

„Wersja polska komunikatu została przygotowana wyłącznie do celów informacyjnych. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości między polską i angielską wersją językową, angielska wersja językowa jest rozstrzygająca”.



Komunikat prasowy – 27 listopada 2008 r.

Orco Property Group – wyniki finansowe za 9 miesięcy 2008 roku

Dostosowanie działalności do zmian rynkowych

**Koncentracja na działalności podstawowej i głównych miastach prowadzenia
działalności**

Wdrożenie programu redukcji kosztów

Zmiana zasad realizacji wszystkich projektów

Zarząd zatwierdził niezaudytowane wyniki finansowe za dziewięć miesięcy.

I) Rachunek zysków i strat

	Wrzesień 2008 r.	Wrzesień 2007 r.	Czerwiec 2008 r.
Przychody	225.591	213.334	113.242
Zysk netto z tytułu korekty wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	61.902	96.288	61.067
Pozostałe przychody operacyjne	723	1.305	3.075
Zysk netto ze zbycia aktywów	13.011	51	10.082
Koszt własny sprzedaży	-90.244	-118.439	-33.277
Świadczenia pracownicze	-46.798	-34.176	-26.089
Amortyzacja, utrata wartości aktywów i rezerwy	-47.845	-12.213	-48.370
Pozostałe koszty operacyjne	-72.337	-36.806	-49.206

Wynik na działalności operacyjnej	44.003	109.344	30.524
Koszty z tytułu odsetek	-61.266	-36.967	-41.596
Przychody z tytułu odsetek	7.761	5.185	6.452
Wynik z pozycji wymiany walut	-6.209	-2.547	-8.034
Pozostałe wyniki finansowe netto	-4.338	-471	13.326
Wynik finansowy	-64.052	-34.800	-29.852
Zysk brutto	-20.049	74.544	672
Podatek dochodowy	-5.976	5.375	-5.550
Zysk/(Strata) netto	-26.025	79.919	-4.878
Wynik przypadający na udziały mniejszości	3.760	11.490	9.236
Wynik przypadający na Grupę	-29.785	68.429	-14.114

A) Przychody

Przychody ze sprzedaży wyniosły 226 mln EUR w porównaniu do 113 mln EUR według stanu na czerwiec 2008 roku. Ich wzrost był spowodowany głównie wzrostem przychodów ze sprzedaży inwestycji mieszkaniowych w kwocie 69 mln EUR pozyskanych w ciągu trzeciego kwartału oraz przychodów z działalności hotelarskiej w wysokości 17 mln EUR (pełnia sezonu).

Wrzesień 2008 r. (w tys.)	Działalność deweloperska	Usługi zarządzania	Działalność hotelarska	Wynajem	Wyłączenia międzysegmentowe	RAZEM
Czechy	41.186	3.564	6.823	16.395	-3.807	64.161
Niemcy	19.540			41.756	-1.043	60.253
Polska	24.228		4.223		-33	28.418
Chorwacja	313		16.974		-215	17.072
Węgry	25.482		1.366	4.303	-58	31.093
Słowacja	665	22	388		-6	1.069
Rosja	550		2.939	17.650	-437	20.702
Luksemburg		8.192	86	1.446	-184	9.540
Wyłączenia międzysegmentowe	-133	-730	-46	-114	-5.694	-6.717

RAZEM	111.831	11.048	32.753	81.436	-11.477	225.591
-------	---------	--------	--------	--------	---------	---------

Działalność deweloperska

Przychody są realizowane zgodnie z przewidywaniami kierownictwa, gdyż większą ich część osiągnięto z projektów sprzedanych w ramach terminowych kontraktów sprzedaży podpisanych rok temu. Przychody ze sprzedaży wyniosły 112 mln EUR. W analizowanym okresie sprzedano 504 mieszkania. Liczba niesprzedanych mieszkań wynosi 849.

W Czechach w ciągu ostatnich dziewięciu miesięcy sprzedano 246 mieszkań. W Niemczech sprzedano w sumie 22 mieszkania, po tyle samo we Frankfurcie i Hamburgu. Liczba mieszkań oddanych w Polsce wyniosła 236.

Oddawanie mieszkań w ramach luksusowej inwestycji mieszkaniowej na Słowacji (Koliba) rozpoczęto w listopadzie i będzie kontynuowane aż do zakończenia inwestycji w bezpiecznym tempie.

