

Sajtóközlemény – 2008. november 27.

Orco Property Group – 2008-as háromnegyed éves jelentés

Alkalmazkodás a piaci fejleményekhez

Hangsúly az alaptevékenységeken és a legfontosabb városokon

A költségcsökkentési terv megvalósítása

Az összes projekt újrabiztosítása

Az igazgatóság jóváhagyta a háromnegyed éves, nem auditált beszámolókat.

I) Eredménykimutatás

	2008. szeptember	2007. szeptember	2008. június
Árbevétel	225 591	213 334	113 242
Valósérték-helyesbítés nettó nyeresége befektetési célú ingatlannál	61 902	96 288	61 067
Egyéb működési bevétel	723	1 305	3 075
Eszközök elidegenítéséből származó nettó nyereség	13 011	51	10 082
Eladott áruk beszerzési értéke	-90 244	-118 439	-33 277
Munkavállalói juttatások	-46 798	-34 176	-26 089
Amortizáció, értékvesztések és céltartalékok	-47 845	-12 213	-48 370
Egyéb működési ráfordítások	-72 337	-36 806	-49 206
Működési eredmény	44 003	109 344	30 524
Kamatráfordítások	-61 266	-36 967	-41 596
Kamatbevétel	7 761	5 185	6 452
Árfolyamváltozások eredménye	-6 209	-2 547	-8 034
Egyéb pénzügyi eredmények	-4338	-471	13 326
Pénzügyi eredmény	-64 052	-34 800	-29 852
Adózás előtti eredmény	-20 049	74 544	672
Nyereségadók	-5 976	5 375	-5 550
Nettó eredmény	-26 025	79 919	-4 878

Ebből: kisebbségi tulajdon	3 760	11 490	9 236
A csoport részesedése	-29 785	68 429	-14 114

A) Árbevétel

Az árbevétel 226 millió euro volt a 2008. júniusi 113 millió euróhoz képest. A növekedés főképp a lakóingatlan-fejlesztésből származik, ez a negyedév során 69 millió eurós hozzájárulást jelentett, majd ezt követi a szállodaipar 17 millió euróval (csúc szezon).

2008. szeptember (adatok ezerben)	Fejlesztés	Menedzsmen t- szolgáltatások	Szállodaipar	Bérbeadás	Szegmensek közötti ügyletek	ÖSSZESEN
Cseh Köztársaság	41 186	3 564	6 823	16 395	-3 807	64 161
Németország	19 540			41 756	-1 043	60 253
Lengyelország	24 228		4 223		-33	28 418
Horvátország	313		16 974		-215	17 072
Magyarország	25 482		1 366	4 303	-58	31 093
Szlovákia	665	22	388		-6	1 069
Oroszország	550		2 939	17 650	-437	20 702
Luxemburg		8 192	86	1 446	-184	9 540
Szegmensek közötti ügyletek	-133	-730	-46	-114	-5 694	-6 717
ÖSSZESEN	111 831	11 048	32 753	81 436	-11 477	225 591

Fejlesztés

A teljesítések összhangban voltak a vezetőség elvárásaival, mivel az árbevételt nagyrészt biztosították az egy évvel ezelőtt aláírt adásvételi előszerződések. A teljes árbevétel 112 millió eurót tesz ki. Az időszak során 504 lakóegységet értékesítettünk. A teljesítésre váró rendelésállomány 849 lakóegységet jelent.

A Cseh Köztársaságban 246 lakóegységet adtunk el az elmúlt kilenc hónap során. 22 lakóegységet értékesítettünk Németországban, egyenlő arányban megosztva Frankfurt és Hamburg között. 236 lakóegységet adtunk át Lengyelországban.

Az első felsőkategóriás projekt átadása novemberben kezdődött meg Szlovákiában (Koliba), és egészen a befejezésig folytatódik a megfelelő ütemben.

Az Avenue Gardens elidegenítését tartalmazza a 2008. 3. negyedévi 24 millió eurós árbevétel (16 millió euro a hitelvisszafizetés nélkül).

Kilátások 2009-re

A Cseh Köztársaságban nem tapasztaltunk komolyabb lassulást tevékenységünkben, de Szlovákiában és Lengyelországban keményebbek a piaci feltételek. A körülmények novemberben javuló tendenciát

mutatnak szeptemberhez és októberhez képest. Lengyelországban a középkategóriás szegmens enyhe javulást tapasztalt. A felsőkategóriás piac megrekedt.

