | 1.567 | 100 % | 36.074 | 4.442 |
| Americká 33 a.s. | Česká rep. | 345 | 100 % | 1.612 | (4.659) |
| Belgická-Na Kozačce s.r.o. | Česká rep. | 1.206 | 100 % | 9.511 | 1.010 |
| Londýnská 41 s.r.o. | Česká rep. | 14 | 100 % | (2.253) | (1.460) |
| Nad Petruskou s.r.o. | Česká rep. | 296 | 100 % | (5.764) | (12.156) |
| Londýnská 39, s.r.o. | Česká rep. | 104 | 100 % | (1.846) | 721 |
| ORCO HOTEL GROUP S.A. | Lucembursko | 37 | 76,5 % | 14.561 | (524) |
| Londýnská 26 a.s. | Česká rep. | 233 | 100 % | (5.781) | (4.668) |
| Orco Property a.s. | Česká rep. | 299 | 50 % | 718 | (7.359) |
| ORCO Property Management a.s. | Česká rep. | 121 | 100 % | 2.292 | 1.068 |
| Orco Vinohrady a.s. | Česká rep. | 27 | 100 % | (2.872) | (8.439) |
| ORCO Prague a.s. | Česká rep. | 27 | 100 % | (8.645) | (8.444) |
| Orco Bukurest | Rumunsko | 3 | 96 % | NA | NA |
| Orco Budapest Rt | Maďarsko | 352 | 100 % | 253.295 | (50.981) |
| Orco Vagyonkezeló Kft | Maďarsko | 24 | 100 % | (34.847) | (40.413) |
| Orco Project Organization Rt | Maďarsko | 119 | 100 % | 1.512 | (8.158) |
| Mestská Investiční a.s. | Česká rep. | 2.627 | 100 % | 47.052 | 2.948 |
| Agrohouse (Revay) Rt | Maďarsko | 494 | 100 % | 158.229 | (63.347) |
| Orco Záhřeb | Chorvatsko | 3 | 100 % | NA | NA |

| | | | | | |
|---------------------------------------|-------------|--------|-------|----|----|
| KOSIC S.a.r.l. | Lucembursko | 16 | 50 % | 31 | - |
| The Endurance Management Company S.A. | Lucembursko | 63 | 100 % | NA | NA |
| Orco Strategy S.A. | Lucembursko | 18 | 100 % | NA | NA |
| | | 10.732 | | | |

NA: nevýznamná činnost.

POZNÁMKA 5 – POHLEDÁVKY

Viz následující tabulka:

| | 2003 EUR | 2002 EUR |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Pohledávky za dceřinými společnostmi | 1.664.143,89 | 1.835.609,00 |
| K přijetí z prodeje podílů | 5.000.000,00 | 3.080.000,00 |
| Jiné pohledávky | 1.153.316,65 | 870.862,19 |
| | <u>7.817.460,54</u> | <u>5.786.471,19</u> |

POZNÁMKA 6 – CENNÉ PAPIRY

Viz následující tabulka:

| | 2003 EUR | 2002 EUR |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| Vlastní akcie | 256.235,02 | 1.346.147,60 |
| Vlastní dluhopisy (pozn. 9) | - | 3.583.000,00 |
| | <u>256.235,02</u> | <u>4.929.147,60</u> |

K 31. prosinci 2003 vlastní společnost 12.916 vlastních akcií získaných k tomu, aby byly přiděleny zaměstnancům a členům představenstva skupiny podle ustanovení s nimi uzavřených smluv, popsanych v poznámce 12.

POZNÁMKA 7 – VLASTNÍ KAPITÁL

Vývoj vlastního kapitálu:

| | Upsaný kapitál EUR (1) | Emisní ážia EUR (1) | Rezerva na vlastní akcie EUR (3) | Zákonný rezervní fond EUR (2) | Jiné rezervy EUR | Výsledek hospodaření minulých let EUR |
|----------------------|---|------------------------------------|---|--|---------------------------------|--|
| Stav k 31.12.2002 | 11.844.547,40 | 18.469.793,76 | 140.326,21 | 45.135,83 | 38.770,55 | 597.784,42 |
| Zisk 2002 | | | | | | 5.245.974,68 |
| Rozdělení zisku 2002 | | | | | | |
| - dividenda | 125.701,90 | 357.223,00 | | | | (1.187.564,99) |
| - jiné | | | 115.908,81 | 262.298,73 | 3.680.202,15 | (4.058.409,69) |
| zvýšení kapitálu | <u>4.499.750,00</u> | <u>14.613.250,00</u> | - | - | - | - |

Stav k 31.12.2003 16.469.999,30 33.440.266,76 256.235,02 307.434,56 3.718.972,7 597.784,42
0

- 1) K 31. prosinci 2003 činí upsaný a plně splacený kapitál 16.469.999,30 EUR (2002: EUR 11.844.547,40) představovaný 4.017.073 (2001: 2.888.914) akciemi bez uvedení nominální hodnoty.
- 2) V souladu s lucemburským zákonem o společnostech musí společnost minimálně 5 % svého čistého hospodářského výsledku dát do zákonného rezervního fondu, až jeho výše dosáhne 10 % emitovaného kapitálu. Zákonný rezervní fond není určen k výplatám.
- 3) V souladu s lucemburským zákonem o společnostech, jakmile jsou vlastní akcie zaúčtovány do aktiv rozvahy, je v pasivech vytvořena nedisponibilní rezerva ve stejné výši.
- 4) K 31. prosinci 2003 činil celkový vlastní konsolidovaný kapitál EUR 52.969.000 (2002: EUR 34.674.000), vlastní kapitál na základě účetní závěrky dosáhl EUR 56.432.000 (2002: EUR 36.382.000). Představenstvo se s ohledem na hodnotu ocenění aktiv vlastněných dceřinými společnostmi domnívá, že není třeba vracet vlastní kapitál společnosti na jeho konsolidovanou hodnotu.

POZNÁMKA 8 – REZERVY NA DANĚ

Společnost ORCO je daňovým rezidentem v Lucembursku, kde platí daň z příjmů a majetkovou daň. Je zdaněna až do daňového období 1997, včetně daní z příjmů a až do období 2000, včetně majetkové daně. Částka EUR 302.091,15 (2002: 167.091,15) představuje rezervy, bez vyplacených záloh, které jsou vytvořeny pro období, která ještě nejsou definitivně zdaněna. Podle platných daňových předpisů zisky 2002 a 2003 nepodléhají dani z příjmů, protože pocházejí z nezdanitelných příjmů dosažených z postoupení účastí za podmínek stanovených daňovým zákonem pro lhůtu držení. Částka EUR 135.000 (2002: EUR 94.000) odpovídá příspěvku z období na majetkovou daň.

POZNÁMKA 9 – ZÁVAZKY

Závazky jsou rozděleny takto:

| | 2003 | 2002 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| Zbytková doba nižší než jeden rok | 10.450.707,18 | 10.556.082,87 |
| Zbytková doba vyšší než jeden rok | 10.000.000,00 | 10.000.000,00 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 20.450.707,18 | 20.556.082,87 |

Závazky vůči dceřiným společnostem společnosti ORCO činí k 31. prosinci 2003 EUR 6.738.054,41 (EUR 5.324.102,26 k 31.12.2002).

Podrobnosti vydaných dluhopisů k 31. prosinci 2003 a 2002 jsou následující:

| Počet dluhopisů | Převodní cena na akcii EUR | Úroková míra | Splatnost | EUR | Počet akcií k vydání v případě převodu |
|-----------------|----------------------------|--------------|-----------|---------------|--|
| 2003 | | | | | |
| 10.000 | - | 5,5 | 2005 | 10.000.000,00 | |
| 2.735 | - | 7 | 2004 | 2.735.000,00 | |
| | | | | <hr/> | |
| | | | | 12.735.000,00 | |
| 2002 | | | | | |
| 18 | (1) 18,03 | 7 | 2003 | 1.287.671,29 | 71.411 |
| 1 | (1) 24,00 | 6,5 | 2003 | 1.524.490,17 | 63.520 |
| 1.225 | - | 10 | 2003 | 1.225.000,00 | - |

| | | | | | |
|--------|---|-----|------|---------------|---------|
| 10.000 | - | 5,5 | 2005 | 10.000.000,00 | - |
| | | | | <hr/> | <hr/> |
| | | | | 14.037.161,46 | 134.931 |

Převoditelné vydané dluhopisy uhrazené v roce 2003. V průběhu účetního období 2002 vydala společnost dvě nové půjčky zaručené dluhopisy ve výši EUR 1.225.000 a EUR 10.000.000. K 31. prosinci 2002 byly vydané dluhopisy v hodnotě EUR 10.000.000 upsány na 92,5 % třetími osobami v hodnotě EUR 6.417.000 a emitentem ve výši EUR 3.583.000, s cílem prodat tyto dluhopisy na trhu v průběhu roku 2003.

POZNÁMKA 10 – VÝNOSY Z ÚČASTÍ

Výnosy pocházející z účastí jsou tvořeny úroky z půjček a zálohami pro dceřiné společnosti.

POZNÁMKA 11 – MIMORÁDNÉ NÁKLADY A VÝNOSY

Viz následující tabulka:

| | 2003 EUR | 2002 EUR |
|---|---------------------|---------------------|
| - opravy hodnoty u dlouhodobého finančního majetku (pozn. 4) | - | (155.000,00) |
| - zisk z prodeje akciových podílů | 3.984.500,00 | 3.066.299,40 |
| - zisk z prodeje akcií společnosti ORCO HOTEL GROUP S.A. s cílem umožnit této společnosti uspokojit dohodu uzavřenou s dvěma členy jejího představenstva ohledně akciových opcí | - | 2.995.656,29 |
| | 3.984.500,00 | 5.906.955,69 |

POZNÁMKA 12 – ZÁRUKY A ZÁVAZKY

Akciové opce

Společnost poskytla sedmi zaměstnancům a členům představenstva akciové opce na:

- 40.000 akcií uplatnitelných ve čtyřech částech po 10.000 akcií v letech 1999 až 2004 za stoupající cenu od 18 EUR do 22,80 EUR za akcii;
- 80.000 akcií uplatnitelných v letech 1999 až 2004 po 12,65 EUR za akcii, plně uplatněných v roce 2003;
- 80.000 akcií uplatnitelných v letech 2001 a 2004 po 12,65 EUR za akcii, v roce 2003 uplatněných do výše 40.000 akcií;
- 6.000 akcií ve třech částech po 2000 akcií v letech 2001 až 2003 za stoupající ceny 20 až 30 EUR za akcii;
- 6.000 akcií ve třech částech po 2000 akcií od roku 2002 za stoupající ceny 20 až 30 EUR za akcii;
- 6.000 akcií ve třech částech po 2000 akcií v letech 2002 až 2004 za stoupající ceny 20 až 30 EUR za akcii;
- 3.000 akcií ve dvou částech, první část 2000 akcií v roce 2003 za 25 EUR za akcii a druhá část 1000 akcií v roce 2005 za 30 EUR za akcii a
- 3.000 akcií ve dvou částech, první část 1500 akcií v roce 2003 za 25 EUR za akcii a druhá část 1500 akcií v roce 2004 za 30 EUR za akcii.

5.2 Změny vlastního kapitálu emitenta

Údaje o změnách vlastního kapitálu společnosti ORCO za poslední tři účetní období jsou v souladu s § 9 odst. 1 písm. b) vyhlášky uvedeny v tabulce v poznámce 9 v kapitole 5.1.1 tohoto prospektu.

5.3 Výsledek z běžné činnosti emitenta připadající na jednu akcii a další ekonomické ukazatele

Výsledek z běžné činnosti společnosti ORCO (po zdanění) připadající na jednu akcii společnosti ORCO za poslední tři účetní období je uveden v následující tabulce:

| | Konsolidovaný výsledek z běžné činnosti (v EUR) | Nekonsolidovaný výsledek z běžné činnosti (v EUR) | Počet akcií | Konsolidovaný výsledek z běžné činnosti na akcii (v EUR) | Nekonsolidovaný výsledek z běžné činnosti na akcii (v EUR) |
|-------------|---|---|-------------|--|--|
| 2003 | -2 479 000 | -2 205 725 | 4 017 073 | -0,57 | -0,55 |
| 2002 | 171 000 | -566 981 | 2 888 914 | -0,06 | -0,19 |
| 2001 | 2 673 000 | 37 086 | 2 625 675 | 1,04 | 0,01 |

Konsolidovaný a nekonsolidovaný zisk (po zdanění) připadající na jednu akcii společnosti ORCO za poslední tři účetní období je uveden v následující tabulce:

| | Konsolidovaný hosp. výsledek (v EUR) | Nekonsolidovaný hosp. výsledek (v EUR) | Počet akcií | Konsolidovaný hosp. výsledek na akcii (v EUR) | Nekonsolidovaný hosp. výsledek na akcii (v EUR) |
|-------------|--------------------------------------|--|-------------|---|---|
| 2003 | 252 000 | 1 641 725 | 4 017 073 | 0,06 | 0,41 |
| 2002 | 2 520 000 | 5 245 974 | 2 888 914 | 0,86 | 0,90 |
| 2001 | 1 976 000 | -21 166 | 2 625 675 | 0,66 | -0,01 |

Následující tabulka dále ilustruje vývoj kapitálu po přepočtu na jednu akcii za poslední dvě účetní období (v posledním řádku, jako údaj „ANR/akcie“):

| Údaje v tisících EUR | 2002 | 2003 | Výkyv |
|-------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Konsolidovaný vlastní kapitál | 34 671 | 51 146 | + 47,5 % |
| Ocenění majetku (DTZ) | 133 760 | 178 316 | + 33,3 % |
| Účetní hodnota aktiv | 89 519 | 110 960 | + 24,0 % |
| Přírůstek | 44 241 | 67 356 | +52,2 % |
| Počet akcií (v tis.) | 2 889 | 4 017 | +39 % |
| ANR / akcie | 27,3 | 29,5 | +8 % |

ANR = konsolidovaný vlastní kapitál + ocenění majetku – účetní hodnota aktiv

I přes zvýšení kapitálu o 17,6 miliónů EUR, které vedlo ke zvýšení počtu akcií v oběhu o 39 % a k nárůstu čistého dluhu o 20 %, ANR na akcii zaznamenal v posledním účetním období nárůst o 8 % na 29,5 eura.

5.4 Výše dividendy za poslední tři účetní období

Společnost ORCO zavedla politiku výplaty dividend, která je jednak založena na dlouhodobých příjmech z realitní činnosti, příjmy jsou tvořeny především nájemným, a jednak krátkodobými příjmy z činnosti stavebního podnikatele, kde by příjmy měly růst v souladu s realizovanou politikou rozvoje, která byla posílena akvizicí společnosti IPB Real a.s.

Valná hromada dne 10. června 2003 rozhodla poprvé v od vzniku společnosti ORCO o výplatě hrubé dividendy ve výši 0,40 EUR za drženou akcii, která bude splatná v hotovosti nebo v nových akciích v poměru 1 nová akcie na 40 držených akcií.

Byla vyplacena celková dividenda ve výši 1 187 565 EUR. Akcionáři vlastníci celkem 1 462 151 akcií se rozhodli pro bezplatné přidělení dalších 30 659 nových akcií společnosti ORCO. Akcionáři vlastníci celkem 1 506 763 akcií se rozhodli pro výplatu v hotovosti ve výši 0,40 EUR brutto na akcii. Z těchto částek byla vybrána daň vybíraná srážkou v celkové výši 143 698,32 EUR.

Valná hromada dne 29. dubna 2004 rozhodla o výplatě hrubé dividendy ve výši 0,45 EUR na jednu drženou akcii, splatné v hotovosti nebo v nových akciích. Cena nové akcie byla stanovena na 21,72 EUR. Byla vyplacena celková dividenda ve výši 1 825 694,55 EUR. Akcionáři vlastníci celkem 3 031 679 akcií se rozhodli pro přidělení 54 764 nových akcií. Akcionáři vlastníci zbývající akcie se rozhodli pro výplatu 0,45 EUR brutto v hotovosti na jednu akcii. Z těchto částek byla vybrána daň vybíraná srážkou v celkové výši 262 019,88 EUR.

Za rok 2001 ani před tímto datem společnost ORCO dividendy nevyplácela.

5.5 Přepočítací vzorec

Zisk připadající na jednu akcii společnosti ORCO se počítá tak, že čistý zisk připadající na kmenové akcie společnosti se vydělí váženým průměrem akcií vydaných v příslušném roce. Konsolidovaný zisk připadající na jednu akcii se vypočte tak, že počet vydaných akcií se upraví, aby odrážel maximální dopad konverze finančních instrumentů vůči kmenovým akciím po odečítání vlastních akcií držených společnostmi ORCO ke dni, ke kterému je vyhotovována účetní závěrka.

5.6 Mezitimní účetní závěrka a hospodářské výsledky emitenta

5.6.1 Konsolidovaná mezitimní účetní závěrka

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ROZVAHA

(k 30. červnu 2004)

(vyjádřeno v tisících EUR)

Poznámky odkazují na přílohu

| AKTIVA | 30. 6. 2004 | 31.12.2003 | 30.6.2003 |
|---|---------------------|-------------------|--------------------|
| DLOUHODOBÝ MAJETEK | | | |
| Dlouhodobý nehmotný majetek (pozn. 4) | 1 543 | 1 628 | 1614 |
| Dlouhodobý hmotný majetek (pozn. 5) | 103 051 | 108 650 | 86693 |
| Dlouhodobý finanční majetek | | | |
| Nekonsolidované podíly | 179 | 138 | 3 |
| Půjčky a úvěry ovládaným a řízeným osobám a účetním jednotkám pod podstatným vlivem | 1 685 | 0 | 1586 |
| | <u>1 864</u> | <u>138</u> | <u>1589</u> |
| | 106 458 | 110 416 | 89896 |
| OBĚŽNÁ AKTIVA | | | |
| Zásoby (pozn. 6) | 45 368 | 42 795 | 4624 |
| Pohledávky z obchodních vztahů (pozn. 7) | 43 244 | 21 937 | 746 |
| Daně | 3 132 | 8 102 | 5050 |
| Jiné pohledávky | <u>15 166</u> | <u>8 621</u> | 2253 |
| | 106 910 | 81 455 | 12673 |
| POKLADNÍ HOTOVOST | | | |
| Krátkodobý finanční majetek (pozn. 8) | 152 | 391 | 116 |
| Peněžní hotovost | <u>14 356</u> | <u>16 160</u> | 3247 |
| | 14 508 | 16 551 | 3363 |
| Časové rozlišení (pozn. 12) | 2 741 | 6 833 | 1369 |
| AKTIVA CELKEM | 230 617 | 215 255 | 107301 |
| PASIVA | | | |
| VLASTNÍ KAPITÁL (pozn. 9) | | | |
| Kapitál | 17 475 | 16 470 | 12230 |
| Emisní ážio | 36 632 | 32 335 | 18800 |
| Zákonný rezervní fond | 389 | 307 | 307 |
| Nepohotový rezervní fond | - | 256 | 1486 |
| Konsolidované rezervní fondy | 2 092 | 6 078 | 4656 |
| Rozdíl z přepočtu | -2 314 | - 2 729 | -5178 |
| Výsledek období | 4 791 | 252 | -2262 |
| Hospodářský výsledek menšin | -820 | - 1 201 | - |
| Menšinové rezervy | 488 | - 622 | - |
| | 59 065 | 51 146 | 30398 |

| | | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| REZERVA NA ZTRÁTY (pozn. 10) | 7 678 | 7 579 | 398 |
| ZÁVAZKY (pozn. 11) | | | |
| Konvertibilní vydané dluhopisy | | | |
| Nekonvertibilní vydané dluhopisy | 15735 | 12 735 | 11225 |
| Závazky vůči úvěrovým bankám | 63282 | 70 633 | 52620 |
| Úroky z úvěrů | 334 | 193 | 445 |
| Závazky z investičního majetku | - | 0 | 884 |
| Závazky z obchodních vztahů | 12 601 | 10 811 | 4567 |
| Přijaté splátky od klientů | 57 192 | 52 888 | - |
| Daňové závazky | 3 927 | 1 944 | 1384 |
| Závazky vůči akcionářům | 5 248 | 3 357 | 124 |
| Jiné závazky | <u>5 270</u> | <u>3 823</u> | 5551 |
| | 163 589 | 156 484 | 76800 |
| Časové rozlišení (pozn. 12) | 657 | 46 | 64 |
| PASIVA CELKEM | 230 617 | 215 255 | 107301 |

KONSOLIDOVANÁ VÝSLEDOVKA

(k 30. červnu 2004)

(vyjádřeno v tisících EUR)

Poznámky odkazují na přílohu

| | 30. 6. 2004 | 31.12.2003 | 30.6.2003 |
|--|----------------|----------------|--------------|
| Obrat (pozn. 13) | 43 779 | 22 780 | 4647 |
| Kanceláře | 740 | 2 091 | 1297 |
| Objekty k bydlení | 864 | 1 446 | 716 |
| Hotelové rezidence | 1 246 | 1 296 | 409 |
| Hotel | 3 263 | 4 954 | 2140 |
| Jiné služby | 0 | 427 | 85 |
| Tržba z prodeje nemovitostí v rezervě | 37 666 | 12 565 | 0 |
| Aktivace (pozn. 14) | 199 | 1 068 | 415 |
| Ostatní provozní výnosy | 178 | 3 026 | 50 |
| Výnos z prodeje dlouhodobého majetku | 0 | 2 455 | 0 |
| Zúčtování provozních provizí | 0 | 248 | 4 |
| Ostatní provozní výnosy | 178 | 322 | 46 |
| Prodejní náklady | -13 877 | - 8 947 | 0 |
| Nákup materiálů a jiných služeb | -15 635 | - 7 297 | -3225 |
| Osobní náklady | -3 682 | - 4 059 | -2030 |
| Jiné provozní náklady | -1 376 | - 482 | -29 |
| Daně a poplatky | -227 | - 184 | -29 |
| Jiné provozní náklady | -1 149 | - 298 | 0 |
| Dotace na odpisy a provozní rezervy | -3 013 | - 2 893 | -1358 |
| Provozní výsledek hospodaření (pozn. 15) | 6 573 | 3 196 | -1558 |
| Finanční výnosy | 340 | 675 | 149 |
| Výsledek převodu | -621 | 288 | -28 |
| Náklady z finančního majetku | -2 706 | - 6 638 | -2364 |
| Finanční výsledek hospodaření (pozn. 16) | -2 978 | - 5 675 | -2243 |
| Výsledek hospodaření za běžnou činnost | 3 586 | - 2 479 | -3801 |
| Mimořádný výsledek hospodaření (pozn. 17) | 5 518 | 172 | 154 |
| Daň z příjmů (pozn. 18) | -5 133 | 1 358 | 1385 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | 3 917 | - 949 | -2262 |
| Menšinové úroky | 820 | 1 201 | 0 |
| HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK OBDOBÍ | 4 791 | 252 | -2262 |

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce:

POZNÁMKA 1 – OBECNÉ INFORMACE

Společnosti ORCO byla založena 9. září 1993 na dobu neurčitou ve formě akciové společnosti.

Činnost společnosti ORCO je zaměřena především jednak na správu společností zabývajících se nemovitostmi v České republice, Maďarsku a Polsku a na Slovensku. Skupina navíc vyvíjí činnost v oblasti hotelnictví a hotelových rezidencí. Všechny částky jsou uvedeny v tisících EUR, s výjimkou informací týkajících se počtu akcií a směnného kurzu.

POZNÁMKA 2 – ROZSAH A PRINCIPY KONSOLIDACE

a) Rozsah konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny zahrnuje účetnictví následujících společností:

| Společnost | Země | Měna | % podílu | |
|---------------------------------|-----------------|------|---------------|----------------|
| | | | K 30. 6. 2004 | K 31. 12. 2003 |
| MaMaison Bratislava s.r.o. | Slovensko | SKK | 65,54% | 70,92% |
| Kosik Development, s.r.o. | Česká republika | CZK | 50% | - |
| Oak Mill, a.s. | Česká republika | CZK | 50% | - |
| Orco Property, a.s. | Česká republika | CZK | 50% | 50% |
| Americka Park, a.s. | Česká republika | CZK | 65,54% | 70,92% |
| Pachtuv Palac, s.r.o. | Česká republika | CZK | 65,54% | 70,92% |
| Résidence Belgicka, s.r.o. | Česká republika | CZK | 65,54% | 70,92% |
| Résidence Masaryk, a.s. | Česká republika | CZK | 65,54% | 70,92% |
| MMR Management, s.r.o. | Česká republika | CZK | 65,54% | - |
| Janackovo Nabrezi 15, s.r.o. | Česká republika | CZK | 76,50% | 76,50% |
| Orco Hotel Development, a.s. | Česká republika | CZK | 76,50% | 76,50% |
| Orco Hotel Management, s.r.o. | Česká republika | CZK | 76,50% | 76,50% |
| Orco Hotel Project, a.s. | Česká republika | CZK | 76,50% | 76,50% |
| Orco Property Start, a.s. | Česká republika | CZK | 76,50% | 76,50% |
| I. Sportovni, a.s. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| Americka 1, a.s. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| Americka 33, a.s. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| Americka-Orco, a.s. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| Anglicka 26, s.r.o. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| Belgicka - Na Kozacce, s.r.o. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| NOVÉ MEDLÁNKY, a.s. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| IPB Real, a.s. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| IPB Real development, a.s. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| IPB Real reality, a.s. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| IPB Real, s.r.o | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| Jihovýchodni Mesto, a.s. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| Londynska 26, a.s. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| Londynska 41, s.r.o. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| Machova-Orco, a.s. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| Manesova 28, a.s. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| Nad Petruskou, s.r.o. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| Orco Prague, a.s. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| Orco Project Management, s.r.o. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| Orco Property Management, a.s. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| Orco Vinohrady, a.s. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| Londýnská 39, s.r.o. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| Zahrebska 35, s.r.o. | Česká republika | CZK | 100% | 100% |
| Orco Hotel Project Sp. zo.o. | Polsko | PLN | 76,50% | - |
| Orco Warsaw Sp. zo.o. | Polsko | PLN | 76,50% | 76,50% |
| Orco Poland Sp. zo.o. | Polsko | PLN | 76,50% | - |
| Orco Hotel Development Sp. zo.o | Polsko | PLN | 76,50% | - |
| Kosic s.a.r.l. | Lucembursko | EUR | 50% | - |
| MaMaison Residences S.A. | Lucembursko | EUR | 65,54% | 70,92% |
| Orco Aparthotel S.A. | Lucembursko | EUR | 65,54% | 70,92% |
| Orco Hotel Collection S.A. | Lucembursko | EUR | 100% | 100% |
| Orco Hotel Group S.A. | Lucembursko | EUR | 76,50% | 76,50% |

| | | | | |
|----------------------------|----------|-----|--------|--------|
| Orco Hotel Management Kft. | Maďarsko | HUF | 76,50% | 76,50% |
| Residence Izabella Rt. | Maďarsko | HUF | 65,54% | 70,92% |
| Orco Hotel Rt. | Maďarsko | HUF | 76,50% | 76,50% |
| Izabella 62-64 Kft. | Maďarsko | HUF | 100% | - |
| Orco Budapest Rt. | Maďarsko | HUF | 100% | 100% |
| Orco Project Szervezo Rt. | Maďarsko | HUF | 100% | 100% |
| Révay 10 Kft. | Maďarsko | HUF | 100% | 100% |
| Orco Vagyonkezeslo Kft. | Maďarsko | HUF | 100% | 100% |
| Vinohrady s.a r.l. | Francie | EUR | 100% | 100% |

Hlavní činností společností zahrnutých do rozsahu konsolidace je správa investic do nemovitostí, správa finančních účastí nebo poskytování služeb v oblasti nemovitostí.

Všechny společnosti zařazené do rozsahu konsolidace uzavírají své účetní období k 31. prosinci běžného roku.

Všechny podléhají výlučné kontrole mateřské společnosti a jsou tedy globálně integrované, s výjimkou ORCO PROPERTY a.s., Kosic s.a.r.l. a Oak Mill, a.s. Společnost ORCO PROPERTY, a.s. je společným podnikem s TriGránit Development Corporation, přičemž každý z partnerů v ní vlastní 50% podíl, společnost Kosic s.a.r.l. je společným podnikem (podíl 50/50) s dceřinou společností společností GECGE Kosik Investors Sarl, patřící do podnikatelské skupiny GE Capital Golub a společnost Oak Mill, a.s. je společným podnikem (podíl 50/50) s českým soukromým investorem. Tyto společnosti byly konsolidovány poměrně.

Následující dceřiné společnosti společnosti ORCO, které nevykazují činnost a nemají podstatný význam z hlediska skupiny k 31. prosinci 2003, nebyly konsolidovány:

| | % podíl | | |
|--|-------------|--------------|--------------|
| | 30. 6. 2004 | 31. 12. 2003 | 31. 12. 2002 |
| Orco Bukurešť | 96 % | 96 % | 96 % |
| Orco Záhřeb | 100 % | 100 % | 100 % |
| Orco Trade, s.r.o. | 100 % | - | - |
| Orco Estate, s.r.o. | 100 % | - | - |
| Orco Alfa, s.r.o. | 100 % | - | - |
| The Endurance Fund Management Company S.A. | 50 % | 50 % | - |

b) Principy konsolidace

Významné principy konsolidace použité k vypracování konsolidované účetní závěrky jsou tyto:

(i) Převod účtů zahraničních dceřiných společností

Hospodářské výsledky, jakož i finanční situace dceřiných společností společnosti ORCO, jejichž domácí měna se liší od měny ve které je sestavována účetní závěrka společnosti ORCO, jsou převáděny za použití následujících pravidel: majetek a závazky jsou převedeny při použití výměnného kurzu ke konci příslušného období, příjmy a poplatky jsou převedeny při použití průměrného kurzu v příslušném období a všechny rozdíly jsou uvedeny na účtu „Rozdíl z přepočtu“.

(ii) Odložené daně

Odložené daně aktiv a pasiv jsou zjišťovány, aby bylo možné brát ohled na časové posuny mezi zaúčtováním některých nákladů a výnosů kvůli návratům, aby byly v souladu s účetními pravidly a jejich zařazením do daňového základu. Základy dlouhodobě odložených daní vedou k zaúčtování odložené daně, s výjimkou případu, kdy je aktualizace snížena na zanedbatelnou výši. Přesah aktivní odložené daně na pasivní odloženou daní nebo aktivní odložené daně nad převoditelným schodkem je uveden v rozvaze, pokud má společnost rozumné pojištění vymahatelnosti. Je použita metoda variabilního převodu.