Sprzedaż inwestycji Avenue Gardens ujęto w przychodach za trzeci kwartał 2008 r. w kwocie 24 mln EUR (16 mln EUR bez uwzględnienia spłaty kredytu).

Prognoza na rok 2009

Nie odnotowaliśmy żadnego znaczącego spowolnienia działalności w Czechach, natomiast warunki rynkowe na Słowacji i w Polsce są trudniejsze. W porównaniu z wrześniem i październikiem, w listopadzie warunki rynkowe wykazują poprawę. W Polsce, segment nieruchomości o średnim standardzie wykazuje niewielkie ożywienie. Na rynku nieruchomości luksusowych panuje zastój.

Wynajem nieruchomości

Wskaźniki wynajętej powierzchni utrzymują się na stabilnym poziomie, przychody z tej działalności wyniosły 81,4 mln EUR, który to wynik wpisuje się w planowaną docelową kwotę za cały rok w wysokości 105 mln EUR.

Jeżeli chodzi o nowe umowy wynajmu powierzchni, podpisano wstępne porozumienia i umowy najmu na 19% projektu Vaci One. Obecnie toczą się ostateczne negocjacje, w wyniku których wynajęte zostanie do końca roku 32% powierzchni, na 15 miesięcy przed zakończeniem projektu.

Pomiędzy czerwcem a listopadem podpisano umowy na wynajem łącznie 1.800 m² w budynku Sky Office (Dusseldorf), w wyniku czego na rok przed zakończeniem inwestycji wstępne umowy najmu obejmują 60% powierzchni.

Na chwilę obecną nie odnotowano żadnych przypadków niepłacenia czynszu, ani wykonania przez naszych najemców klauzuli przedterminowego rozwiązania umowy. Wysokie zróżnicowanie bazy najemców stanowi dla Spółki ochronę w tych trudnych warunkach.

Usługi zarządzania

Przychody z usług zarządzania wyniosły 11 mln EUR, znacznie poniżej naszych szacunków. Na rynku pozyskiwania funduszy odnotowano ogromne spowolnienie, w wyniku czego w ciągu ostatnich

dziwięciu miesięcy naszym zespołom udało się pozyskać jedynie ograniczoną kwotę środków pieniężnych.

Fundusz nieruchomości mieszkalnych zahamował inwestycje, gdyż inwestorzy instytucjonalni czasowo wstrzymują się z podejmowaniem decyzji inwestycyjnych. Z tych powodów, poziom prowizji oraz opłat za przeprowadzenie transakcji jest znacznie niższy niż szacowano. Orco jednak nadal będzie angażować się w tę działalność w Europie Środkowej.

Działalność hotelarska

Przychody z działalności hotelarskiej wyniosły 32,8 mln EUR w porównaniu do 32,2 mln EUR w roku ubiegłym. Ze względu na sprzedaż 50% portfela środkowo-europejskiego na rzecz AIG, nie jest on już w pełni włączony do przychodów. Fakt ten częściowo kompensuje otwarcie hotelu Pokrovka w Moskwie (2,9 mln EUR) oraz uzyskanie przez hotele Adriana i Amfora na wyspie Hvar zaplanowanych przychodów.

Spadek natężenia podróży w okresie letnim w Europie w późniejszym okresie roku spowodował, iż generalnie hotele w tych miastach odnotowały wyniki niższe o 10% do 15% od wyników uzyskanych w 2007 roku. Niższych wyników nie odnotowano jednak w Warszawie i Moskwie. Jak dotąd, w 2008 roku dzienne stawki za pokój i wskaźniki zajętości utrzymują się na solidnym poziomie, niemniej jednak ostrożność nakazuje przewidywać, iż oba te miasta nie unikną rozszerzającego się i głębszego kryzysu gospodarczego w nadchodzących miesiącach.

Turystyka w Chorwacji odnotowała słabszy niż przewidywano sezon letni w 2008 roku, a uzyskane dzienne stawki za pokój i wskaźniki zajętości były niższe od zakładanych. Ponieważ poziom wydatków dobrowolnych na głównych rynkach zapewniających turystów dla Hvar prawdopodobnie nie ulegnie poprawie w 2009 roku, oczekuje się, że przychody ze sprzedaży utrzymają się na stabilnym poziomie dzięki osiągnięciu po raz pierwszy przez hotel Amfora przychodów za cały rok. W związku z powyższą prognozą, w Suncani Hvar jest obecnie realizowany plan restrukturyzacji, obejmujący redukcję kosztów i sprzedaż aktywów.

