



**Sajtóközlemény – 2008. augusztus 28.
A 2008 első félévi eredmények**

A kiigazított EBITDA több mint háromszorosára nőtt
A bérbeadási tevékenységek működési teljesítménye nőtt
A lakóingatlan-fejlesztés jövedelmezősége stabil

A 2008. június 30-ra vonatkozó, az IFRS szerinti rövidített, konszolidált évközi pénzügyi kimutatások a független könyvvizsgálói jelentéssel együtt megtekinthetők a csoport weboldalán, a www.orcogroup.com címen.

I) Eredménykimutatás

	2008. június	2007. június
Árbevétel	113 242	124 764
A valósérték-helyesbítés nettó nyeresége befektetési célú ingatlannál	61 067	96 810
Egyéb működési bevétel	3 075	647
Az eszközök elidegenítésének nettó nyeresége	10 082	872
Az eladott áruk beszerzési költsége	-33 277	-57 424
Munkavállalói juttatások	-26 089	-19 758
Amortizáció, értékvesztések és céltartalékok	-48 370	-10 294
Egyéb működési célú ráfordítások	-49 206	-35 999
Működési eredmény	30 524	99 618
Kamatráfordítások	-41 596	-18 746
Kamatbevétel	6 452	2 623
Az árfolyamváltozások eredménye	-8 034	7 388
Egyéb nettó pénzügyi eredmények	13 327	-4 322
Pénzügyi eredmény	-29 851	-13 057
Adózás előtti eredmény	672	86 561
Nyerésadók	-5 550	-29 655
Nettó eredmény	-4 878	56 906
Ebből: kisebbségi érdekeltség	9 236	1 816
A csoport részesedése	-14 114	55 090
<i>Egy részvényre jutó eredmény (EUR)</i>	<i>-1,30</i>	<i>6,34</i>
<i>Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)</i>	<i>-1,30</i>	<i>5,39</i>

A) Bevételek

Árbevétel 2008 első felében

Mint ebben a hónapban már jeleztük, az árbevétel 113 millió EUR-t tett ki a 2007 első félévi 125 millióval szemben.

Fejlesztés

A lakóingatlan értékesítések összhangban voltak a 2008. évi teljesítési ütemtervvel: 228 egységet adtunk át és számoltunk el. Ehhez a legnagyobb mértékben, 215 egységgel Csehország járult hozzá az első félévben. A fennmaradó egységeket Németország, Lengyelország és Magyarország teljesítette. A lakóingatlan-piacok Közép-Európában általában továbbra is jól teljesítettek. Az Orco továbbra is ugyanolyan ütemű értékesítést tapasztalt a felső kategóriájú termékeknél, de újabban enyhe lassulást észlelt a középső piaci szegmensbe tartozó termékeknél. Ezt a lassulást a realizált árreseknel az erős CZK pozitív hatása ellensúlyozta, mivel mind az értékesítési, mind az építési szerződésekben a helyi pénznem szerepel, míg a csoport EUR-ban számol be.

A csoport lakóingatlan-árbevételének jövőbeli szintjét a meglévő vásárlási előszerződések biztosítják. 2008 júniusának végére ezek 986 egységet tettek ki, amelyekből 314-re a szerződést 2008 első felében kötötték.

Bérbeadás

A GSG – az Orco bevételéhez a legnagyobb mértékben hozzájáruló portfóliója – jól teljesített, mivel a kihasználtsága a 2007. decemberi 70%-ról 74%-ra nőtt. A GSG hozzájárulása 22 millió EUR-ra nőtt a csoport összes bérleti bevételéhez a teljes 54 millió EUR-nyi összegen belül (2007 első félévének bevételeihez még nem járult hozzá). A GSG nélkül számolva a bérbeadási portfólió kihasználtsága 83%-ot ért el az irodák, 81%-ot a lakóingatlanok, 90%-ot a kiskereskedelem és 100%-ot az ipari-logisztikai ingatlanok esetében. A lakóingatlan-portfólió viszonylag alacsonyabb kihasználtsága kizárólag arra vezethető vissza, hogy ezeket az épületeket lakásonkénti alapon értékesítik.