(iii) Oceňovací rozdíl k nabytému majetku

Vstupy z rozsahu jsou účtovány podle správné hodnoty. Rozdíl mezi vstupní hodnotou v konsolidované rozvaze a účetní hodnotou stejné položky v rozvaze kontrolovaného podniku představuje rozdíl hodnocení. Rozdíl mezi pořizovacími náklady cenných papírů a celkovým hodnocením aktiv a pasiv identifikovaných k datu nabytí

představuje oceňovací rozdíl. Rozdíly hodnocení se týkají především nemovitostí, na základě odborných posudků. K dnešnímu dni neexistuje v konsolidované účetní závěrce zbytkový oceňovací rozdíl.

U rozdílů hodnocení se neuznává žádná odložená pasivní daň. Všechny nemovitosti vlastní jedna specifická dceřiná společnost vlastněná společností ORCO nebo ORCO HOTEL GROUP S.A., které mají statut Soparfí³. Od té doby jsou výnosy dosažené z prodeje nebo likvidace účastí osvobozeny od všech daní, pokud Soparfí vlastní minimálně 10 % kapitálu dceřiné společnosti nebo pokud její nákupní cena byla minimálně 6 milionů eur.

(iv) Eliminace vnitropodnikových účtů

Všechny vnitropodnikové účty a všechny vnitropodnikové transakce jsou eliminovány.

(v) Nájemní smlouva – financování

Jediná dlouhodobá nájemní smlouva je provozního typu a v důsledku toho není předmětem zpracování.

(vi) Menšinové úroky

Menšinové úroky jsou vypočteny do výše podílu menšinových vlastníků na vlastním kapitálu.

(vii) Náklady na zvýšení kapitálu

Náklady na zvýšení kapitálu, bez daně, jsou odpočítány z účtu výnosů na akcie.

POZNÁMKA 3 – Hlavní účetní pravidla a metody

Obecné zásady

Konsolidovaná účetní závěrka společnosti ORCO a jejích dceřiných společností je vyhotovena podle obecně přijatých účetních postupů platných v Lucembursku.

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2003 byla vypracována podle účetních zásad platných ve Francii. Tato změna neměla žádný dopad na finanční situaci společnosti ORCO k 1. 1. 2004, ani na výsledky jednotlivých účtů společnosti ORCO.

Převod měn

Aktiva a pasiva dceřiných společností vyjádřená v jiné měně než je jejich měna místní, jsou převáděna na měnu těchto dceřiných společností na základě závěrečných kurzů zveřejněných národními bankami těchto tří zemí. Z toho plynoucí odchylky z přepočtu jsou zaúčtovány jako zisky nebo ztráty.

Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek je hodnocen podle svých pořizovacích cen nebo podle svých výrobních nákladů, odčítá se amortizace. Amortizace se vypočítává lineárně a určuje se podle předpokládané životnosti:

| | |
|------------------|--------|
| zřizovací výdaje | 4 roky |
|------------------|--------|

³ Soparfí je obchodní společnost podle lucemburského veřejného práva, která využívá článku 166 lucemburského zákona o dani z příjmů. Tento článek upravuje osvobození od daní z příjmů u vlastněných významných a stabilních účastí. To zahrnuje dividendy i výnosy z postoupení realizovaného prodejem nebo likvidací těchto účastí. Dividendy vyplacené dceřinou společností lucemburské mateřské společnosti „Soparfí“ budou osvobozeny od všech daní, pokud „Soparfí“ bude vlastnit minimálně 10 % kapitálu své dceřiné společnosti nebo pokud její pořizovací cena byla minimálně 1 200 000 EUR. Společnost „Soparfí“ musí rovněž vlastnit tuto dceřinou společnost nepřetržitě po dobu nejméně 12 měsíců nebo se zavázat, že ji bude vlastnit minimálně 12 měsíců, není-li tato podmínka splněna. Výnosy, kterých společnost „Soparfí“ dosáhla postoupením nebo likvidací účastí, jsou osvobozeny od všech daní, pokud společnost „Soparfí“ vlastní minimálně 10% podíl na základním kapitálu dceřiné společnosti nebo pokud její pořizovací cena byla minimálně 6 000 000 EUR. Dále, společností může být pouze tuzemská (t.j. lucemburská) společnost plně podléhající dani, která odpovídá dani z příjmu sdružení (min. 15 %) nebo společnost se sídlem v některém z členských států Evropské unie, na kterou se vztahuje směrnice Rady EHS ze dne 23. července 1990. Postoupené akciové podíly musely být v nepřetržitém vlastnictví společnosti „Soparfí“ po dobu 12 měsíců nebo se společnost „Soparfí“ musí zavázat vlastnit zbytek ve výši nejméně 10 % základního kapitálu dceřiné společnosti po nepřetržitou dobu 12 měsíců.

software

4 roky

Dlouhodobý hmotný majetek

Hmotný majetek společnosti ORCO a jejích dceřiných společností se registruje podle svých pořizovacích nákladů zvýšených o vedlejší výlohy a, v případě nemovitostí, o náklady na renovaci. Finanční náklady odpovídající období renovace, mezi nákupem nemovitosti a jejím dokončením, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů. Patří sem především nemovitosti vlastněné skupinou a pronajaté nebo určené k pronajmutí. Jsou amortizovány lineárně podle následující životnosti:

| | |
|-----------------------------------|------------|
| stavby | 45 let |
| zařízení, stroje a nářadí | 4 – 15 let |
| kancelářské a počítačové vybavení | 3 – 4 roky |

Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek je oceňován podle nejnižší pořizovací ceny nebo užitné hodnoty. Rezerva se vytváří, pokud účetní hodnota k datu uzávěrky je vyšší než užitná hodnota investice, pokud se jedná o investice do nemovitostí, bere se v úvahu především výpočet užitné hodnoty případných latentních výnosů u zahájených projektů nemovitostí.

Zásoby

Zásoby zahrnují vlastněné nemovitosti, které mají být prodány. Jsou oceněny podle svých pořizovacích nákladů zvýšených a vedlejší výlohy a náklady na renovaci. Finanční náklady odpovídající období renovace, mezi nákupem nemovitosti a jejím dokončením, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů. Případně se vytvoří rezerva, pokud účetní hodnota k datu uzávěrky je vyšší než hodnota podle posudku. K 31. prosinci 2003 nebyla z tohoto titulu třeba žádná rezerva.

Pohledávky

Pohledávky z oběžných aktiv jsou oceněny podle své nominální hodnoty. Oprava se provede, pokud je odhadovaná hodnota realizace nižší než nominální hodnota.

POZNÁMKA 4 – DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Viz násl. tabulka:

| | zřizovací výdaje | software | uživací práva a jiná nehmotná aktiva | celkem |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------------|---|---------------|
| | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR |
| Pořizovací ceny | | | | |
| Na začátku účetního období | 1 295 | 476 | 1 283 | 3 054 |
| Pohyby během účetního období: | | | | |
| přírůstky | | 15 | 108 | 123 |
| úbytky | | 6 | 12 | 18 |
| Změna konsolidační struktury | | | 371 | -371 |
| Reklasifikace | <u>-1 285</u> | <u>-46</u> | <u>854</u> | <u>-477</u> |
| Na konci účetního období | 10 | 451 | 2 257 | 2 718 |
| Amortizace | | | | |
| Na začátku účetního období | -902 | -277 | -247 | -1 426 |
| Pohyby během účetního období: | | | | |
| příspěvky | -2 | -47 | -73 | -122 |
| rezervy | <u>897</u> | <u>31</u> | <u>-550</u> | <u>373</u> |
| Na konci účetního období | -7 | -293 | -875 | -1 175 |
| Čistá účetní hodnota na konci období | 3 | 158 | 1 382 | 1 543 |

Čistá účetní hodnota na konci předchozího období 393 199 1 036 1 628

POZNÁMKA 5 – DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Viz. násl. tabulka:

| | Pozemky | Stavby | Samostatné movité věci a soubory movitých věcí | Zaplacené splátky a pořízení hmotného majetku | Celkem |
|--|---------------|---------------|--|---|----------------|
| | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR | v tisíc EUR |
| Požizovací ceny | | | | | |
| Na začátku účetního období | <u>19 551</u> | <u>84 127</u> | <u>6 162</u> | <u>10 039</u> | <u>119 879</u> |
| Pohyby během účetního období: | | | | | |
| - přírůstky | 2 376 | 106 | 633 | 10 328 | 13 443 |
| - úbytky | -4 411 | -496 | -335 | -439 | -5 681 |
| - reklasifikace | -10 691 | -5 065 | -1 025 | 1 408 | 15 373 |
| - rozdíl z přepočtu | <u>503</u> | <u>-1 388</u> | <u>129</u> | <u>356</u> | <u>-400</u> |
| Na konci účetního období | 7 328 | 77 284 | 5 564 | 21 692 | 111 868 |
| Amortizace | | | | | |
| Na začátku účetního období | - | <u>-8 418</u> | <u>-2 811</u> | - | <u>-11 229</u> |
| Pohyby během účetního období: | | | | | |
| - přírůstky | - | -1 021 | -608 | - | -1 629 |
| - úbytky | - | 438 | 184 | - | 622 |
| - reklasifikace | - | 2 676 | 968 | - | 3 644 |
| - rozdíl z přepočtu | - | -167 | -58 | - | -225 |
| Na konci účetního období | - | <u>-6 492</u> | <u>-2 325</u> | - | <u>-8 817</u> |
| Čistá účetní hodnota na konci období | 7 328 | 70 792 | 3 239 | 21 692 | 103 051 |
| Čistá účetní hodnota na konci předchozího období | 19 551 | 75 709 | 3 351 | 10 039 | 108 650 |

POZNÁMKA 6 – ZÁSoby

Položka zásoby odpovídá jednak 50 % kancelářské části projektu Luxembourg Plaza (společnost ORCO PROPERTY a.s. konsolidovaná částečným začleněním: viz poznámka 2a), která má být po dokončení prodána a jednak realitním projektům prováděným společností IPB Real a.s., kterou společnost získala v roce 2003.

POZNÁMKA 7 – POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ

Viz. násl. tabulka:

| Hodnota brutto | | Rezerva na pochybné pohledávky | | Hodnota netto | |
|------------------|----------|--------------------------------|----------|------------------|----------|
| (v tisících EUR) | | (v tisících EUR) | | (v tisících EUR) | |
| 30/06/04 | 31/12/03 | 30/06/04 | 31/12/04 | 30/06/04 | 31/12/03 |
| 50 659 | 29 364 | 7 415 | 7 427 | 43 244 | 21 937 |

Všechny pohledávky mají minimální délku jeden rok.

POZNÁMKA 8 – KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Viz. násl. tabulka:

| Stav k: | 30. 6. 2004 | 31. 12. 2003 |
|---------------|-------------|--------------|
| | v tisíc EUR | v tisíc EUR |
| Cenné papíry | 152 | 135 |
| Vlastní akcie | 0 | 256 |
| | 152 | 391 |

POZNÁMKA 9 – VLASTNÍ KAPITÁL

Vývoj vlastního kapitálu

| | Základní kapitál (1) v tisíc EUR | Emisní ážio (1) v tisíc EUR | Zákonný rezervní fond (2) v tisíc EUR | Nedělitelný fond v tisíc EUR | Konsolidované rezervy v tisíc EUR | Rozdíl z přepočtu v tisíc EUR | Konsolidované akcie v tisíc EUR | Hospodářský výsledek v tisíc EUR | Celkem v tisíc EUR |
|--|-------------------------------------|--------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Stav k 31. 12. 2003 | 16.470 | 32.335 | 307 | 256 | 6.078 | -2.729 | 0 | 252 | 52.969 |
| Rozdělení zisku (ztráty) za rok 2003 | | | | | 252 | | | -252 | 0 |
| Zvýšení základního kapitálu | 1.005 | 4.297 | | | | | | | 5.302 |
| Oprava chyb | | | | | -1.495 | | | | -1.495 |
| Rozdíl | | | | | | 415 | | | 415 |
| Rozdělení do rezerv | | | 82 | -256 | 174 | | | | 0 |
| Dividenda | | | | | -1.826 | | | | -1.826 |
| Změna základu | | | | | -1.091 | | | | -1.091 |
| Konsolidovaný zisk od 1.1. do 30.06.2004 | | | | | | | | 4.791 | 4.791 |
| Stav k 30. 6. 2004 | 17.475 | 36.632 | 389 | 0 | 2.092 | -2.314 | 0 | 4.791 | 59.065 |

1) K 30. červnu 2004 činí upsaný kapitál mateřské společnosti 17 474 511,60 EUR představovaný 4 262 076 akciemi bez uvedení nominální hodnoty. Základní kapitál byl v účetním období 2003 zvýšen o 1 005 000 EUR (1.128.159 nových akcií) pocházejících z uplatnění akciových opcí (120.000 akcií), výplaty dividend na akcie (30.659 akcií) a následně přeměnou kapitálových rezerv a konečně zvýšením kapitálu veřejnou výzvou ke spojení (977.500 akcií).

2) V souladu s lucemburským zákonem o společnostech musí společnost minimálně 5 % svého čistého hospodářského výsledku dát do zákonného rezervního fondu, až jeho výše dosáhne 10 % emitovaného kapitálu. Zákonný rezervní fond není určen k výplatám.

3) Akcie společnosti ORCO k 31. prosinci 2003: 12.256 akcií s pořizovací cenou 256 tisíc EUR v krátkodobém finančním majetku. Tyto akcie byly prodané v prvním pololetí 2004.

4) Náklady spojené se zvyšováním základního kapitálu činily (bez daně) 1 142 000 EUR

POZNÁMKA 10 – REZERVY NA ZTRÁTY

Vývoj rezervy na ztráty je následující:

| v tisících EUR | 31.12.03 | dotace | převzetí | převod | 30. 6. 2004 |
|------------------------------|----------|--------|----------|--------|-------------|
| Rezerva na majetkovou daň | 135 | 87 | -33 | 132 | 321 |
| Rezervy na poskytnuté záruky | 4.609 | | | -3 822 | 787 |
| Rezervy na spory | 1.360 | | -559 | 26 | 827 |
| Rezervy na opravy | 525 | 1 272 | -88 | 3 630 | 5 339 |
| Různé | 463 | 2 | -365 | -80 | 20 |
| Celkem | 7 579 | 1 361 | -1 148 | -114 | 7 678 |

Vývoj ostatních rizik a sporů, kterým byla skupina vystavena a které nejsou předmětem rezervy, je takovýto:

Opera Business Center (Budapešť)

Dceřiná společnost společnosti ORCO, Orco Budapest Rt, čelila sporu co se týče platnost vlastnických listů, které vlastní k jedné nemovitosti. V průběhu účetního období bylo dohodnuto smírné řešení. Plné vlastnictví této budovy přejde na Orco Budapest Rt po zaplacení dodatku k ceně ve výši 1,5 miliónu dolarů. Rozhodnutí soudu rušící odvolání, která obě strany podaly proti sobě, bylo odloženo na únor 2005 a zdržuje tak definitivní vyřešení tohoto sporu. Záruka společnosti ORCO HOLDING S.A. je pro společnost ORCO garancí všech případných ztrát, které by v této souvislosti mohla utrpět.

POZNÁMKA 11 – ZÁVAZKY

Zbytková délka závazků je takováto:

| | 30/06/04 v tisíc EUR | Méně než 1 rok | 1 rok až 5 let | Více než 5 let | Celkem |
|--------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Nevyměnitelné dluhopisy | | 5 735 | 10 000 | - | 15 735 |
| Závazky vůči bankám | | 3 686 | 9 809 | 49 787 | 63 282 |
| Úroky z úvěrů | | 334 | - | - | 334 |
| Závazky vůči dodavatelům | | 12 601 | - | - | 12 601 |
| Přijaté platby | | 57 192 | - | - | 57 192 |
| Daňové závazky | | 3 927 | - | - | 3 927 |
| Závazky vůči akcionářům | | 5 248 | - | - | 5 248 |
| Ostatní závazky | | 5 270 | - | - | 5 270 |
| Celkem | | 93 993 | 20.059 | 49 787 | 163 589 |

K 30. červnu 2004 byly všechny závazky vůči bankám zaručeny hypotékou na budovy a zástavou akcií společností vlastnicích nemovitostí (poznámka 20).

Vydané dluhopisy odpovídají dvěma následujícím emisím:

| počet dluhopisů | úroková míra v % | splatnost | výše v tisíc EUR |
|-----------------|---------------------|-----------|------------------|
| 2.735 | 7 % | 09/2004 | 2.735 |
| 10.000 | 5,5 % | 12/2005 | 10.000 |
| 3 000 | 6 % | 04/2005 | 3 000 |

POZNÁMKA 12 – ČASOVÉ ROZLIŠENÍ (PŘEDČASNÉ ZPLACENÍ/ODLOŽENÝ PŘÍJEM)

Předčasné zplacení pozůstává především z nájmu zaplacených předem a z emisního ázia dluhopisů amortizovaných po dobu trvání úvěru. Odložený příjem pozůstává především ze záloh zhotovitele při smlouvách o dílo.

POZNÁMKA 13 – OBRAT – PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ

Geografické rozdělení obratu:

| | K 30. 6. 2004 | 2003 |
|-----------------|----------------------|---------------|
| | v tisíc EUR | v tisíc EUR |
| Česká republika | 42 252 | 20.326 |
| Maďarsko | 1 432 | 2.108 |
| Slovensko | 9 | 39 |
| Lucemburk | 52 | 303 |
| Francie | 18 | 4 |
| Polsko | 16 | 0 |
| CELKEM | 43 779 | 22.780 |

Rozdělení obratu podle odvětví

| Obrat | K 30. 6. 2004 | 2003 |
|-------------------------|----------------------|---------------|
| | v tisíc EUR | v tisíc EUR |
| Pronájem (kanceláře) | 740 | 2.091 |
| Objekty k bydlení | 864 | 1.446 |
| Hotelové rezidence | 1 246 | 1.296 |
| Hotely | 3 263 | 4.954 |
| Reality | 37 666 | 12.565 |
| Jiné poskytované služby | 0 | 427 |
| CELKEM | 43 779 | 22.780 |

POZNÁMKA 14 – AKTIVACE

Aktivace odpovídá službám stavbyvedoucího, které provádí skupina na svůj vlastní účet, bez marže (stavební podnikání na vlastní účet). Výše zahrnutá do této rubriky zahrnuje rovněž náklady na studie vzniklé během roku, kdy byla podepsána smlouva o nabytí.

POZNÁMKA 15 – FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ

Finanční výsledek hospodaření je tvořen úroky zaplacenými z bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů, jakož i z výměnných operací s cizí měnou.

POZNÁMKA 16 – MENŠINOVÉ ÚROKY

Konsolidovaná závěrka odráží pozitivní dopad menšinových úroků. Vyúčtování ztrát menšinových akcionářů v prvním pololetí roku 2004 odpovídá částce 820 000 EUR.

POZNÁMKA 17 – ODLOŽENÁ DAŇ

Odložená daň dosahuje částku 3 132 000 EUR a pozůstává z 4 176 000 EUR daňových pohledávek a 1 044 000 EUR daňových závazků.

POZNÁMKA 18 – DANĚ Z PŘÍJMŮ

K 30. červnu 2004 dosahuje celková částka daně 5 133 000 EUR a pozůstává ze splatné daně z příjmů v prvním pololetí 2004 ve výši 3 159 000 EUR a z odložených daňových pohledávek ve výši 1 974 000 EUR.

POZNÁMKA 19 – VÝŠE ODMĚN ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA

Výše odměn přidělených za první pololetí roku 2004 vyplacená členům představenstva společnosti ORCO činí 277 000 EUR.

POZNÁMKA 20 – MIMOŘÁDNÉ VÝSLEDKY

Mimořádné výsledky se skládají převážně z kladného ohodnocení pozemků v projektu Benice/Čestlice ve výši 4 300 000 EUR, přeúčtování odpisů ve výši 3 398 000 EUR a ze záporných oprav zahajovacích rozvah českých dceřiných společností společnosti ORCO ve výši 1 233 000 EUR, zápornými povinnostmi společnosti KOSIC Sarl ve výši 600 000 EUR a zápornými povinnostmi společnosti MaMaison Résidences S.A. ve výši 135 000 EUR.

POZNÁMKA 21 – ZÁVAZKY MIMO ROZVAHU

Akciové opce (viz. informace ke kapitolám 3.2 a 6.5 tohoto prospektu). Společnost ORCO celkově poskytla sedmi zaměstnancům a členům představenstva akciové opce na:

- 40.000 akcií uplatnitelných ve čtyřech částech po 10.000 akcií v letech 1999 až 2004 za stoupající cenu od 18 EUR do 22,80 EUR za akcii;
- 80.000 akcií uplatnitelných v letech 1999 až 2004 po 12,65 EUR za akcii, plně uplatněných v roce 2003;
- 80.000 akcií uplatnitelných v letech 2001 a 2004 po 12,65 EUR za akcii, v roce 2003 uplatněných do výše 40.000 akcií;
- 6.000 akcií ve třech částech po 2000 akcií v letech 2001 až 2003 za stoupající ceny 20 až 30 EUR za akcii;
- 6.000 akcií ve třech částech po 2000 akcií od roku 2002 za stoupající ceny 20 až 30 EUR za akcii;
- 6.000 akcií ve třech částech po 2000 akcií v letech 2002 až 2004 za stoupající ceny 20 až 30 EUR za akcii;
- 3.000 akcií ve dvou částech, první část 2000 akcií v roce 2003 za 25 EUR za akcii a druhá část 1000 akcií v roce 2005 za 30 EUR za akcii a
- 3.000 akcií ve dvou částech, první část 1500 akcií v roce 2003 za 25 EUR za akcii a druhá část 1500 akcií v roce 2004 za 30 EUR za akcii.

Poskytnuté záruky:

Dále uvedené úvěry jsou uzavřeny u prvotřídní banky a vyžadují dva typy záruk:

- zástavní právo na budovy (hypotéka),
- zástavu akcií společností, které jsou vlastníky nemovitostí.

| Společnost | Budovy | Úvěry a kontokorenty | | Splatnost | Pevná úroková Pohyblivá úroková míra (V) | Záruka | | Banka |
|----------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------------------|-----------|---|-------------|--------------|-------------------------------------|
| | | v tisíc EUR ke dni 30.06.04 | v tisíc EUR as atke dni 31.12.03 | | | Zástava (P) | Hypotéka (M) | |
| Praha: | | | | | | | | |
| Residence Masaryk, a.s. | Jana Masaryka 40 | 1 034 | 1 075 | 2018 | V | P+M | | Ceska Sporitelna, a.s. |
| Residence Belgicka, s.r.o. | Residence Belgicka | 2 453 | 2 543 | 2018 | V | P+M | | Ceska Sporitelna, a.s. |
| Americka Park, a.s. | Residence Am Park | 1 713 | 1 752 | 2018 | V | P+M | | Reinhyp AG |
| Americka 33, a.s. | - | 3 684 | 3 615 | 2004 | V | P | | Cesloslovenska obchodní banka, a.s. |

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|---------------------------|--------------|--------------|-------------|----------|------------|--|
| Americka 33, a.s. | - | 0 | 5 717 | 2007 | V | P | Ceskoslovenska obchodní banka, a.s. |
| Pachtuv Palac s.r.o. | Pachtuv Palac | 8 239 | 7 791 | 2018 | V | P+M | Ceska Sporitelna, a.s. |
| ORCO Hotel Development a.s. | Hotel Imperial | 3 063 | 2 725 | 2006 | F | P+M | Depfa Bank |
| Janackovo nabrezi 15, s.r.o. | Hotel Riverside | 4 944 | 5 007 | 2008 | F | P+M | Aareal Bank AG |
| Anglicka 26, s.r.o. | Anglicka 26 | 168 | 172 | 2013 | F | P+M | Aareal Bank AG |
| Orco Vinohrady a.s. | Belgicka 40 | 1 592 | 1 612 | 2013 | F | P+M | Aareal Bank AG |
| Londynska 26, a.s. | Londynska 26 | 1 156 | 1 171 | 2013 | F | P+M | Aareal Bank AG |
| Manesova 28, a.s. | Manesova 28 | 2 296 | 2 354 | 2012 | F | P+M | Aareal Bank AG |
| Londynska 41 | Londynska 41 | 3 114 | 3 154 | 2013 | F | P+M | Aareal Bank AG |
| Americka-ORCO, a.s. | Americka 11, Americka 13 | 2 373 | 2 404 | 2013 | F | P+M | Aareal Bank AG |
| Orco Property a.s. | Luxembourg Plaza | 1 377 | 1 530 | | F | P+M | Raiffeisenbank as |
| Zahrebska 35, s.r.o. | Zahrebska 35 | 2 173 | 2 201 | 2013 | F | P+M | Aareal Bank AG |
| Belgicka-Na kozacce, s.r.o. | Na kozacce 1, Belgicka 36 | 3 806 | 3 855 | 2013 | F | P+M | Aareal Bank AG |
| Nad Petruskou, s.r.o. | Nad Petruskou | 1 937 | 1 963 | 2013 | F | P+M | Aareal Bank AG |
| Americka 1, a.s. | Americka 1 | 2 741 | 5 607 | 2018 | V | P+M | Raiffeisenbank a.s. |
| Oak Mill, a.s. | Dubovy | 137 | - | 2006 | | | |
| Dlouhodobé nájemní smlouvy: | | | | | | | |
| Machova Orco, a.s. | Machova 18 | 830 | 841 | 2013 | F | p | Aareal Bank AG |
| Budapešť: | | | | | | | |
| Residence Izabella Rt. | Izabella | 2 678 | 2 806 | 2015 | V | P+M | Rheinhyp AG |
| ORCO Hotel Rt. | Hotel Andrassy | 3 930 | 4 494 | 2011 | F | P+M | Rheinhyp AG |
| Orco Revay Rt. | Revay | 1 598 | 1 676 | 2006 | V | P+M | Raiffeisen Bank Rt |
| Orco Hotel Management Kft | | 2 | | - | - | - | - |
| Varšava: | | | | | | | |
| ORCO Warsaw Sp.z.o.o. | Koscielna | 6 177 | 4 486 | 2013 | V | P+M | Raiffeisen BI Pol |
| Paříž: | | | | | | | |
| Vinohrady Sarl | jiný majetek | 67 | 82 | 2007 | F | | CGI |
| | | | | | | | |

| | | | | | | |
|--------|--|--------|--------|--|--|--|
| Celkem | | 63 282 | 70.633 | | | |
|--------|--|--------|--------|--|--|--|

Záruky poskytnuté finančním institucím zůstávají v platnosti po celou dobu, až do úplného splacení úvěru. Není plánováno žádné částečné zrušení zástavy.

Dlouhodobé nájemní smlouvy:

Skupina společností ORCO uzavřela dlouhodobou nájemní smlouvu, která je pokládána za prostou nájemní smlouvu a nikoli za leasing a týká se následující budovy na ul. Máchova 18 v Praze, zahrnutá do účetnictví společnosti Máchova-Orco a.s.

Společnost Americká 1 a.s. uzavřela s datem 31. prosince 2003 dohodu o postoupení jedné budovy čítající 12 bytů, budovy č. 2 z projektu Americká, společnosti Helmine Entreprises Inc (dále jen „Helmine“). Celková cena transakce činí 5,4 miliónů EUR + DPH. Cena bude uhrazena ve více částech v průběhu účetního období 2004, první část ve výši 2,8 miliónů EUR byla zaplacená 23. března 2004. Společnost ORCO byla dále pověřena společností Helmine, aby byty jednotlivě prodala. Strany se dohodly, že příjmy nebo ztráty vzhledem k celkové prodejní ceně 5,8 miliónů EUR budou rozděleny. Pokud bude celková cena za prodej všech bytů nižší než 5,8 miliónů EUR, tento rozdíl bude rozdělen rovným dílem mezi společností ORCO a Helmine. Pokud bude celková cena za prodej všech bytů vyšší než 5,8 miliónů EUR, rozdělení bude následující:

První část 300.000 EUR nad 5.800.000 EUR případně celá společnost Helmine, druhá část 300.000 EUR (6.100.000 až 6.400.000) bude rovným dílem rozdělena mezi společností ORCO a Helmine a jakákoli částka nad 6.400.000 EUR bude rozdělena v poměru 30 % pro společnost Helmine a 70 % pro společnost ORCO.

K 30. 6. 2004 byly podepsány smlouvy o smlouvě budoucí na pět z 12 bytů v komplexu s celkovou kupní cenou 2 095 000 EUR. Komě toho, tři další byty byly rezervovány (jejich celková kupní cena je 1 142 000 EUR).

KOSIC Sarl

Převod projektu KOSIC byl dojednan za částku 4 000 000 EUR, ze kterých již společnost ORCO obdržela částku 2 500 000 EUR a očekávají se další dvě splátky ve výši 750 000 EUR každá. První z nich je splatná nejpozději do 30. 6. 2005 po splnění následujících podmínek:

- získání územního rozhodnutí pro druhou fázi projektu,
- upsání 100 akcií společnosti KOSIC Sarl v nominální 15 EUR a úhrada emisního kurzu ve výši 1 500 EUR společností ORCO.

Druhá splátka je splatná nejpozději do 31. 12. 2005, po splnění následujících podmínek:

- získání územního rozhodnutí pro třetí fázi projektu a
- upsání 100 akcií společnosti KOSIC Sarl v nominální 15 EUR a úhrada emisního kurzu ve výši 1 500 EUR společností ORCO.

Poskytnuté záruky:

Společnost ORCO poskytla záruku Československé obchodní banky, a.s. na zajištění pohledávek z úvěru poskytnutého společností Americká 33, a.s. Celková výše úvěru činí 3 684 000 EUR.

Společnost MaMaison Résidences S.A. poskytla Slovenské spořitelně, a.s., ručitelské prohlášení na zajištění úvěru poskytnutého společností MaMaison Bratislava s.r.o. Tento úvěr se skládá z dlouhodobého úvěru ve výši 1 500 000 EUR a kontokorentu do výše 500 000 SKK.

POZNÁMKA 22 – PRŮMĚRNÝ POČET ZAMĚŠNANCŮ

Viz. násl. tabulka:

| | K 30. 6. 2004 | 2003 |
|-----------------|----------------------|-------------|
| Česká republika | 308 | 308 |
| Maďarsko | 29 | 30 |
| Francie | 9 | 11 |
| Polsko | 43 | 5 |
| Slovensko | 1 | 1 |
| Lucembursko | 12 | 6 |
| CELKEM | 402 | 361 |

Všichni výše uvedení zaměstnanci působili v hlavním odvětví podnikání společnosti ORCO, a to v oblasti obchodů s nemovitostmi, jejich pronájmů a správy, nebo vykonávali pro společnost ORCO, resp. její dceřině společnosti činnosti s tím související – účetnictví, prodej, podpůrné činnosti a služby.

POZNÁMKA 23 – ÚDÁLOSTI PO VYHOTOVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Společnost ORCO vydala dne 22. 9. 2004 dluhopisy v celkové výši 32 450 641,20 EUR, což představuje 1 001 563 dluhopisů o nominální hodnotě 32,40 EUR. Tyto dluhopisy jsou splatné 31. 12. 2011 a jsou úročeny úrokovou sazbou 5,5 % p.a., přičemž úroky jsou splatné k 31. prosinci každého příslušného roku.

Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni svoje dluhopisy kdykoli vyměnit ze akcie společnosti ORCO. Neučiní-li tak, obdrží v den splatnosti dluhopisů částku 36,20 EUR za každý dluhopis, což představuje částku 3,80 EUR nad par.

Společnost ORCO může také plně vyplatit dluhopisy po 1. 4. 2006, za předpokladu, že aktuální kurz akcií společnosti ORCO bude vyšší než 40,50 EUR. Vlastníci dluhopisů budou v takovém případě mít lhůtu 30 dnů na výměnu dluhopisů za akcie, budou-li si to přát. V případě, že tak neučiní, obdrží v den splatnosti dluhopisů výnos odpovídající úročení ve výši 8 % p.a.

Dluhopisy společnosti ORCO jsou kotovány na pařížské burze EURONEXT a bylo jim přiděleno ISIN: FR0010108704.

Dále došlo dne 22. 11. 2004 k vydání 360 748 akcií bez jmenovité hodnoty, s účetním parí 4,10 EUR, v důsledku čehož byl základní kapitál společnosti ORCO zvýšen na 18 953 578,40 EUR.

Konsolidovanou mezitimní účetní závěrku společnosti ORCO ověřili auditoři společnosti ORCO uvedení v kapitole 1.2 tohoto prospektu a podali k ní následující zprávu auditora:

*HRT
Révision
23, Val Fleuri
L-1526 Luxembourg*

*PRICEWATERHOUSE COOPERS
400, route d'Esch
L-1471 Luxembourg*

Zpráva o částečné kontrole provedené auditory

I Provedli jsme částečnou kontrolu konsolidované rozvahy Orco Property Group S.A. (dále jako "koncern") k 30. červnu 2004, konsolidovaného účtu výnosů a ztrát, jakož i záznamům ke konsolidovanému stavu financí za období k témuž datu. Za tyto konsolidované stavy financí zodpovídá správní rada koncernu. My zodpovídáme za vypracování zprávy o těchto konsolidovaných finančních stavech na bázi námi provedené částečné kontroly.

Stanovisko HRT Révision S.a.r.l.

2. Provedli jsme částečnou kontrolu podle mezinárodní normy 2400 o provádění částečných kontrol. Tato norma vyžaduje, aby částečná kontrola byla plánována a provedena s cílem ujistit se v omezené míře o tom, že konsolidované finanční výkazy neobsahují žádné významné anomálie. Částečná kontrola spočívá zejména v rozhovorech s vedoucími pracovníky a zaměstnanci koncernu a v analytických postupech, uplatňovaných v oblasti finančních údajů. Není tedy tak spolehlivá jako audit. My jsme audit neprováděli, tudíž naše hodnocení není auditorským závěrem.

3. Na základě námi provedené částečné kontroly jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás mohly vést k názoru, že konsolidovaná bilance koncernu k 30. červnu 2004 neposkytuje věrný obraz o finanční situaci koncernu podle platných lucemburských zákonů a předpisů.

4. Aniž bychom zpochybňovali výše uvedený názor, upozorňujeme vás na poznámku č.10. Řešení sporu ohledně plného vlastnictví Opera Business Center bylo odloženo na rok 2005. Výsledek tohoto případu je v současné době nejistý. Nicméně v konsolidovaných účtech nebyla vytvořena žádná rezerva na krytí rizik, spojených s tímto sporem, a to vzhledem k poskytnuté záruce společnosti Orco Holding S.A. na úhradu případných ztrát z této transakce.

Stanovisko Pricewaterhouse Coopers S.a.r.l.

5. S výjimkou skutečnosti, zmíněné v odstavci 7, jsme provedli částečnou kontrolu podle mezinárodní normy 2400 o provádění částečných kontrol. Tato norma vyžaduje, aby částečná kontrola byla plánována a provedena s cílem ujistit se v omezené míře o tom, že konsolidované finanční výkazy neobsahují žádné významné anomálie. Částečná kontrola spočívá zejména v rozhovorech s vedoucími pracovníky a zaměstnanci koncernu a v analytických postupech, uplatňovaných v oblasti finančních údajů. Není tedy tak spolehlivá jako audit. My jsme audit neprováděli a tudíž naše hodnocení není auditorským závěrem.

6. V jejich auditorské zprávě z 22. dubna 2004 ohledně konsolidovaných účtů za období k 31. prosinci 2003, jejíž část je citována níže:

(i) HRT Révision S.a.r.l. jako spoluauditor uvádí následující připomínku. "V průběhu námi prováděného auditu jsme zjistili, že na základě písemného závazku byl započten zisk 3,5 milionu EUR ze založení společného podniku k projektu KOSIC a z prodeje společnosti, vlastníci budovu 2 Americká Parku. Tyto operace se v důsledku jejich složitosti mohly realizovat po právní stránce až v průběhu prvního čtvrtletí 2004. K datu vydání našeho osvědčení o provedeném auditu byly tyto operace již plně realizovány a výtěžek z převodů byl inkasován v souladu se smluvně stanoveným splátkovým kalendářem.

Zastáváme názor, že i když po právní stránce byly tyto operace realizovány teprve začátkem roku 2004, vzhledem k nadřazenosti obsahu nad formou bylo rozhodnutí správní rady o zahrnutí příslušného zisku do hospodářského výsledku finančního roku 2003 adekvátní.

Z provedené analýzy rozdílů z přepočtu v přehledu změn vlastního konsolidovaného kapitálu nelze k dnešnímu dni usoudit na správné rozložení ztráty z přepočtu ve výši 485.000 EUR, převzaté do zásob/rezerv, mezi hospodářský výsledek a zásoby/rezervy.

Přiložené konsolidované účty podle našeho názoru poskytují přesný obraz o konsolidovaném majetku a konsolidované finanční situaci ORCO PROPERTY GROUP S.A. k 31. prosinci 2003, jakož i konsolidovaných výsledků za období ke stejnému datu, s výhradou eventuální účinnosti poznámky, uvedené v předchozím odstavci.

Aniž bychom zpochybňovali výše uvedený názor, upozorňujeme vás na:

- poznámky 2(c) iii (odložené daně) a 11 v příloze, týkající se jednak způsobů zaúčtování aktiv z odložených daní a ze sporu o Opera Business Center, jednak nejasností při oceňování těchto položek,
- změnu metodiky, popsanou v poznámce 2a) v příloze."

(ii) RSM SalustroReydel jako spoluauditor uvádí následující připomínku: "V průběhu našeho auditu jsme dospěli k následujícímu zjištění, které brání vydání osvědčení:

- založení společného podniku k projektu Kotic bylo zaúčtováno v prosinci 2003 na základě dokladu "memorandum of understanding" bez pevného závazku, vykazujícího skutečný podíl na čistém konsolidovaném výsledku/zisku ve výši 2,2 miliony EUR. Transakce byla realizována definitivně teprve v únoru 2004 zápisem o prodeji akcií a
- prodej společnosti-vlastníka budovy 2 Americká Park byl zaúčtován v prosinci 2003 na základě pouhého oznámení záměru, vykazujícího skutečný podíl na čistém konsolidovaném výsledku/zisku ve výši 1,3 milionu EUR. Transakce byla realizována definitivně teprve v únoru 2004 zápisem o prodeji akcií.

Globálním dopadem těchto zjištění je nadhodnocení čistého výsledku/zisku za rok 2003 a čistého jmění k 31. prosinci 2003 o 3,5 miliony EUR. Z analýzy rozdílů z přepočtu v přehledu změn konsolidovaného vlastního kapitálu nelze k dnešnímu dni usoudit na správné rozdělení mezi výsledek/zisk a čisté jmění.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem se domníváme, že konsolidované účty nejsou z hlediska francouzských předpisů a účetních zásad přesné a pravdivé a neposkytují věrný obraz o výsledku operací za uplynulé období, ani o finanční situaci a jmění společnosti ke konci tohoto období:

Aniž bychom zpochybňovali výše uvedený názor, upozorňujeme vás na:

- poznámky 2(c) iii (odložené daně) a 11 v příloze, týkající se jednak způsobů zaúčtování aktiv z odložených daní a ze sporu o Opera Business Center, jednak nejasností při oceňování těchto položek a
- změnu metodiky, popsanou v poznámce 2a) v příloze."

7. Vzhledem k dopadu skutečností, uvedených v odstavci 6, a k dopadu případných vyrovnání/úprav v důsledku dodatečných zásahů do počáteční rozvahy k 1. lednu 2004 nejsme schopni vyjádřit se ke konsolidovanému účtu výnosů a ztrát za období k 30. červnu 2004.

8. Na základě námi provedené částečné kontroly, s výhradou dopadu případných nezbytných úprav, které bychom byli mohli provést, kdybychom získali dostatek průkazných údajů k položkám, uvedeným v odstavcích 6 a 7, jsme nezjistili žádné významné skutečnosti, které by nás přivedly k závěru, že konsolidovaná rozvaha koncernu k 30. červnu 2004 neposkytuje věrný obraz o finanční situaci koncernu podle platné lucemburské legislativy a předpisů.

9. Aniž bychom zpochybňovali výše uvedené stanovisko, upozorňujeme vás na poznámku 10. Řešení sporu o plné vlastnictví Opera Business Center bylo odloženo na rok 2005. Výsledek tohoto sporu není k dnešnímu dni jistý. Vzhledem k záruce, poskytnuté společností Orco Holding S.A. za vyrovnání případných ztrát z této transakce, nebyla v konsolidovaných účtech vytvořena žádná rezerva na krytí rizik z tohoto sporu.

Lucemburk, 30. září 2004

Za HRT Révision S.a.r.l.
Auditor

Dominique Ransquin

Za PricewaterhouseCoopers S.a.r.l.
Auditor

Amaury Evrard

5.6.2 *Mezitimní účetní závěrka emitenta*

Společnost ORCO nezveřejňuje nekonsolidovanou mezitimní účetní závěrku.

5.6.3 Hospodářské výsledky emitenta

Společnost ORCO nezveřejňuje čtvrtletní hospodářské výsledky, ani k tomuto období nevyhotovuje mezitímní účetní závěrku. Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát společnosti ORCO k 30. září 2004 (bez ověření auditorem) je uveden v následující tabulce:

KONSOLIDOVANÁ VÝSLEDOVKA

(k 30. září 2004)

(vyjádřeno v tisících EUR)

Poznámky odkazují na přílohu

| | 30. 9. 2004 | 30. 6. 2004 |
|--|----------------|----------------|
| Obrat (pozn. 13) | 59 414 | 43 779 |
| Kanceláře | 1 201 | 740 |
| Objekty k bydlení | 1 288 | 864 |
| Hotelové rezidence | 1 866 | 1 246 |
| Hotel | 0 | 3 263 |
| Jiné služby | 0 | 0 |
| Tržba z prodeje nemovitostí v rezervě | 48 588 | 37 666 |
| Aktivace (pozn. 14) | 834 | 199 |
| Ostatní provozní výnosy | 4 644 | 178 |
| Výnos z prodeje dlouhodobého majetku | 0 | 0 |
| Zúčtování provozních provizí | 0 | 0 |
| Ostatní provozní výnosy | 4 644 | 178 |
| Prodejní náklady | -38 139 | -13 877 |
| Nákup materiálů a jiných služeb | -694 | -15 635 |
| Osobní náklady | -5 192 | -3 682 |
| Jiné provozní náklady | -5 868 | -1 376 |
| Daně a poplatky | -227 | -227 |
| Jiné provozní náklady | -10 008 | -1 149 |
| EBITDA | 10 355 | 9 586 |
| Amortizace, odpisy a provozní rezervy | -2 455 | -3 013 |
| Konsolidační úprava kvůli změně metody odpisování | -288 | 0 |
| Provozní výsledek hospodaření (pozn. 15) | 7 612 | 6 573 |
| Finanční výnosy | 800 | 340 |
| Výsledek převodu | -3 | -621 |
| Náklady z finančního majetku | -2 358 | -2 706 |
| Finanční výsledek hospodaření (pozn. 16) | -3 718 | -2 978 |
| Výsledek hospodaření za běžnou činnost | 3 894 | 3 586 |
| Úpravy k závěrce k 30. 6. 2004 (úprava zahajovacích rozvah, projekt KOSIC, anulace dopadů změn (Varšava), úprava odložených daní) | -6 146 | 0 |
| Další úpravy k závěrce k 30. 9. 2004 (uvolnění položek, oprava zahajovacích rozvah, přepočítání amortizace, oprava ostatních rozdílů) | 10 675 | 0 |
| Mimořádný výsledek hospodaření (pozn. 17) | 0 | 5 518 |
| Daň z příjmů (pozn. 18) | -2 626 | -5 133 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | 5 647 | 3 917 |

Menšinové úroky
HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK OBDOBÍ

0
5 647

820
4 791

5.7 Popis metod konsolidace

Popis a rozsah použitých metod konsolidace je uveden v poznámce 2 v kapitole 5.1.1 a v poznámce 2 v kapitole 5.6.1 tohoto prospektu.

5.8 Osoby zahrnuté do konsolidačního celku emitenta

Do konsolidačního celku společnosti ORCO jsou zahrnuty následující společnosti:

Orco Budapest Rt
registrační číslo: 01-10-044052
se sídlem Révay utca 10, H-1065 Budapest, Maďarsko

ORCO Project Management, s.r.o.
IČ: 430 02 676
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

Londýnská 39, s.r.o.
IČ: 453 10 92,1
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

Americká 33, a.s.
IČ: 250 50 931
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

Americká 1, a.s.
IČ: 250 50 923
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

MÁCHOVA – ORCO, a.s.
IČ: 630 80 281
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

AMERICKÁ – ORCO, a.s.
IČ: 630 79 461
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

ORCO PROPERTY, a.s.
IČ: 256 14 363
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

Záhřebská 35, s.r.o.
IČ: 458 08 155
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

Anglická 26, s.r.o.
IČ: 458 08 147
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

Belgická – Na Kozačce, s.r.o.
IČ: 612 47 553
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

Londýnská 41, s.r.o.
IČ: 496 84 132
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

ORCO Property Management, a.s.
IČ: 261 30 653
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

Nad Petruskou, s.r.o.
IČ: 614 98 041
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

ORCO Prague, a.s.
IČ: 261 78 699
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

Londýnská 26, a.s.
IČ: 256 15 670
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

ORCO Vinohrady, a.s.
IČ: 261 78 672
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

Mánesova 28, a.s.
IČ: 630 80 184
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

Orco Revay Rt
se sídlem Révay utca 10, H-1065 Budapest, Maďarsko

Orco Vagyonkeselo Kft
registrační číslo: 01-09-685351
se sídlem Révay utca 10, H-1065 Budapest, Maďarsko

Vinohrady S.a.r.l.
se sídlem 40, rue la Pérouse, F-75116 Paris, Francie

Orco Warsaw Sp. z.o.o.
se sídlem Nám. Dabrowskiego 1, 00-057 Warszawa, Polsko

ORCO HOTEL GROUP S.A.
se sídlem 8, boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg, Lucemburské
velkovévodství

ORCOAparthotel S.A.
se sídlem 8, boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg, Lucemburské
velkovévodství

MaMaison Résidences S.A.
se sídlem 8, boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg, Lucemburské
velkovévodství

Orco Hotel Rt
se sídlem Révay utca 10, H-1065 Budapest, Maďarsko

RESIDENCE MASARYK, a.s.
IČ: 261 31 978
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

Residence Izabella Rt
registrační číslo: 01-10-044274
se sídlem Révay utca 10, H-1065 Budapest, Maďarsko

Izabella 62-64 Kft
registrační číslo: 01-09-691954
se sídlem Révay utca 10, H-1065 Budapest, Maďarsko

ORCO Project Szervező Rt
registrační číslo: 01-10-044298
se sídlem Révay utca 10, H-1065 Budapest, Maďarsko

Révay 10 Kft
registrační číslo: 01-09-078332
se sídlem Révay utca 10, H-1065 Budapest, Maďarsko

ORCO PROPERTY START, a.s.
IČ: 261 30 548
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

Residence Belgická, s.r.o.
IČ: 257 45 832
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

Pachtův Palác s.r.o.
IČ: 148 89 871
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

ORCO HOTEL MANAGEMENT, s.r.o.
IČ: 630 73 030
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

ORCO Hotel Development, a.s.
IČ: 261 82 157
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.
IČ: 256 01 041
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

ORCO Hotel Project, a.s.
IČ: 261 82 149
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

MMR Management, s.r.o.
IČ: 271 13 876
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

MaMaison Bratislava, s.r.o.
IČO: 35 830 476
se sídlem Zelená 10, Bratislava, Slovenská republika

Orco Hotel Management Kft
registrační číslo: 01-09-728706
se sídlem Révay utca 10, H-1065 Budapest, Maďarsko

Americká Park, a.s.
IČ: 270 79 481
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

IPB Real a.s.
IČ: 002 58 610
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

IPB Real, s.r.o.
IČ: 636 76 761
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

IPB Real development a.s.
IČ: 251 02 168
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

NOVÉ MEDLÁNKY, a.s.
IČ: 256 90 655
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

1. Sportovní a.s.
IČ: 261 41 124
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

IPB Real reality, a.s.
IČ: 251 24 501
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO a.s.
IČ: 251 19 257
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2

ORCO Hotel Project Sp. z.o.o.
se sídlem Nám. Dabrowskiego 1, 00-057 Warszawa, Polsko

ORCO Poland Sp. z.o.o.
se sídlem Nám. Dabrowskiego 1, 00-057 Warszawa, Polsko

ORCO Hotel Development Sp. z.o.o.
se sídlem Nám. Dabrowskiego 1, 00-057 Warszawa, Polsko

Poměr rozhodný pro konsolidaci výše uvedených osob, rozhodný pro konsolidaci, je v souladu s § 9 odst. 11 písm. c) vyhlášky uveden v poznámce 2 v kapitole 5.1.1 a 5.6.1 tohoto prospektu. S následujícími výjimkami vlastní v uvedených společnostech 100 % akcií nebo obchodních podílů společnost ORCO:

| Společnost | Souhrnný podíl třetích osob (v %) |
|---|---|
| ORCO PROPERTY, a.s. IČ: 25614363 se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2 | 50 |
| KOSIC S.a.r.l. se sídlem 7, Parc d'Activité Syrdall, L-5365 Munsbach, Lucemburské velkovévodství | 50 |
| The Endurance Fund Management Company S.A. se sídlem 8, boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg, Lucemburské velkovévodství | 50 |
| ORCO HOTEL GROUP S.A. se sídlem 8, boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg, Lucemburské velkovévodství | 5,40* <small>* Vzhledem ke skutečnosti, že až v průběhu listopadu 2004 zvýšila společnost ORCO svůj podíl ve společnosti ORCO HOTEL GROUP S.A. ze 73,50 % na 94,60 %, činil podíl třetích osob v roce 2003 v ní 26,50 %.</small> |
| MaMaison Résidences S.A. se sídlem 8, boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg, Lucemburské velkovévodství | 25 |

S výjimkou společností:

ORCO Slovakia, s.r.o.
IČO: 35 907 088
se sídlem Zelená 10, Bratislava, Slovenská republika

ORCO Development, s.r.o.
IČO: 35 907 002
se sídlem Zelená 10, Bratislava, Slovenská republika a

ORCO Estates, s.r.o.
IČO: 35 909 315
se sídlem Zelená 10, Bratislava, Slovenská republika,

ORCO DEVELOPMENT, a.s.
IČ: 271 78 919
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2,

ORCO REALITY, a.s.
IČ: 271 78 897
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2,

ORCO INVESTMENT, a.s.
IČ: 271 78 927
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2,

ORCO Strategy, a.s.
IČ: 270 91 929
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2,

Oak Mill, a.s.
IČ: 271 06 799
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2,

ORCO ALFA, s.r.o.
IČ: 271 59 523
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2,

ORCO ESTATE, s.r.o.
IČ: 271 59 523
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2,

ORCO TRADE, s.r.o.
IČ: 271 59 272
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2,

Košík Development, s.r.o.
IČ: 271 05 652
se sídlem Anglická 26, 120 00 Praha 2 a

ORCO Investment Kft
se sídlem Révay utca 10, H-1065 Budapest, Maďarsko

ORCO Development Kft
se sídlem Révay utca 10, H-1065 Budapest, Maďarsko a

ORCO Hungary Kft
se sídlem Révay utca 10, H-1065 Budapest, Maďarsko,

kteřé byly založeny a zapsány do obchodního rejstříku až po vyhotovení účetní závěrky, a tedy nemohly být zařazeny do konsolidace, neexistují žádné společnosti patřící do podnikatelské

skupiny společnosti ORCO, která by nebyly zahrnuty do konsolidace v souladu s výše uvedenými pravidly.

5.9 Účast emitenta v dalších osobách

Společnost ORCO má, v souladu s § 9 odst. 12 a 14 vyhlášky, přímou nebo nepřímou účast převyšující 10 % čistého konsolidovaného zisku společnosti ORCO, v následujících společnostech (pro stanovení osob dle § 9 odst. 12 vyhlášky byl zvolen čistý konsolidovaný zisk emitenta jako nejnižší z veličin uváděných v § 9 odst. 12 vyhlášky):

Americká 1, a.s.

(identifikační údaje viz výše)

s předmětem podnikání: realitní kancelář a koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej,

základní kapitál: 31 000 000 Kč, na kterém se společnost ORCO podílí 100 %, plně splacen; účetní hodnota tohoto podílu představovala k 31. 12. 2003 částku 36 074 000 Kč, výnos z tohoto podílu činil k tomu samému datu 4 442 000 Kč. Hospodářský výsledek za rok 2003 byl 912 000 Kč, společnost nevytvořila rezervy.

Americká 33, a.s.

(identifikační údaje viz výše)

s předmětem podnikání: realitní kancelář a koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej,

základní kapitál: 11 000 000 Kč, na kterém se společnost ORCO podílí 100 %, plně splacen; účetní hodnota tohoto podílu představovala k 31. 12. 2003 částku 1 612 000 EUR, výnos z tohoto podílu činil k tomu samému datu -4 659 000 EUR. Hospodářský výsledek za rok 2003 byl -6 386 000 Kč, společnost nevytvořila rezervy.

Anglická 26, s.r.o.

(identifikační údaje viz výše)

s předmětem podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů nebytových prostor, realitní činnost, zprostředkování služeb a specializovaný maloobchod,

základní kapitál: 10 000 000 Kč, na kterém se společnost ORCO podílí 100 %, plně splacen; účetní hodnota tohoto podílu představovala k 31. 12. 2003 částku 8 207 000 Kč, výnos z tohoto podílu činil k tomu samému datu -3 041 000 Kč. Hospodářský výsledek za rok 2003 byl -3 042 000 Kč, společnost vytvořila rezervu ve výši 3 000 000 Kč.

Belgická – Na Kozačce, s.r.o.

(identifikační údaje viz výše)

s předmětem podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů nebytových prostor, realitní činnost a specializovaný maloobchod,

základní kapitál: 20 000 000 Kč, na kterém se společnost ORCO podílí 100 %, plně splacen; účetní hodnota tohoto podílu představovala k 31. 12. 2003 částku 9 511 000 Kč, výnos z tohoto podílu činil k tomu samému datu 1 010 000 Kč. Hospodářský výsledek za rok 2003 byl -1 198 000 Kč, společnost nevytvořila rezervy.

Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.

(identifikační údaje viz výše)

s předmětem podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů nebytových prostor, směnářská činnost, pořádání kulturních produkcí, zábav a provozování zařízení

sloužících k zábavě, reklamní činnost a marketing, výroba potravinářských výrobků, hostinská činnost, zprostředkování služeb, pořádání odborných kurzů, školení a jiných vzdělávacích akcí včetně lektorské činnosti, praní, žehlení, opravy a údržby oděvů, bytového textilu a osobního zboží, pronájem a půjčování věcí movitých, technické činnosti v dopravě, ubytovací služby, realitní činnost a specializovaný maloobchod,
základní kapitál: 21 630 000 Kč, na kterém se společnost ORCO podílí 73,5 %, plně splacen;
účetní hodnota tohoto podílu představovala k 31. 12. 2003 částku 301 000 EUR, výnos z tohoto podílu činil k tomu samému datu -1 303 000 EUR. Hospodářský výsledek za rok 2003 byl -38 196 000 Kč, společnost nevytvořila rezervy.

Nad Petruskou, s.r.o.

(identifikační údaje viz výše)

s předmětem podnikání: realitní kancelář

základní kapitál: 10 200 000 Kč, na kterém se společnost ORCO podílí 100 %, plně splacen;
účetní hodnota tohoto podílu představovala k 31. 12. 2003 částku -5 764 000 Kč, výnos z tohoto podílu činil k tomu samému datu -12 156 000 Kč. Hospodářský výsledek za rok 2003 byl -13 870 000 Kč, společnost nevytvořila rezervy.

Oak Mill, a.s.

(identifikační údaje viz výše)

s předmětem podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů nebytových prostor a realitní činnost

základní kapitál: 29 153 000 Kč, na kterém se společnost ORCO podílí 50 %, plně splacen;
účetní hodnota tohoto podílu představovala k 31. 12. 2003 částku 904 000 EUR, výnos z tohoto podílu činil k tomu samému datu 0 EUR. Společnost v roce 2003 nevytvořila zisk ani ztrátu, ani rezervy.

ORCO PROPERTY, a.s.

(identifikační údaje viz výše)

s předmětem podnikání: realitní kancelář a koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej

základní kapitál: 10 000 000 Kč, na kterém se společnost ORCO podílí 50 %, plně splacen;
účetní hodnota tohoto podílu představovala k 31. 12. 2003 částku 718 000 Kč, výnos z tohoto podílu činil k tomu samému datu -7 359 000 Kč. Hospodářský výsledek za rok 2003 byl -7 810 000 Kč, společnost vytvořila rezervu ve výši 1 528 000 Kč.

Pachtův palác s.r.o.

(identifikační údaje viz výše)

s předmětem podnikání: organizační zajištění výchovně vzdělávacích akcí, koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, obstaravatelská činnost ve správě bytového a nebytového fondu, činnost realitní kanceláře a dovoz a opětovný vývoz věcí pro zabezpečení činnosti podle osobitého povolení

základní kapitál: 65 120 000 Kč, na kterém se společnost ORCO podílí 55,13 %, plně splacen;
účetní hodnota tohoto podílu představovala k 31. 12. 2003 částku -2 162 000 EUR, výnos z tohoto podílu činil k tomu samému datu -336 700 EUR. Hospodářský výsledek za rok 2003 byl -2 243 000 Kč, společnost nevytvořila rezervy.

Záhřebská 35, s.r.o.

(identifikační údaje viz výše)

s předmětem podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů nebytových prostor
základní kapitál: 10 000 000 Kč, na kterém se společnost ORCO podílí 100 %, plně splacen;
účetní hodnota tohoto podílu představovala k 31. 12. 2003 částku -6 248 000 Kč, výnos z tohoto podílu činil k tomu samému datu -15 075 000 Kč. Hospodářský výsledek za rok 2003 byl -17 366 000 Kč, společnost nevytvořila rezervy.

IPB Real a.s.

(identifikační údaje viz výše)

s předmětem podnikání: realitní kancelář, činnost organizačních a ekonomických poradců, koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, zprostředkování koupě a prodeje, vedení účetnictví, technicko-inženýrská činnost v oblasti výstavby, investorská činnost v oblasti výstavby, projektová činnost ve výstavbě, provádění staveb, jejich změn a odstraňování, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor včetně poskytování základních služeb s tím spojených a provádění veřejných dražeb
základní kapitál: 500 000 000 Kč, na kterém se společnost ORCO podílí 100 %, plně splacen;
účetní hodnota tohoto podílu představovala k 31. 12. 2003 částku 18 657 000 EUR, výnos z tohoto podílu činil k tomu samému datu 736 000 EUR. Hospodářský výsledek za rok 2003 byl 46 983 000 Kč, společnost vytvořila rezervu ve výši 202 901 000 Kč.

IPB Real, s.r.o.

(identifikační údaje viz výše)

s předmětem podnikání: realitní kancelář, inženýrsko-technická činnost ve stavebnictví, koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
základní kapitál: 6 942 000 Kč, na kterém se společnost ORCO podílí 100 %, plně splacen;
účetní hodnota tohoto podílu představovala k 31. 12. 2003 částku 400 000 EUR, výnos z tohoto podílu činil k tomu samému datu 10 000 EUR. Hospodářský výsledek za rok 2003 byl -3 045 000 Kč, společnost vytvořila rezervu ve výši 378 000 Kč.

1. Sportovní, a.s.

(identifikační údaje viz výše)

s předmětem podnikání: koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
základní kapitál: 16 100 000 Kč, na kterém se společnost ORCO podílí 100 %, plně splacen;
účetní hodnota tohoto podílu představovala k 31. 12. 2003 částku 912 000 EUR, výnos z tohoto podílu činil k tomu samému datu 11 000 EUR. Hospodářský výsledek za rok 2003 byl -676 000 Kč, společnost nevytvořila rezervy.

JHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.

(identifikační údaje viz výše)

s předmětem podnikání: činnost realitní kanceláře, koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, poradenská činnost v oblasti stavební a investiční činnosti
základní kapitál: 521 000 000 Kč, na kterém se společnost ORCO podílí 100 %, plně splacen;
účetní hodnota tohoto podílu představovala k 31. 12. 2003 částku 6 184 000 EUR, výnos z tohoto podílu činil k tomu samému datu 11 000 EUR. Hospodářský výsledek za rok 2003 byl -1 579 000 Kč, společnost nevytvořila rezervy.

MaMaison Résidences S.A.
(identifikační údaje viz výše)

s předmětem podnikání: investice, rozvoj, řízení a franšiza řetězce hotelových rezidencí (aparthotel), získávání podílů (v jakékoli formě) v jiných lucemburských nebo zahraničních společnostech, správa, kontrola a zhodnocení těchto podílů, přičemž společnost může získávat především cestou vkladu, upsání, opce, koupě nebo jakýmkoli jiným způsobem získávat cenné papíry jakéhokoli druhu a realizovat je cestou prodeje, postoupení, výměny nebo jinak
základní kapitál: 21 010 000 EUR, na kterém se společnost ORCO podílí 55,13 %, plně splacen; účetní hodnota tohoto podílu představovala k 31. 12. 2003 částku 19 500 000 EUR, výnos z tohoto podílu činil k tomu samému datu -404 654 EUR. Hospodářský výsledek za rok 2003 byl -734 000 EUR a společnost vytvořila rezervy ve výši 18 185 000 EUR.

