



2008. május 29.

## 2008 első negyedévi eredmények

2008 első negyedévében az ORCO tovább javította működési profitabilitását, miközben olyan, hosszú távú projekteket támogatott és finanszírozott, mint például a Bubny, a Wertheim, a Zlota 44 és a Sky Office. A csoport ugyanakkora kiügazított EBITDA értéket (7,4 millió euro) ért el, mint 2007 I. negyedévében, annak ellenére, hogy a teljes árbevétel 11,4 millió euróval csökkent. Erre a visszaesésre számítottunk, és az főként a fejlesztési tevékenységekben megvalósult átadások igen alacsony szintje miatt következett be. Ezt részben ellensúlyozta a bérbeadási tevékenységek növekedése, a Molcom és a GSG belépésének köszönhetően.

### ÖSSZEFOGLALÓ

- I) Nem auditált pénzügyi áttekintés az első negyedévről
- II) A közelmúlt eseményei
- III) Stratégiai kitekintés

#### I) Nem auditált pénzügyi áttekintés az első negyedévről

##### A) Árbevétel (ezer euróban)

Bevételek	Fejlesztés	Bérbe- adás	Szálloda- ipar	Menedzsment szolgáltatások	Szegmensek közötti kiszűrések	ÖSSZESEN
2008/I.	14 832	27 061	5 161	4 047	-3 945	47 156
2007/I.	46 598	6 625	6 188	1 715	-2 527	58 599
Változás	-31 766	20 436	-1 027	2 332	-1 418	-11 443

### Fejlesztés

Az árbevétel 14,8 millió euro volt, 87 lakó egység átadásával. Ez 31,8 millió eurós csökkenést jelent 2007 ugyanazon időszakához képest. Az átadások ilyen alacsony szintjére nagyrészt számítani lehetett, mivel csak kevés projekt átadására kerülhetett sor. Ugyanakkor az I. negyedévben 217 új adásvételi előszerződés (Forward Purchase Contracts, FPC) aláírására került sor, amelyek új fejlesztésekhez kapcsolódnak, és így az FPC-k száma összesen 1024 lakóegységre vonatkozik 5 országban. Árnövekedési előrejelzéseink változatlanok maradtak. A csoport fenntartja a 2008 egészére vonatkozó célszámát a lakóingatlan-fejlesztéseknél, melyek még mindig jól teljesítenek, de fejlesztési célszámát 197 millió euróról 182 millió euróra csökkenti. Erre a csökkentésre azért került sor, mert úgy döntöttünk, hogy a Cseh

Köztársaságban a Rudna projekt fennmaradó fázisai közül az egyiket nem építjük meg, mivel annak várható jövedelmezősége nem megfelelő. Ennek a projektnek az értékesítése szerepelt a 2008. évi fejlesztési előrejelzésben. Lengyelország a III. és a IV. negyedévben kezd majd hozzájárulni az árbevételhez, az átadásokkal összhangban.

## Bérbeadás

A lízing összesen 27 millió euro volt, beleértve a GSG első hozzájárulásait Berlinben, illetve a Molcomét Moszkvában. A GSG hozzájárulása volt a legnagyobb, 11,6 millió eurós árbevétellel, a Molcom pedig második volt, 5,7 millió euróval. Mivel a Molcom teljesítménye igen jó, jelenleg bővítjük a raktározási területet 100 000 nm-ről 120 000 nm-re (ennek befejezése 2008. októberében várható, és előszerződéssel már az ingatlan 99%-a bérbe van adva). Az első negyedév folyamán a GSG kihasználtsági rátája 72,4%-ra javult. Az I. negyedév vége óta ez a javulás tovább folytatódott, és jelenleg 74%-nál tart.

## Vagyonkezelés

Az Endurance Management Company 4 millió eurós díjbevételre tett szert. A csoport jelenleg négy részalapra fogad el jegyzéseket (Iroda 2/ Office 2, Egészségügy/ Healthcare, Ipar és logisztika/ Industrial&Logistics, és Infrastruktúra/Infrastructure). Ezenkívül három új részalap engedélyeztetési folyamata zajlik jelenleg (az energia, a kiskereskedelem és az értékpapírok területén). A nemzetközi „subprime” válság miatt a társaságnak alapok indítását kellett elhalasztania, ami a zárási kötelezettségvállalásoknál késéseket okozott. Ennek megfelelően kibocsátási díjakat az I. negyedévben nem könyveltek el. A vezetés továbbra is bizakodó ennek az üzletágnak a 2008-as eredményes hozzájárulását illetően, de a zárási kötelezettségvállalások halasztása miatt a csoport ez évi bevételi előrejelzését 30 millió euróról 20 millió euróra csökkenti.