Vagyonkezelés

Az Endurance díjai főként azért maradnak el a tervben szereplő szinttől, mert késések voltak a tőkebevonási tevékenységben. Ily módon 2008 első félévének bevételei csak a kezelési díjakat tartalmazzák. Mind az Office 2 (2-es iroda), mind a Healthcare (egészségügy) részalapoknál 35 millió EUR összegű kötelezettségvállalást biztosítottak 2008 januárja óta, amiből 30 millió EUR az egyik legnagyobb francia életbiztosítási társaságtól származott.

Vendéglátás

A közép- és kelet-európai portfólió (amelynek egy része az AIG-vel közös vállalkozásban működik) jobban teljesített a második negyedévben, mint az elsőben. Az átlagos foglalási arány 60% (2007-ben 62%) volt, az átlagos szobaár 128 EUR-ra nőtt (2007-ben 101 EUR volt), az egy kiadható szobára jutó árbevétel pedig 76 EUR-ra módosult (2007-ben 62 EUR volt). A Suncani Hvar hozzájárulása 4 millió EUR-ra korlátozódott, mivel a főszezon júniusban kezdődött.

Az árbevétel módosított célszáma a 2008-as pénzügyi évre (millió EUR-ban)

A csoport a 2008. évi árbevételi célszámát 322 millió EUR-ról 343 millió EUR-ra növelte. Ez főként az Avenue Gardens lakóingatlan-fejlesztés várható eladásából (20 millió EUR) és a GSG-nek az eredeti várakozásokat meghaladó működési teljesítményéből adódik.

	Fejlesztés	Kezelési szolgáltatások	Vendéglátás	Bérbeadás	A szegmensek közötti kiszűrések	ÖSSZESEN
2008	198	17	40	105	-17	343
2007	192	16	43	66	-18	299

B) Működési célú ráfordítások

A működési célú ráfordítások 2007 júniusához képest 13 millió EUR összegű növekedése a GSG-hez (12 millió EUR) és az Orco Molcomhoz (2 millió EUR) kötődik. Ezeket a változásokat kizárva a működési célú ráfordítások most először stabilizálódtak.

C) A kiigazított EBITDA több mint háromszorosára nőtt

A kiigazított EBITDA (amely a korábbi valósérték-helyesbítések nyeresége miatti kiigazítást jelenti – ezek most az eladott áruk és eszközök beszerzési értékében szerepelnek) most 46 millió EUR-t tesz ki, ami erős növekedést mutat a 2007. júniusi 15 millió EUR-hoz képest.

	Fejlesztés	Kezelési szolgáltatások	Vendéglátás	Bérbeadás	ÖSSZESEN
MŰKÖDÉSI EREDMÉNY	-34 613	8 018	-6 867	64 034	30 524
A valósérték-helyesbítés nettó nyeresége befektetési célú ingatlannál	932	0	0	-61 999	-61 067
Amortizáció, értékvesztések és céltartalékok	25 046	91	1 882	21 351	48 370
Az eladott áruk és eszközök beszerzési értékének helyesbítése	10 030	0	0	18 417	28 447
KIIGAZÍTOTT EBITDA	1 395	8 109	-4 985	41 803	46 273

A működés jobb jövedelmezőségét főként a GSG-portfólió magyarázza, amely 8 millió EUR pozitív EBITDA-t termel, ami az eszközeladások 36 millió EUR nettó nyereségével párosul a kiigazított EBITDA szerint. Az év második felében a kiigazított EBITDA további javulása várható, annak eredményeként, hogy i) növekszik az árbevételben majd megjelenő lakóingatlan-egységek száma (a projektek átlagos árrése 20%), ii) a vendéglátási szegmensben erős volt a nyári szezon, iii) a költségcsökkentő intézkedések bevezetése legalább 3 millió EUR megtakarítást eredményez, továbbá iv) folytatódik az eszközeladási program.

D) Pénzügyi eredmények

A nettó kamatráfordítások 35 millió EUR-t tettek ki, ezen belül a törlesztési díjak és a beágyazott származékos termékek pénzmozgást nem jelentő amortizációja 14 millió EUR-t képviselt. A nettó pénzbeli kamatráfordítás 21 millió EUR volt.

A hitelfedezeti ráta 51,7%, a nettó adósság pedig 1,4 milliárd EUR volt. Az adósság pénzübeli költsége a kamatderivatívák hatásával együtt 4,43% volt. A csoport azt a célt tűzte ki, hogy hitelfedezeti rátáját az 50%-os küszöbérték alá csökkenti.