ORCOAparthotel S.A.
(identifikační údaje viz výše)

s předmětem podnikání: rozvoj a řízení řetězce hotelových rezidencí, majetková účast (v jakékoli formě) v jiných lucemburských nebo zahraničních podnicích, jakož i správa, kontrola a zhodnocení těchto účastí, přičemž společnost může provádět veškeré obchodní, průmyslové a finanční operace, movité i nemovité, které se jí zdají užitečné pro naplňování jejího předmětu podnikání
základní kapitál: 31 000 EUR, na kterém se společnost ORCO podílí 55,13 %, plně splacen; účetní hodnota tohoto podílu představovala k 31. 12. 2003 částku 31 000 EUR, výnos z tohoto podílu činil k tomu samému datu -9 372 EUR. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2003 činil -17 000 EUR, společnost vytvořila rezervy ve výši 31 000 EUR.

ORCO HOTEL GROUP S.A.
(identifikační údaje viz výše)

s předmětem podnikání: rozvoj a řízení řetězce hotelů, majetková účast (v jakékoli formě) v jiných lucemburských nebo zahraničních podnicích, jakož i správa, kontrola a zhodnocení těchto účastí, přičemž společnost může provádět veškeré obchodní, průmyslové a finanční operace, movité i nemovité, které se jí zdají užitečné pro naplňování jejího předmětu podnikání
základní kapitál: 17 979 000 EUR, na kterém se společnost ORCO podílí 94,6 %, plně splacen; účetní hodnota tohoto podílu představovala k 31. 12. 2003 částku 14 561 000 EUR, výnos z tohoto podílu činil k tomu samému datu -358 140 EUR. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2003 činil -3 466 000 EUR, společnost vytvořila rezervy ve výši 14 512 000 EUR.

KOSIC S.a.r.l.
(identifikační údaje viz výše)

s předmětem podnikání: majetková účast (v jakékoli formě) v jiných lucemburských nebo zahraničních podnicích, jakož i správa, kontrola a zhodnocení těchto účastí, dále pak získávání cestou vkladu, upsání, opce nebo jakýmkoli jiným způsobem cenných papírů jakéhokoli druhu a jejich realizace cestou prodeje, postoupení, výměny nebo jinak; společnost může půjčit a udělit společnostem, ve kterých má přímou nebo nepřímou účast, jakoukoli výpomoc, půjčku, zálohu nebo záruku
základní kapitál: 46 000 EUR, na kterém se společnost ORCO podílí 50 %, plně splacen; účetní hodnota tohoto podílu představovala k 31. 12. 2003 částku 31 000 EUR, výnos z tohoto podílu v roce 2003 nebyl. Hospodářský výsledek společnosti v roce 2003 byl 0 EUR, společnost nevytvořila rezervy.

Podíly společnosti ORCO ve výše uvedených společnostech byly plně splaceny.

Přehled o výši úvěrů a ostatních závazků mezi uvedenými společnostmi a společností ORCO je uveden v následující tabulce:

| Věřitel | Dlužník | Výše závazků k 31. 12. 2003 (v tisíc EUR) |
|-------------------------------|------------------------------|---|
| ORCO PROPERTY GROUP S.A. | ORCO HOTEL GROUP S.A. | 29 440 |
| ORCO PROPERTY GROUP S.A. | Anglická 26, s.r.o. | 1 550 |
| ORCO PROPERTY GROUP S.A. | Americká 33, a.s. | 11 870 |
| ORCO PROPERTY GROUP S.A. | Americká 1, a.s. | 2 479 |
| ORCO PROPERTY GROUP S.A. | Nad Petruskou, s.r.o. | 155 |
| ORCO PROPERTY GROUP S.A. | ORCO PROPERTY, a.s. | 3 212 |
| ORCO HOTEL GROUP S.A. | Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o. | 3 918 |
| ORCO HOTEL GROUP S.A. | MaMaison Résidences S.A. | 10 883 |
| MaMaison Résidences S.A. | ORCOAparthotel S.A. | 10 854 |
| MaMaison Résidences S.A. | ORCO PROPERTY GROUP S.A. | 186 |
| ORCOAparthotel S.A. | Pachtův palác s.r.o. | 1 104 |
| Záhřebská 35, s.r.o. | ORCO PROPERTY GROUP S.A. | 41 |
| Belgická – Na Kozačce, s.r.o. | ORCO PROPERTY GROUP S.A. | 2 255 |

5.10 Zástavní práva vážnoucí na majetku emitenta

Na zajištění závazků dceřiných společností společnosti ORCO z úvěrů uvedených v kapitole 5.11 tohoto prospektu, byly na jejich majetek zřízeny následující zástavní práva uvedená v poznámce 21 v kapitole 5.6.1. Tyto zajišťovací instituty jsou blíže popsány v následující tabulce:

| Společnost | Věřitel | Úvěrové smlouvy, celková výše a měna úvěru | Popis zajištění úvěru |
|-------------------|-------------------------------------|---|---|
| Americká 1, a.s. | Raiffeisenbank a.s. | Úvěrová smlouva z listopadu 2002 na 7 350 000 EUR | Zastavení 100 % akcií společnosti Americká 1, a.s. ve prospěch banky Budoucí zástavní právo k pozemkům Zástavní právo k budovám Zástavní právo k pohledávkám z pojistného plnění Ručitelské prohlášení jediného akcionáře společnosti Zástavní právo k peněžním prostředkům na bankovních účtech Zást. právo k pohledávkám z nájemních smluv k financovaným nemovitostem Zást. právo k pohledávkám z jiných než nájemních smluv k financovaným nemovitostem Postoupení práv ze smlouvy předkupní s Medika |
| Americká 33, a.s. | Československá obchodní banka, a.s. | Term Loan Facility I Agreement ve výši 117 000 000 CZK na financování koupě akcií společnosti IPB Real a.s. ze dne 22.12.2003 Term Loan Facility I Agreement ve výši 185 000 000 CZK na financování koupě pohledávky za společností IPB Real development, a.s. ze dne 22.12.2003 | Zastavení 100 % akcií společnosti Americká 33, a.s. ve prospěch banky Smlouva o zástavě pohledávky Smlouva o budoucí zástavě pohledávky Zástava podniku Ručitelské prohlášení společnosti ORCO Smlouva o budoucí zástavě akcií společnosti IPB Real a.s., 1. Sportovní, a.s. a JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s. Dohoda o podřízenosti dluhu Smlouva o budoucí zástavě pozemků v k.ú. Benice a Hagibor |

| | | | |
|---------------------|---------------------|---|--|
| Americká Park, a.s. | Raiffeisenbank a.s. | Úvěrová smlouva ze dne 22.12.2003 ve výši 1 750 000 EUR | Zastavení 100 % akcií společnosti Americká Park, a.s. ve prospěch banky Budoucí zástavní právo k pozemkům Zástavní právo k budovám Zástavní právo k pohledávkám z pojistného plnění Ručitelské prohlášení jediného akcionáře společnosti (ORCOAparthotel S.A.) a společnosti ORCO Zástavní právo k peněžním prostředkům na bankovních účtech Zást. právo k pohledávkám z nájemních smluv k financovaným nemovitostem Zást. právo k pohledávkám z jiných než nájemních smluv k financovaným nemovitostem postoupení práv ze smluv s Medikou o strpění stavby a přístupu |
| Americká-Orco, a.s. | Aareal Bank AG | Úvěrová smlouva č. 30600167 – portfolio Vinohrady ze dne 15.10.2003 na 21 119 000 EUR | Dohoda o souhlasu s výkonem rozhodnutí Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem Smlouva o postoupení pohledávek a zástavní převod práva k právům z nájemních smluv Dohoda o podřízenosti dluhu Ručitelský závazek společnosti ORCO (do zapsání zástav nemovitostí do katastru nemovitostí) Smlouva o postoupení pohledávek z nájemních smluv Zástava účtů Vinkulace pojistného Zástava 100% akcií společnosti Vinkulace účtů |
| Anglická 26, s.r.o. | Aareal Bank AG | Úvěrová smlouva č. 30600167 – portfolio Vinohrady ze dne 15.10.2003 na 21 119 000 EUR | Dohoda o souhlasu s výkonem rozhodnutí Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem Smlouva o postoupení pohledávek a zástavní převod práva k právům z nájemních smluv Dohoda o podřízenosti dluhu Ručitelský závazek společnosti ORCO Smlouva o postoupení pohledávek z nájemních smluv Zástava účtů Vinkulace pojistného Zástava 100% obchodního podílu společnosti Vinkulace účtů |

| | | | |
|----------------------------------|----------------|---|---|
| Belgická – Na Kozačce, s.r.o. | Aareal Bank AG | Úvěrová smlouva č. 30600167 – portfolio Vinohrady ze dne 15.10.2003 na 21 119 000 EUR | Dohoda o souhlasu s výkonem rozhodnutí Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem Smlouva o postoupení pohledávek a zástavní převod práva k právům z nájemních smluv Dohoda o podřízenosti dluhu Ručitelství závazek společnosti ORCO Smlouva o postoupení pohledávek z nájemních smluv Zástava účtů Vinkulace pojistného Zástava 100% obchodního podílu společnosti Vinkulace účtů |
| Janáčkově nábřeží 15, s.r.o. | Aareal Bank AG | Úvěrová smlouva č. 20597900 ze dne 5. 9. 2003 | Zástavní právo k nemovitostem Dohoda o přímé vykonatelnosti Smlouva o postoupení pohledávek ze smluv o správě majetku, z nájemních smluv a ze záruk Zástava účtů Vinkulace pojistky Zástava obchodního podílu Dohoda o podřízenosti dluhu Smlouva o postoupení pohledávek z kupních smluv Smlouva o postoupení pohledávky ze smlouvy o koupi obchodního podílu Zástava movitých věcí Smlouva o postoupení pohledávky ze smlouvy o správě |
| Londýnská 26, a.s. | Aareal Bank AG | Úvěrová smlouva č. 30600167 – portfolio Vinohrady ze dne 15.10.2003 na 21 119 000 EUR | Dohoda o souhlasu s výkonem rozhodnutí Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem Smlouva o postoupení pohledávek a zástavní převod práva k právům z nájemních smluv Dohoda o podřízenosti dluhu Ručitelství závazek společnosti ORCO Smlouva o postoupení pohledávek z nájemních smluv Zástava účtů Vinkulace pojistného Zástava 100 % akcií společnosti Vinkulace účtů |

| | | | |
|-----------------------|----------------|---|---|
| Londýnská 41, s.r.o. | Aareal Bank AG | Úvěrová smlouva č. 30600167 – portfolio Vinohrady ze dne 15.10.2003 na 21 119 000 EUR | Dohoda o souhlasu s výkonem rozhodnutí Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem Smlouva o postoupení pohledávek a zástavní převod práva k právům z nájemních smluv Dohoda o podřízení dluhu Ručitelství závazek společnosti ORCO Smlouva o postoupení pohledávek z nájemních smluv Zástava účtů |
| Máchova-ORCO, a.s. | Aareal Bank AG | Úvěrová smlouva č. 30600167 – portfolio Vinohrady ze dne 15.10.2003 na 21 119 000 EUR | Dohoda o souhlasu s výkonem rozhodnutí Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem Smlouva o postoupení pohledávek a zástavní převod práva k právům z nájemních smluv Dohoda o podřízení dluhu Ručitelství závazek společnosti ORCO Smlouva o postoupení pohledávek z nájemních smluv Zástava účtů Vinkulace pojistného Zástava 100 % akcií společnosti Vinkulace účtů Dohoda o podřízení dluhu |
| Mánesova 28, a.s. | Aareal Bank AG | Smlouva o úvěru č. 3052741 ze dne 8.2.2002 na částku 2 520 000 EUR | Zástavní právo k nemovitostem Smlouva o postoupení pohledávek z nájemních smluv Smlouva o postoupení pohledávek z pojistného Zástava 100 % akcií společnosti Smlouva o postoupení pohledávky ze smlouvy o koupi akcií Ručitelství prohlášení společnosti ORCO Smlouva o postoupení práv a pohledávek vyplývajících ze smlouvy o užívání průjezdu a o užívání dvou náhradních parkovacích stání |
| Nad Petruskou, s.r.o. | Aareal Bank AG | Úvěrová smlouva č. 30600167 – portfolio Vinohrady ze dne 15.10.2003 na 21 119 000 EUR | Dohoda o souhlasu s výkonem rozhodnutí Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem Smlouva o postoupení pohledávek a zástavní převod práva k právům z nájemních smluv Dohoda o podřízení dluhu Ručitelství závazek společnosti ORCO Smlouva o postoupení pohledávek z nájemních smluv Zástava účtů Vinkulace pojistného Vinkulace účtů |

| | | | |
|------------------------------|------------------------------|--|--|
| Oak Mill, a.s. | Raiffeisenbank a.s. | Smlouva o úvěru do výše 210 000 000 CZK ze dne 11.2.2004 | Zástava 100% akcií společnosti Zástava účtů Zástava pohledávek ze smlouvy o dílo Zástava pohledávek z pojistné smlouvy gen. dodavatele Dohoda o podřízení dluhu Ručitelský závazek společnosti |
| ORCO Hotel Development, a.s. | Aareal Bank AG | Smlouva o úvěru č. 30311013 ze dne 22.6.2001 na částku 3 700 000 EUR | Zástavní právo k nemovitostem Smlouva o postoupení pohledávek z nájemních smluv Smlouva o postoupení pohledávek z poradenských smluv Smlouva o postoupení pohledávek z pojistné smlouvy Zástava 100 % akcií Dohoda o podřízení dluhu Zástava účtů Smlouva o postoupení pohledávek z kupní smlouvy Smlouva o postoupení práv z nájemní smlouvy s ORCO Hotel Project |
| ORCO PROPERTY, a.s. | CIB Bank Rt, MKB Bank Rt. | Smlouva o úvěru ze dne 29.4.2004 na částku 4 000 000 EUR | Zástava 100 % akcií Zástavní smlouva k nemovitostem Dohoda o podřízení dluhu Zástava bankovních účtů |
| ORCO Vinohrady, a.s. | Aareal Bank AG | Úvěrová smlouva č. 30600167 – portfolio Vinohrady ze dne 15.10.2003 na částku 21 119 000 EUR | Dohoda o souhlasu s výkonem rozhodnutí Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem Smlouva o postoupení pohledávek a zástavní převod práva k právům z nájemních smluv Dohoda o podřízení dluhu Ručitelský závazek společnosti ORCO Smlouva o postoupení pohledávek z nájemních smluv Zástava účtů Vinkulace pojistného Zástava 100 % akcií společnosti Vinkulace účtů |
| Pachtův palác s.r.o. | Česká spořitelna, a.s. | Smlouva o úvěru č. 151/03/LCD ze dne 9.4.2003 na částku 10 950 000 CZK | Dohoda o podřízení dluhu Smlouva o zastavení nemovitosti Zástava pohledávek Zástava pohledávek z pojištění Zástava pohledávek z bankovního účtu |
| Residence Belgická, s.r.o. | Česká spořitelna, a.s. | Smlouva o úvěru ze dne 4.3.2003 na částku 1 100 000 EUR | Dohoda o podřízení dluhu Smlouva o zastavení nemovitosti Dohoda o zástavním převodu práva Zástava pohledávek Zástava pohledávek z pojištění Zástava pohledávek z bankovního účtu |

| | | | |
|-------------------------|------------------------|--|--|
| Residence Masaryk, a.s. | Česká spořitelna, a.s. | Smlouva o úvěru ze dne 4.3.2003 na částku 2 600 000 EUR | Dohoda o podřízenosti dluhu Smlouva o zastavení nemovitosti Dohoda o zástavním převodu práva Zástava pohledávek Zástava pohledávek z pojištění Zástava pohledávek z bankovního účtu |
| Záhřebská 35, s.r.o. | Aareal Bank AG | Úvěrová smlouva č. 30600167 – portfolio Vinohrady ze dne 15.10.2003 na částku 21 119 000 EUR | Dohoda o souhlasu s výkonem rozhodnutí Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem Smlouva o postoupení pohledávek a zástavní převod práva k právům z nájemních smluv Dohoda o podřízenosti dluhu Ručitelský závazek společnosti ORCO Smlouva o postoupení pohledávek z nájemních smluv Zástava účtů Vinkulace pojistného Zástava 100% obchodního podílu společnosti Vinkulace účtů |

5.11 Nesplacené úvěry emitenta

Dceřiné společnosti z podnikatelské skupiny společnosti ORCO mají ke dni vyhotovení tohoto prospektu následující nezplacení částky úvěrů:

| Společnost | Věřitel | Celková nesplacená výše úvěru (v tisících CZK) | z toho splatnost do 1 roku (krátkodobý) | z toho splatnost od 1 do 5 let (střednědobý) | z toho splatnost nad 5 let (dlouhodobý) |
|-------------------------------|-------------------------------------|---|--|---|--|
| Americká 1, a.s. | Raiffeisenbank a.s. | 181 468 | 7 616 | 35 450 | 138 402 |
| Americká 33, a.s. | Československá obchodní banka, a.s. | 185 000 | 30 000 | 155 000 | 0 |
| Americká Park, a.s. | Raiffeisenbank a.s. | 56 708 | 3 027 | 11 217 | 42 464 |
| Americká-Orco, a.s. | Aareal Bank AG | 77 804 | 6 625 | 27 861 | 43 317 |
| Anglická 26, s.r.o. | Aareal Bank AG | 5 574 | 475 | 1 996 | 3 103 |
| Belgická – Na Kozačce, s.r.o. | Aareal Bank AG | 124 759 | 10 624 | 44 675 | 69 460 |
| Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o. | Aareal Bank AG | 162 025 | 6 459 | 61 222 | 94 344 |
| Londýnská 26, s.r.o. | Aareal Bank AG | 36 696 | 913 | 30 357 | 5 426 |
| Londýnská 41, s.r.o. | Aareal Bank AG | 102 076 | 8 692 | 36 552 | 56 831 |
| Máchova-ORCO, a.s. | Aareal Bank AG | 27 220 | 2 318 | 9 747 | 15 155 |
| Mánesova 28, a.s. | Aareal Bank AG | 76 186 | 8 542 | 20 073 | 47 571 |
| Nad Petruskou, s.r.o. | Aareal Bank AG | 63 514 | 5 408 | 22 744 | 35 362 |
| Oak Mill, a.s. | Raiffeisenbank a.s. | 210 000 | 0 | 0 | 210 000 |
| ORCO Hotel Development, a.s. | Aareal Bank AG | 88 197 | 7 721 | 34 747 | 45 729 |
| ORCO PROPERTY, a.s. | CIB Bank Rt, MKB Bank Rt. | 99 000 | 99 000 | 0 | 0 |
| ORCO Vinohrady a.s. | Aareal Bank AG | 52 172 | 4 441 | 18 682 | 29 049 |
| Pachtův palác s.r.o. | Česká spořitelna, a.s. | 252 152 | 19 559 | 47 548 | 185 046 |
| Residence Belgická, s.r.o. | Česká spořitelna, a.s. | 82 301 | 7 110 | 16 559 | 58 632 |
| Residence Masaryk, a.s. | Česká spořitelna, a.s. | 34 783 | 3 132 | 7 861 | 23 789 |

| | | | | | |
|-------------------------|----------------|--------|-------|--------|--------|
| Záhřebská 35, s.r.o. | Aareal Bank AG | 71 226 | 6 065 | 25 506 | 39 655 |
|-------------------------|----------------|--------|-------|--------|--------|

Společnosti v podnikatelské skupině společnosti ORCO nemají žádné úvěry, které by nebyly spláceny ve lhůtách a termínech dohodnutých s příslušným věřitelem.

Kapitola 6: Údaje o statutárních a dozorčích orgánech a vedoucích pracovnících emitenta

6.1 Statutární a dozorčí orgány a vedoucí pracovníci emitenta

Členy představenstva společnosti ORCO jsou:

ORCO HOLDING S. A.

se sídlem 31, rue Notre Dame, L-2240 Luxembourg, Lucemburské velkovévodství
člen představenstva

Luc Leroi, nar. 26. 10. 1965

bytem 28, rue des Genets, L-1620 Luxembourg, Lucemburské velkovévodství
člen představenstva a generální sekretář společnosti ORCO

vzdělání: diplom z finančních věd (HEC Belgium)

praxe: Deloitte & Touche, auditor, od r. 1989

Banque UCL (Fortis Bank Luxembourg), od r. 1991

Credit Lyonnais Luxembourg, ved. finančního odd., od r. 1997

ORCO, vedoucí právního, finančního a správního odd., od r. 2002

jazyky: francouzština, holandština, angličtina

Arnaud Bricout, nar. 4. 1. 1964

bytem 18, rue de Villepreux, F-94420 Vaucresson, Francie

člen představenstva

vzdělání: diplom z finančního manažmentu

praxe: 18 let v oblasti finančních trhů (makléř, investiční ředitel)

ORCO, vedoucí finančního oddělení skupiny, od r. 2003

jazyky: francouzština, angličtina

Jean Francois Ott, nar. 26. 2. 1965

bytem 120, boulevard Maurice Barres, F-92200 Neuilly sur Seine, Francie

prokurista a člen představenstva

vzdělání: diplom z financí a ekonomie (IPS Paris)

praxe: Framatome Group, makléř, od r. 1989

ORCO, prezident, zakládající člen, od r. 1991

další zásluhy: založení dceřiných společností spol. ORCO v Praze, Budapešti,

Bukurešti, Varšavě, Bratislavě, Belehradu, Kyjevě a Moskvě

zajištění kapitálového vstupu Evropské banky pro obnovu a rozvoj
(EBRD) do společnosti ORCO HOTEL GROUP S.A.

založení společnosti MaMaison Résidences S.A.

založení The Endurance Real Estate Fund for Central Europe

jazyky: francouzština, angličtina, němčina

Silvano Pedretti, nar. 14. 7. 1964

bytem Nad Petruskou 8A, 120 00 Praha 2

člen představenstva

vzdělání: diplom z politických věd (IEP Grenoble)

diplom ze stavebních věd (ICH Arts and Metiers)

doktorát z realitních věd (Sorbona)

praxe: Bouygues Immobilier et Eiffage, Paříž, ředitel, do r. 1993

další aktivity: společnost ORCO, Lucemburk, člen představenstva, od r. 1993
politické hnutí EC 2009, prezident
Union des Français de l'étranger, prezident
Zahraniční poradce pro Francii v České republice (od r. 2003) pro
oblast sociálních a ekonomických investic
jazyky: francouzština, italština, angličtina, čeština

Nicola Tommasini, nar. 11. 10. 1971
bytem Revay utca 10. H-1065 Budapest, Maďarsko
člen představenstva
vzdělání: absolvent Institut d'Etudes Politiques de Paris
diplom z ekonomie z univerzity v Lancasteru, Velká Británie
praxe: ORCO, od r. 1997; vedoucí kanceláře v Budapešti od r. 2003
jazyky: francouzština, angličtina

Pierre Cornet, nar. 5. 4. 1937
bytem 6, chemin de Ruettes, F-18110 Fussy, Francie
člen představenstva
vzdělání: absolvent Universität Hamburg v Německu
praxe: dlouholetá praxe ve realitních a finančních společnostech
jazyky: francouzština

Bernard Gauthier, nar. 12. 3. 1944
bytem 8-9, Silverstrand Garden, CHN - Hong Kong, Čína
člen představenstva
vzdělání: absolvent obchodní školy
praxe: dlouholetý ředitel více stavebních společností
jazyky: angličtina, francouzština

Patrick Ganansia, nar. 15. 1. 1968
bytem 44, avenue de la Bourdonnais, F-75007 Paris, Francie
člen představenstva
vzdělání: absolvent obchodní školy ISG
diplom ze správy majetku (DESS)
praxe: dlouholetá praxe ve stavebních a realitních společnostech
jazyky: francouzština, angličtina

Guy Wallier, nar. 29. 3. 1936
bytem 8, avenue Elysee Reclus, F-75007 Paris, Francie
člen představenstva
vzdělání: absolvent Institut d'Etudes Politiques de Paris
praxe: výkonný ředitel CFPPI
prezident ASI
jazyky: francouzština, angličtina

Ricardo Portabella-Peralta, nar. 4. 3. 1960
bytem 21, chemin du Bryon, CH-1223 Cologny, Švýcarsko
člen představenstva
vzdělání: absolvent Scottsdale College v Arizoně, USA
diplom a MBA z práv, Univerzita v Barceloně

praxe: dlouholetá praxe ve finančních a realitních společnostech
jazyky: španělština, francouzština, angličtina

Rémy Allemane, nar. 3. 4. 1960

bytem 7, chemin du Torry, CH-1295 Mies, Švýcarsko

člen představenstva

vzdělání: absolvent Ecole Supérieure des Travaux Publics

praxe: AMM Finance S.A., Ženeva, prezident

jazyky: francouzština, angličtina

Společnost ORCO v souladu s čl. 6 odst. 3 písm. e) pravidel prohlašuje, žádný z uvedených členů představenstva společnosti ORCO nebyl odsouzen za majetkový trestní čin a že všichni výše uvedení členové představenstva společnosti ORCO jsou bezúhonní.

Vedoucími pracovníky společnosti ORCO ve smyslu § 10 odst. 1 vyhlášky jsou:

Jean-Francois Ott, nar. 26. 2. 1965

(vzdělání a praxe viz. výše)

bytem 120, boulevard Maurice Barres, F-92200 Neuilly sur Seine, Francie

generální ředitel (CEO)

Ing. Aleš Vobruba, nar. 28. 12. 1959

bytem Na Chodovci 2488, Praha 4

první náměstek (Senior Vice-President), pověřen řízením činnosti společnosti ORCO ve střední Evropě

vzdělání: absolvent Fakulty zahraničních vztahů VŠE

praxe: exportní oddělení Artia, Praha, od r. 1991

ORCO, řízení činnosti spol. ORCO ve střední Evropě, od r. 1995

jazyky: čeština, angličtina

Steven Leonard Davis, nar. 13. 10. 1959

bytem Do Dubin 13/1138, Praha 4

první náměstek (Senior Vice-President), pověřen řízením činnosti společnosti ORCO ve střední Evropě

vzdělání: absolvent Carmel College (Velká Británie)

praxe: Flow-East, a.s., partner, od r. 1991 do r. 2003

ORCO, řízení činnosti spol. ORCO ve střední Evropě, od r. 2003

jazyky: angličtina, italština

Arnaud Bricout, nar. 4. 1. 1964

(vzdělání a praxe viz výše)

bytem 18, rue de Villepreux, F-94420 Vaucresson, Francie

náměstek (Vice-President), pověřen řízením financí společnosti ORCO

Nicola Tommasini, nar. 11. 10. 1971

(vzdělání a praxe viz výše)

bytem Revay utca 10. H-1065 Budapest, Maďarsko

náměstek (Vice-President), pověřen činnostmi spojenými s hotelnictvím a řízením společností ORCO HOTEL GROUP S.A. a MaMaison Résidences S.A.

V roce 2002 společnost ORCO vytvořila výbor pro odměňování, který v současné době tvoří pánové Remy Allemane, Pierre Cornet, Patrick Ganansia, Jean-François Ott, Portabella Peralta a Guy Wallier. Výbor dává doporučení představenstvu ohledně odměňování a mechanismů pobídek pro vedoucí pracovníky a členy představenstva. V průběhu účetního období 2003 se sešel jednou.

Ve společnosti ORCO byl dále zřízen výbor auditu, který tvoří pánové Patrick Ganansia, Luc Leroi, Jean-François Ott a Ricardo Portabella Peralta. Tento výbor pravidelně zkoumá přípravu závěrky společnosti, interní audity a způsoby sdělování informací a kvalitu a věrnost finančních zpráv společnosti. Kontroluje nezávislost auditorů a výběr referenčních norem. V průběhu účetního období 2003 se sešel jednou.

Dále společnost ORCO rovněž vytvořila počínaje začátkem účetního období 2004 řídicí výbor. Tento výbor se schází měsíčně a je informován o všech rozhodnutích přijatých v různých oblastech činnosti skupiny. Kromě předsedy a jeho náměstků patří ke členům tohoto výboru pánové Bertrand Caillard, Martin Gebauer, Pavel Klimeš, Dragan Lazukić, Luc Leroi a Ivo Pfannestiel. Členové řídicího výboru, výboru auditu a výboru pro odměňování nejsou řídicími pracovníky ve smyslu § 10 odst. 1 vyhlášky.

Společnost ORCO nemá dozorčí radu ani jiný obdobný kontrolní orgán. Kontrolu představenstva provádí v souladu s čl. 19 stanov společnosti ORCO valná hromada společnosti; kontrola účtů společnosti ORCO je v souladu s čl. 17 stanov společnosti ORCO svěřena jednomu nebo několika nezávislým auditorům, kteří jsou členy lucemburského Institutu auditorů společností. Auditury jmenuje v souladu s čl. 17 stanov společnosti ORCO valná hromada společnosti na dobu nepřesahující šest let (s možností opakovaného jmenování).

Současní auditori společnosti ORCO jsou uvedeni v kapitole 1.2 tohoto prospektu.

6.2 Funkce vykonávané členy statutárních a dozorčích orgánů a vedoucími pracovníky emitenta mimo činnost pro emitenta

Níže v této kapitole je uveden přehled o funkcích členů představenstva a vedoucích zaměstnanců společnosti ORCO mimo činnosti pro společnost ORCO, které jsou podstatné v souvislosti pro posouzení emitenta a jeho cenných papírů.

Remy Allemane - člen představenstva AAM Finance a člen dozorčí rady PGO Automobiles

Pierre Cornet - prezident Cher Initiative, člen představenstva Centre Capital Développement, člen představenstva podniku Dhennin France a jednatel SCEA de la Thiau

Patrick Ganansia - prezident SOFII SA, člen představenstva MALA STRANA, jednatel INITIATIVES FINANCIERES, jednatel INITIATIVES PATRIMONIALES, jednatel NANELLE CREATIONS, jednatel SCI GABI, jednatel SCI GINVEST a jednatel SCI COP

Silvano Pedretti - člen představenstva společností AS 2000, a.s., Euro-caffés a Eurofranchise

Ricardo Portabella-Peralta - člen představenstva Banque Degroof SA, viceprezident Banque Degroof Luxembourg SA, viceprezident Banque Degroof Suisse SA, člen představenstva

Guimard Finance SA, prokurista Ventos SA, prezident a člen představenstva Guineu Inversio SA, prezident Windcorp SA, prezident Anpora SA, poradce v rámci skupiny Danone, poradce Privat Bank SA a prezident lucemburské nadace Luis Portabella y Conte Lacoste

Guy Wallier - prezident Francouzské společnosti pro movité a nemovité účasti (CFPMI) a prezident „L’action Sociale Immobilière“.