## Szállodaipar

Az Orco már meglévő portfóliójában és a Suncani Hvarban lévő részesedéseink egészére az árbevétel 5,1 millió euro volt. Míg a már meglévő szálloda portfóliónk tavaly teljes mértékben a csoporthoz tartozott, most annak egy részét az AIG-val közös vállalkozásban birtokoljuk, így integráltsága 50%-os. A kialakult portfólióra, amely 883 szobát jelent: az átlagos szobaár 118,86 euro volt a 2007. I. negyedévi 115,75 euróval szemben, az egy kiadható szobára jutó árbevétel 63,21 euro az akkori 51,43 euro helyett, a kihasználtsági ráta pedig 53,18% volt a korábbi 54,90% helyett. Ami a horvátországi Suncani Hvar üdülőportfóliót illeti, az idény még nem kezdődött el, a hozzájárulása ezért nem jelentős.

### B) Kiigazított EBITDA (ezer euróban)

Kiigazított EBITDA	Fejlesztés	Bérbeadás	Szállodaipar	Menedzsment szolgáltatások	Szegmensek közötti kiszűrések	ÖSSZESEN
2008/I.	-2 041	9 113	-2 855	3 142		7 359
2007/I.	4 486	3 507	-1 302	650	0	7 341
<b>Változás</b>	<b>-6 527</b>	<b>5 606</b>	<b>-1 553</b>	<b>2 492</b>	<b>0</b>	<b>18</b>

A kiigazított EBITDA 7,4 millió euro volt, ami körülbelül azonos a 2007. I. negyedévével.

- A fejlesztési tevékenység szintje az I. negyedéves átadások 2007-hez képest alacsony szintjének tudható be. Mindazonáltal a csoport folytatja jelentős beruházásait a hosszú távú fejlesztési projekteken. Emellett, a helyi valuták (a zloty és a CZK) felértékelődésének köszönhetően az euróban jegyzett árrés erősödni fog.
- A szállodaipar kiigazított EBITDA-mutatója főként Suncani Hvar téli szezonbeli bevételeinek elmaradása miatt lett negatív, de közrejátszott az is, hogy a csökkentett részesedésünk miatt alacsonyabb volt a már meglévő portfólión elért megtérülés.
- A szállodaipar működési eredményeit és a fejlesztést ellensúlyozta az Endurance Management üzleti tevékenységének és az lízingtevékenységnek a növekedése. Ezen belül a GSG a maga 5,3 millió eurójával máris pozitív cash flow-t biztosít, két évvel korábban, mint ahogy azt az eredeti üzleti terv tartalmazta.

### C) Eredménykimutatás

Nem auditált számok, ezer euróban	2008/I.	2007/I.
<b>Bevételek</b>	<b>47 156</b>	<b>58 599</b>
Egyéb működési bevétel	2 365	449
Eladott áruk beszerzési költsége	-8 703	-33 791
Valósérték-helyesbítés nettó nyeresége befektetési célú ingatlannál	9 395	0
Személyi jellgű ráfordítások	-12 916	-8 715
Amortizáció, értékvesztések és céltartalékok	-3 737	-1 800
Egyéb működési ráfordítások	-22 162	-13 458
<b>MŰKÖDÉSI EREDMÉNY</b>	<b>-11 399</b>	<b>1 282</b>
Kamatráfordítások	-20 044	-3 702
Kamatbevétel	2 613	542
Árfolyamváltozások eredménye	-4 001	3 110
Egyéb pénzügyi eredmények	-8 023	-1 119
<b>PÉNZÜGYI EREDMÉNY</b>	<b>-29 455</b>	<b>-1 169</b>
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>-18 056</b>	<b>114</b>
Nyereségadók	6 074	-1 406
<b>NETTÓ EREDMÉNY</b>	<b>-11 982</b>	<b>-1 293</b>
Ebből: kisebbségi tulajdon	-1 103	1 732
<b>A CSOPORT RÉSZESÉDÉSE</b>	<b>-13 085</b>	<b>439</b>

#### 1. Egyéb működési bevétel

A 2008 I. negyedévi számokban szerepel egy 1,5 millió eurós nyereség a Benice fejlesztés 25%-ának az értékesítéséből, valamint bizonyos nyereségek (a Vinohrady portfólió) ingatlaneszközök értékesítésén.

