



29 maja 2008 r.

## Wyniki pierwszego kwartału 2008 r.

W pierwszym kwartale 2008 roku firma ORCO kontynuowała działania zmierzające do poprawy zyskowności operacyjnej, równocześnie realizując i finansując projekty długoterminowe, takie jak Bubny, Wertheim, Złota 44 i Sky Office. Grupa osiągnęła taki sam poziom skorygowanego wskaźnika EBITDA (7,4 mln EUR) jak w pierwszym kwartale 2007 roku mimo spadku ogólnego poziomu obrotów o 11,4 mln EUR. Ten przewidywany wcześniej spadek był w głównej mierze spowodowany bardzo małą liczbą ukończonych mieszkań. Zostało to częściowo skompensowane przez polepszenie wyników działalności związanej z wynajmem dzięki pierwszym wpływom z obiektu Molcom i spółki GSG.

### PODSUMOWANIE

- I) Przegląd nieskontrolowanych wyników finansowych za pierwszy kwartał
- II) Ostatnie wydarzenia
- III) Perspektywy strategiczne

#### I) Przegląd nieskontrolowanych wyników finansowych za pierwszy kwartał

##### A) Obroty (w tys. EUR)

Przychody	Działalność deweloperska	Leasing	Obiekty hotelowe	Usługi zarządcze	Korekty międzysementowe	RAZEM
1 kw. 2008	14 832	27 061	5 161	4 047	-3 945	47 156
1 kw. 2007	46 598	6 625	6 188	1 715	-2 527	58 599
<b>Zmiana</b>	<b>-31 766</b>	<b>20 436</b>	<b>-1 027</b>	<b>2 332</b>	<b>-1 418</b>	<b>-11 443</b>

#### Działalność deweloperska

W tym okresie oddano do użytku 87 mieszkań, co pozwoliło uzyskać obroty na poziomie 14,8 mln EUR. Oznacza to spadek o 31,8 mln EUR w porównaniu z tym samym okresem 2007 roku. Niewielka liczba ukończonych mieszkań była znana z wyprzedzeniem, a przyczyną tego stanu rzeczy była mała liczba projektów w końcowym etapie realizacji. Równocześnie w pierwszym kwartale podpisano 217 nowych umów sprzedaży w ramach nowych projektów, a łączna liczba nowych umów sprzedaży podpisanych we wszystkich pięciu krajach osiągnęła poziom 1024. Nasze prognozy wzrostu ceny pozostają bez zmian.

Grupa podtrzymuje prognozy docelowych wyników działalności budowlanej w dziedzinie budownictwa mieszkalnego za cały rok 2008, ponieważ ta gałąź firmy rozwija się w

zamierzonym tempie. Grupa podjęła natomiast decyzję o redukcji docelowego wyniku działalności deweloperskiej ze 197 mln EUR do 182 mln EUR. Ta redukcja jest spowodowana odejściem od planów budowy obiektów w ramach jednej z ostatnich faz projektu Rudna w Czechach ze względu na zbyt niską przewidywaną rentowność. Sprzedaż tego projektu została uwzględniona w prognozie operacji deweloperskich na rok 2008. Działalność prowadzona w Polsce znacznie mieć udział w obrotach w trzecim i czwartym kwartale, co jest podyktowane kalendarzem oddawania mieszkań do użytku.

## Wynajem

Łączne przychody z wynajmu wyniosły 27 mln EUR (wraz z pierwszymi przychodami ze spółki GSG i obiektu Molcom w Moskwie). Największy udział w przychodach — 11,6 mln EUR — miała spółka GSG, a drugi w kolejności — 5,7 mln EUR — obiekt Molcom. Ze względu na bardzo dobre wyniki związane z obiektem Molcom obecnie jesteśmy w trakcie zwiększania powierzchni magazynowej ze 100 000 metrów kwadratowych do 120 000 metrów kwadratowych (przewiduje się zakończenie prac w październiku 2008 r., a dodatkowa powierzchnia jest już wstępnie wynajęta w 99%). W pierwszym kwartale wskaźnik powierzchni wynajmowanej przez GSG zwiększył się do 72,4%. Od końca pierwszego kwartału wskaźnik wzrastał w sposób stabilny i obecnie jest na poziomie 74%.