Jean-François Ott - prokurista ORCO HOLDING S.A., člen představenstva The Endurance Fund Management Company S.A., jednatel Kosic Sàrl, člen představenstva MALA STRANA, jednatel VINOHRADY, jednatel SCI LA PRAGUOISE, jednatel SCI OTTAN, člen představenstva MANHATTAN SA a člen představenstva COMPAGNIE FINANCIERE DE DEAUVILLE

Arnaud Bricout - předseda dozorčí rady PGO Automobiles

Luc Leroi - člen představenstva ORCO HOLDING S.A., člen představenstva The Endurance Management Company S.A. a jednatel Kosic Sàrl

6.3 Pravidla upravující volbu statutárních a dozorčích orgánů emitenta

Složení, pravomoci a způsob volby členů představenstva společnosti ORCO upravují její stanovy v čl. 9 až 14, a to následujícím způsobem:

Podle čl. 9 stanov společnosti ORCO je společnost je řízena představenstvem tvořeným minimálně třemi členy, ze kterých každý musí vlastnit alespoň jednu akcii společnosti. Zastupuje společnost vůči třetím osobám a před soudy, buď jako strana žalující nebo žalovaná. Úkony pro společnost nebo proti ní jsou platně provedeny jen na jméno samotné společnosti. Členové představenstva jsou jmenováni valnou hromadou na dobu, která nemůže překročit šest let, jsou znovu zvolitelní a kdykoli odvolatelní *ad nutum* a na základě rozhodnutí valné hromady rozhodující prostou většinou. Je-li místo některého z členů představenstva prázdné, zbývající členové mají právo ho prozatímně zastoupit; v takovém případě přistoupí valná hromada na svém prvním zasedání k definitivní volbě. Je-li ovšem prázdných více než pět míst, předseda představenstva a generální ředitel, nebo případně služebně nejstarší člen představenstva, je povinen svolat mimořádnou valnou hromadu, která se bude zabývat obnovením představenstva.

V souladu s čl. 10 stanov společnosti ORCO mohou členy představenstva být fyzické nebo právnické osoby. Právnické osoby, které jsou jmenovány členy představenstva, musí při své kandidatuře na funkci člena představenstva jmenovat zástupce, fyzickou osobu, která bude jejich jménem zasedat v představenstvu. Tento zástupce podléhá stejných podmínkám a povinnostem a nese stejnou odpovědnost, jako by byl jmenován členem představenstva svým vlastním jménem, aniž by bylo dotčeno solidární ručení právnické osoby, kterou zastupuje. Plná moc osvědčující, že je oprávněna zastupovat a platně zavazovat právnickou osobu po dobu jejího mandátu, musí být předána společnosti při jmenování představenstva. Při každém obnovení představenstva musí být mandát zástupce právnické osoby obnoven. Pokud právnická osoba odvolá mandát svého zástupce, je povinna oznámit toto odvolání společnosti okamžitě doporučeným dopisem a zároveň sdělit identitu svého nového zástupce. Totéž platí v případě úmrtí, demise nebo dlouhodobých překážek u stálého zástupce. Zaměstnanec společnosti může být jmenován členem představenstva pod podmínkou, že jeho pracovní smlouva předchází jeho jmenování a odpovídá skutečnému zaměstnání. Počet členů

představenstva spojených se společností pracovní smlouvou nesmí nikdy překročit jednu třetinu členů představenstva ve funkci.

Představenstvo v souladu s čl. 11 stanov společnosti ORCO je oprávněno provádět veškeré úkony nezbytné nebo vhodné k provádění předmětu podnikání společnosti; vše, co není vyhrazené valné hromadě zákonem nebo těmito stanovami, spadá do jeho kompetence. Ve vztazích s třetími osobami je společnost rovněž zavázána úkony představenstva, které přesahují předmět činnosti, pokud neprokáže, že třetí osoba věděla, že úkon přesahuje tento předmět a nemohla tuto skutečnost vzhledem k okolnostem ignorovat. Členové představenstva nenesou žádnou osobní povinnost ohledně závazků společnosti. Přesto zůstávají členové představenstva odpovědnými vůči společnosti v souladu s veřejným právem, za provádění mandátu, který dostali a chyby, kterých se dopustí při své správě. Členové představenstva jsou solidárně odpovědní buď vůči společnosti nebo vůči třetí osobě za veškeré škody způsobené porušením ustanovení zákona z 10. srpna 1915, ve znění pozdějších změn, nebo těmito stanovami společnosti. Této odpovědnosti budou zbaveni, co se týče přestupků, na kterých se nepodíleli, pouze tehdy, pokud jim nelze přičíst žádnou chybu a pokud budou informovat o těchto přestupcích nejbližší valnou hromadu poté, co se o nich dozvěděli.

Představenstvo může podle čl. 12 stanov společnosti ORCO rozhodovat pouze tehdy, pokud je přítomna nebo zastoupena většina jeho členů, přijímá se zmocnění mezi členy představenstva, které může být uděleno písemně, telegramem, telexem nebo telefaxem. V případě nouze mohou členové představenstva hlasovat písemně, telegramem, telexem nebo telefaxem. Rozhodnutí představenstva jsou přijímána většinou hlasů; v případě rovnosti je rozhodující hlas toho, kdo zasedání předsedá. Usnesení podepsaná všemi členy představenstva jsou rovněž platná a vykonatelná, jako usnesení přijatá na řádně svolaném a konaném zasedání. Sekretář dbá na to, aby si opatřil vzorové podpisy všech členů představenstva a předseda-generální ředitel bude kontrolovat, zda odpovídají podpisům na dokumentech podepsaných mimo zasedání.

Podle čl. 13 stanov společnosti ORCO může představenstvo delegovat své pravomoci nebo jejich část týkající se každodenního řízení a zastupování společnosti co se týče správy na jednoho nebo více členů představenstva, akcionáře či nikoli. Do každodenního řízení jsou zahrnuty především veškeré operace spojené s předmětem činnosti jako nákup nemovitostí, získávání podílů a poskytování půjček společností, které jsou součástí skupiny, veškeré bankovní finance bez omezení částky, a veškeré druhy investic, aniž by tento výčet byl limitativní. Takové delegování na člena představenstva podléhá předchozímu schválení valnou hromadou a každé delegování musí být uloženo v obchodním rejstříku v souladu s ustanoveními článku 9 zákona změněného v r. 1915. Představenstvo rovněž jmenuje sekretáře, který nemusí být členem představenstva. Ten zve členy představenstva na zasedání, vede prezenční listiny, dohlíží na vypracování zápisů ze zasedání a vyhotovuje z nich kopie nebo výtahy. V případě, že prokurista není přítomen nebo se nemůže zúčastnit, jmenuje představenstvo na každém svém zasedání člena, který mu bude předsedat. S výhradou jiné dohody předsedá nejstarší člen. Prokurista a sekretář mohou být kdykoli znovu zvoleni. V souladu s čl. 14 stanov společnosti ORCO je společnost je platně zavázána buď kolektivním podpisem dvou členů představenstva nebo individuálním podpisem prokuristy.

Vedoucí pracovníci společnosti ORCO jsou do svých funkcí jmenováni předsedou představenstva společnosti ORCO na základě doporučení představenstvem společnosti ORCO.

6.4 Plnění poskytnuté členům řídicích orgánů a vedoucím pracovníkům emitenta emitentem a osobami, které jsou s ním v koncernu

Na doplnění údajů uvedených v kapitole 5.1.1 tohoto prospektu, z titulu odměn za účetní období 2003 dosáhla pevná odměna členů představenstva a řídicích pracovníků společnosti ORCO následujících částek:

- 213 000 EUR pro pana Pedrettiho,
- 314 000 EUR pro pana Otta,
- 90 000 EUR pro pana Tommasiniho,
- 100 000 EUR pro pana Bricout,
- 120 000 EUR pro pana Leroie,
- 66 000 EUR pro pana Vobrubu a
- 40 000 EUR pro pana Davise.

vše mimo odměn za účast na zasedáních představenstva společnosti ORCO. Není zde variabilní složka. Společnost ORCO HOLDING S.A. obdržela od společnosti ORCO v roce 2003 za svou účast v představenstvu společnosti ORCO částku ve výši 360 000 EUR.

Odměna za účast na zasedání ve výši 500 EUR je vyplácena každému členovi představenstva během jeho účasti na zasedání představenstva, což v roce 2003 činilo:

- pan Ott – 1 500 EUR,
- pan Pedretti – 1 500 EUR,
- pan Cornet – 500 EUR,
- pan Ganansia – 1 500 EUR,
- pan Portabella – 1 500 EUR,
- pan Wallier – 1 500 EUR,
- pan Allemane – 1 000 EUR a
- pan Gauthier – 500 EUR.

Žádné jiné odměny nebo plnění nejsou členům představenstva společnosti ORCO vypláceny, resp. poskytnuty.

Pan Silvano Pedretti si pronajímá od společnosti Nad Petruskou s.r.o. od 1. 10. 1999, byt č. 10, v ulici Nad Petruskou 8A, Praha 2. Měsíční nájemné bylo dohodnuto na 4 900 DEM (tržní cena), tedy 2 505 EUR, což za rok 2003 činí 30 060 EUR. Jiným osobám neposkytly osoby, které tvoří podnikatelské seskupení společnosti ORCO, žádné plnění.

V průběhu účetního období roku 2003 nebyly uzavřeny žádné dohody, které s členy řídicích nebo kontrolních orgánů společnosti ORCO nebo s jejími vedoucími zaměstnanci.

6.5 Celkový počet účastnických papírů vlastněných statutárními orgány emitenta

Společnost ORCO HOLDING S.A. vlastnila ke dni vyhotovení tohoto prospektu celkově 991 967 akcií společnosti ORCO, což představuje 21,45% podíl na základním kapitálu společnosti ORCO a 21,565% podíl na hlasovacích právech společnosti ORCO.

Pan Bernard Gauthier vlastnil k ke dni vyhotovení tohoto prospektu celkově 469 230 akcií společnosti ORCO, což představuje 10,15% podíl na základním kapitálu společnosti ORCO a 10,20% podíl na hlasovacích právech společnosti ORCO.

Pan Ricardo Portabella Peralta vlastnil ke dni vyhotovení tohoto prospektu 200 000 akcií společnosti ORCO, což představuje 4,32% podíl na základním kapitálu společnosti ORCO a 4,35% podíl na hlasovacích právech společnosti ORCO.

Pan Jean-François Ott v roce 2003 uplatnil 80 000 akcií uvedených v jeho plánu akciových opcí a pan Silvano Pedretti uplatnil v tom samém období 40 000 akcií uvedených v jeho plánu akciových opcí – tyto opce již byly uplatněny a proto se v níže uvedené tabulce neuvádějí. V průběhu účetního období 2003 nebyl realizován žádný nový plán akciových opcí.

V průběhu ledna 2004 byl zrušen plán akciových opcí ve prospěch zmocněnce společnosti (pan Pedretti) týkající se 40 000 akcií s realizační cenou 12,65 EUR a byl nahrazen stejným plánem za stejných podmínek ve prospěch jiného zmocněnce společnosti (ORCO HOLDING S.A.). Splatnost tohoto plánu byla stanovena na září 2006, ale byl celý realizován v dubnu 2004 - společnost ORCO HOLDING S.A. již tedy nemá opci na akcie společnosti ORCO a vzhledem k tomu, že i tyto opce již byly uplatněny a proto se v níže uvedené tabulce neuvádějí.

Pánové Aleš Vobruba, Patricia Lerouge, Dragan Lazukić, Pavel Klimeš a Věroslav Machuta mají podle současného opčního plánu společnosti ORCO možnost upsat celkově 24 000 akcií společnosti ORCO za ceny od 20 do 30 EUR za akcii, a to následovně:

| Oprávněná osoba | Počet akcií | Cena za akcii | Trvání opce |
|------------------|-------------|---------------|--------------|
| Patricia Lerouge | 4 000 | 25 EUR | 30. 4. 2005 |
| | 2 000 | 30 EUR | 30. 4. 2005 |
| Aleš Vobruba | 2 000 | 20 EUR | 31. 12. 2005 |
| | 2 000 | 25 EUR | 31. 12. 2005 |
| | 2 000 | 30 EUR | 31. 12. 2005 |
| Dragan Lazukić | 2 000 | 20 EUR | 31. 12. 2005 |
| | 2 000 | 25 EUR | 31. 12. 2005 |
| | 2 000 | 30 EUR | 31. 12. 2005 |
| Pavel Klimeš | 2 000 | 25 EUR | 30. 4. 2006 |
| | 1 000 | 30 EUR | 30. 4. 2006 |
| Věroslav Machuta | 3 000 | 30 EUR | 30. 4. 2006 |
| Spolu | 24 000 | | |

V případě, že některý z výše uvedených zaměstnanců společnosti ORCO rozhodne využít právo na uplatnění opcí na nákup akcií společnosti ORCO za zvýhodněnou cenu, je povinen toto společnosti ORCO oznámit doporučeným dopisem, ve kterém m.j. uvede i počet akcií, které v důsledku výkonu své opce hodlá nabýt a poukázat na účet společnosti ORCO příslušnou částku. Společnost ORCO má pak následně, do jednoho měsíce od obdržení této částky, povinnost oprávněnému zaměstnanci vydat akcie, které buď (i) předtím odkoupí na regulovaném trhu, nebo které (ii) vzniknou v důsledku zvýšení základního kapitálu společnosti ORCO, provedeného za účelem vydání nových akcií vyplývajících z výkonu opcí.

Ke dni vyhotovení tohoto prospektu žádný z nich nevyužil toto své právo a společnost ORCO nemá jiný program akciových opcí.

6.6 Účast statutárních orgánů emitenta mimo předmět podnikání emitenta

Členové statutárních orgánů společnosti ORCO nebo jejich členové a vedoucí pracovníci společnosti ORCO se neúčastní v obchodech mimo předmět podnikání společnosti ORCO, ani v jiných obchodech, které by byly z hlediska jejich formy, povahy, podmínek nebo předmětu pro společnost ORCO neobvyklé. Funkce vykonávané členy statutárního orgánu společnosti ORCO mimo činnost pro společnost ORCO jsou popsány v kapitole 6.2 výše.

6.7 Úvěry poskytnuté statutárním orgánům emitenta

Společnost ORCO nemá vůči členům svých statutárních orgánů, dozorčích orgánů nebo vedoucím pracovníkům žádné pohledávky z dosud nesplacených úvěrů nebo půjček, ani za ně nepřevzala ručení, jiná zajištění nebo plnění.

6.8 Možnosti zaměstnanců účastnit se na základním kapitálu emitenta

Zaměstnanci společnosti ORCO nemají, s výjimkami popsány v kapitolách 3.2, 6.5 a poznámce 20 ke kapitole 5.1.1 tohoto prospektu žádné mimořádné možnosti účastnit se na základním kapitálu společnosti ORCO. Podle zjištění společnosti ORCO, které jsou uvedeny v tabulce v kapitole 3.10 tohoto prospektu, vlastní zaměstnanci společnosti ORCO 8 881 akcií společnosti ORCO, které nabyly na burze.

Kapitola 7: Údaje o vývoji činnosti emitenta

7.1 Údaje o tendencích v činnosti emitenta

Vývoj tradičních činností společnosti ORCO v oblastech kanceláří a objektů k bydlení by měl dále pokračovat, a to především:

- výstavbou objektů bydlení prostřednictvím společnosti IPB Real a.s., získané koncem roku 2003 a
- pokračováním strategie nákupu a rozvoje realit v Praze, Budapešti a Varšavě,

dále pak zrychlení usídlení v největších metropolích střední a východní Evropy, především prostřednictvím společnosti MaMaison Résidences S.A. a posílením regionálního postavení společnosti ORCO správou investičního fondu The Endurance Real Estate Fund for Central Europe a partnerstvím se společností Invesco.

Společnost ORCO má zájem prosazovat se v nových zemích také prostřednictvím společnosti ORCO HOTEL COLLECTION S.A., která by v nejbližších měsících měla otevřít nové hotely v některých metropolích střední Evropy (např. Bukurešť, Bělehrad) a východní Evropy (např. Kyjev, Moskva).

Konsolidovaný obrat prvního čtvrtletí 2004 dosáhl 14 667 000 EUR s EBIDTA 2 535 000 EUR (neauditované údaje). Příspěvek jednotlivých segmentů do těchto ukazatelů v letech 2002 a 2003 je uveden v následující tabulce:

| Částky v tisících EUR | 2002 | 2003 | Δ 02/03 | |
|------------------------|-------|-------|----------|---|
| Obrat kanceláře | 3 330 | 2 091 | -37 % | Rok 2003 byl u kanceláří obtížný (odchod dvou nájemců), ale rok 2004 naznačuje oživení |
| Obrat objekty bydlení | 1 474 | 1 446 | -2 % | |
| CELKEM | 4 804 | 3 537 | -26 % | |
| EBIDTA kanceláře | 2 419 | 1 385 | -43 % | Objekty k bydlení si vedly lépe s obratem v T1 o 1 % vyšší než odhady 441 000 EUR a mírou obsazenosti v březnu 2004 90 % |
| EBITDA objekty bydlení | 1 086 | 1 082 | - | |
| CELKEM | 3 505 | 2 467 | -29,60 % | |
| EBIT kanceláře | 1 642 | 774 | -53 % | Míra obsazenosti kanceláří se zlepšuje, ze 46,5 % v lednu dosáhla koncem března 59,4 %. Obrat odpovídá předpokladům s 321 000 EUR |
| EBIT objekty bydlení | 702 | 729 | +4 % | |
| CELKEM | 2 344 | 1 503 | -36 % | |

Na valné hromadě konané dne 29. dubna 2004 bylo rozhodnuto o výplatě dividendy 0,45 EUR na akcii, což je nárůst oproti roku 2002 o 12,5 %.

7.2 Údaje o obchodních vyhlídkách emitenta

Strategií společnosti ORCO je pokračovat v rozvoji dvou pilířů skupiny, a to (i) realit, prostřednictvím nabývání nových aktiv a (ii) stavební činnosti, prostřednictvím společnosti IPB Real a.s. v krajských městech v České republice a na Slovensku a prostřednictvím nových akvizic v Polsku.

Dále si společnost ORCO klade za cíl zvýšení operačních marží prostřednictvím dynamického řízení nákladů a zvýšení prodejních cen, pokračování v geografické expanzi společnosti MaMaison Résidences S. A. (např. Sofia, Kyjev a Moskva) a pokračování investic v sektoru hotelnictví, který by měl dosáhnout zralosti za 2 až 3 roky, investice do nových segmentů trhu a nových zemí (zejména tzv. „obchodní nemovitosti“), posílení naší síly společnosti ORCO ve střední Evropě prostřednictvím řízení investičního fondu The Endurance Real Estate Fund for Central Europe (investiční kapacita kterého je 300 miliónů EUR) v partnerství se společností Invesco.

V prvním pololetí roku 2004 dosáhl obrat společnosti ORCO částky 46,3 miliónů EUR a znamená změnu rozměru skupiny a silné oživení ve většině činnostech. Neauditované údaje (v tisících EUR) uvádí následující tabulka:

| Údaje v tisících EUR | S1 2004 | S2 2003 | Změna |
|----------------------------|---------|---------|----------|
| Obrat skupiny | 46 300 | 4 700 | NS |
| Kanceláře | 800 | 1 108 | -27,8 % |
| Objekty bydlení | 900 | 636 | + 41,5 % |
| MaMaison Résidences S.A. | 1 200 | 379 | +216 % |
| ORCO HOTEL COLLECTION S.A. | 3 200 | 2 140 | +49 % |
| IPB Real a.s. | 40 200 | ND | NS |

Obrat vytvořený činnostmi společnosti IPB Real dosáhl v prvním pololetí roku 2004 částku 40,2 miliónů EUR. Tento velmi dobrý výkon potvrzuje silnou poptávku po bytech určených pro českou střední třídu, jejíž kupní síla stále roste a která má velkou nabídku půjček, a je dokladem dynamiky a profesionality prodejních týmů společnosti IPB Real a.s.

Obrat zveřejněný společností MaMaison Résidences S.A. je mnohem vyšší než bylo očekávání a dosáhl 1,2 miliónu EUR, což je nárůst o 216 % oproti prvnímu pololetí roku 2003. Tento silný nárůst potvrzuje správné umístění rezidencí společnosti MaMaison Résidences S.A. Co se týče míry obsazenosti v prvním pololetí roku 2004, ta dosáhla 77 % oproti 42 % v předchozím roce (a 90 % v červnu), což i zde naznačuje silnou změnu trendu. Otevření Pachtova paláce v Praze (51 bytů) a rezidence Šulekova v Bratislavě (32 bytů) by mělo podpořit činnosti ve druhém pololetí 2004.

Obrat zveřejněný pro odvětví hotelnictví dosáhl 3,2 miliónů EUR, což je nárůst o 49 % oproti prvnímu pololetí roku 2003, celková míra obsazenosti činila 52 % oproti 39,1 % předchozí rok. Průměrná míra obsazenosti, upravená o hotel Andrassy (Budapešť), kde byla míra obsazenosti v prvním čtvrtletí 2004 pod tlakem kvůli pracím na renovaci restaurace, stoupla ještě více (hotel Riverside: 51,2 % a hotel Imperial: 56,8 %). Otevření hotelu Le Regina ve Varšavě a příznivější podmínky na trhu umožní potvrdit předpoklady společnosti ORCO HOTEL COLLECTION S.A. pro celý rok.

Zatímco rok 2003 byl nepříliš příznivý v oblasti pronájmů kancelářských prostor, v roce 2004 se rýsuje oživení. Míry obsazenosti v prvním pololetí jasně stouply a ke konci roku by měly činit asi 95 %.

Změna dimenze podnikatelského seskupení společnosti ORCO je citelná i na úrovni akcionářů. Během jednoho roku se počet akcionářů společnosti ORCO ztrojnásobil a její burzovní kapitalizace vzrostla o více než 100 % na 112 miliónů EUR. Tento pokrok proběhl ve velkém objemu, neboť na počátku roku 2004 byl průměrný denní objem zpracovaný na akcii 12 800 cenných papírů, což učinilo ze společnosti ORCO jeden z neaktivnějších cenných papírů sekundárního trhu na burze EURONEXT.

Počátkem roku 2004 společnosti ORCO a Invesco, jakožto společní investoři, zaoložily podle lucemburského práva realitní fond The Endurance Real Estate Fund for Central Europe, určený výhradně institucionálním investorům. Tento fond má formu investičního fondu řízeného lucemburským zákonem z roku 1991 o investičních fondech s cennými papíry a lucemburským zákonem z roku 2002 o cenných papírech. Investičním agentem fondu The Endurance Real Estate Fund for Central Europe je společnost JP Morgan. Fond získal v 4. října 2004 povolení lucemburské Komise pro dohled nad finančním sektorem (CSSF) a 20. října 2004 získal akvizicí svůj první majetek – Atronyx Office Building v Budapešti, což jsou kancelářské budovy o celkové ploše 18 000 m², v hodnotě 20 000 000 EUR.

Společnosti ORCO a Invesco se v tomto fondu účastní několika způsoby:

- společnosti ORCO a Invesco jsou akcionáři s rovným dílem společnosti pro správu fondu (The Endurance Fund Management Company S.A.), která byla založena v prosinci roku 2003 a jejímž výhradním cílem je správa The Endurance Real Estate Fund for Central Europe. Společně vlastní 100 % kapitálu,
- společnosti ORCO a Invesco jsou rovněž akcionáři The Endurance Real Estate Fund for Central Europe, a to každý ve výši 2,5 %,
- The Endurance Fund Management Company S.A. se rozhodla delegovat úlohy „asset a property manažera“ a „fund manažera“ na týmy společností ORCO a Invesco,
- společnost ORCO vyhledává a nabízí fondu nemovitosti a sjednává s bankami financování a díle pak spravuje budovy, které fond nabude,
- společnost Invesco prostřednictvím svého investičního výboru rozhoduje o nákupech a postoupeních aktiv fondu a
- členem investičního výboru společnosti Invesco je jeden zástupce společnosti ORCO.

The Endurance Real Estate Fund for Central Europe je pro společnost ORCO a její dceřiné společnosti zárukou návratného obrátu. Příjmy z něj (odměny) se dělí to tří skupin, a to na (i) provizi asset manažera ve výši 1 %, vypočtené z celkové upsané částky, (ii) provizi z transakcí nákupu a prodeje nemovitostí a (iii) provizi property managementu za nemovitosti, které budou případně spravovány společností ORCO.

Investiční politika fondu The Endurance Real Estate Fund for Central Europe je nakupovat a společně rozvíjet (maximálně do výše 20 % z velikosti fondu) kanceláře nebo obchodní centra v České republice, v Maďarsku, v Polsku a na Slovensku. Ačkoli je tento fond založen na synergii kompetencí a zkušeností společností ORCO ve střední Evropě, nebude tento fond v žádném případě konkurovat vlastním činnostem skupiny, a to z důvodu, že jsou uplatňována jasná kvantitativní a kvalitativní kritéria, aby se zabránilo jakékoli konkurenci při přidělení projektu fondu místo společnosti ORCO a naopak.

Velikost fondu se předpokládá na 80 až 100 000 000 EUR s prvním kolem rozhodování ukončeným na částce 45 000 000 EUR. Očekávané příjmy společnosti po dobu trvání fondu je možné odhadnout na 10 až 14 000 000 EUR

Celkově má podnikatelské seskupení společnosti ORCO velkou důvěru ve své schopnosti dosáhnout předpokládaného ztrojnásobení obratu na 67 000 000 EUR mimo arbitráž a zdvojnásobení EBITDA na 12 000 000 EUR. Celkové výhledy na rok 2004 jsou obsaženy v následující tabulce:

| Údaje v tisících EUR | 2004 E | Δ 04/03 E |
|--|---------------|------------------|
| Kanceláře | 2 319 | 11 % |
| Objekty bydlení | 1 742 | 20,50 % |
| IPB Real a.s. | 50 776 | ns |
| MaMaison Résidences S.A. | 2 641 | 104 % |
| ORCO HOTEL COLLECTION S.A. | 8 275 | 67 % |
| The Endurance Real Estate Fund for Central Europe | 1 600 | ns |
| Obrat CELKEM | 67 353 | |
| | | |
| Kanceláře | 1 471 | 6,20 % |
| Objekty bydlení | 1 173 | 8,40 % |
| IPB Real a.s. | 6 693 | |
| MaMaison Résidences S.A. | 755 | 17,80 % |
| ORCO HOTEL COLLECTION S.A. | 2 216 | ns |
| The Endurance Real Estate Fund for Central Europe | 1 600 | ns |
| Náklady na management | - 1 759 | ns |
| CELKEM EBIDTA | 12 149 | |

Specifická část (část týkající se cenných papírů)

Kapitola 8: Údaje vztahující se na všechny cenné papíry

8.1 Právní základ pro emisi cenných papírů

Jak vyplývá z tabulky v kapitole 3.8 tohoto prospektu, cenné papíry umístované na regulovaných trzích jsou společnostmi ORCO vydávány od valné hromady společnosti ORCO, konané dne 20. prosince 2000, která rozhodla o vstupu společnosti ORCO na burzu a v této souvislosti také rozhodla o zvýšení základního kapitálu. Všechny akcie společnosti ORCO vydané po tomto datu jsou veřejně obchodovatelné.

Dluhopisy společnosti ORCO jsou vydávány na základě rozhodnutí představenstva společnosti ORCO ze dne 27. července 2004 o vydání 1 001 563 dluhopisů v celkové nominální hodnotě 32 450 641,2 EUR.

Poukázky BSA jsou vydávány na základě rozhodnutí představenstva společnosti ORCO ze dne 5. listopadu 2003.

Společnost ORCO připomíná, že u cenných papírů, na které se vztahuje tento prospekt, se nejedná o novou emisi cenných papírů, ale pouze o jejich kotaci na regulovaném trhu – Burze cenných papírů Praha, a.s. a neuvádí proto v tomto prospektu údaje podle § 3 odst. 1 písm. m) až o) vyhlášky.

8.2 Informace o cenných papírech

Všechny akcie společnosti ORCO jsou kmenovými akciemi v imobilizované podobě; podle volby akcionáře mohou znít na jméno nebo na majitele. Všechny dosud vydané akcie byly na majitele, k akciím nejsou připojeny žádné kupony a bylo jim při jejich emisi přiděleno ISIN: LU0122624777. Akcie společnosti ORCO jsou bez jmenovité hodnoty, jak je uvedeno v tomto prospektu výše.

Dluhopisům společnosti ORCO bylo při jejich emisi přiděleno ISIN: FR0010108704, jmenovitá hodnota každého z nich je 32,40 EUR. Tyto dluhopisy jsou vyměnitelné za akcie společnosti ORCO, jak je popsáno v kapitole 10.3 tohoto prospektu.

Poukázkám BSA bylo při jejich emisi přiděleno ISIN: LU0180369919; základní informace o nich jsou uvedeny v kapitolách 5.3.1 a 11 tohoto prospektu.

8.3 Zdaňování výnosů z cenných papírů

Použitelný daňový systém při zdaňování výnosů z cenných papírů závisí na typu akcionáře (fyzická nebo právnická osoba) a od místa jeho daňového sídla.

Obecný režim, který lze podle práva Lucemburského velkovévodství uplatnit pro všechny výplaty dividend lucemburskou společností zahraničním akcionářům, kteří nevyužívají uplatnění dohod o zabránění dvojího zdanění (včetně investičních fondů, otevřených

investičních fondů, pojistných smluv, atd.), je daň vybíraná srážkou ve výši 20 % z daňového základu.

V souladu s článkem 147 lucemburského zákoníku - zákona o dani z příjmů nebude žádná daň vybíraná srážkou vybírána, pokud je příjemcem plně zdanitelná lucemburská společnost nebo společnost se sídlem v některém z členských států Evropské unie, na kterou se vztahuje článek 2 směrnice Rady EHS ze dne 23. července 1990 o společném systému zdanění mateřských a dceřiných společností z různých členských států, a pokud k datu výplaty příjemce drží nebo se zaváže držet přímo po dobu 12 měsíců bez přerušení, podíl minimálně 10 % nebo z pořizovací ceny minimálně 1 200 000 EUR na základním kapitálu dlužníka příjmů. Obecně je možné tuto daň vybíranou srážkou připočítat k případné dani placené příjemcem v zemi, kde je daňovým rezidentem. V případě zdanění tohoto příjmu je základem pro zdanění hrubá dividenda, formality se mohou lišit podle země.

Pokud je akcionářem společnosti ORCO právnická osoba se sídlem v České republice, tvoří její příjem z dividend samostatný základ daně. Do tohoto samostatného základu daně se podle § 20b odst. 1 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění (dále jen „ZDP“), zahrnují veškeré příjmy z dividend, podílů na zisku, vypořádacích podílů, podílů na likvidačním zůstatku nebo jim obdobná plnění, a to ve výši včetně daně sražené v zahraničí, plynoucí ze zdrojů v zahraničí v příslušném zdaňovacím období. Jednotlivý příjem z vypořádacího podílu nebo podílu na likvidačním zůstatku anebo z obdobného plnění zahrnovaného do samostatného základu daně se snižuje o nabývací cenu podílu na obchodní společnosti nebo družstvu.