#### 2. Eladott áruk beszerzési költsége

A csoport úgy döntött, hogy az eredménykimutatást új formában jeleníti meg. Ez a 2007. I. negyedévi „Egyéb működési ráfordítások” tételt 5,5 millió euróra növelte, és ennek

megfelelően a korábbi „Értékesítés költsége” tételsor csökkent, mégpedig a jelenlegi „Eladott áruk beszerzési költsége” sorra. Most ez a sor főként az adott időszakban átadott lakó egységek leltári bekerülési értékének felel meg. Kisebb mértékben tartalmazza a szállodaipari részlegre is az eladott áruk beszerzési értékét. Ennek a sornak a csökkenése 2008-ban 2007-hez képest a fejlesztésből származó bevételek csökkenését közvetlenül mutatja meg.

### 3. Átértékelési nyereség

A sikeres városrendezési tervpályázatnak köszönhetően, amely kiterjedtebb kiskereskedelmi használatot és mintegy 10 000 nm-es lízingelhető területet eredményezett, a Leipziger Platz-telek, számviteli politikáknak megfelelően, átértékelésre került. A DTZ ezt a földterületet 108 millió euróra értékeli. Az eredmény pozitív hozzájárulása 9,4 millió eurót tesz ki.

### 4. Személyi jellegű ráfordítások

A fizetések és a munkavállalói juttatások növekedését főként a GSG és a Molcom belépése magyarázta, összesen 3,6 millió euro értékben.

### 5. Egyéb működési ráfordítások

A 13,5 millió euróról 22,2 millióra történt növekedés a GSG (5,7 millió euro) és a Molcom (1,4 millió euro) belépésének, valamint az értékesítési és marketingköltségek növekedésének tudható be.

### 6. Pénzügyi eredmény

A pénzügyi eredmény -29,5 millió euro volt, amiből 7,8 millió eurót tettek ki a nem pénzbeli tételek (a beágyazott származékos termékek aktuáriusi amortizációja, az opciók és a kamatláb-csereügyletek piaci átárazása és a devizahatások). A pénzbeli kamatráfordítások 17,1 millió eurót tettek ki.

### 7. Nettó eredmény

Az I. negyedévi nettó eredmény -13 millió euro volt a korábbi 0,4 millió euróval szemben.

## D) Mérleg

Nem auditált számok, ezer euróban

	2008. március	2007. december
<b>BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b>	<b>2 209 548</b>	<b>2 147 468</b>
Immateriális eszközök	67 633	67 016
Befektetési célú ingatlan	1 505 648	1 564 947
<b>Ingatlanok, gépek és berendezések</b>	<b>517 940</b>	<b>419 575</b>
Hotelek és saját kihasználású épületek	336 376	294 170
Egyéb berendezések, felszerelések	19 565	21 036
Ingatlanfejlesztés	161 999	104 369
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>101 337</b>	<b>82 182</b>
<b>Halasztott adókövetelések</b>	<b>16 990</b>	<b>13 749</b>
<b>FORGÓESZKÖZÖK</b>	<b>722 652</b>	<b>795 795</b>
Készletek	415 451	323 698
Követelések	4 815	64 891

Egyéb követelések	73 504	115 610
Származékos eszközök	24 009	22 396
Rövid távú befektetett pénzeszközök	23 320	11 222
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	181 554	257 977
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>2 932 199</b>	<b>2 943 263</b>
<b>SAJÁT TŐKE</b>	<b>940 528</b>	<b>939 835</b>
Részvényesek tőkéje	727 647	736 012
Kisebbségi részesedések jövedelme	212 881	203 823
<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>1 991 671</b>	<b>2 003 430</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>1 368 125</b>	<b>1 343 842</b>
Kötvények	471 035	472 812
Pénzügyi adósság	860 974	831 723
Származékos kötelezettségek	21 516	21 153
Céltartalékok	14 600	18 154
<b>Halasztott adókötelezettségek</b>	<b>243 402</b>	<b>243 940</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>380 144</b>	<b>415 648</b>
Pénzügyi adósság	141 751	175 216
Kötelezettségek	60 879	50 220
Kapott előlegek	110 065	101 678
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	54 823	83 661
Származékos kötelezettségek	12 627	4 872
<b>SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN</b>	<b>2 932 199</b>	<b>2 943 263</b>