E) Nyereségadók

A nyereségadók összege -5 millió EUR (2007 júniusában -30 millió EUR volt), amely főként a veszteségből és abból adódik, hogy a halasztott adókövetelések nem lettek elszámolva a továbbvihető veszteségekre.

F) Kisebbségi érdekeltség

2008 júniusában a kisebbségi érdekeltségeket elsősorban az Orco Germany pozitív hozzájárulása jelenti a csoport eredményeihez, amit részben ellensúlyoz a Suncani Hvar negatív hozzájárulása.

II) Portfólióértékelés és nettó eszközérték

A) A portfólió értéke 2,7 milliárd EUR

A június 30-i állapot szerint, miután a vezetés teljes körűen felülvizsgálta a portfóliót, a DTZ újból megállapította a valós értéket az olyan ingatlanok és projektek kiválasztott jegyzékére, amelyeknél lényeges változásokra utaló jelzéseket találtak. A valós érték szerinti kiigazításokon elért nettó nyereségek 61 millió EUR-t tettek ki, a csoport összességében 41 millió EUR összegű értékvesztést számolt el a projektekre.

A valós érték szerinti kiigazításokon elért nettó nyereséghez a legnagyobb mértékben, 60 millió EUR-ral a berlini GSG-portfólió járult hozzá. 6 hónap leforgása alatt a kihasználtság 4 ponttal, 74%-ra nőtt, az átlagos bérleti díj pedig az új bérbeadásoknál 13%-kal, négyzetméterenként havi 6,65 EUR-ra nőtt. A portfólió nyereségességét összességében jelentősen növelte a stabil bérleti bázis kezelése és a hathatós költségcsökkentési terv. Ezek máris eredményeznek pozitív hatásokat. A szakértő által alkalmazott kilépéskori hozamok és tőkésítési ráták növekedését bőségesen kompenzálta a működés jövedelmezőségének javulása. 2008. június 30-án a GSG-portfóliót 507 millió EUR-ra értékelték. A második legnagyobb hozzájárulást a Wertheim-telek jelentette a berlini Leipzigerplatzon, amelyet 10 millió EUR-ra értékelték. Ezeket a pozitív átértékeléseket részben ellensúlyozta a berlini Kurfürstendammon lévő Cumberland-épület valós értékének kiigazítása, amely 9 millió EUR-ral csökkent.

Konzolidált alapon a csoport portfóliója globális szinten 2,7 milliárd EUR-t ért el a 2007. decemberi 2,5 milliárd EUR-ral szemben. Az év első felében a csoport 47 millió EUR értékben adott el eszközöket. A csoport 110 millió EUR összegű nettó beruházást eszközölt a készleteknél, és 124 millió EUR-t fektetett be épületberuházásokba, amiből az új akvizíciók 55 millió EUR-t tettek ki. Az értékelés során a nettó növekedés 20 millió EUR volt. A fennmaradó különbözetet a devizanyereségek tették ki.

B) Nettó eszközérték

Az ingatlanok nettó eszközértéke a 2007. decemberi részvényenkénti 91,7 EUR-hoz képest 83,9 EUR. A saját tőke (736 millió EUR-ról 721 millió EUR-ra történő) csökkenését a 2008.

első félévi negatív nettó eredmény, a pénzbeli osztalékok kifizetése és a csoport sajátrésztvény-vásárlása eredményezte, amit részben ellensúlyoztak a felhalmozódott árfolyam-különbözések.

A részvényárfolyam esése a saját részvényeken 19,5 millió EUR-nyi veszteséget eredményezett.

Az egy részvényre jutó nettó eszközérték 87,6 EUR volt a 2007. decemberi egy részvényre jutó 106,0 EUR-ral szemben. Erre a fő magyarázat az, hogy csökkent az Orco Germany részvényárfolyama, és a részvények jelenleg a nettó eszközérték alatti áron forognak.

III) Cash flow és beruházások

A csoport 2008-ban 500 millió EUR-t, a korábban bejelentett 700 millió eurós célszámnál kevesebbet szán beruházásokra. Az első félév költségeit figyelembe véve a ráfordítások az év második felében maximum 350 millió EUR-ra korlátozódnak, amihez főként meglévő hitelkeretek biztosítják a fedezetet.