Podle § 21 odst. 3 ZDP se sazba daně 15 % vztahuje na samostatný základ daně podle § 20b zaokrouhlený na celé tisícikoruny dolů

Je-li akcionářem společnosti ORCO fyzická osoba s trvalým pobytem v České republice, je její příjem z dividendy (podíl na zisku) považován za příjem z kapitálového majetku ve smyslu § 8 odst. 1 písm. a) ZDP a ve smyslu § 8 odst. 4 ZDP jsou, nesnížené o výdaje základem daně (dílčím základem daně), pokud daňový poplatník nevyužije možnosti zahrnout je do samostatného základu daně při uplatnění sazby daně podle § 16 odst. 2 ZDP.

Do samostatného základu daně se příjmy tyto zahrnují ve výši včetně daně sražené v zahraničí a ve smyslu § 16 odst. 2 ZDP jsou zdaňovány sazbou daně 15 %.

8.4 Způsob převodu cenných papírů

Všechny vydávané cenné papíry společnosti ORCO jsou neomezeně převoditelné. Jejich vypořádání při obchodování je blíže popsáno v kapitole 8.6 tohoto prospektu.

8.5 Regulované trhy

Všechny akcie společnosti ORCO jsou dosud obchodovány pouze na sekundárním trhu burzy EURONEXT v Paříži. Předmětem žádosti o přijetí k obchodování na Burze cenných papírů Praha je, vzhledem ke skutečnosti, že se nejedná o novou emisi, ale pouze o kotaci, 3 630 857 akcií společnosti ORCO bez jmenovité hodnoty; další podrobnosti o rozsahu kotace jsou uvedeny v kapitolách 9.5 a 9.6 tohoto prospektu.

Dále je na sekundárním trhu burzy EURONEXT v Paříži obchodováno všech 1 001 563 dluhopisů společnosti ORCO. Předmětem žádosti o přijetí k obchodování na Burze cenných papírů Praha je 1 001 563 dluhopisů.

Kromě uvedeného je na sekundárním trhu burzy EURONEXT v Paříži obchodováno 3 036 564 poukázek BSA. Podání žádosti o jejich obchodování na Burze cenných papírů Praha se předpokládá v roce 2005.

8.6 Způsob výplaty výnosů z cenných papírů a vypořádání obchodů s nimi

Vlastníci cenných papírů vydaných společností ORCO mohou svá vlastnická práva spojená s cennými papíry vykonávat prostřednictvím banky Natexis Banques Populaires, se sídlem BP 4, F-75060 Paris, Francie. Prostřednictvím této banky jsou jim také vypláceny výnosy z cenných papírů. Tyto výnosy, včetně úroků z dluhopisů, budou vlastníkům cenných papírů společnosti ORCO vypláceny společností ORCO na jejich bankovní účet.

Sdružení Euroclear Netherlands (dále jen „EUROCLEAR“) jedná jako zástupce společnosti Clearstream Banking, société anonyme, Luxembourg, Lucemburské velkovévodství (dále jen „Clearstream“). Po dobu, po kterou bude EUROCLEAR registrovaným majitelem akcií, bude považován za jediného právního vlastníka akcií, přičemž výkon vlastnického práva těch akcionářů společnosti ORCO, kteří mají svoje akcie prostřednictvím společnosti EUROCLEAR, je popsán v kapitole 9.3 tohoto prospektu. Společnost EUROCLEAR bude držet akcie ve prospěch společnosti Clearstream a majitelé účtů vedených ve společnosti Clearstream budou držet podíly na akciích v dematerializované podobě. Mezi majiteli účtů ve společnosti Clearstream je i společnost UNIVYC, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČ: 25081489 (dále jen „UNIVYC“), která bude držet podíly na akciích ve prospěch majitelů účtů v UNIVYCu. Společnost UNIVYC je 100% dceřinou společností burzy a má od Komise pro cenné papíry povolení k provádění vypořádání obchodů realizovaných na burze. Cenné papíry lze vypořádat ve společnosti UNIVYC pouze prostřednictvím jejího účastníka.

Společnost UNIVYC má ve společnosti Clearstream otevřený účet č. 84473, na kterém budou evidovány jí držené podíly na akciích. Společnost UNIVYC bude držitelem podílů na akciích ve prospěch majitelů účtů ve společnosti UNIVYC a bude podíly na akciích těchto majitelů účtů vést ve své dematerializované evidenci cenných papírů. Převody podílů na akciích mezi majiteli účtů ve společnosti UNIVYC budou prováděny běžným způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy společnosti UNIVYC.

Obchody s akciemi na burze budou vypořádány pouze prostřednictvím společnosti UNIVYC a budou evidovány v dematerializované podobě na účtech společnosti UNIVYC. Obchody s akciemi na burze nelze vypořádat přímo prostřednictvím společnosti Clearstream nebo EUROCLEAR. Vypořádání obchodů s akciemi na burze bude probíhat na majetkových účtech otevřených ve společnosti UNIVYC; na účtu společnosti UNIVYC otevřeném ve společnosti Clearstream se žádná změna neprojeví.

Po přijetí akcií k obchodování na burze budou akcie obchodovány na burze a ceny budou uváděny v korunách českých (Kč/CZK). Obchody s akciemi uzavřené na burze budou vypořádány ve společnosti UNIVYC způsobem T+3. Vypořádání sekundárních obchodů s podíly na akciích a zápisy na majetkových účtech v dematerializované evidenci cenných papírů společnosti UNIVYC budou probíhat v souladu s běžnými pravidly a provozními postupy společnosti UNIVYC platnými pro akcie.

Osoby jiné než společnost UNIVYC mohou mít rovněž své podíly na akciích evidovány přímo na účtu u společnosti EUROCLEAR nebo Clearstreamu a nikoli na účtu společnosti UNIVYC č. 84473. Nicméně podíly na akciích evidované na jejich účtech ve společnosti Clearstream nebo EUROCLEAR nelze použít přímo pro vypořádání ve společnosti UNIVYC. Tyto osoby by musely své podíly na akciích nejdříve převést ze svého účtu ve společnosti Clearstream nebo EUROCLEAR na účet společnosti UNIVYC č. 84473 ve společnosti Clearstream ve prospěch jejich účtu ve společnosti UNIVYC (nebo ve prospěch jejich obchodníka s cennými papíry), společnost UNIVYC by akcie připsala na příslušný účet jí vedený a teprve poté by se mohlo přistoupit k vypořádání obchodů s akciemi ve společnosti UNIVYC. Tyto úkony spojené s převodem trvají obvykle až jeden pracovní den, a proto je k úspěšnému vypořádání ve společnosti UNIVYC třeba příslušné pokyny vydat s dostatečným předstihem. Převody mezi majiteli účtu ve společnosti Clearstream budou prováděny běžným způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy společnosti Clearstream. Připisování podílů na akciích na účet společnosti UNIVYC bude probíhat v souladu s platnými pravidly a provozními postupy společnosti UNIVYC. Pravidla a provozní postupy společností UNIVYC a Clearstream rovněž umožňují obrácený postup, kdy se akcie připsané na účet ve společnosti UNIVYC z tohoto účtu odepíší a jsou připsány na účet určené osoby ve společnosti Clearstream nebo EUROCLEAR; tyto akcie však již nemohou být přímo vypořádány ve společnosti UNIVYC.

Společnost ORCO ani jakýkoli její zaměstnanec, poradce (včetně lokálního kotačního agenta nebo právního poradce) nebo kdokoli z jeho zástupců nebo přidružených osob, nebude odpovědný za plnění příslušných povinností společností EUROCLEAR, Clearstream nebo UNIVYC nebo jejich příslušných účastníků v souladu s pravidly a provozními postupy, ani za dostatečnost výše uvedených ujednání v jakémkoli ohledu.

Výplaty dividend a jiné vyplacené částky z podílů na akciích vedených ve společnosti UNIVYC v dematerializované evidenci cenných papírů budou ve výši přijaté společností UNIVYC připsány na peněžní účty účastníků společnosti UNIVYC v souladu s pravidly a provozními postupy společnosti UNIVYC pro účely dalšího vyplacení majitelům účtů ve společnosti UNIVYC. Výplaty dividend a jiné vyplacené částky z podílů a akciích vedených ve společnosti Clearstream v dematerializované evidenci cenných papírů budou ve výši přijaté společností Clearstream připsány na peněžní účty majitelů účtů ve společnosti Clearstream v souladu s pravidly a provozními postupy společnosti Clearstream.

Výše uvedený způsob vypořádání se obdobně použije i na vypořádání obchodů s dluhopisy.

8.7 Části emise

Vzhledem ke skutečnosti, že se nejedná o novou emisi, ale pouze o kotaci na burze, nebude emise akcií ani dluhopisů rozdělována mezi jednotlivé regulované trhy, ale tytéž akcie a dluhopisy se budou obchodovat na obou burzách, t.j. v Praze a v Paříži.

8.8 Emisní kurz

Kupní cena na začátku obchodování s cennými papíry bude určena podle posledního známého kotace (uzavírací kurz) příslušného cenného papíru. Pro přepočtení hodnoty EUR na CZK budou použita pravidla pro takové propočty, daná burzou a používaná společností UNIVYC.

8.9 Výkon práva na výměnu cenného papíru

S cennými papíry (s výjimkou vyměnitelných dluhopisů a poukázek BSA) vydávanými společností ORCO nejsou spojena práva výměny za jiný cenný papír nebo jiná přednostní práva. Podrobnosti o výměně dluhopisů společnosti ORCO za její akcie jsou uvedeny v kapitole 10 tohoto prospektu; základní údaje o poukázkách BSA jsou uvedeny v kapitolách 3.5.1 a 11 tohoto prospektu.

8.10 Postup při úpisu cenných papírů

Lucemburský zákon o obchodních společnostech zaručuje akcionářům přednostní právo na úpis, které může být omezeno nebo zrušeno valnou hromadou, případně představenstvem společnosti po schválení valnou hromadou.

V souladu s výše uvedeným a v souladu s čl. 5 stanov společnosti ORCO stanovuje datum a místo emise nebo emisí, cenu emise, podmínky upisování a splácení nových akcií představenstvo společnosti ORCO. Pokud jde o emisi akcií, které jsou předmětem tohoto prospektu, využilo představenstvo společnosti ORCO pravomoci dané mu zákonem a zrušilo v rámci této emise přednostní právo stávajících akcionářů na úpis akcií.

Kapitola 9: Další údaje o akciích

9.1 Umístění akcií

Akcie společnosti ORCO, které mají být přijaty k obchodování na regulovaném trhu (Burze cenných papírů Praha, a.s.) v České republice, jsou již umístěny mezi veřejnost, a to na sekundárním trhu burzy Euronext v Paříži. V České republice budou akcie mezi veřejnost umístěny prostřednictvím regulovaného trhu. Lokálním kotečním agentem je Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ: 140 00, IČ: 45244782.

9.2 Charakteristika akcií a přesný popis akcií

Akcie společnosti ORCO jsou podrobněji popsány v kapitole 8.2 tohoto prospektu.

9.3 Popis práv vyplývajících z akcie

V souladu s čl. 7 stanov společnosti ORCO představuje každá akcie podíl na zisku a aktivech společnosti ORCO, který je poměrný podílu na základním kapitálu, které akcie představují, a dále jejího vlastníka opravňuje k hlasování na valných hromadách za podmínek stanovených stanovami společnosti ORCO a zákonem. Odpovědnost akcionářů odpovídá hodnotě akcií, jejichž jsou vlastníky, bez ohledu na to, zda jsou na jméno nebo na majitele. Práva a povinnosti vztahující se k akcií jsou neměnná bez ohledu na změny vlastníka akcie.

Dále, v souladu s čl. 7 stanov společnosti ORCO, vlastnictví akcie opravňuje vlastníka akcie k přistoupení ke stanovám společnosti ORCO a k účasti na rozhodování valné hromady. Dědici, věřitelé, právní nástupci nebo jiní zástupci akcionáře nemohou požadovat zapečetění majetku a cenných papírů společnosti ORCO, nemohou požadovat jejich dění, prodej nebo dražbu a dále nemohou nijak zasahovat do řízení společnosti. Mohou se dovolávat soupisu majetku společnosti ORCO a respektovat rozhodnutí valné hromady.

Akcionáři společnosti ORCO vykonávají práva z akcií společnosti ORCO, kterých jsou vlastníky, na valné hromadě společnosti ORCO, a to v souladu s čl. 19 a násl. stanov společnosti ORCO. Podle čl. 19 stanov společnosti ORCO je každý akcionář oprávněn hlasovat v souladu s pravidly uvedenými ve stanovách společnosti ORCO, a to buď osobně, nebo prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce, přičemž má počet hlasů odpovídající počtu akcií, kterých je majitelem. Výroční valná hromada se v souladu s čl. 20 stanov společnosti ORCO schází v sídle společnosti nebo na kterémkoli jiném místě, které musí být uvedeno v pozvánkách, a to vždy v poslední čtvrtek v měsíci dubnu, ve 14:00. V případě, že tento den není v Lucemburském velkovévodství pracovním dnem, koná se řádná valná hromada v nejbližší pracovní den.

Právo svolat valnou hromadu má představenstvo společnosti ORCO a auditoři. Pokud to akcionáři zastupující pětinu základního kapitálu požadují písemně, jsou povinni ji svolat tak, aby se konala ve lhůtě jednoho měsíce, s uvedením programu. Pozvánky obsahují program jsou zveřejňovány ve formě oznámení publikovaného minimálně dvakrát s odstupem osm kalendářních dní a následně ještě osm kalendářních dní před konáním valné hromady v lucemburském věstníku „Mémorial“ a v lucemburských novinách. Osm kalendářních dní před konáním valné hromady jsou v souladu s článkem 20 stanov společnosti ORCO zasílány

vlastníkům akcií na jméno doporučené dopisy obsahující pozvánku na valnou hromadu.

Společnost ORCO dále předá informace týkající se konání valných hromad také přímo do banky Natexis Banques Populaires, která je pověřena službami spojenými s cennými papíry a finančními službami. Tato banka musí co nejdříve po obdržení sdělit tyto informace oprávněným finančním prostředníkům, kteří jsou členy sdružení EUROCLEAR a požádají o to. Aby akcionáři, kteří vlastní své akcie v EUROCLEAR, mohli vykonávat své hlasovací právo, musí prostřednictvím plné moci dát pokyny pro hlasování svému oprávněnému finančnímu prostředníkovi, který je předá bance Natexis Banques Populaires, jakožto zařízení pověřenému službami spojenými s cennými papíry a finančními službami, která může být jmenována zmocněncem a musí prokázat své oprávnění pomocí osvědčení o vinkulaci, které vystaví oprávněný finanční prostředník, jež je držitelem účtu akcionáře. Akcionáři vlastníci akcie v EUROCLEAR, kteří by se chtěli zúčastnit se valné hromady, musí oznámit tento úmysl představenstvu nejméně pět pracovních dní před touto valnou hromadou, aby mohli být přímo zapsáni na prezenční listinu této valné hromady. Aby se mohli valných hromad zúčastnit a hlasovat na nich, musí akcionáři mimo jiné prokázat své oprávnění osvědčením o vinkulaci.

Po schválení účetní závěrky se valná hromada v souladu s článkem 22 stanov společnosti ORCO ve zvláštním hlasování vyjádří k uvolnění členů představenstva z funkcí. V souladu s čl. 23 stanov společnosti ORCO může stanovy společnosti ORCO měnit pouze mimořádná valná hromada.

O podílu akcionáře na zisku (dividendě) rozhoduje valná hromada společnosti ORCO; postup je uvedený v kapitole 9.4 tohoto prospektu. Dojde-li ke zrušení společnosti ORCO s likvidací, rozdělí likvidátoři v souladu s ustanovením čl. 27 stanov společnosti ORCO po splacení nebo uložení částek potřebných ke splacení pohledávek částky nebo jiné hodnoty, které lze dělit, mezi akcionáře rovným dílem.

9.4 Datum vzniku práva na dividendu

O datu vzniku práva na dividendu rozhoduje valná hromada. Každoročně se z čistého zisku společnosti ORCO odvede minimálně jedna dvacetina, která je určena na vytvoření rezervního fondu; tento odvod přestává být povinným, jakmile rezervní fond dosáhl jedné desetiny základního kapitálu, ale znovu se obnoví, jakmile je tato desetina narušena. Valná hromada rozhoduje o přidělení a rozdělení čistého zisku.

Představenstvo je oprávněno vyplácet zálohy na dividendy, pokud jsou splněny tyto podmínky:

- musí být vypracován účetní výkaz, z něhož vyplývá, že prostředky dostupné na rozdělení jsou dostatečné;
- částka k výplatě nesmí přesáhnout výši výsledků dosažených od konce posledního účetního období, jehož účetní závěrka byla ověřena, zvýšenou o převedený zisk a odvody do rezervních fondů, které jsou k tomuto účelu k dispozici, a sniženou o převedené ztráty a částky odváděné do rezervních fondů na základě povinnosti podle zákona nebo stanov;
- rozhodnutí představenstva vyplatit zálohu může být přijato maximálně dva měsíce od data, ke kterému byl vyhotoven výše uvedený účetní výkaz;
- o výplatě je možné rozhodnout nejdříve za šest měsíců po uzávěrce předchozího účetního období, a až po schválení účetní závěrky vztahující se k tomuto období;

- jakmile je vyplacena první záloha, rozhodnutí o další výplatě je možné přijmout minimálně tři měsíce po rozhodnutí o výplatě první zálohy;
- auditoři společnosti ve své zprávě pro představenstvo ověří, zda byly splněny výše uvedené podmínky.

Jestliže zálohy přesáhnou částku dividendy později stanovenou valnou hromadou, jsou v takovém případě pokládány v souladu s čl. 24 a 25 stanov společnosti ORCO za zálohu na následující dividendu.

9.5 Akcie umístěné mezi veřejností

K obchodu na burze jsou, jak je uvedeno v kapitole 9.6 tohoto prospektu, přijímány všechny akcie společnosti ORCO. Společnost ORCO HOLDING S.A. vlastní 991 967 kusů akcií, na které připadá 4 067 064,70 EUR základního kapitálu společnosti ORCO. Mezi veřejnost v České republice bude tedy umístěno 3 630 857 akcií společnosti ORCO, na které připadá 14 886 513,70 EUR základního kapitálu společnosti ORCO.

Počet akcií společnosti ORCO v emisi může být v důsledku výměny dluhopisů, výkonu práv na výměnu poukázek BSA nebo z důvodu výkonu akciových opcí navyšován, a to až do max. 6 660 575 akcií. Maximální počet akcií, které takovým způsobem mohou vzniknout, je uveden v následující tabulce:

| Důvod vzniku akcií | Max. počet |
|------------------------|------------|
| výměna dluhopisů | 1 001 563 |
| výměna poukázek BSA | 1 012 188 |
| využití akciových opcí | 24 000 |

9.6 Počet akcií

K obchodování na regulovaném trhu na burze bude přijato všech 4 622 824 akcií společnosti ORCO bez jmenovité hodnoty.

Dále budou k obchodování na regulovaném trhu (na sekundárním trhu burzy EURONEXT, jakož i k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s.) průběžně přijímány i akcie, které vzniknou v důsledku výměny dluhopisů, výkonu práv na výměnu poukázek BSA nebo z důvodu výkonu akciových opcí.

9.7 Datum přijetí k obchodování

Akcie společnosti ORCO budou přijaty k obchodování na regulovaném trhu k 1. únoru 2005. Vzniknou-li nové akcie společnosti ORCO v důsledku výměny dluhopisů, výkonu práv na výměnu poukázek BSA nebo z důvodu výkonu akciových opcí, budou tyto přijímány k obchodování na obou regulovaných trzích uvedených v kapitole 9.6 tohoto prospektu průběžně.

9.8 Nabídky převzetí emitenta

Společnost ORCO do dnešního dne neučinila žádné třetí osobě nabídku převzetí a stejně tak do dnešního dne nabídku převzetí od třetí osoby neobdržela.

9.9 Další akcie emitenta

Společnost ORCO nemá žádné další akcie, které by měly být současně s přijetím akcií k obchodování na regulovaném trhu veřejně nebo neveřejně upisovány nebo umístěovány.

9.10 Vývoj kurzu akcií

Vývoj kurzu akcií společnosti ORCO na sekundárním trhu burzy EURONEXT v Paříži za poslední tři roky je uveden v následující tabulce:

| Datum | Průměrný kurz | Datum | Průměrný kurz | Datum | Průměrný kurz |
|------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|
| 14.12.2001 | 20,75 | 16.12.2002 | 19,2 | 15.12.2003 | 20 |
| 17.12.2001 | 20,7 | 17.12.2002 | 19,35 | 16.12.2003 | 19,7 |
| 18.12.2001 | 20,4 | 18.12.2002 | 19,35 | 17.12.2003 | 19,65 |
| 19.12.2001 | 21,1 | 19.12.2002 | 19,34 | 18.12.2003 | 19,5 |
| 20.12.2001 | 20,5 | 20.12.2002 | 19,1 | 19.12.2003 | 19,49 |
| 21.12.2001 | 21 | 23.12.2002 | 19,1 | 22.12.2003 | 19,49 |
| 24.12.2001 | 20,85 | 24.12.2002 | 19,1 | 23.12.2003 | 19,32 |
| 25.12.2001 | 20,85 | 25.12.2002 | 19,1 | 24.12.2003 | 19 |
| 26.12.2001 | 20,85 | 26.12.2002 | 19,1 | 25.12.2003 | 19 |
| 27.12.2001 | 20,5 | 27.12.2002 | 19,4 | 26.12.2003 | 19 |
| 28.12.2001 | 20,5 | 30.12.2002 | 19,6 | 29.12.2003 | 19,4 |
| 31.12.2001 | 20,5 | 31.12.2002 | 19,6 | 30.12.2003 | 19,5 |
| 01.01.2002 | 20,5 | 01.01.2003 | 19,6 | 31.12.2003 | 19,8 |
| 02.01.2002 | 20,7 | 02.01.2003 | 19,95 | 01.01.2004 | 19,8 |
| 03.01.2002 | 20,65 | 03.01.2003 | 19,69 | 02.01.2004 | 20,15 |
| 04.01.2002 | 20,5 | 06.01.2003 | 19,49 | 05.01.2004 | 20 |
| 07.01.2002 | 20,8 | 07.01.2003 | 19,49 | 06.01.2004 | 20,15 |
| 08.01.2002 | 20,4 | 08.01.2003 | 19,49 | 07.01.2004 | 20,1 |
| 09.01.2002 | 20,5 | 09.01.2003 | 19,5 | 08.01.2004 | 20,14 |
| 10.01.2002 | 20,4 | 10.01.2003 | 19,45 | 09.01.2004 | 20,04 |
| 11.01.2002 | 20,38 | 13.01.2003 | 19,45 | 12.01.2004 | 20,15 |
| 14.01.2002 | 20,3 | 14.01.2003 | 19,5 | 13.01.2004 | 20,15 |
| 15.01.2002 | 20,12 | 15.01.2003 | 19,45 | 14.01.2004 | 20 |
| 16.01.2002 | 19,9 | 16.01.2003 | 19,45 | 15.01.2004 | 20,15 |
| 17.01.2002 | 20,2 | 17.01.2003 | 19,4 | 16.01.2004 | 20 |
| 18.01.2002 | 20,6 | 20.01.2003 | 19,2 | 19.01.2004 | 19,8 |

| | | | | | |
|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| 21.01.2002 | 20 | 21.01.2003 | 19,4 | 20.01.2004 | 19,3 |
| 22.01.2002 | 20,4 | 22.01.2003 | 19,1 | 21.01.2004 | 19,26 |
| 23.01.2002 | 20,7 | 23.01.2003 | 18,9 | 22.01.2004 | 19,75 |
| 24.01.2002 | 20,8 | 24.01.2003 | 18,3 | 23.01.2004 | 20 |
| 25.01.2002 | 20,75 | 27.01.2003 | 17,5 | 26.01.2004 | 20 |
| 28.01.2002 | 20,8 | 28.01.2003 | 17,49 | 27.01.2004 | 20,3 |
| 29.01.2002 | 20,7 | 29.01.2003 | 17,7 | 28.01.2004 | 20,3 |
| 30.01.2002 | 20,49 | 30.01.2003 | 17,8 | 29.01.2004 | 20,3 |
| 31.01.2002 | 20,49 | 31.01.2003 | 17,8 | 30.01.2004 | 20,6 |
| 01.02.2002 | 20,45 | 03.02.2003 | 18,09 | 02.02.2004 | 20,5 |
| 04.02.2002 | 20,27 | 04.02.2003 | 17,8 | 03.02.2004 | 20,55 |
| 05.02.2002 | 20,3 | 05.02.2003 | 17,9 | 04.02.2004 | 20,9 |
| 06.02.2002 | 20,3 | 06.02.2003 | 18 | 05.02.2004 | 20,95 |
| 07.02.2002 | 20,2 | 07.02.2003 | 18 | 06.02.2004 | 20,95 |
| 08.02.2002 | 20,3 | 10.02.2003 | 17,9 | 09.02.2004 | 21,1 |
| 11.02.2002 | 20,3 | 11.02.2003 | 18 | 10.02.2004 | 22 |
| 12.02.2002 | 20,3 | 12.02.2003 | 17,8 | 11.02.2004 | 22,97 |
| 13.02.2002 | 20,3 | 13.02.2003 | 17,3 | 12.02.2004 | 22,8 |
| 14.02.2002 | 20,1 | 14.02.2003 | 17,7 | 13.02.2004 | 21,7 |
| 15.02.2002 | 20,2 | 17.02.2003 | 17,84 | 16.02.2004 | 21,7 |
| 18.02.2002 | 20,2 | 18.02.2003 | 18,5 | 17.02.2004 | 21,4 |
| 19.02.2002 | 20,1 | 19.02.2003 | 18,85 | 18.02.2004 | 21,23 |
| 20.02.2002 | 20,2 | 20.02.2003 | 18,74 | 19.02.2004 | 21,2 |
| 21.02.2002 | 20,1 | 21.02.2003 | 18,64 | 20.02.2004 | 21,5 |
| 22.02.2002 | 20 | 24.02.2003 | 18,4 | 23.02.2004 | 21,4 |
| 25.02.2002 | 20 | 25.02.2003 | 17,95 | 24.02.2004 | 21,47 |
| 26.02.2002 | 20 | 26.02.2003 | 18,2 | 25.02.2004 | 21,49 |
| 27.02.2002 | 20,1 | 27.02.2003 | 17,75 | 26.02.2004 | 21,5 |
| 28.02.2002 | 20,1 | 28.02.2003 | 17,97 | 27.02.2004 | 21,6 |
| 01.03.2002 | 20 | 03.03.2003 | 18,5 | 01.03.2004 | 21,75 |
| 04.03.2002 | 20 | 04.03.2003 | 18,3 | 02.03.2004 | 21,8 |
| 05.03.2002 | 20 | 05.03.2003 | 18,1 | 03.03.2004 | 22 |
| 06.03.2002 | 20,19 | 06.03.2003 | 17,6 | 04.03.2004 | 21,92 |
| 07.03.2002 | 20,2 | 07.03.2003 | 19,35 | 05.03.2004 | 23,16 |
| 08.03.2002 | 20,19 | 10.03.2003 | 19,25 | 08.03.2004 | 24,33 |
| 11.03.2002 | 20,1 | 11.03.2003 | 18,45 | 09.03.2004 | 23,69 |
| 12.03.2002 | 20,05 | 12.03.2003 | 18,45 | 10.03.2004 | 23 |
| 13.03.2002 | 20 | 13.03.2003 | 18,6 | 11.03.2004 | 23,3 |
| 14.03.2002 | 20 | 14.03.2003 | 18,7 | 12.03.2004 | 23 |
| 15.03.2002 | 20,1 | 17.03.2003 | 19,1 | 15.03.2004 | 22,95 |
| 18.03.2002 | 20 | 18.03.2003 | 19,04 | 16.03.2004 | 22,9 |

| | | | | | |
|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| 19.03.2002 | 20 | 19.03.2003 | 19 | 17.03.2004 | 23,45 |
| 20.03.2002 | 20 | 20.03.2003 | 19 | 18.03.2004 | 22,65 |
| 21.03.2002 | 20 | 21.03.2003 | 19,08 | 19.03.2004 | 23,03 |
| 22.03.2002 | 19,7 | 24.03.2003 | 18,8 | 22.03.2004 | 22,24 |
| 25.03.2002 | 19,99 | 25.03.2003 | 18,95 | 23.03.2004 | 23 |
| 26.03.2002 | 20,04 | 26.03.2003 | 18,8 | 24.03.2004 | 22,98 |
| 27.03.2002 | 20,05 | 27.03.2003 | 18,5 | 25.03.2004 | 23,15 |
| 28.03.2002 | 20,05 | 28.03.2003 | 18,64 | 26.03.2004 | 22,8 |
| 29.03.2002 | 20,05 | 31.03.2003 | 18,65 | 29.03.2004 | 23,05 |
| 01.04.2002 | 20,05 | 01.04.2003 | 18,65 | 30.03.2004 | 23,45 |
| 02.04.2002 | 20 | 02.04.2003 | 18,8 | 31.03.2004 | 24,15 |
| 03.04.2002 | 19,95 | 03.04.2003 | 18,75 | 01.04.2004 | 24,48 |
| 04.04.2002 | 20 | 04.04.2003 | 18,35 | 02.04.2004 | 24,4 |
| 05.04.2002 | 20 | 07.04.2003 | 18,6 | 05.04.2004 | 24,48 |
| 08.04.2002 | 20,03 | 08.04.2003 | 18,4 | 06.04.2004 | 24,59 |
| 09.04.2002 | 20 | 09.04.2003 | 18,4 | 07.04.2004 | 24,7 |
| 10.04.2002 | 20,2 | 10.04.2003 | 18,4 | 08.04.2004 | 24,65 |
| 11.04.2002 | 20,5 | 11.04.2003 | 18,3 | 09.04.2004 | 24,65 |
| 12.04.2002 | 21 | 14.04.2003 | 18,5 | 12.04.2004 | 24,65 |
| 15.04.2002 | 20,85 | 15.04.2003 | 18,25 | 13.04.2004 | 25 |
| 16.04.2002 | 20,5 | 16.04.2003 | 17,85 | 14.04.2004 | 25 |
| 17.04.2002 | 20,45 | 17.04.2003 | 17,8 | 15.04.2004 | 25 |
| 18.04.2002 | 20,48 | 18.04.2003 | 17,8 | 16.04.2004 | 24,8 |
| 19.04.2002 | 20,5 | 21.04.2003 | 17,8 | 19.04.2004 | 24,9 |
| 22.04.2002 | 20,5 | 22.04.2003 | 17,8 | 20.04.2004 | 25 |
| 23.04.2002 | 20,5 | 23.04.2003 | 18,07 | 21.04.2004 | 24,6 |
| 24.04.2002 | 20,47 | 24.04.2003 | 18,1 | 22.04.2004 | 24,3 |
| 25.04.2002 | 20,4 | 25.04.2003 | 17,7 | 23.04.2004 | 24,6 |
| 26.04.2002 | 20,4 | 28.04.2003 | 18,07 | 26.04.2004 | 24,6 |
| 29.04.2002 | 20,39 | 29.04.2003 | 18,05 | 27.04.2004 | 24,98 |
| 30.04.2002 | 20,35 | 30.04.2003 | 18,15 | 28.04.2004 | 24,98 |
| 01.05.2002 | 20,35 | 01.05.2003 | 18,15 | 29.04.2004 | 24,97 |
| 02.05.2002 | 20,3 | 02.05.2003 | 18,07 | 30.04.2004 | 24,97 |
| 03.05.2002 | 20,3 | 05.05.2003 | 18,07 | 03.05.2004 | 24,98 |
| 06.05.2002 | 20,15 | 06.05.2003 | 18,01 | 04.05.2004 | 25 |
| 07.05.2002 | 20 | 07.05.2003 | 18,01 | 05.05.2004 | 25 |
| 08.05.2002 | 20,1 | 08.05.2003 | 18 | 06.05.2004 | 25 |
| 09.05.2002 | 20,05 | 09.05.2003 | 18 | 07.05.2004 | 24,6 |
| 10.05.2002 | 20,25 | 12.05.2003 | 18 | 10.05.2004 | 24 |
| 13.05.2002 | 20,3 | 13.05.2003 | 18 | 11.05.2004 | 24,2 |
| 14.05.2002 | 20,2 | 14.05.2003 | 17,8 | 12.05.2004 | 24,4 |