## II) A közelmúlt eseményei

### Jogerős építési engedély a Złota 44 (Varsó) számára

Május elején a társaság megkapta a jogerős építési engedélyt kiemelt lakóingatlan-projektjére, a Złota 44-re, amelynek tervezője Daniel Libeskind. Az Orco azt tervezi, hogy a projekt 2010 nyár végén kerül befejezésre. A fővállalkozó – a Besix – most fejezi be a földmunkákat az építési területen.

### Bevásárlóközpont akvizíciója Moszkvában (Oroszország)

Május közepén a társaság megállapodott a „Na Bagrationovskom” nevű, nagyméretű bevásárlóközpontra vonatkozó előszerződésről, amely az orosz főváros nyugati részén található. A telek 3,4 ha, melyből a bruttó beépíthető terület 122 367 nm (beleértve egy 39 402 nm-es parkolót), ami 54 477 nm-nyi kiadható területet biztosít három föld feletti és egy pincszinten lévő emeleten. A nyitás előtt kilenc hónappal a bevásárlóközpont már 98%-ban ki van adva 144 bérlő részére, amelyen belül a nemzetközi és nagy hazai márkáktól származó bevétel 90%-ot tesz ki. Az épület jelenleg épül, a nyitás időpontja 2009 I. negyedévére várható.

### **A Landbank akvizíciója Krakóban (Lengyelország)**

2008. áprilisában az ORCO megvásárolt egy 35 700 nm-es területet Krakóban, ahol a társaság maximum 550 új lakóegység megépítését tervezi. A földterület a Podgórze kerületben, a városközponttól 8 km-re, az erdőtől pedig körülbelül 1 km-re található. A földterület közeli szomszédságában vannak új lakóingatlanok, amelyek népszerűek a krakkói lakosok körében – ilyen pl. az Osiedle Europejskie. A földterületre érvényes a hatályos városrendezési terv, és az építési munkák a becslések szerint 2009. II. negyedévében kezdődnek meg.

### **A Luxembourg Plaza elidegenítése (Prága)**

A II. negyedévben a társaság eladja a Luxembourg Plazában lévő megmaradt 50%-ot az Endurance Office II Fund-nak, a DTZ értékelése alapján, 17 millió eurós nettó pénzbevétel ellenében. Ez az első eladás abban az elidegenítési programban, amelyről az ORCO döntést hozott 2008-ra vonatkozóan. Ez a program lényegében egy érett lakóingatlan-portfóliót érint Prágában, irodaépületeket Budapesten és Prágában, valamint eszközöket Moszkvában és Németországban. Ezeket az eladásokat a tervek szerint a III. és a IV. negyedévre időzítik, és az Endurance Fund-al és harmadik személyekkel jönnek létre.

### **Tőkeemelés a Suncani Hvarnál (Horvátország)**

A tőkeemelés Suncani Hvarban zártkörű kibocsátással valósult meg, amelyet teljes egészében az ORCO jegyzett le. 1 114 839 új részvényt bocsátottak ki, 100 HRK névértékkel (ez körülbelül 15,3 millió euro). Az új tulajdonosi struktúra a következőképpen oszlik meg: az ORCO Property Group részaránya 55,6%-ra nő, a Horvát Privatizációs Alap és Konszolidációs Ügynökség 31,8%-ot, a közkezhányad pedig 12,6%-ot képvisel. A Suncani Hvar Hotels aktuális piaci tőkeértéke jelenleg mintegy 135 millió eurót tesz ki.

### **Osztalék**

Június 2-án az ORCO 1,40 euro összegű (nettó 1,19 euro) osztalékot fizet 2007-re. 6 702 412 osztalékszelvényre készpénzben, 4 134 382 szelvényre pedig újonnan kibocsátott részvényekben fizetnek, ami 107 072 új részvény kibocsátásának felel meg, 48,58 eurós áron. A részvénytőke így módon 107 072 új részvénnel nő, és jelenleg 44 869 850,60 eurót tesz ki, amelyet 10 943 866 részvény képvisel (az ISIN-kód LU0122624777).