Bérbeadás

A kihasználtság foka stabil maradt, a bevételek 81,4 millió euróra rúgnak, ami összhangban van az éves célként kitűzött 105 millió euróval.

A bérbeadási oldalon a Váci 1 19%-a le lett fedve szándéknyilatkozatokkal és előbérletekkel. A végső tárgyalások most zajlanak, a cél 32% elérése az év végéig, 15 hónappal a befejezés előtt.

A düsseldorfi Sky Office esetében összesen további 1800 négyzetméterre vonatkozó szerződést írtunk alá június és november között, így a teljes előbérlet egy évvel az átadás előtt 60%-os.

A fizetésben eddig nem volt példa nem-teljesítésre, és lejárat előtti felmondásra sem került sor a bérlők részéről. A bérlőbázis nagy szórása védelmet jelent a társaság számára ebben a nehéz környezetben.

Menedzmentszolgáltatások

Az árbevétel itt 11 millió eurót tesz ki, ami jóval a becsléseink alatt van. A befektetési alapok tőkeszerzési piaca lelassult, így számunkra is csak kevés siker jutott az utolsó kilenc hónapban.

A lakáspiaci alap lelassította a befektetéseket, mivel az intézményi befektetők átmenetileg felfüggesztették befektetési döntéseiket. E két okból kifolyólag a kihelyezési díjak és a tranzakciós díjak jelentősen a becsléseink alatt maradtak. Az Orco mindazonáltal elkötelezett ezen üzleti tevékenység irányában Közép-Európában.

Szállodaipar

Az árbevétel 32,8 millió euro, szemben az előző évi 32,2 millió euróval. A közép-európai portfólió 50%-át eladtuk az AIG-nek, ezért többé nincs teljesen integrálva. Ezt részben kompenzálta a Pokrovka megnyitása Moszkvában (2,9 millió euro), valamint a hvari Adriana és Amfora teljes hozzájárulása.

Az európai utazások nyári lelassulása az év későbbi szakaszában azt eredményezte, hogy a hotelek ezekben a városokban általában véve 10-15%-kal a 2007-es teljesítmény alatti eredményeket értek el. Ez az alulteljesítés azonban nem volt érezhető Varsóban és Moszkvában. A kihasználtság és a ráták 2008-ban eddig robusztusak maradtak, bár az óvatosság azt sugallja, hogy ez a két város sem kerülhet el egy szélesebb körű és mélyebb gazdasági hanyatlást a következő hónapokban.

A horvát turizmus a vártnál gyengébb nyári szezont élt át 2008-ban, a kihasználtság és a ráták így elmaradtak a tervektől. Mivel nem valószínű, hogy a szabadcélú költekezés szintje 2009-ben javul Hvar kulcsfontosságú piacain, az árbevétel várhatóan stabil marad, mivel az Amfora először produkál teljes évi hozzájárulást. E kereskedelmi prognózis beteljesedésére számítva Suncani Hvarban teljes átszervezési tervet vezetnek be jelenleg, amely tartalmaz költségcsökkentést és eszközelidegenítést is.

Az éves árbevételterv ellenőrzése

A vezetőség a 2008-as árbevételtervét 343 millió euróról 300 millióra csökkentette. A két fő ok: i) a kereskedelmi fejlesztés árbevétele 38 millió eurón, a tervszám alatt maradt, ebből 12 millió a biztos árbevétel, amely 2009-ben folyik majd be, és ekkor lesz lekönyvelve (szerződés szerinti irodaértékesítések Berlinben), a különbség azonban nem biztosított, és ii) alacsonyok az Endurance Fund jutalékai.

B) EBITDA

A kiigazított EBITDA 63,5 millió eurót tesz ki, szemben a 2007 azonos időszakában elért 29,6 millió euróval.

Az eszközök elidegenítésével nem számoló EBITDA 18 millió euróra történő növekedése az elmúlt három hónapban (szemben a 2008. júniusi 10 millióval) megerősíti a júniusban előre jelzett pozitív trendet. A lakóingatlan-fejlesztés működési nyeresége javult, mivel 2008 legnagyobb fejlesztési projektjeit lekönyveltük a 3., valamint 4. negyedévben átlagosan 20–25%-os marzssal..

Az elidegenítési program 45 millió eurónyi készpénzzel járult hozzá az EBITDA-hoz, mely két részre bontható, 13 millió euro volt az elidegenítési ár nettó nyeresége az előző lekönyvelt értékeléshez képest, és 32 millió euro volt a felvásárlás óta lekönyvelt átértékelésből származó halmozott nyereség.