| | | | | | |
|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| 15.05.2002 | 20,25 | 15.05.2003 | 17,8 | 13.05.2004 | 22,9 |
| 16.05.2002 | 20,15 | 16.05.2003 | 17,5 | 14.05.2004 | 22,5 |
| 17.05.2002 | 20 | 19.05.2003 | 17,75 | 17.05.2004 | 21,8 |
| 20.05.2002 | 20,15 | 20.05.2003 | 17,6 | 18.05.2004 | 22 |
| 21.05.2002 | 20 | 21.05.2003 | 17,99 | 19.05.2004 | 22,45 |
| 22.05.2002 | 20,1 | 22.05.2003 | 17,8 | 20.05.2004 | 22,2 |
| 23.05.2002 | 20,05 | 23.05.2003 | 17,85 | 21.05.2004 | 22,3 |
| 24.05.2002 | 20 | 26.05.2003 | 17,4 | 24.05.2004 | 22,1 |
| 27.05.2002 | 20 | 27.05.2003 | 17,7 | 25.05.2004 | 21,2 |
| 28.05.2002 | 20 | 28.05.2003 | 17,75 | 26.05.2004 | 22 |
| 29.05.2002 | 20 | 29.05.2003 | 17,85 | 27.05.2004 | 22,2 |
| 30.05.2002 | 19,99 | 30.05.2003 | 17,9 | 28.05.2004 | 21,92 |
| 31.05.2002 | 19,99 | 02.06.2003 | 18 | 31.05.2004 | 21,41 |
| 03.06.2002 | 20 | 03.06.2003 | 18,3 | 01.06.2004 | 21,61 |
| 04.06.2002 | 19,95 | 04.06.2003 | 18,7 | 02.06.2004 | 22,28 |
| 05.06.2002 | 19,8 | 05.06.2003 | 18,5 | 03.06.2004 | 22,4 |
| 06.06.2002 | 19,5 | 06.06.2003 | 18,3 | 04.06.2004 | 22,74 |
| 07.06.2002 | 19,39 | 09.06.2003 | 18,3 | 07.06.2004 | 22,7 |
| 10.06.2002 | 19,6 | 10.06.2003 | 18,3 | 08.06.2004 | 22,8 |
| 11.06.2002 | 19,58 | 11.06.2003 | 18,3 | 09.06.2004 | 23,2 |
| 12.06.2002 | 19,5 | 12.06.2003 | 18,05 | 10.06.2004 | 23,9 |
| 13.06.2002 | 19,69 | 13.06.2003 | 18,3 | 11.06.2004 | 23,95 |
| 14.06.2002 | 19,64 | 16.06.2003 | 18 | 14.06.2004 | 24 |
| 17.06.2002 | 19,64 | 17.06.2003 | 18,25 | 15.06.2004 | 24 |
| 18.06.2002 | 19,69 | 18.06.2003 | 17,6 | 16.06.2004 | 24,15 |
| 19.06.2002 | 19,55 | 19.06.2003 | 17,89 | 17.06.2004 | 23,91 |
| 20.06.2002 | 19,5 | 20.06.2003 | 17,43 | 18.06.2004 | 23,9 |
| 21.06.2002 | 19,6 | 23.06.2003 | 17,5 | 21.06.2004 | 23,83 |
| 24.06.2002 | 19 | 24.06.2003 | 17,75 | 22.06.2004 | 24 |
| 25.06.2002 | 19 | 25.06.2003 | 17,5 | 23.06.2004 | 24,4 |
| 26.06.2002 | 19,4 | 26.06.2003 | 17,45 | 24.06.2004 | 25,45 |
| 27.06.2002 | 18,83 | 27.06.2003 | 17,65 | 25.06.2004 | 25,4 |
| 28.06.2002 | 18,75 | 30.06.2003 | 17,4 | 28.06.2004 | 25,45 |
| 01.07.2002 | 18,74 | 01.07.2003 | 17,45 | 29.06.2004 | 25,64 |
| 02.07.2002 | 17,21 | 02.07.2003 | 17,7 | 30.06.2004 | 26,4 |
| 03.07.2002 | 17,4 | 03.07.2003 | 17,7 | 01.07.2004 | 25,5 |
| 04.07.2002 | 17,5 | 04.07.2003 | 17,65 | 02.07.2004 | 25,8 |
| 05.07.2002 | 17,45 | 07.07.2003 | 17,6 | 05.07.2004 | 26,25 |
| 08.07.2002 | 17,1 | 08.07.2003 | 17,75 | 06.07.2004 | 25,79 |
| 09.07.2002 | 17,4 | 09.07.2003 | 17,75 | 07.07.2004 | 25,79 |
| 10.07.2002 | 17,2 | 10.07.2003 | 17,85 | 08.07.2004 | 25,56 |

| | | | | | |
|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| 11.07.2002 | 17 | 11.07.2003 | 17,85 | 09.07.2004 | 25,5 |
| 12.07.2002 | 16,95 | 14.07.2003 | 17,84 | 12.07.2004 | 25,3 |
| 15.07.2002 | 16,95 | 15.07.2003 | 17,85 | 13.07.2004 | 25,54 |
| 16.07.2002 | 16,8 | 16.07.2003 | 17,85 | 14.07.2004 | 25,75 |
| 17.07.2002 | 16,75 | 17.07.2003 | 17,85 | 15.07.2004 | 25,09 |
| 18.07.2002 | 16,55 | 18.07.2003 | 17,85 | 16.07.2004 | 25,5 |
| 19.07.2002 | 16,5 | 21.07.2003 | 17,6 | 19.07.2004 | 25,75 |
| 22.07.2002 | 16,75 | 22.07.2003 | 17,97 | 20.07.2004 | 25,5 |
| 23.07.2002 | 16,3 | 23.07.2003 | 17,7 | 21.07.2004 | 26 |
| 24.07.2002 | 16,5 | 24.07.2003 | 17,7 | 22.07.2004 | 25,9 |
| 25.07.2002 | 16,5 | 25.07.2003 | 17,68 | 23.07.2004 | 25,5 |
| 26.07.2002 | 16,5 | 28.07.2003 | 17 | 26.07.2004 | 25,7 |
| 29.07.2002 | 16,5 | 29.07.2003 | 17 | 27.07.2004 | 25,9 |
| 30.07.2002 | 16,5 | 30.07.2003 | 17,57 | 28.07.2004 | 25,95 |
| 31.07.2002 | 17,1 | 31.07.2003 | 17,4 | 29.07.2004 | 26,2 |
| 01.08.2002 | 17,2 | 01.08.2003 | 17,4 | 30.07.2004 | 26,8 |
| 02.08.2002 | 17,24 | 04.08.2003 | 17,4 | 02.08.2004 | 26,5 |
| 05.08.2002 | 17 | 05.08.2003 | 17,5 | 03.08.2004 | 26,45 |
| 06.08.2002 | 17,5 | 06.08.2003 | 17,5 | 04.08.2004 | 26,25 |
| 07.08.2002 | 18,3 | 07.08.2003 | 17,45 | 05.08.2004 | 26,15 |
| 08.08.2002 | 18,29 | 08.08.2003 | 17,59 | 06.08.2004 | 26,15 |
| 09.08.2002 | 19 | 11.08.2003 | 17,2 | 09.08.2004 | 26,1 |
| 12.08.2002 | 19 | 12.08.2003 | 17,59 | 10.08.2004 | 26,08 |
| 13.08.2002 | 19 | 13.08.2003 | 17,6 | 11.08.2004 | 26,1 |
| 14.08.2002 | 19 | 14.08.2003 | 17,56 | 12.08.2004 | 26,25 |
| 15.08.2002 | 19 | 15.08.2003 | 17,57 | 13.08.2004 | 26 |
| 16.08.2002 | 19 | 18.08.2003 | 17,3 | 16.08.2004 | 26 |
| 19.08.2002 | 19 | 19.08.2003 | 17,5 | 17.08.2004 | 25,49 |
| 20.08.2002 | 19 | 20.08.2003 | 17,5 | 18.08.2004 | 25 |
| 21.08.2002 | 19 | 21.08.2003 | 17,6 | 19.08.2004 | 25,15 |
| 22.08.2002 | 19 | 22.08.2003 | 17,5 | 20.08.2004 | 24,99 |
| 23.08.2002 | 18,75 | 25.08.2003 | 17,5 | 23.08.2004 | 24,5 |
| 26.08.2002 | 18,95 | 26.08.2003 | 17,5 | 24.08.2004 | 24,29 |
| 27.08.2002 | 18,7 | 27.08.2003 | 18 | 25.08.2004 | 24,92 |
| 28.08.2002 | 18,7 | 28.08.2003 | 17,35 | 26.08.2004 | 24,61 |
| 29.08.2002 | 18,7 | 29.08.2003 | 17,8 | 27.08.2004 | 24,61 |
| 30.08.2002 | 18,7 | 01.09.2003 | 18,05 | 30.08.2004 | 24,59 |
| 02.09.2002 | 18,98 | 02.09.2003 | 18,5 | 31.08.2004 | 26 |
| 03.09.2002 | 18,98 | 03.09.2003 | 18,34 | 01.09.2004 | 24,91 |
| 04.09.2002 | 17,89 | 04.09.2003 | 18,5 | 02.09.2004 | 24,7 |
| 05.09.2002 | 18,48 | 05.09.2003 | 18,55 | 03.09.2004 | 24,4 |

| | | | | | |
|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| 06.09.2002 | 18,9 | 08.09.2003 | 18,5 | 06.09.2004 | 23,78 |
| 09.09.2002 | 18,9 | 09.09.2003 | 18,21 | 07.09.2004 | 23,97 |
| 10.09.2002 | 18,85 | 10.09.2003 | 18,15 | 08.09.2004 | 24,18 |
| 11.09.2002 | 18,85 | 11.09.2003 | 18,04 | 09.09.2004 | 24,35 |
| 12.09.2002 | 18,01 | 12.09.2003 | 18 | 10.09.2004 | 24,6 |
| 13.09.2002 | 18,3 | 15.09.2003 | 18,1 | 13.09.2004 | 24,5 |
| 16.09.2002 | 18,5 | 16.09.2003 | 18,1 | 14.09.2004 | 24,39 |
| 17.09.2002 | 18,45 | 17.09.2003 | 18,1 | 15.09.2004 | 24,07 |
| 18.09.2002 | 18,55 | 18.09.2003 | 18,4 | 16.09.2004 | 24,99 |
| 19.09.2002 | 18,2 | 19.09.2003 | 18,2 | 17.09.2004 | 24,6 |
| 20.09.2002 | 18,29 | 22.09.2003 | 18,4 | 20.09.2004 | 24,79 |
| 23.09.2002 | 18 | 23.09.2003 | 18,29 | 21.09.2004 | 24,89 |
| 24.09.2002 | 17,75 | 24.09.2003 | 18,29 | 22.09.2004 | 24,6 |
| 25.09.2002 | 18,7 | 25.09.2003 | 18,4 | 23.09.2004 | 25,2 |
| 26.09.2002 | 18,8 | 26.09.2003 | 18,4 | 24.09.2004 | 25,2 |
| 27.09.2002 | 18,97 | 29.09.2003 | 18,1 | 27.09.2004 | 25,35 |
| 30.09.2002 | 18,7 | 30.09.2003 | 18,25 | 28.09.2004 | 26 |
| 01.10.2002 | 18,7 | 01.10.2003 | 18,1 | 29.09.2004 | 27 |
| 02.10.2002 | 18,18 | 02.10.2003 | 18,09 | 30.09.2004 | 27 |
| 03.10.2002 | 17,9 | 03.10.2003 | 18,25 | 01.10.2004 | 27,8 |
| 04.10.2002 | 17,1 | 06.10.2003 | 17,95 | 04.10.2004 | 27,5 |
| 07.10.2002 | 17,49 | 07.10.2003 | 18 | 05.10.2004 | 27,65 |
| 08.10.2002 | 17,49 | 08.10.2003 | 18 | 06.10.2004 | 27,5 |
| 09.10.2002 | 17 | 09.10.2003 | 17,9 | 07.10.2004 | 27,49 |
| 10.10.2002 | 17 | 10.10.2003 | 18 | 08.10.2004 | 27,3 |
| 11.10.2002 | 17 | 13.10.2003 | 17,99 | 11.10.2004 | 27,38 |
| 14.10.2002 | 16,99 | 14.10.2003 | 18,2 | 12.10.2004 | 27,4 |
| 15.10.2002 | 16,2 | 15.10.2003 | 18,2 | 13.10.2004 | 27,5 |
| 16.10.2002 | 16,9 | 16.10.2003 | 18,1 | 14.10.2004 | 28 |
| 17.10.2002 | 16,9 | 17.10.2003 | 17,9 | 15.10.2004 | 28,5 |
| 18.10.2002 | 16,94 | 20.10.2003 | 18,1 | 18.10.2004 | 28,45 |
| 21.10.2002 | 16,65 | 21.10.2003 | 18,1 | 19.10.2004 | 28,9 |
| 22.10.2002 | 16,94 | 22.10.2003 | 18 | 20.10.2004 | 29 |
| 23.10.2002 | 17,4 | 23.10.2003 | 18 | 21.10.2004 | 29,35 |
| 24.10.2002 | 18 | 24.10.2003 | 18 | 22.10.2004 | 29,75 |
| 25.10.2002 | 18 | 27.10.2003 | 18 | 25.10.2004 | 29,65 |
| 28.10.2002 | 18 | 28.10.2003 | 18 | 26.10.2004 | 29,8 |
| 29.10.2002 | 17,8 | 29.10.2003 | 18 | 27.10.2004 | 29,88 |
| 30.10.2002 | 17,8 | 30.10.2003 | 17,85 | 28.10.2004 | 29,55 |
| 31.10.2002 | 17,75 | 31.10.2003 | 18 | 29.10.2004 | 29,51 |
| 01.11.2002 | 17,75 | 03.11.2003 | 18,5 | 01.11.2004 | 29,5 |

| | | | | | |
|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| 04.11.2002 | 17,9 | 04.11.2003 | 18,4 | 02.11.2004 | 29,9 |
| 05.11.2002 | 18 | 05.11.2003 | 18,2 | 03.11.2004 | 30,39 |
| 06.11.2002 | 17,9 | 06.11.2003 | 18,55 | 04.11.2004 | 30,01 |
| 07.11.2002 | 17,5 | 07.11.2003 | 18,54 | 05.11.2004 | 30 |
| 08.11.2002 | 17,8 | 10.11.2003 | 19,2 | 08.11.2004 | 30,45 |
| 11.11.2002 | 17,8 | 11.11.2003 | 19,2 | 09.11.2004 | 30,11 |
| 12.11.2002 | 17,8 | 12.11.2003 | 19 | 10.11.2004 | 30,25 |
| 13.11.2002 | 17,8 | 13.11.2003 | 19 | 11.11.2004 | 30,2 |
| 14.11.2002 | 18 | 14.11.2003 | 19,2 | 12.11.2004 | 30,3 |
| 15.11.2002 | 18 | 17.11.2003 | 18,65 | 15.11.2004 | 30,3 |
| 18.11.2002 | 18 | 18.11.2003 | 18,6 | 16.11.2004 | 30,25 |
| 19.11.2002 | 18,1 | 19.11.2003 | 18,6 | 17.11.2004 | 30,25 |
| 20.11.2002 | 18 | 20.11.2003 | 18,6 | 18.11.2004 | 30 |
| 21.11.2002 | 18,3 | 21.11.2003 | 18,7 | 19.11.2004 | 30 |
| 22.11.2002 | 18,3 | 24.11.2003 | 18,8 | 22.11.2004 | 29,76 |
| 25.11.2002 | 18 | 25.11.2003 | 19,5 | 23.11.2004 | 30,2 |
| 26.11.2002 | 18,3 | 26.11.2003 | 19,7 | 24.11.2004 | 30,4 |
| 27.11.2002 | 18,43 | 27.11.2003 | 19,6 | 25.11.2004 | 30 |
| 28.11.2002 | 18,3 | 28.11.2003 | 19,6 | 26.11.2004 | 29,6 |
| 29.11.2002 | 18,35 | 01.12.2003 | 20 | 29.11.2004 | 29,65 |
| 02.12.2002 | 18,95 | 02.12.2003 | 20,2 | 30.11.2004 | 29,65 |
| 03.12.2002 | 18,93 | 03.12.2003 | 20,6 | 01.12.2004 | 29,85 |
| 04.12.2002 | 18,7 | 04.12.2003 | 20,5 | 02.12.2004 | 29,82 |
| 05.12.2002 | 18,7 | 05.12.2003 | 20,45 | 03.12.2004 | 30 |
| 06.12.2002 | 19,55 | 08.12.2003 | 20,43 | 06.12.2004 | 30,14 |
| 09.12.2002 | 19,7 | 09.12.2003 | 20,4 | 07.12.2004 | 30,15 |
| 10.12.2002 | 19,48 | 10.12.2003 | 20,38 | 08.12.2004 | 30,1 |
| 11.12.2002 | 19,5 | 11.12.2003 | 20,05 | 09.12.2004 | 30,05 |
| 12.12.2002 | 19,39 | 12.12.2003 | 20 | 10.12.2004 | 30,05 |
| 13.12.2002 | 19,25 | | | 13.12.2004 | 30,2 |
| | | | | 14.12.2004 | 30,88 |
| | | | | 15.12.2004 | 30,9 |

Kapitola 10: Další údaje o dluhopisech

10.1 Označení dluhopisů

Emise dluhopisů společnosti ORCO „17. 9.2004 – 31. 12. 2011“ představuje 1 001 563 vyměnitelných dluhopisů. Tyto dluhopisy mají nominální hodnotu 32,40 EUR každý a vystavené na par představují maximální celkovou nominální částku 32 450 641,20 EUR. Jednotná nominální hodnota dluhopisů činí 32,40 EUR a znamená emisní ážio 35 % ve srovnání s referenčním kurzem akcií společnosti ORCO ve výši 24 EUR použitým pro fixaci definitivních podmínek emise ke dni 10. května 2004.

Investičním agentem pro dluhopisy je společnost AEK Amsterdams Effectenkantoor, se sídlem Herengracht 208-214, Amsterdam 1016 BS, Nizozemsko. Lokálním kotačním agentem pro Českou republiku je Česká spořitelna, a.s.

Společnost ORCO při vydávání dluhopisů částečně využila oprávnění dané jí čl. 2.1.2.1 odst. 2 emisních podmínek dluhopisů a původní objem emise čítající 925 926 dluhopisů navýšila na 1 001 563 dluhopisů. Pro účely přijetí těchto 1 001 563 dluhopisů k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. je vyhotovován tento prospekt. Výnos z emise dluhopisů je použit k pokrytí všeobecných potřeb financování společnosti ORCO, zvláště pak k financování jejího vnějšího růstu prostřednictvím akvizic nemovitostí směřujících k posílení činností souvisejících s pozemky.

10.2 Úroková sazba

Dluhopisy společnosti ORCO jsou úročeny nominální úrokovou sazbou 5,5 % p.a. a úrok je splatný každý rok k 31. prosinci, poprvé k 31. prosinci 2004. V případě výplaty v okamžiku splatnosti dluhopisu prostřednictvím zpětného ážia (tj. rozdílem vyplacené částky oproti nominální hodnotě dluhopisu v den jeho vydání) je sazba úrokového výnosu stanovena na 6,8 %.

První krátkodobý (tj. za období kratší než jeden rok) kupón je ve výši 0,49 EUR na jeden dluhopis, následující výroční kupóny budou ve výši 1,78 EUR na jeden dluhopis, všechny se splatností 31. prosince příslušného roku. Podrobnosti o úročení a výplatě úroků z dluhopisů jsou uvedeny v kapitolách 10.7 a 10.9 tohoto prospektu.

10.3 Další výhody

Vlastníci dluhopisů budou mít v každém okamžiku od data úhrady dluhopisů až do 15. prosince 2011 možnost získat za podmínek uvedených níže nové akcie společnosti ORCO (dále také „nárok na přidělení akcií“), které budou uvolněny nebo vystaveny prostřednictvím úhrady jejich pohledávky z dluhopisů.

Nové akcie budou akciemi stejného druhu jako stávající akcie. Na základě volby akcionáře budou vystaveny na jméno nebo na majitele. Nové akcie společnosti ORCO pocházející z konverze budou přijímány k obchodování na sekundárním trhu burzy EURONEXT v Paříži a Burzy cenných papírů Praha, a.s., a to postupně v závislosti na jejich emisi, k níž bude docházet vždy po vydání potvrzení společnosti ORCO konstatujícího navýšení základního kapitálu.

V případě navýšení základního kapitálu společnosti ORCO, dále v případě fúze nebo rozdělení společnosti ORCO nebo jiných finančních operací implikujících přednostní právo úpisu nebo stanovení vyhrazené přednostní lhůty upisování ve prospěch akcionářů společnosti ORCO, si společnost ORCO vyhrazuje právo pozastavit výkon nároku na přidělení akcií během období, které nesmí překročit tři měsíce, nebo jakéhokoli jiného období stanoveného platnými lucemburskými právními předpisy. Tato možnost nesmí v žádném případě znamenat pro vlastníky dluhopisů, kteří mají nárok na výplatu výnosů z nich, ztrátu nároku na přidělení akcií a na lhůtu stanovenou níže.

Rozhodnutí společnosti ORCO o pozastavení výkonu nároku na přidělení akcií bude předmětem oznámení zveřejněného ve věstnících „Memorial“ a „Bulletin des Annonces legales obligatoires“ v Lucemburském velkovévodství. Toto oznámení bude zveřejněno nejméně patnáct dnů před datem, jímž vstoupí pozastavení v platnost; bude v něm uvedeno datum počátku platnosti pozastavení a datum jeho ukončení. Tato informace bude rovněž předmětem oznámení v některém z finančních deníků s celostátní distribucí v Lucembursku a ve Francii a oznámení burzy EURONEXT a Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Výměnný poměr dluhopisů za akcie společnosti ORCO je stanoven v poměru jedné akcie společnosti ORCO za jeden dluhopis (dále jako „poměr pro přidělení akcií“). Pro dluhopisy s výplatou k datu splatnosti nebo předčasnou výplatou bude nárok na přidělení akcií zrušen k 15. prosinci 2011. Všichni vlastníci dluhopisů, kteří do tohoto termínu nevyužijí svého nároku na přidělení akcií, obdrží částku rovnou hodnotě výplaty určené v podmínkách stanovených níže v závislosti na konkrétním případě.

Pro využití nároku na přidělení akcií je potřeba, aby vlastníci dluhopisů o toto přidělení písemně požádali zprostředkovatele, u něhož jsou příslušné listiny zaknihovány (imobilizovány). Shromažďování těchto operací bude zajišťovat banka Natexis Banques Populaires, identifikační údaje které jsou uvedeny v kapitole 8.6 tohoto prospektu.

Jednotlivé žádosti o výkon nároku na přidělení akcií obdržené u banky Natexis Banques Populaires jako shromažďovatele žádostí během kalendářního měsíce (dále jen „období výkonu“) nabudou účinnosti buď (i) k poslednímu pracovnímu dni příslušného kalendářního měsíce, nebo (ii) sedmým pracovním dnem, který předchází datu stanovenému pro výplatu dluhopisů, a to podle toho, která z uvedených skutečností nastane dříve (dále jen „datum výkonu“).

Vlastníci dluhopisů obdrží akcie třicátý den po konci kalendářního měsíce, v jehož průběhu proběhla žádost o převod. V této lhůtě je zohledněna skutečnost, že navýšení základního kapitálu je třeba notářsky zaregistrovat, a doba potřebná k vytvoření listin. V případě využití nároku na přidělení akcií nebude vlastníkům dluhopisů vyplacen žádný úrok vztahující se k období probíhajícímu mezi posledním termínem výplaty úroku před datem výkonu a dnem, k němuž dochází k předání akcií.

Práva a povinnosti spojené s novými akciemi vydanými v důsledku výměny dluhopisů za akcie společnosti ORCO budou podléhat všem ustanovením stanov a budou mít platnost od prvního dne účetního období společnosti ORCO, do něhož spadá datum výkonu. Akcie budou implikovat za příslušné účetní období a období následující nárok na stejnou dividendu jako je dividendy vztažená ke stejné nominální hodnotě ostatních akcií se stejným obdobím platnosti. Nové akcie budou tedy plně asimilovány se stávajícími akciemi od okamžiku výplaty dividendy vztahující se k předcházejícímu období nebo, nedošlo-li k výplatě dividend, od okamžiku zasedání výroční valné hromady, na které se projednávají výsledky příslušného účetního období.

Dluhopisy, které byly takto vyměněny za akcie společnosti ORCO, budou anulovány, resp. přestanou existovat a jejich vlastníci přestanou být oprávněni z nich vykonávat práva ke dni, kdy představenstvo společnosti ORCO rozhodne o zvýšení základního kapitálu společnosti ORCO. Přestože ke vzniku nových akcií vzniklých uplatněním dluhopisů dochází dnem rozhodnutí představenstva, vlastníci nových akcií budou moci vykonávat svá práva z akcií po jejich připsání na majetkový účet třicátý den po konci kalendářního měsíce, v jehož průběhu proběhla žádost o převod.

10.4 Splácení dluhopisů, způsob výplaty výnosů a vypořádání obchodů s nimi

Celková doba splatnosti dluhopisů počítaná od data úhrady, kterým je 22. září 2004, je 2 655 dnů a konečné datum splatnosti je tedy stanoveno na 31. prosinec 2011.

Na základě rozhodnutí společnosti ORCO je možné (i) kdykoli odkoupením prostřednictvím burzy, mimo burzu nebo pomocí veřejných nabídek, nebo (ii) celkově počínaje prvním dnem 19. měsíce od data úhrady a dále až do data splatnosti provést za následujících podmínek předčasnou výplatu dluhopisů:

- kurz akcií společnosti ORCO musí být roven nebo vyšší než 125% nominální hodnoty dluhopisů, tedy alespoň 40,50 EUR,
- společnost ORCO učiní oznámení vlastníkům dluhopisů s 30 denním předstihem, ti pak ještě mohou během tohoto období své dluhopisy vyměnit za akcie společnosti ORCO a
- vlastníci dluhopisů, kteří v uvedené lhůtě své dluhopisy nevyměnili, získají doplňkový úrok, který jim na celou dobu trvání jejich investice zajistí zpětný hrubý úrokový výnos na roční bázi ve výši 8 %.

Informace o počtu takto odkupovaných dluhopisů a o počtu dluhopisů v oběhu bude za účelem zveřejnění předávána společnosti burze EURONEXT a Burze cenných papírů Praha, a.s. a je možno ji získat i u společnosti ORCO. Informace uveřejňované každoročně v Oficiálním věstníku (Journal Officiel) Lucemburského velkovévodství jeden měsíc před datem výplaty bude obsahovat také počet listin odkupovaných podle předchozích ustanovení, počet listin k výplatě a zprávu o probíhajícím odkupování.

Společnost ORCO bude burzu EURONEXT a Burzu cenných papírů Praha, a.s. informovat o změně počtu dluhopisů bezprostředně po uplatnění práva na jejich výměnu za akcie. Obdobně bude společnost ORCO postupovat v případě výkonu práv na výměnu poukázek BSA a z důvodu výkonu akciových opcí.

Pro rozhodnutí společnosti ORCO přikročit k částečné předčasné výplatě dluhopisů (tj., že budou předčasně vypláceny pouze dluhopisy do předem stanoveného objemu), která není na rozdíl od celkové předčasné výplaty v rozporu s vyplácením v rámci běžné výměny dluhopisů za akcie, je podmínkou oznámení v Oficiálním věstníku (Journal Officiel) Lucemburského velkovévodství, finanční oznámení publikované v některém z francouzských finančních deníků s celostátní distribucí, oznámení burzy EURONEXT, Burzy cenných papírů Praha, a.s. a oznámení publikované v listu „Mémorial“ a v jednom dalším lucemburském deníku, a to nejpozději dva měsíce před datem výplaty. Toto oznámení bude obsahovat všechny potřebné údaje a vlastníkům dluhopisů v něm bude sděleno stanovené datum výplaty.

Dluhopisy vyměněné za akcie, vyplacené v řádné době splatnosti nebo předčasně i dluhopisy odkoupené společností ORCO na burze nebo mimo burzu nebo prostřednictvím veřejných nabídek přestanou být považovány za listiny v oběhu.

Úroky z dluhopisů budou vlastníkům dluhopisů vypláceny společností ORCO na jejich bankovní účet. Způsob vypořádání obchodů s akciemi uvedený v kapitole 8.6 tohoto prospektu se obdobně použije i na vypořádání obchodů s dluhopisy.

10.5 Měna

Dluhopisy společnosti ORCO jsou denominovány v Eurech (EUR), tuto měnu není možné změnit. Vypořádání transakcí s dluhopisy je možné i v Korunách českých, jak je popsáno v kapitole 8.6 tohoto prospektu.

V současné době se všechny dluhopisy na burze obchodují v procentech z jmenovité hodnoty dluhopisu. Vypočtená výše alikvótního úrokového výnosu je připočtena k objemu obchodu, který je uveden v měně obchodování.

V případě, že dochází ke změně měny obchodování (např. z EUR) na jinou měnu vypořádání (např. na Kč), dojde k přepočtu objemu obchodu včetně alikvótního úrokového výnosu (z EUR na Kč). V obchodním systému burzy bude nastavena hodnota přepočítávající objem obchodu (z EUR na Kč) podle oficiálního kurzovního lístku ČNB, zveřejněného na internetové stránce <http://www.cnb.cz/> v 14:30 hod. Takto získaná hodnota bude použita pro přepočet (z EUR na Kč) pro celý následující obchodní den.