----

### **III) Stratégiai kitekintés**

Pénzügyi eredményeink a társaság korábbi stratégiai döntéseit tükrözik, különösen azt a 3 évvel ezelőtti határozatot, hogy be kell lépni Berlin és Moszkva nagy piacaira. Mindkét város jelentősen hozzá fog járulni az EBITDA alakulásához a 2008. évi eredményekben, ami igazolni fogja mind az ORCO befektetési stratégiáját – amely folyamatosan az ingatlanpiac középtávú tendenciáinak kiaknázására törekszik –, mind pedig az ORCO-csapatok képességeit, akik helyi szereplőkként tudnak tevékenykedni minden olyan városban, ahol beruházunk.

A pénzügyi piacok nemzetközi válságának egyes következményei érezhetők a vállalatok szintjén, különösen a tőkebevonásban. Nem tapasztaltunk azonban következményeket Közép- és Kelet-Európa valós ingatlanpiacán. Ez azért van így, mert a piacokat továbbra is táplálja a

gazdasági növekedés, a kereslet jó fundamentumokra alapul, leginkább a középkategóriájú lakó- és irodaépületek területén. Megállapodásokat kötöttünk új projektek finanszírozásáról (pl. a Párizsi Nagyáruház, a Molcom) és a meglévő befektetések refinanszírozásáról (a szállodaipar kivételével), ahol a szerződéses feltételek csak korlátozott mértékben szigorodtak.

Az ORCO megerősíti hosszú távú stratégiáját. Az első az, hogy kialakít egy portfóliót olyan első osztályú eszközökből (irodák, lakóingatlanok, üzletek, logisztika és infrastruktúra), amely stabil alapot teremt az árbevétel számára a növekedési ütem szempontjából legjobb európai városokban. Ez a portfólió a biztonság forrását jelenti a társaság számára, és rendszeres arbitrázsműveletekre fogjuk használni. Másodszor, továbbra is foglalkozunk a közép-európai piac hosszú távú lakáspiacának szükségleteivel. Harmadszor, bővítjük vagyonkezelési részlegünket (amely helyi jelenlétünknek köszönhetően termel hozamokat), további részalapok kialakításával, például infrastruktúra, energia (a jövőben jelentős szereplő lesz a szélerőművek területén Lengyelországban), az értékpapírok és az erdőzet területén. Ennek a 3 üzleti tevékenységnek a folytatódó integrálása a társaság számára lehetővé teszi, hogy több értékre tegyen szert meglévő és jövőbeni főbb hosszú távú fejlesztési projektjeiből. Három üzleti tevékenységünk sikere alapján bízunk abban, hogy a csoport kétszámjegyű növekedést ér el az egy részvényre jutó nettó eszközértékben az elkövetkezendő öt év során.

**További információkat a [www.orcogroup.com](http://www.orcogroup.com) oldalon vagy a következő elérhetőségeken kaphat:**

**Luxemburg**

Luc Leroi

Tel.: + 352 26 47 67 47

[lloeroi@orcogroup.com](mailto:lloeroi@orcogroup.com)

**Párizs**

Séverine Farjon

Tel.: +33 1 40 67 67 00

[sfarjon@orcogroup.com](mailto:sfarjon@orcogroup.com)

**Prága**

Aleš Vobruba

Tel.: +42 02 21 416 311

[avobruba@orcogroup.com](mailto:avobruba@orcogroup.com)

\*\*\*

Az **ORCO Property Group** a közép-európai ingatlanpiac és szállodaipar egyik első számú befektetője, fejlesztője és vagyonkezelője, amely jelenleg mintegy 2,5 milliárd euro értékű eszközt kezel. A Közép-Európában 1991 óta működő Orco Property Group Luxemburgban bejegyzett nyilvános társaság, amelyet az Euronext mellett a Prágai, Varsói és Budapesti Értéktőzsdére is bevezettek. Az Orco Property Group portfóliójába tartozik az IPB Real, a MaMaison Hotels & Apartments, a Viterra Development, a Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH (GSG), az Orco Real Estate, az Orco MOLCOM és más kiskereskedelmi ingatlanok. Az Orco Property Group számos országban tevékenykedik, amelyek közül a legfontosabbak a Cseh Köztársaság, 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.