C) A csoport bevezetett egy költségcsökkentő programot, amelynek hatása azonban még nem látható a 3. negyedévben

A működési ráfordításoknak a 2007. szeptemberi értékhez képest történő, 36 millió eurós emelkedése a GSG (19,7 millió euro a 2007. szeptemberi 5 millió euróhoz képest) és az Orco Molcom (13 millió euró a 2007. szeptemberi 6,5 millióhoz képest) adott időszaki teljes integrációjához kapcsolódik. E változásokat nem számítva a működési ráfordítások stabilizálódtak.

A csoport bevezetett egy költségcsökkentő programot, amelynek hatása azonban még nem látható a 3. negyedév beszámolóiban. Ez a munkatársak számának csökkentésével, irodák bezárásával a másodlagos fontosságú városokban, valamint a közvetett (overhead) költségek csökkentésével jár.

Négy prioritásunk volt:

- 1) az új projektek számának csökkentése, ami a projektmenedzsment-csapatok (és a beruházások, lásd a lenti bekezdést) leépítését eredményezi;
- 2) az ingatlankezelő munkacsoportok létszámának csökkentése a tervezett eszközértékesítések nyomán;
- 3) a csoportmenedzsment struktúrájának egyszerűsítése és a támogató funkciók leépítése;
- 4) a marketing-, a tanácsadási és az utazási ráfordítások részletes nyomon követése.

E négy lépés kombinált hatása a működési ráfordítások 25%-os csökkenéséhez vezet 2009-ben, tehát 30 millió euro megtakarítást jelent.

D) Elidegenítési program 2008 novemberében: a tranzakciók a DTZ által megállapított érték 96%-án realizálódtak

Az OPG 157 millió euróért értékesített eszközöket a DTZ által megállapított érték 96%-áért. A három legutóbbi tranzakcióra a következő városokban került sor: Budapest (Révay és Andrassy 70.), Berlin (két épület) és Prága (a Vinohrady irodaportfolió). Ez a három felsőkategóriás hely (a prágai Vinohrady, a budapesti Andrassy út és a berlini Mitte), amelyekkel kapcsolatban az Orco már régen a befektetés mellett döntött, jó likviditásúnak bizonyult.

Azonban nagyon kevés tranzakciót zártak le az intézményi piacon, mivel az intézményi befektetők hitelérzékenyek. A tranzakciók nagyobb részét magánbefektetőkkel realizáltuk. A tranzakciók készpénzbevételei (a finanszírozás és az adók nélkül) 78 millió eurót tesznek ki.

E) Nettó eszközérték

A valósérték-helyesbítések és az értékvesztések megfelelnek a június 30-án lekönyvelteknek, a portfóliónak a menedzsmen és a DTZ általi, adott napi teljes körű felülvizsgálata alapján: a valósérték-helyesbítések nettó nyeresége elérte a 61 millió eurót, a csoport pedig a projekteken összesen 41 millió eurónyi értékvesztést mutatott ki. A további részleteket lásd a féléves pénzügyi jelentésben.

A portfólió teljes átértékelése folyamatban van az év végi értékeléshez, ezért a vezetőség erre az időszakra vonatkozóan nem tesz közzé semmilyen számítást a nettó eszközérték tekintetében.

II) 2009-es kitekintés: az Orco Property Group alkalmazkodik a piaci fejleményekhez

A) A projektek teljes újrabiszósítása

A társaság újrabiszósította összes folyamatban lévő és tervezett fejlesztését, hogy alkalmazkodjon a piaci fejleményekhez. A döntéseket négy alapelv befolyásolja:

- 1) Minden nem finanszírozott új projektet (beleértve a telekvagyont is) elhalasztottunk. Csak azok a beruházások kaptak zöld jelzést, amelyek az engedélyezéshez kötődnek.
- 2) A jóváhagyott beruházások azok, amelyek szükségesek egy-egy 2009-ben vagy 2010 elején majd várhatóan biztonságos bevételt termelő épület átadásához.
- 3) Folyamatban lévő fejlesztések: esetenkénti megközelítés.
- 4) Bármely új projekt elindításához szükséges az előzetes értékesítések vagy előbérletek minimális szintje, amely lehetővé teszi a szükséges finanszírozást. Spekulatív célú fejlesztést nem hajtunk végre.

B) Az új szabályok figyelembevételével a 2009-es beruházások 300 millió euróra csökkennek

A beruházást biztosított finanszírozási kerettel (194 millió euro) finanszírozzuk. A különbséget saját eszközeinkkel kell finanszírozni (működési cash flow, eszközök értékesítése).