Korekta zakładanego poziomu przychodów rocznych

Zarząd dokonał korekty obniżającej zakładany poziom przychodów za 2008 rok z 343 mln EUR do 300 mln EUR. Powodem tej korekty są dwa czynniki: i) przychody ze sprzedaży w segmencie nieruchomości komercyjnych są niższe od zakładanych o 38 mln EUR, z czego 12 mln EUR to przychody pewne, które zostaną zrealizowane i zaksięgowane w roku 2009 (zakontraktowana sprzedaż powierzchni biurowych w Berlinie), natomiast na pozostałą kwotę nie podpisano jeszcze umów oraz ii) niski poziom przychodów z prowizji funduszu Endurance Fund.

B) EBITDA

Skorygowany wskaźnik EBITDA (zysk przed kosztem odsetek, opodatkowaniem i amortyzacją) wynosi 63,5 mln EUR w porównaniu do 29,6 mln EUR w tym samym okresie roku 2007.

Wzrost wskaźnika EBITDA, z wyłączeniem sprzedaży aktywów w ciągu trzech ostatnich miesięcy, do 18 mln EUR (w porównaniu do 10 mln w czerwcu 2008 r.) potwierdza pozytywną tendencję prognozowaną w czerwcu. Rentowność operacyjna segmentu nieruchomości mieszkalnych wzrosła, gdyż największe projekty deweloperskie w 2008 roku są księgowane i ujmowane w III i IV kwartale przy średniej marży w wysokości od 20% do 25% w przypadku najważniejszych projektów.

Udział programu zbycia aktywów we wskaźniku EBITDA wyniósł 45 mln EUR, z czego 13 mln EUR dotyczy zysku netto na cenie sprzedaży w porównaniu do ostatniej zaksięgowanej wyceny, a kwota 32 mln EUR stanowi łączny zysk z aktualizacji wyceny zaksięgowany od czasu przeprowadzenia transakcji przejęcia.

C) Grupa wdrożyła program redukcji kosztów, którego rezultaty nie są jeszcze widoczne w wynikach III kwartału

Wzrost kosztów działalności operacyjnej w wysokości 36 mln EUR w porównaniu do września 2007 r. jest związany z pełną integracją w analizowanym okresie spółki GSG (19,7 mln EUR w porównaniu do 5 mln EUR wg stanu na wrzesień 2007 r.) oraz Orco Molcom (13 mln EUR wobec 6,5 mln EUR wg stanu na wrzesień 2007 r.). Poza wyżej wymienionymi czynnikami, koszty działalności operacyjnej utrzymywały się na stabilnym poziomie.

Grupa wdrożyła program redukcji kosztów, którego rezultaty nie są jeszcze widoczne w wynikach III kwartału. Program ten obejmuje zmniejszenie poziomu zatrudnienia, zamykanie biur w miastach o drugorzędym znaczeniu oraz obniżanie kosztów ogólnych.

Wdrożono cztery następujące priorytety:

- 1) zmniejszenie liczby wdrażanych projektów, powodujące redukcję liczby pracowników zespołów zarządzających projektami (oraz nakładów inwestycyjnych, patrz poniżej)
- 2) zmniejszenie liczebności zespołów zarządzających nieruchomościami w wyniku planowanych transakcji sprzedaży aktywów
- 3) uproszczenie struktury zarządzania grupą i redukcja funkcji wspierających
- 4) szczegółowa kontrola wydatków na marketing, doradztwo i podróże.

Połączone rezultaty tych czterech grup działań doprowadzą do 25% obniżki kosztów działalności operacyjnej w 2009 roku, czyli oszczędności na poziomie 30 mln EUR.

D) Program zbycia aktywów wg stanu na listopad 2008 r.: transakcje zrealizowane na poziomie 96% wyceny przeprowadzonej przez DTZ

OPG zbyła aktywa o wartości 157 mln EUR na poziomie 96% wyceny przeprowadzonej przez DTZ. Trzy ostatnie transakcje przeprowadzono w Budapeszcie (Revay i Andrassy 70), w Berlinie (dwa budynki) i w Pradze (portfel nieruchomości biurowych Vinohrady). Te trzy pierwszorzędne lokalizacje, w które Orco zainwestowała wiele lat temu - Vinohrady w Pradze, Andrassy Avenue w Budapeszcie, Mitte w Berlinie – charakteryzowały się dobrą płynnością.