## Zarządzanie aktywami

Spółka Endurance Management zebrała opłaty w łącznej kwocie 4 mln EUR. Grupa obecnie zbiera zapisy na cztery podfundusze (Office 2, Health Care, Industrial & Logistics oraz Infrastructure). Co więcej, trzy nowe podfundusze (Energy, Retail, Securities) obecnie przechodzą proces zatwierdzania. Z powodu międzynarodowego kryzysu kredytów „subprime” spółka musiała opóźnić uruchomienie funduszy. Spowodowało to opóźnienia w uzyskiwaniu zapewnień o kwocie końcowej inwestycji. W związku z tym w pierwszym kwartale nie zaksięgowano opłat administracyjnych. Zarząd pozostaje pewny co do znacznych wpływów z tej gałęzi biznesowej w 2008 roku, ale ze względu na opóźnienia w uzyskiwaniu zapewnień o kwocie końcowej grupa obniża prognozę sprzedaży na ten rok z 30 mln EUR do 20 mln EUR.

## Obiekty hotelowe

Po uwzględnieniu obu udziałów w starszym portfelu Orco i obiekcie Suncani Hvar obroty wyniosły 5,1 mln EUR. Przychody te były uwzględnione całkowicie w ubiegłym roku, natomiast część starszego portfela zarządzana w ramach przedsięwzięcia joint venture wspólnie z AIG jest obecnie odnotowana na poziomie 50%. Nasz starszy portfel składał się z 883 pokoi: wskaźnik ADR miał wartość 118,86 EUR w porównaniu do 115,75 EUR w pierwszym kwartale 2007 roku, wskaźnik Revpar miał wartość 63,21 EUR wobec 51,43 EUR, natomiast wskaźnik powierzchni wynajmowanej wyniósł 53,18% w porównaniu do 54,90%. W przypadku portfela wypoczynkowego Suncani Hvar w Chorwacji sezon jeszcze się nie zaczął, w związku z czym wpływy z tego obiektu nie były duże.

### B) Skorygowany wskaźnik EBITDA (w tys. EUR)

<b>Skorygowany wskaźnik EBITDA</b>	Działalność deweloperska	Wynajem	Obiekty hotelowe	Usługi zarządcze	Korekty międzysementowe	<b>RAZEM</b>
------------------------------------	--------------------------	---------	------------------	------------------	-------------------------	--------------

<b>1 kw. 2008</b>	-2 041	9 113	-2 855	3 142		<b>7 359</b>
<b>1 kw. 2007</b>	4 486	3 507	-1 302	650	0	<b>7 341</b>
<b>Zmiana</b>	<b>-6 527</b>	<b>5 606</b>	<b>-1 553</b>	<b>2 492</b>	<b>0</b>	<b>18</b>

Skorygowany wskaźnik EBITDA wyniósł 7,4 mln EUR, czyli w przybliżeniu tyle samo, co w pierwszym kwartale 2007 r.

- Wynik działalności deweloperskiej jest spowodowany oddaniem w pierwszym kwartale niewielkiej liczby mieszkań w porównaniu do 2007 roku. Mimo to grupa nadal inwestuje w długoterminowe projekty deweloperskie. Co więcej, dzięki aprecjacji lokalnych walut (PLN i CZK) marża podana w EUR osiągnie wyższy poziom.
- Skorygowany wskaźnik EBITDA działalności hotelarskiej miał wartość ujemną głównie ze względu na brak przychodów z wypoczynku zimowego w obiekcie Suncani Hvar, a także ze względu na niższe wyniki naszego starszego portfela spowodowane zmniejszeniem naszego udziału.
- Wyniki operacyjne działalności hotelarskiej i deweloperskiej zostały skompensowane lepszymi wynikami spółki Endurance Management i wyższymi przychodami z wynajmu. Należy zwrócić uwagę, iż spółka GSG po osiągnięciu wpływów na poziomie 5,3 mln EUR osiąga obecnie dodatnie przepływy gotówkowe — na dwa lata przed harmonogramem określonym w biznesplanie.

### C) Rachunek zysków i strat

Kwoty nieskontrolowane, podane w tys. EUR

	<b>1 kw. 2008</b>	<b>1 kw. 2007</b>
<b>Przychody</b>	<b>47,156</b>	<b>58,599</b>
Inne przychody z działalności operacyjnej	2,365	449
Koszt towarów sprzedanych	-8,703	-33,791
Wynik netto z aktualizacji wartości godziwej inwestycji w nieruchomości	9,395	0
Płace i świadczenia pracownicze	-12,916	-8,715
Amortyzacja, utrata wartości i rezerwy	-3,737	-1,800
Pozostałe koszty operacyjne	-22,162	-13,458
<b>WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>-11,399</b>	<b>1,282</b>
Koszty z tytułu odsetek	-20,044	-3,702
Dochód z tytułu odsetek	2,613	542
Wynik z tytułu wymiany walutowej	-4,001	3,110
Wynik na pozostałej działalności finansowej	-8,023	-1,119
<b>WYNIK FINANSOWY</b>	<b>-29,455</b>	<b>-1,169</b>
<b>ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM PODATKIEM DOCHODOWYM</b>	<b>-18,056</b>	<b>114</b>
Podatek dochodowy	6,074	-1,406
<b>ZYSK NETTO</b>	<b>-11,982</b>	<b>-1,293</b>
Przypisywany do kapitałów mniejszości	-1,103	1,732
<b>PRZYPADAJĄCY NA GRUPĘ</b>	<b>-13,085</b>	<b>439</b>

## 1. Inne przychody z działalności operacyjnej

W danych za pierwszy kwartał 2008 r. uwzględniono zysk na poziomie 1,5 mln EUR ze sprzedaży 25% obiektu w Benicach, a także pewne zyski ze sprzedaży nieruchomości (portfela Vinohrady).