A csoport az időszakot 103 millió EUR-ral zárta a pénzeszközök és a könnyen készpénzzé tehető befektetések tekintetében.

Elidegenítési programjára való tekintettel a csoport, a június 30-i állapot szerint, véglegesítette a prágai Luxembourg Plaza 50%-ának, néhány prágai lakóingatlanok és egy berlini épületnek az eladását. 2008 augusztusáig a csoport véglegesítette a budapesti Avenue Gardens lakóingatlan-program fennmaradó egységeinek eladását, értékesítette 60%-os részesedését a moszkvai Otrada lakóingatlan-konstrukcióban, valamint eladta a szlovákiai Kohal szállodát és még 8 német befektetését. Ezek az eladások összesen 100 millió eurót tettek ki. Ezekre az értékesítésekre a legutóbbi DTZ-értékelés 98%-os szintjén került sor. Emellett ugyanebben az időszakban számos szándéknyilatkozatot szereztünk be.

A csoport továbbra is aktívan kezeli portfólióját az év második felében, és bízik abban, hogy az év végére túl fogja teljesíteni az eszközeladásokra kitűzött 200 millió eurós célt.

Az elidegenítési program által generált pénzeszközöket elsődlegesen adósságtörlesztésre fogják fordítani.

IV) Zárás utáni események

CZK kötvény

Az egyéni kötvénybefektetőktől beérkezett kérelmek alapján a csoport augusztus 31-én megkezdi (a meglévő 140 kötvényből) 97 visszafizetését azok közül a fix kamatozású cseh kötvények közül, amelyeket 2006 februárjában bocsátottak ki, 1 400 000 000 CZK értékben. Ez az előtörlesztés jelenleg 970 000 000 CZK-t tesz ki. A Moody's nem befektetési fokozatúvá történő leminősítését követően, a cseh szabályozásnak megfelelően minden kötvénybirtokos megkapta a jogot a korai visszaváltásra. Amennyiben újabb, korai visszaváltás iránti kérelmek érkeznek be augusztus vége előtt, azok kifizetése szeptember 30-án történik meg. A csoport már gondoskodott a visszafizetések pénzügyi fedezetéről. Ezt az esetet leszámítva a csoport nincs kitéve további, a korai visszavásárlásra vonatkozó záradéknak saját kötvényportfóliójában vagy banki finanszírozási portfóliójában.

Opciós tőkeemelési program (PACEO)

A Société Générale és a csoport aláírta a harmadik, az opciós tőkeemelésselről szóló jegyzési programot. A program 2 év alatt összesen 2 millió részvényt kínál fel. Új részvény létrehozására mostanáig nem került sor. A PACEO kiegészítő finanszírozási eszközt biztosít a csoport számára.

V) Mérleg

Eszközök		
	2008. június	2007. december
BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	2 148 768	2 147 468
Immateriális eszközök	68 497	67 016
Befektetési célú ingatlan	1 473 212	1 564 947
Ingatlanok, gépek és berendezések	493 852	419 575
Hotelek és saját kihasználású épületek	294 373	294 170
Felszerelések, szerelvények és más berendezések	21 708	21 036
Ingatlanfejlesztés	177 771	104 369
Az eredménykimutatásban megjelenített, valós értékű pénzügyi eszközök	99 573	82 182
Halasztott adókövetelések	13 634	13 748
FORGÓESZKÖZÖK	902 808	795 795
Készletek	608 325	323 699
Követelések	42 733	64 891
Egyéb követelések	97 365	115 610
Származékos eszközök	28 002	22 396
Rövid távú pénzügyi eszközök	23 063	11 222
Készpénz és könnyen készpénzzé tehető befektetések	103 320	257 977
ÖSSZESEN	3 051 576	2 943 263