Na rynku instytucjonalnym doszło jednak do zawarcia niewielu transakcji, gdyż inwestorzy instytucjonalni nie są skłonni do zaciągania kredytów. Zdecydowaną większość zrealizowanych transakcji przeprowadzono z inwestorami prywatnymi. Wpływy gotówkowe (bez kosztów finansowania i podatków) z tych transakcji wyniosły 78 mln EUR.

E) Wartość Aktywów Netto

Wartość korekt wartości godziwej i utraty wartości jest zgodna z poziomem odnotowanym na dzień 30 czerwca, na podstawie pełnego przeglądu portfela przeprowadzonego przez zarząd i DTZ na ten dzień: zysk netto z tytułu korekty wartości godziwej wyniósł 61 mln EUR, łączna kwota utraty wartości projektów wyniosła 41 mln EUR. Więcej informacji na ten temat zamieszczono w pierwszej połowie raportu finansowego.

Obecnie trwa pełna aktualizacja wartości portfela dla celów wyceny na koniec roku i w związku z tym zarząd nie prezentuje za ten okres żadnych obliczeń wartości aktywów netto.

II) Ogólne plany na rok 2009: Orco Property Group przystosowuje się do zmian rynkowych

A) Całkowita zmiana zasad realizacji projektów

Spółka zmienia założenia wszystkich bieżących i planowanych inwestycji w celu dostosowanie się do zmian rynkowych. Podłożem podejmowanych decyzji są cztery następujące zasady:

- 1) Wszystkie nowe projekty, w tym zasoby terenów inwestycyjnych, które nie są finansowane, są przekładane. Jedyne dozwolone nakłady inwestycyjne w tym zakresie to nakłady dotyczące pozwoleń.
- 2) Dozwolone nakłady inwestycyjne to nakłady niezbędne do realizacji budynku, który w bezpieczny sposób wygeneruje przychody w roku 2009 lub na początku 2010 roku.
- 3) Projekty deweloperskie w toku: podejście indywidualne.
- 4) Rozpoczęcie jakiegokolwiek nowego projektu wymaga podpisania wstępnych umów na minimalny poziom sprzedanej lub wynajętej powierzchni, umożliwiających uzyskanie niezbędnego finansowania. Spółka nie będzie przeprowadzać żadnych spekulacyjnych projektów deweloperskich.

B) Z uwzględnieniem tych nowych zasad, nakłady inwestycyjne na rok 2009 ulegną obniżeniu do kwoty 300 mln EUR.

Nakłady te zostaną sfinansowane pozyskanymi liniami kredytowymi (194 mln EUR). Pozostała kwota powinna być sfinansowana środkami własnymi (przepływami środków pieniężnych z działalności operacyjnej, sprzedażą aktywów).

C) Przedział docelowych przychodów za rok 2009

Grupa prognozuje minimalne przychody roczne w wysokości 277 mln EUR, na które składają się przychody z najmu w wysokości 110 mln EUR, zakontraktowana sprzedaż projektów mieszkaniowych w kwocie 118 mln EUR, przychody z działalności hotelarskiej szacowane ostrożnie na 41 mln EUR oraz przychody z prowizji za zarządzanie w wysokości 8,5 mln EUR.

Przychody ze sprzedaży niezakontraktowanej na dzień ogłoszenia niniejszego komunikatu mogą podwyższyć tę docelową kwotę do 391 mln EUR: i) niezakontraktowane projekty mieszkaniowe w wysokości 52 mln EUR, z czego połowa dotyczy sprzedaży projektów mieszkaniowych o średnim standardzie w Polsce oraz ii) sprzedaż powierzchni handlowych i biurowych o wartości 62 mln EUR.

C) Finansowanie

Wyniki za III kwartał

Koszty odsetkowe netto wyniosły 53,5 mln EUR, z czego 21 mln EUR stanowiła amortyzacja niepieniężna premii z tytułu spłaty i instrumentów pochodnych. Kwota odsetek zapłaconych netto wyniosła 32,5 mln EUR.

Zadłużenie

Wysokość zadłużenia, które stanie się wymagalne w 2009 roku wynosi 208 mln EUR, co stanowi 14% łącznego zadłużenia netto. 188 mln EUR z powyższej kwoty wymaga refinansowania. Na saldo zadłużenia składają się kredyty deweloperskie, które mają być spłacone z przychodów ze sprzedaży.