## 2. Koszt towarów sprzedanych

Grupa zdecydowała o nowym sposobie prezentacji rachunku zysków i strat. Spowodowało to wzrost w pierwszym kwartale 2007 r. kwoty w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne” do poziomu 5,5 mln EUR i odpowiadające temu zastąpienie starszej pozycji „Koszty sprzedaży” mniejszą wartością „Koszt towarów sprzedanych”. Obecnie ta pozycja odpowiada głównie kosztom zapasów związanym z mieszkaniami oddanymi w danym okresie. W mniejszym stopniu na tę pozycję ma również wpływ koszt towarów sprzedanych w ramach działalności hotelarskiej. Mniejsza wartość w tej pozycji w 2008 roku w porównaniu do 2007 roku stanowi bezpośrednie odzwierciedlenie spadku obrotów działalności deweloperskiej.

## 3. Zysk z aktualizacji wyceny

Ze względu na pomyślny przebieg konkursu na projekt urbanizacyjny, dzięki któremu udało się w lepszym stopniu wykorzystać powierzchnię handlową i zwiększyć powierzchnię pod wynajem o około 10 000 metrów kwadratowych, działka przy placu Leipziger została ponownie wyceniona zgodnie ze stosowanymi przez nas zasadami księgowości. Firma DTZ wycenia tę działkę na 108 mln EUR. W rachunku zysków i strat uwzględniono dodatnią wartość w kwocie 9,4 mln EUR.

## 4. Płace

Wzrost płac i świadczeń pracowniczych można wytłumaczyć w głównej mierze pierwszymi wpływami spółki GSG i obiektu Molcom na łączną kwotę 3,6 mln EUR.

## 5. Pozostałe koszty operacyjne

Wzrost z 13,5 mln EUR do 22,2 mln EUR był spowodowany pierwszymi wpływami spółki GSG (5,7 mln EUR) i obiektu Molcom (1,4 mln EUR) oraz wzrostem kosztów sprzedaży i marketingu.

## 6. Wynik finansowy

Wynik finansowy wyniósł -29,5 mln EUR, z czego 7,8 mln EUR stanowiły pozycje niegotówkowe (aktuarialna amortyzacja przypisanych instrumentów pochodnych, przeniesienie na rynek opcji, zmiany poziomu odsetek oraz wynik wymiany walutowej). Wydatki na odsetki od środków gotówkowych wyniosły 17,1 mln EUR.

## 7. Zysk netto

Zysk netto w pierwszym kwartale wyniósł -13 mln EUR w porównaniu do 0,4 mln EUR.

### D) Bilans

Kwoty nieskontrolowane, podane w tys. EUR

	Marzec 2008	Grudzień 2007
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>2,209,548</b>	<b>2,147,468</b>

<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>67,633</b>	<b>67,016</b>
<b>Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>1,505,648</b>	<b>1,564,947</b>
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>517,940</b>	<b>419,575</b>
Hotele i budynki zajmowane na własne potrzeby	336,376	294,170
Wyposażenie	19,565	21,036
Nieruchomości w budowie	161,999	104,369
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>101,337</b>	<b>82,182</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>16,990</b>	<b>13,749</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>722,652</b>	<b>795,795</b>
Zapasy	415,451	323,698
Należności z tytułu dostaw i usług	4,815	64,891
Inne należności	73,504	115,610
Instrumenty pochodne	24,009	22,396
Krótkoterminowe aktywa finansowe	23,320	11,222
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	181,554	257,977
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>2,932,199</b>	<b>2,943,263</b>
<b>KAPITAŁY WŁASNE</b>	<b>940,528</b>	<b>939,835</b>
Kapitał własny	727,647	736,012
Przychód z udziałów mniejszościowych	212,881	203,823
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>1,991,671</b>	<b>2,003,430</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>1,368,125</b>	<b>1,343,842</b>
Obligacje	471,035	472,812
Zobowiązania finansowe	860,974	831,723
Instrumenty pochodne	21,516	21,153
Rezerwy	14,600	18,154
<b>Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>243,402</b>	<b>243,940</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>380,144</b>	<b>415,648</b>
Dług finansowy	141,751	175,216
Zobowiązania wobec dostawców	60,879	50,220
Płatności zaliczkowe	110,065	101,678
Pozostałe zobowiązania bieżące	54,823	83,661
Instrumenty pochodne	12,627	4,872
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>2,932,199</b>	<b>2,943,263</b>