Saját tőke és kötelezettségek

	2008. június	2008. december
SAJÁT TŐKE	945 265	939 835
Részvénytőke	721 356	736 012
Kisebbségi érdekeltség	223 910	203 823
KÖTELEZETTSÉGEK	2 106 309	2 003 428
Hosszú lejáratú kötelezettségek	1 611 821	1 587 783
Kötvények	480 608	472 812
Pénzügyi adósság	834 850	831 724
Céltartalékok és egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	28 392	18 154
Származékos eszközök	21 632	21 153
Halasztott adókötelezettségek	246 339	243 940
Rövid lejáratú kötelezettségek	494 489	415 645
Pénzügyi adósság	222 599	175 216
Kötelezettségek	73 043	50 220
Fizetett előlegek	99 516	101 678
Származékos eszközök	7 954	4 872
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	91 376	83 659
ÖSSZESEN	3 051 575	2 943 263

VI) Cash flow-kimutatás

	2008. június	2007. június
Működési eredmény	30 524	99 618
A valósérték-helyesbítések nettó nyeresége	-61 067	-96 810
Amortizáció, értékvesztések és céltartalékok	48 370	10 294
A befektetések elidegenítéséből származó nyereségek és veszteségek	-10 082	-872
Részvényopciós programok	-	1 514
Kiigazított működési eredmény	7 745	13 744
Pénzügyi eredmény	-3 611	-3 939
Megfizetett nyereségadók	-5 112	-5 701
Pénzügyi eredmény és megfizetett nyereségadók	-8 723	-9 640
A működési célú eszközök és a kötelezettségek változásai	-75 776	39 924
A MŰKÖDÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ NETTÓ PÉNZESZKÖZÖK	-76 754	44 028
Leányvállalatok akvizíciója, a pénzeszközök nélkül	-	-331 034
Beruházások és tárgyi eszközök beszerzései	-124 352	-260 849
A befektetett tárgyi eszközök elidegenítéséből származó bevételek	47 793	3 130
Immateriális eszközök vásárlása	-1 107	-926
Pénzügyi eszközök vásárlása	-14 201	-6 623
Nettó fizetett kamatráfordítások	-40 696	-14 599
A BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGHEZ FELHASZNÁLT NETTÓ PÉNZESZKÖZÖK	-132 563	-610 901
Tőkeeszközök kibocsátása a részvényesek részéről	112	188 298
Tőkeeszközök kibocsátása a kisebbségi tulajdonosok részéről	-	41 623
Hitelfelvételekből származó bevételek	135 011	674 662
A hitelfelvételek visszafizetése	-72 834	-85 719
A társaság részvényeseinek kifizetett osztalékok	-14 892	-8 647
A FINANSZÍROZÁSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ NETTÓ PÉNZESZKÖZÖK	47 397	810 217
A PÉNZESZKÖZÖK NETTÓ NÖVEKEDÉSE	-161 920	243 344
A készpénz és a könnyen készpénzzé tehető befektetések nyitó egyenlege	257 977	98 344
Árfolyam-különbözet a pénzeszközökön	7 263	-343
A KÉSZPÉNZ ÉS KÖNNYEN KÉSZPÉNZZÉ TEHETŐ BEFEKTETÉSEK ZÁRÓEGYENLEGE	103 320	341 345

További információkat a www.orcogroup.com oldalon vagy a következő elérhetőségeken kaphat:

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

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

Prága
 Aleš Vobruba
 Tel.: +420 2 21 416 311
avobruba@orcogroup.com

Az **ORCO Property Group** a közép-európai ingatlanpiac és szállodaipar egyik első számú befektetője, fejlesztője és vagyongazdálkodója, amely jelenleg mintegy 2,5 milliárd euró értékű eszközt kezel. A Közép-Európában 1991 óta működő Orco Property Group Luxemburgban bejegyzett nyilvános társaság, amelyet a NYSE Euronext mellett a Prágai, Varsói és Budapesti Értéktőzsdére is bevezettek. Az Orco Property Group számos országban tevékenykedik, amelyek közül a legfontosabbak Csehország, Horvátország, Lengyelország, Magyarország, Németország, Oroszország és Szlovákia. Az Orco Property Group folyamatosan elemzi az új területeken való befektetési lehetőségeket.

Az Orco Property Group támogatója az Endurance Real Estate Fund alapnak, amely a luxemburgi szabályozás szerint működő zártvégű, összetett („alapok alapja”) befektetési alap (*fonds commun de placement – fonds d’investissement spécialisé*) hat részalappal, amelyek az iroda- és kiskereskedelmi, valamint a lakóingatlan-, az ipari és logisztikai, továbbá az egészségügyi piacokra összpontosítanak.