Strategia zarządu zakłada konwersję kredytów krótkoterminowych na kredyty o dłuższych terminach wymagalności. Spółka pracuje nad globalną restrukturyzacją swojego zadłużenia. Zarząd przewiduje, iż biorąc pod uwagę trwające rozmowy z bankami, okresy kredytowania zostaną wydłużone po zwiększeniu części kapitałowej w każdym projekcie.

Bilans w tys. EUR na dzień 30 września 2008 r.

Aktywa	Wrzesień 2008 r.	Grudzień 2007 r.
AKTYWA TRWAŁE	2.136.399	2.147.468
Wartości niematerialne i prawne	58.813	67.016
Nieruchomości inwestycyjne	1.407.944	1.564.947
Rzeczowe aktywa trwałe	520.083	419.575
Hotele i budynki zajmowane na własne potrzeby	304.370	294.170
Wyposażenie i inny sprzęt	21.343	21.036
Nieruchomości w budowie	194.370	104.369
Aktywa finansowe wyceniane wg wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	136.667	82.182

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.892	13.748
AKTYWA OBROTOWE	853.335	795.795
Zapasy	616.082	323.699
Należności z tytułu dostaw i usług	39.610	64.891
Pozostałe należności	74.915	115.610
Instrumenty pochodne	10.422	22.396
Krótkoterminowe aktywa finansowe	8.800	11.222
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	103.506	257.977
SUMA AKTYWÓW	2.989.734	2.943.263

Pasywa

	Wrzesień 2008 r.	Grudzień 2007 r.
KAPITAŁ WŁASNY	915.506	939.835
Kapitał podstawowy	711.491	736.012
Udziały mniejszości	204.015	203.823
ZOBOWIĄZANIA	2.074.228	2.003.428
Zobowiązania długoterminowe	1.537.454	1.587.783
Obligacje	441.272	472.812
Zobowiązania dłużne	810.278	831.724
Rezerwy i pozostałe zobowiązania długoterminowe	31.073	18.154
Instrumenty pochodne	21.061	21.153
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	233.770	243.940
Zobowiązania krótkoterminowe	536.774	415.645
Zobowiązania dłużne	318.186	175.216
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	60.506	50.220
Zaliczki	97.453	101.678
Instrumenty pochodne	6.337	4.872

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	54.292	83.659
SUMA PASYWÓW	2.989.734	2.943.263

W celu uzyskania dodatkowych informacji prosimy odwiedzić stronę internetową www.orcogroup.com lub skontaktować się z następującymi osobami:

Luksemburg

Luc Leroi

Tel: + 352 26 47 67 47

lloroi@orcogroup.com

Paryż

Séverine Farjon

Tel :+33 1 40 67 67 00

sfarjon@orcogroup.com

Praga

Ales Vobruba

Tel: +420 2 21 416 311

avobruba@orcogroup.com

Orco Property Group jest wiodącym inwestorem, deweloperem oraz asset managerem na środkowoeuropejskim rynku nieruchomości i hotelarstwa. Aktualnie firma zarządza aktywami o wartości ok. 2,5 miliarda EUR. Obecna w Europie Środkowej od 1991 roku, Orco Property Group jest spółką akcyjną z siedzibą w Luksemburgu notowaną na giełdzie NYSE Euronext, Praskiej Giełdzie Papierów Wartościowych oraz na giełdach papierów wartościowych w Warszawie i Budapeszcie. Orco Property Group prowadzi działalność w wielu krajach, skupiając się na rynkach w Republice Czeskiej, Węgrzech, Polsce, Rosji, Chorwacji, Niemczech i Słowacji. Firma nieustannie analizuje możliwości ekspansji inwestycji na nowych obszarach.

Orco Property Group jest również sponsorem i zarządcą funduszu Endurance Real Estate Fund, luksemburskiego zamkniętego funduszu parasolowego (*fonds commun de placement - fonds d'investissement spécialisé*) z sześcioma wydzielonymi subfunduszami, koncentrującego się na pozyskiwaniu nieruchomości na rynku powierzchni biurowych i komercyjnych, powierzchni mieszkalnych, przemysłowych i logistycznych oraz na rynkach Opieki Zdrowotnej.