C) A 2009-es éves árbevételre célsumai

A csoport minimum évi 277 millió eurós árbevételre számít, amelyet a 110 millió eurónyi bérleti díjak, a 118 millió eurónyi leszerződött lakóingatlan-fejlesztés, a 41 millió eurónyi – konzervatíván megállapított – szállodaiipari árbevétel és a 8,5 millió eurónyi menedzsmentjutalékok biztosítanak.

A nem biztosított árbevétel a jelen sajtóközlemény időpontjában megnövelheti ezt a célsumot 391 millió euróra: i) 52 millió eurónyi le nem szerződött lakóingatlan-fejlesztéssel, amelynek a fele Lengyelországban a középkategóriás projektek értékesítéséhez kapcsolódik, valamint ii) 62 millió eurónyi kereskedelmi és irodafejlesztési árbevétellel.

C) Finanszírozás

3. negyedéves kimutatások

A nettó kamatráfordítás 53,5 millió euro volt, beleértve a törlesztési felárak és a beágyazott származékos termékek 21 millió eurónyi, pénzmozgással nem járó amortizációját is. A nettó készpénzbeli kamatok összege 32,5 millió euro volt.

Kötelezettségek

A 2009-ben lejáró kötelezettségek összege 208 millió euro, ami a teljes nettó adósságállomány 14%-át jelenti. Ebből az összegből 188 millió eurót kell újrafinanszírozni. A különbözetet az árbevételből visszafizetendő fejlesztési hitelek teszik ki.

A vezetőség stratégiája az, hogy a rövid távú hiteleket hosszabb lejáratúakra váltja át. A társaság az adósságállománya globális átcsoportosításán dolgozik. A vezetőség arra számít, hogy a bankokkal folyamatban lévő tárgyalásokat illetően a finanszírozást meg kell hosszabbítani az egyes projektek tőkerészenek megnövekedése után.

A 2008. szeptember 30-ai mérleg ezer euróban

Eszközök		
	2008. szeptember	2007. december
BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	2 136 399	2 147 468
Immateriális eszközök	58 813	67 016
Befektetési célú ingatlan	1 407 944	1 564 947
Ingatlanok, gépek és berendezések	520 083	419 575
Hotelek és saját kihasználású épületek	304 370	294 170
Egyéb berendezések, felszerelések	21 343	21 036
Ingatlanfejlesztés	194 370	104 369
A nyereséggel vagy veszteséggel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök	136 667	82 182
Halasztott adókövetelések	12 892	13 748
FORGÓESZKÖZÖK	853 335	795 795
Készletek	616 082	323 699
Követelések	39 610	64 891
Egyéb követelések	74 915	115 610
Származékos instrumentumok	10 422	22 396
Rövid távú befektetett pénzeszközök	8 800	11 222
Készpénz és könnyen készpénzzé tehető befektetések	103 506	257 977
ÖSSZESEN	2 989 734	2 943 263

Saját tőke és kötelezettségek

	2008. szeptember	2007. december
SAJÁT TŐKE	915 506	939 835
Részvénytőke	711 491	736 012
Kisebbségi érdekeltségek	204 015	203 823
KÖTELEZETTSÉGEK	2 074 228	2 003 428
Hosszú lejáratú kötelezettségek	1 537 454	1 587 783
Kötvények	441 272	472 812
Pénzügyi adósság	810 278	831 724
Céltartalékok és egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	31 073	18 154
Származékos instrumentumok	21 061	21 153
Halasztott adókötelezettségek	233 770	243 940
Rövid lejáratú kötelezettségek	536 774	415 645
Pénzügyi adósság	318 186	175 216
Kötelezettségek	60 506	50 220
Fizetett előlegek	97 453	101 678
Származékos instrumentumok	6 337	4 872
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	54 292	83 659
ÖSSZESEN	2 989 734	2 943 263

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

Luxemburg

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

Ales 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 euro értékű eszközt kezel. A Közép-Európában 1991 óta működő Orco Property Group Luxemburgban bejegyzett nyilvános társaság, amelyet az NYSE Euronext mellett a Prágai, Varsói és Budapesti Értéktőzsdére is bevezettek. Az Orco Property Group számos országban tevékenykedik, amelyek közül a legfontosabbak a Cseh Köztársaság, Magyarország, Lengyelország, Oroszország, Horvátország, Németország 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.