10.6 Splatnost

Konečná lhůta (celková doba) splatnosti je stanovena na 31. 12. 2011, možnosti předčasné výplaty jsou blíže popsány v kapitole 10.4 tohoto prospektu.

10.7 Počátek úročení

Dluhopisy jsou úročeny od 22. 9. 2004 a úroky jsou splatné vždy k 31. prosinci příslušného roku, poprvé k 31. 12. 2004. Den výplaty úroku a částka připadající k výplatě (za období končící 31. prosince příslušného roku) jsou stanoveny následovně:

- k 31. 12. 2004 částka 0,49 EUR,
- k 30. 12. 2005 částka 1,78 EUR,
- k 29. 12. 2006 částka 1,78 EUR,
- k 31. 12. 2007 částka 1,78 EUR,
- k 31. 12. 2008 částka 1,79 EUR,
- k 31. 12. 2009 částka 1,78 EUR,
- k 31. 12. 2010 částka 1,78 EUR a
- k 30. 12. 2011 částka 1,78 EUR

na jeden dluhopis.

10.8 Vývoj kurzu dluhopisů

Denní vývoj kurzu dluhopisů na sekundárním trhu burzy EURONEXT v Paříži od 22. 9. 2004, kdy byly poprvé obchodovány, je uveden v následující tabulce:

| Datum | otevírací | nejvyšší | nejnižší | uzavírací | objem |
|--------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------|
| 22/09/04 | - | 32.434 | 32.4 | 33.5 | 18 659 |
| 23/09/04 | 33.5 | 33.6 | 33.11 | 33.11 | 357 |
| 24/09/04 | 33.2 | 33.4 | 33.2 | 33.46 | 30 |
| 27/09/04 | 33.4 | 33.4 | 33 | 33 | 510 |
| 28/09/04 | 33.01 | 33.35 | 33 | 33.35 | 3 508 |
| 29/09/04 | 33.35 | 33.7 | 33 | 33.7 | 4 151 |
| 30/09/04 | 33.7 | 33.7 | 33.4 | 33.4 | 1 750 |
| 01/10/04 | 33.4 | 33.75 | 33.4 | 33.75 | 6,721 |
| 04/10/04 | 33.74 | 33.74 | 33.33 | 3.3 | 692 |
| 05/10/04 | 33.3 | 33.6 | 33.3 | 33.5 | 7 634 |
| 06/10/04 | 33.5 | 33.9 | 33.3 | 33.9 | 13 241 |
| 07/10/04 | 33.9 | 33.95 | 33.9 | 33.95 | 6 291 |
| 08/10/04 | 33.94 | 34.4 | 33.9 | 34.4 | 3 389 |
| 11/10/04 | 34.41 | 34.5 | 34.05 | 34.05 | 3 954 |
| 12/10/04 | 34.05 | 34.4 | 34.05 | 34.4 | 108 |
| 13/10/04 | 34.39 | 34.5 | 34.3 | 34.39 | 9 533 |
| 14/10/04 | 34.4 | 34.4 | 34.35 | 34.4 | 1 000 |
| 15/10/04 | 34.4 | 34.4 | 34.4 | 34.4 | 5 494 |
| 18/10/04 | 34.4 | 35.5 | 34.4 | 35.5 | 7 415 |
| 19/10/04 | 35.49 | 35.49 | 35.45 | 35.45 | 381 |
| 20/10/04 | 35.43 | 35.43 | 35.2 | 35.2 | 390 |
| 21/10/04 | 35.2 | 36 | 35.2 | 36 | 22 712 |
| 22/10/04 | 36.01 | 36.15 | 35.7 | 36 | 11 897 |
| 25/10/04 | 35.99 | 36 | 35.99 | 36 | 2 201 |
| 26/10/04 | 35.99 | 36 | 35.75 | 36 | 501 |
| 27/10/04 | 35.99 | 36 | 35.9 | 36 | 3 787 |
| 28/10/04 | 35.85 | 36.2 | 35.85 | 36.2 | 10 666 |
| 29/10/04 | 36.19 | 36.19 | 36 | 36 | 20 826 |
| 01/11/04 | 36.3 | 36.3 | 35.55 | 35.55 | 2 570 |
| 02/11/04 | 35.55 | 36.4 | 35.55 | 36.4 | 2 721 |
| 03/11/04 | 36.39 | 36.4 | 35.92 | 36.4 | 21 220 |

| Datum | otevřící | nejvyšší | nejnižší | uzavírací | objem |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------|
| 04/11/04 | 36.4 | 36.4 | 36.4 | 36.4 | 1 |
| 05/11/04 | 36.4 | 36.4 | 36 | 36 | 2,701 |
| 08/11/04 | 36 | 36.7 | 36 | 36.6 | 6 901 |
| 09/11/04 | 36.6 | 36.79 | 36.6 | 36.79 | 300 |
| 10/11/04 | 36.59 | 36.59 | 36.3 | 36.3 | 4 201 |
| 11/11/04 | 36.3 | 36.6 | 36.3 | 36.6 | 601 |
| 12/11/04 | 36.59 | 36.59 | 36.1 | 36.1 | 451 |
| 15/11/04 | 36.1 | 36.5 | 36.02 | 36.5 | 1 151 |
| 16/11/04 | 36.49 | 36.49 | 36 | 36 | 3 981 |
| 17/11/04 | 36.01 | 36.15 | 36 | 36.15 | 1 256 |
| 18/11/04 | 36.14 | 36.14 | 36 | 36 | 41 |
| 19/11/04 | 36.15 | 36.15 | 35.8 | 35.8 | 467 |
| 22/11/04 | 35.8 | 35.9 | 35.8 | 35.85 | 337 |
| 23/11/04 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 1 |
| 24/11/04 | 35.85 | 36.3 | 35.75 | 36.31 | 2,421 |
| 25/11/04 | 36.1 | 36.1 | 36.02 | 36.02 | 649 |
| 26/11/04 | 36.02 | 36.02 | 36.02 | 36.02 | 1 |
| 29/11/04 | 36.02 | 36.02 | 35.81 | 35.85 | 581 |
| 30/11/04 | 35.85 | 35.94 | 35.85 | 35.94 | 501 |
| 01/12/04 | 35.94 | 36.13 | 5.94 | 36.1 | 871 |
| 02/12/04 | 36.09 | 36.1 | 36.09 | 36.1 | 171 |
| 03/12/04 | 36.09 | 36.09 | 36 | 36 | 9 201 |
| 06/12/04 | 36 | 36.3 | 36 | 36.3 | 1 001 |
| 07/12/04 | 36.4 | 36.4 | 36.3 | 36.3 | 1 200 |
| 08/12/04 | 36.31 | 36.31 | 36.31 | 36.31 | 1 |
| 09/12/04 | 36.41 | 36.5 | 36.2 | 36.3 | 4 828 |
| 10/12/04 | 36.3 | 36.3 | 36.3 | 36.3 | 1 173 |
| 13/12/04 | 36.31 | 36.5 | 36.31 | 36.5 | 3 101 |
| 14/12/04 | 36.5 | 37.1 | 36.4 | 36.9 | 6 858 |
| 15/12/04 | 36.91 | 37 | 36.91 | 37 | 301 |
| 16/12/04 | 36.99 | 38.3 | 36.99 | 38.24 | 1 257 |

10.9 Uplatnění práva na vyplacení výnosů

Úroky přestanou u každého dluhopisu být připsovány od data stanoveného pro řádnou nebo předčasnou výplatu kromě případu, kdy by došlo k protiprávnímu zadržování nebo odmítnutí výplaty jistiny. V takovém případě by úroky dále nabíhaly (jak před, tak i po případném soudním rozhodnutí) podle úrokové sazby platné pro příslušný dluhopis k datu výplaty, a to až do toho z následujících dnů (včetně), který nastane dříve: (i) datum, k němuž byly všechny dlužné částky vztahující se k danému dluhopisu obdrženy jeho vlastníkem nebo převedeny v jeho prospěch nebo (ii) den, kdy sdružení EUROCLEAR obdrží nebo kdy budou převedeny v její prospěch všechny dlužné částky vztahující se ke všem dluhopisům.

Společnost ORCO stanoví částku úroku splatnou na základě jednotlivých dluhopisů za příslušné úrokové období. Částka úroku bude vypočítána za použití úrokové sazby pro příslušné úrokové období vynásobením výnosu přesným počtem dnů v příslušném úrokovém období vyděleném číslem 365 se zaokrouhlením výsledného čísla na nejbližší setinu EUR, přičemž „polovina“ bude zaokrouhlována směrem nahoru.

Částka úroku splatného na jednotlivé dluhopisy za neúplné úrokové období bude vždy stanovena vynásobením úrokové částky vztahující se k danému úrokovému období přesným počtem dnů uplynulých v příslušném úrokovém období a jeho vydělením přesným počtem dnů příslušného úrokového období se zaokrouhlením výsledného čísla na nejbližší setinu EUR, přičemž „polovina“ bude zaokrouhlována nahoru.

Případně-li datum výplaty úroku na den, který není pracovním dnem, bude odloženo na následující pracovní den s výjimkou případu, kdy by připadlo do následujícího kalendářního měsíce; v takovém případě bude přeloženo na nejbližší předchozí pracovní den. Pro účely uplatnění tohoto ustanovení se pracovním dnem rozumí každý den, kdy je v provozu Evropský systém automatizovaného expresního převodu hrubých plateb v reálném čase (TARGET) nebo jeho budoucí nástupnický systém.

Společnost ORCO zajistí oznámení o jednotlivých úrokových částkách, které stanoví, stejně jako o příslušných termínech výplaty úroku, finančnímu agentovi, burze EURONEXT a Burze cenných papírů Praha, a.s., a to co možná nejdříve po tomto stanovení, v žádném případě však ne později než první den příslušného úrokového období. V případě prodloužení nebo zkrácení úrokového období je společnost ORCO oprávněna provést přepočítání libovolné příslušné úrokové částky (na základě předchozích ustanovení) bez předchozího upozornění. Všechny takové společnosti ORCO vydané, vyjádřené, provedené nebo obdržené oznámení, upozornění, stanovení, osvědčení, výpočty, kotace a rozhodnutí pro účely tohoto odstavce (nedojde-li ke zřejmému omylu) jsou závazné jak pro společnost ORCO, tak pro finančního agenta a vlastníka dluhopisů a (s výhradou předchozího) společnost ORCO nenesou žádnou odpovědnost ve vztahu k těmto subjektům a osobám, která by souvisela s uplatněním nebo neuplatněním jeho práv, povinností nebo možností pro příslušné účely.

Úroky z dluhopisů budou vlastníkům dluhopisů vypláceny společností ORCO na jejich bankovní účet.

Nároky z nevyplacených dluhopisů budou promlčeny po uplynutí třiceti let od data výplaty.

10.10 Ručení

Za splacení dluhopisů, ani za vyplacení úroků z nich se nezaručila žádná třetí osoba.

10.11 Společný zástupce

V souladu s čl. 79 a násl. lucemburského zákona o obchodních společnostech jsou vlastníci dluhopisů členy sdružení, které má právní subjektivitu. V případě potřeby má pověřený zástupce sdružení oprávnění vykonávat jménem sdružení bez omezení a bezvýhradně všechny administrativní úkony směřující k ochraně společných zájmů vlastníků dluhopisů.

Prvním zástupcem sdružení vlastníků dluhopisů je pan Bruno Fritsch, se sídlem 8, boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg, Lucemburské velkovévodství. Bude vykonávat svou funkci až do své demise, odvolání schůzí vlastníků dluhopisů nebo do okamžiku, kdy nastane střet zájmů. Jeho mandát bude plně zrušen ke dni poslední výměny nebo provedení celé výplaty dluhopisů, ať řádné nebo předčasné. Toto období je v případě potřeby plnoprávně prodlouženo až do definitivního uzavření procesů, v jejichž rámci by byl zástupce odpovědný za realizaci rozhodnutí nebo příslušných transakcí.

Odměna pro zástupce sdružení bude hrazena v souladu s čl. 91 lucemburského zákona o obchodních společnostech společností ORCO a bude splatná k 31. prosinci každého z roků 2004 až 2011 včetně, pokud budou k tomuto datu existovat dluhopisy v oběhu a pokud bude zástupce sdružení vlastníků dluhopisů jmenován. Společnost ORCO na sebe přebírá náklady na odměňování zástupce sdružení a výdaje na svolávání a konání schůzí vlastníků dluhopisů, zveřejňování jejich rozhodnutí, stejně jako výdaje spojené s eventuálním jmenováním zástupce sdružení, všechny administrativní a provozní výdaje sdružení vlastníků dluhopisů, stejně jako výdaje na zasedání tohoto sdružení.

V případě svolání zasedání sdružení vlastníků dluhopisů se vlastníci dluhopisů shromáždí v místě sídla společnosti ORCO nebo na jakémkoli jiném místě určeném v oznámení o svolání zasedání; svolávání je realizováno v souladu s čl. 70 zákona o obchodních společnostech, který popisuje podmínky svolávání akcionářů.

Zástupce sdružení vlastníků dluhopisů je oprávněn na základě rozhodnutí většinou hlasů schůze vlastníků dluhopisů prostřednictvím písemného oznámení adresovaného společnosti ORCO, s kopií příslušné instituci, vznést požadavek na výplatu celkového objemu dluhopisů v pari zvýšeném o úrokovou částku odpovídající úrokovému období ukončenému datem výplaty, a to v následujících případech:

(a) v případě, že společnost ORCO neprovedla k datu splatnosti platby nominální hodnoty nebo úroků splatných na jednotlivé dluhopisy a pokud toto porušení podmínek není společností ORCO odstraněno ve lhůtě 15 pracovních dnů od uvedeného data splatnosti;

(b) v případě, že společnost ORCO poruší nebo nenaplní jakékoli jiné ustanovení související s dluhopisy a pokud toto porušení podmínek není společností ORCO odstraněno ve lhůtě 30 pracovních dnů od obdržení písemného oznámení o uvedeném nedostatku, doručeného zástupcem sdružení vlastníků dluhopisů společností ORCO;

(c) v případě neuskutečnění platby jednoho nebo více závazků vyplývajících z emise dluhopisů nebo ze záruky na emisi dluhopisů společností ORCO (bude-li taková záruka poskytnuta) nebo jednou z jejich významných dceřiných společností v celkové částce rovné minimálně 15 000 000 EUR, a to k příslušnému datu splatnosti, respektive po vypršení všech dodatečně poskytnutých lhůt splatnosti;

(d) za jakýchkoli jiných okolností, jejichž účinky jsou na základě právních předpisů nebo v rámci právně závazné jurisdikce obdobné nebo stejné jako účinky výše uvedených událostí.

Nezávisle na předchozím vývoji situace nebudou s ohledem na výše uvedené hypotézy popsané v odstavcích (a), (b) a (c) dluhopisy vymahatelné, pokud společnost ORCO odstraní nedostatky nejpozději do dne předcházejícího zasedání schůze vlastníků dluhopisů.

Další informace o sdružení vlastníků dluhopisů jsou dostupné v sídle společnosti ORCO.

10.12 Pořadí pro uspokojení

Dluhopisy společnosti ORCO a úroky z nich jsou přímými závazky společnosti ORCO, a to všeobecnými, nepodmíněnými, nepodřízenými a nezajištěnými ručením, mezi nimiž zaujímají pořadí jako všechny ostatní závazky a nezajištěné záruky, ať stávající nebo budoucí, podnikatelské skupiny společnosti ORCO.

Společnost ORCO se zavazuje, že až do provedení výplaty celého objemu dluhopisů nesjedná žádnou zástavu na svůj majetek a nemovitosti, které může nebo bude moci vlastnit, a že nevytvoří zástavu ani jinou majetkovou záruku na svá aktiva nebo příjmy, ať stávající nebo budoucí, ve prospěch držitelů jiných dluhopisů vydaných nebo zaručených společností ORCO, kotovaných na regulovaném trhu cenných papírů nebo splňujících podmínky kotace, aniž by předem nebo současně poskytl stejné záruky a stejnou prioritu těmto dluhopisům. Tento závazek se vztahuje výhradně na emise dluhopisů kotovaných na regulovaném trhu cenných papírů nebo splňujících podmínky kotace a v žádném případě neomezuje nezávislost společnosti při nakládání se svým majetkem ani neomezuje jeho možnosti poskytovat jakékoli záruky s využitím uvedeného majetku za všech ostatních okolností.

10.13 Právní řád

Dluhopisy jsou vydávány na základě lucemburského zákona o obchodních společnostech a lucemburského zákona o dluhopisech. Vztahy z těchto dluhopisů se řídí lucemburským právním řádem. V případě, že společnost ORCO bude stranou žalovanou, jsou soudními orgány pro případ sporu soudy příslušné podle sídla společnosti ORCO a jsou určeny podle povahy sporu, pokud lucemburský občanský zákoník nebo soudní řád nestanoví jinak.

Kapitola 11: Další údaje o poukázkách BSA

11.1 Charakteristika poukázek BSA a jejich popis

Poukázky BSA jsou popsány v kapitole 3.5.1 tohoto prospektu. Vzhledem ke skutečnosti, že společnost ORCO hodlá požádat o kotaci poukázek BSA na pražské burze v průběhu roku 2005, jsou v tomto prospektu uvedeny pouze základní údaje o poukázkách BSA a tyto budou detailně popsány v prospektu cenného papíru, který společnost ORCO připraví, jakmile požádá o jejich kotaci na pražské burze.

Poukázky BSA byly osobám, které k 14. listopadu 2003 vlastnily akcie společnosti ORCO, přiděleny zdarma a nemají nominální hodnotu, ani emisní kurz. Obchodování s poukázkami BSA na sekundárním trhu burzy EURONEXT v Paříži bylo zahájeno 17. listopadu 2003.

11.2 Popis práv vyplývajících z poukázek BSA

Jak již bylo uvedeno v kapitole 3.5.1 tohoto prospektu, tři poukázky BSA dávají právo jejich vlastníku upsat jednu novou emitovanou akcií za jednotkovou cenu 23 EUR. Doba pro uplatnění je stanovena od 17. listopadu 2003 do 16. listopadu 2006 včetně.

V případě zájmu o výměnu poukázek BSA za akcie společnosti ORCO je jejich vlastník povinen o jejich výměnu požádat prostřednictvím banky Natexis Banques Populaires, identifikační údaje které jsou uvedeny v kapitole 8.6 tohoto prospektu a zaslat příslušnou částku na účet společnosti ORCO. Jednotlivé žádosti o výkon nároku na výměnu poukázek BSA obdržené u banky Natexis Banques Populaires jako shromažďovatele žádostí během kalendářního měsíce (dále jen „období výkonu BSA“) nabudou účinnosti k poslednímu pracovnímu dni příslušného kalendářního měsíce (dále jen „datum výkonu BSA“).

Vlastníci poukázek BSA obdrží akcie společnosti ORCO v třicátý den po konci období výkonu BSA. V této lhůtě je zohledněna skutečnost, že navýšení základního kapitálu je třeba notářsky zaregistrovat, a doba potřebná k vytvoření listin představujících vydávané akcie.

S poukázkami BSA nejsou spojena žádná další práva, zejména se k nim neváže právo na podíl na zisku (dividendu), nebo právo podílet se na chodu a řízení společnosti.

11.3 Počet poukázek BSA a jejich umístění mezi veřejnost a obchodování

Poukázkám BSA bylo přiděleno ISIN: LU0180369919 a jsou obchodovány na sekundárním trhu burzy EURONEXT v Paříži, orientační vývoj kurzu poukázek BSA za období od 17. listopadu 2003 do konce prvního pololetí 2004 je uveden v následující tabulce:

| | nejnižší | nejvyšší | uzavírací kurz | počet obchodovaných BSA |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------------|--------------------------------|
| Listopad 2003 | 0.75 | 0.86 | 0.66 | 88 791 |
| Prosinec 2003 | 0.75 | 1.27 | 0.98 | 251 004 |
| Leden 2004 | 1.00 | 1.19 | 1.11 | 164 783 |
| Únor 2004 | 1.10 | 1.70 | 1.39 | 752 340 |
| Březen 2004 | 1.33 | 1.69 | 1.50 | 396 161 |
| Duben 2004 | 1.61 | 1.93 | 1.80 | 166 876 |

| | | | | |
|-------------|------|------|------|---------|
| Květen 2004 | 1.37 | 1.93 | 1.67 | 233 486 |
| Červen 2004 | 1.75 | 1.73 | 1.74 | 188 933 |

K obchodu na burze EURONEXT bylo přijato všech 3 039 573 poukázek BSA. Vzhledem k tomu, že vlastníci 3 009 poukázek BSA již využili právo na jejich výměnu za akcie společnosti ORCO, je v současné době na burze EURONEXT obchodováno 3 036 564 poukázek BSA.

Obsah prospektu

| | |
|--|----|
| DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ..... | 3 |
| Porovnání prospektu s vyhláškou Komise pro cenné papíry č. 263/2004 Sb., o minimálních náležitostech prospektu cenného papíru a užšího prospektu cenného papíru..... | 4 |
| Porovnání prospektu s Burzovními pravidly Burzy cenných papírů Praha, a.s., část III – Podmínky přijetí cenného papíru k obchodu na hlavním a vedlejším trhu, ze dne 15. prosince 2004 | 12 |
| Kapitola 1: Osoby odpovědné za prospekt cenného papíru a ověření účetní závěrky..... | 14 |
| 1.1 Osoby odpovědné za prospekt cenného papíru..... | 14 |
| 1.2 Osoby odpovědné za ověření účetní závěrky..... | 15 |
| 1.3 Čestné prohlášení osob odpovědných za prospekt..... | 19 |
| 1.4 Prohlášení osob odpovědných za prospekt o ověření účtů..... | 20 |
| 1.5 Čestné prohlášení a další informace emitenta..... | 22 |
| 1.6 Prohlášení banky o ověření prospektu..... | 23 |
| Kapitola 2: Základní údaje o emitentovi..... | 24 |
| 2.1 Obchodní firma a sídlo emitenta..... | 24 |
| 2.2 Datum založení emitenta..... | 24 |
| 2.3 Právní forma emitenta a právní řád, podle kterého byl založen..... | 24 |
| 2.4 Předmět podnikání emitenta..... | 24 |
| 2.5 Rejstříkový soud emitenta a změny v zápisu v obchodním rejstříku..... | 25 |
| 2.6 Místa emitenta pro styk s veřejností..... | 25 |
| Kapitola 3: Údaje o základním kapitálu emitenta..... | 26 |
| 3.1 Základní kapitál emitenta..... | 26 |
| 3.2 Opce vydané emitentem..... | 26 |
| 3.3 Struktura podnikatelského seskupení emitenta..... | 26 |
| 3.4 Vlastní cenné papíry nabyté emitentem..... | 29 |
| 3.5 Podmíněné zvyšování základního kapitálu emitenta..... | 30 |
| 3.5.1 Poukázky BSA..... | 30 |
| 3.6 Akcie nezakládající podíl na základním kapitálu emitenta..... | 31 |
| 3.7 Podmínky pro změny výše základního kapitálu emitenta..... | 31 |
| 3.8 Operace týkající se základního kapitálu..... | 31 |
| 3.9 Osoby ovládající emitenta..... | 34 |
| 3.10 Osoby s podílem na hlasovacích právech emitenta..... | 34 |
| Kapitola 4: Údaje o činnosti emitenta..... | 35 |
| 4.1 Hlavní oblasti činnosti emitenta..... | 35 |
| 4.1.1 Probíhající projekty emitenta..... | 39 |
| 4.1.2 Rizika spojená s investováním do cenných papírů emitenta..... | 41 |
| 4.2 Údaje o tržbách emitenta..... | 43 |
| 4.3 Souhrnný popis nemovitostí vlastněných emitentem..... | 43 |
| 4.4 Závislost emitenta na patentech nebo licencích..... | 45 |
| 4.5 Mimořádné skutečnosti a spory..... | 45 |
| 4.6 Hlavní investice emitenta..... | 46 |
| 4.7 Hlavní prováděné investice emitenta..... | 46 |
| 4.8 Hlavní budoucí investice emitenta..... | 49 |
| 4.9 Informace o přerušení podnikání emitenta..... | 50 |
| 4.10 Údaje o průměrném počtu zaměstnanců emitenta..... | 50 |
| Kapitola 5: Údaje o majetku, závazcích, finanční situaci, zisku a ztrátách emitenta | 51 |

| | |
|--|-----|
| 5.1 Účetní závěrka..... | 51 |
| 5.1.1 Konsolidovaná účetní závěrka..... | 52 |
| 5.1.2 Účetní závěrka..... | 71 |
| 5.2 Změny vlastního kapitálu emitenta..... | 77 |
| 5.3 Výsledek z běžné činnosti emitenta připadající na jednu akcii a další ekonomické ukazatele..... | 78 |
| 5.4 Výše dividendy za poslední tři účetní období..... | 78 |
| 5.5 Přepočítací vzorec..... | 79 |
| 5.6 Mezitimní účetní závěrka a hospodářské výsledky emitenta..... | 80 |
| 5.6.1 Konsolidovaná mezeitimní účetní závěrka..... | 80 |
| 5.6.2 Mezeitimní účetní závěrka emitenta..... | 97 |
| 5.6.3 Hospodářské výsledky emitenta..... | 98 |
| 5.7 Popis metod konsolidace..... | 99 |
| 5.8 Osoby zahrnuté do konsolidačního celku emitenta..... | 99 |
| 5.9 Účast emitenta v dalších osobách..... | 106 |
| 5.10 Zástavní práva váznoucí na majetku emitenta..... | 111 |
| 5.11 Nesplacené úvěry emitenta..... | 117 |
| Kapitola 6: Údaje o statutárních a dozorčích orgánech a vedoucích pracovnících emitenta..... | 119 |
| 6.1 Statutární a dozorčí orgány a vedoucí pracovníci emitenta..... | 119 |
| 6.2 Funkce vykonávané členy statutárních a dozorčích orgánů a vedoucími pracovníky emitenta mimo činnost pro emitenta..... | 122 |
| 6.3 Pravidla upravující volbu statutárních a dozorčích orgánů emitenta..... | 123 |
| 6.4 Plnění poskytnuté členům řídicích orgánů a vedoucím pracovníkům emitenta emitentem a osobami, které jsou s ním v koncernu..... | 125 |
| 6.5 Celkový počet účastnických papírů vlastněných statutárními orgány emitenta..... | 126 |
| 6.6 Účast statutárních orgánů emitenta mimo předmět podnikání emitenta..... | 127 |
| 6.7 Úvěry poskytnuté statutárním orgánům emitenta..... | 127 |
| 6.8 Možnosti zaměstnanců účastnit se na základním kapitálu emitenta..... | 127 |
| Kapitola 7: Údaje o vývoji činnosti emitenta..... | 128 |
| 7.1 Údaje o tendencích v činnosti emitenta..... | 128 |
| 7.2 Údaje o obchodních vyhlídkách emitenta..... | 129 |
| Kapitola 8: Údaje vztahující se na všechny cenné papíry..... | 132 |
| 8.1 Právní základ pro emisi cenných papírů..... | 132 |
| 8.2 Informace o cenných papírech..... | 132 |
| 8.3 Zdaňování výnosů z cenných papírů..... | 132 |
| 8.4 Způsob převodu cenných papírů..... | 133 |
| 8.5 Regulované trhy..... | 133 |
| 8.6 Způsob výplaty výnosů z cenných papírů a vypořádání obchodů s nimi..... | 134 |
| 8.7 Části emise..... | 135 |
| 8.8 Emisní kurz..... | 135 |
| 8.9 Výkon práva na výměnu cenného papíru..... | 136 |
| 8.10 Postup při úpisu cenných papírů..... | 136 |
| Kapitola 9: Další údaje o akciích..... | 137 |
| 9.1 Umístění akcií..... | 137 |
| 9.2 Charakteristika akcií a přesný popis akcií..... | 137 |
| 9.3 Popis práv vyplývajících z akcie..... | 137 |
| 9.4 Datum vzniku práva na dividendu..... | 138 |
| 9.5 Akcie umístěné mezi veřejností..... | 139 |
| 9.6 Počet akcií..... | 139 |
| 9.7 Datum přijetí k obchodování..... | 139 |
| 9.8 Nabídky převzetí emitenta..... | 140 |

| | |
|--|--------------|
| 9.9 Další akcie emitenta..... | 140 |
| 9.10 Vývoj kurzu akcií | 140 |
| Kapitola 10: Další údaje o dluhopisech..... | 147 |
| 10.1 Označení dluhopisů..... | 147 |
| 10.2 Úroková sazba..... | 147 |
| 10.3 Další výhody..... | 148 |
| 10.4 Splácení dluhopisů, způsob výplaty výnosů a vypořádání obchodů s nimi..... | 149 |
| 10.5 Měna..... | 150 |
| 10.6 Splatnost..... | 150 |
| 10.7 Počátek úročení..... | 151 |
| 10.8 Vývoj kurzu dluhopisů..... | 151 |
| 10.9 Uplatnění práva na vyplacení výnosů..... | 153 |
| 10.10 Ručení..... | 154 |
| 10.11 Společný zástupce..... | 154 |
| 10.12 Pořadí pro uspokojení..... | 155 |
| 10.13 Právní řád..... | 155 |
| Kapitola 11: Další údaje o poukázkách BSA..... | 156 |
| 11.1 Charakteristika poukázek BSA a jejich popis..... | 156 |
| 11.2 Popis práv vyplývajících z poukázek BSA..... | 156 |
| 11.3 Počet poukázek BSA a jejich umístění mezi veřejnost a obchodování..... | 156 |
| Překlad emisních podmínek..... | Příloha č. 1 |
| Rozhodující francouzské znění emisních podmínek..... | Příloha č. 2 |
| Porovnání rozdílů mezi účetním standardem IFRS 1 a současným lucemburským účetním standardem a potenciální finanční dopad zavedení IFRS 1 na účetní výkazy emitenta..... | Příloha č. 3 |

EMITENT

ORCO PROPERTY GROUP S.A.

8, boulevard Emmanuel Servais
L-2535 Luxembourg
Lucemburské velkovévodství

AUDITOŘI EMITENTA

HRT Révision S.à.r.l.

23, Val Fleuri
L-1516 Luxembourg
Lucemburské velkovévodství

PricewaterhouseCoopers S.à.r.l.

400, route d'Esch
L-1014 Luxembourg
Lucemburské velkovévodství

LOKÁLNÍ KOTAČNÍ AGENT

Česká spořitelna, a.s.

Olbrachtova 1929/62
140 00 Praha 4
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

JUDr. Andrej Madliak

advokát
Karolíny Světlé 9/1016
110 00 Praha 1
Česká republika