## **II) Ostatnie wydarzenia**

### **Ostateczne pozwolenie na budowę obiektu Złota 44 (Warszawa)**

Na początku maja spółka otrzymała ostateczne pozwolenie na budowę flagowego projektu mieszkaniowego pod nazwą Złota 44, który został zaprojektowany przez Daniela Libeskinda. Orco planuje zakończenie realizacji projektu pod koniec lata 2010 r. Główny wykonawca – Besix – kończy obecnie wykonywanie wykopów pod fundamenty na miejscu budowy.

### **Pozyskanie centrum handlowego w Moskwie (Rosja)**

W połowie maja spółka uzgodniła przyszły zakup dużego centrum handlowego o nazwie „Na Bagrationowskom”, które znajduje się w zachodniej części Moskwy. Obiekt ma obszar 3,4 ha, a jego całkowity teren zdalny do zabudowy ma wielkość 122 367 metrów kwadratowych (wraz z parkingiem o powierzchni 39 402 metrów kwadratowych). Powierzchnia wynajmowana ma wielkość 54 477 metrów kwadratowych i jest rozlokowana na poziomie parteru i trzech piętrach. Na dziewięć miesięcy przed otwarciem centrum handlowe jest wynajęte w 98% 144 dzierżawcom, przy czym 90% przychodów będzie pochodzić od podmiotów będących właścicielami znanych marek międzynarodowych i krajowych. Budynek jest obecnie w fazie budowy, a otwarcie według planów nastąpi w pierwszym kwartale 2009 r.

### **Pozyskanie banku ziemi w Krakowie (Polska)**

W kwietniu 2008 roku ORCO zakupiła działkę o powierzchni 35 700 metrów kwadratowych w Krakowie, na której planuje wybudować do 550 nowych mieszkań. Działka leży w dzielnicy Podgórze, 8 km od centrum miasta i około 1 km od lasu. W bliskim sąsiedztwie działki znajdują się popularne wśród krakowian bloki mieszkaniowe należące do zespołu budynków pod nazwą Osiedle Europejskie. Działka jest uwzględniona w bieżącym planie zagospodarowania miasta. Przewiduje się rozpoczęcie prac budowlanych w drugim kwartale 2009 r.

### **Zbycie obiektu Luxembourg Plaza (Praga)**

W drugim kwartale spółka sprzeda pozostałe 50% obiektu Luxembourg Plaza funduszowi Endurance Office II, uzyskując zgodnie z wyceną firmy DTZ wpływy gotówkowe netto w kwocie 17 mln EUR. Jest to pierwsza sprzedaż w ramach programu zbywania, który został zaplanowany przez ORCO do realizacji w roku 2008. Program obejmuje sprzedaż dojrzałego portfela mieszkaniowego w Pradze, budynków biurowych w Budapeszcie i Pradze oraz aktywów w Moskwie i Niemczech. Te sprzedaże zostaną planowo zaksięgowane w trzecim i czwartym kwartale, kupującym będzie fundusz Endurance i strony trzecie.

### **Podwyższenie kapitału obiektu Suncani Hvar (Chorwacja)**

Podwyższenie kapitału hoteli Suncani Hvar zostało zrealizowane za pomocą emisji niepublicznej zasubskrybowanej w całości przez ORCO. Wyemitowano 1 114 839 nowych akcji po 100 HRK każda (łącznie ok. 15,3 mln EUR). Do nowej struktury akcjonariuszy należy ORCO Property Group z udziałem 55,6% oraz Chorwacki Fundusz Prywatyzacyjny i Agencja ds. Konsolidacji z udziałem 31,8 %, natomiast 12,6 % akcji znajduje się w wolnym obrocie. Aktualnie kapitalizacja rynkowa hoteli Suncani Hvar wynosi około 135 mln EUR.

## Dywidenda

2. czerwca ORCO wypłaci dywidendę za 2007 rok (1,40 EUR; netto 1,19 EUR). Dywidenda zostanie wypłacona gotówką w przypadku 6 702 412 kuponów, a w przypadku 4 134 382 kuponów — nowo wyemitowanymi akcjami odpowiadającymi emisji 107 072 nowych akcji po 48,58 EUR. Kapitał akcyjny zostanie w ten sposób zwiększony o 107 072 nowych akcji i obecnie wynosi 44 869 850,60 EUR. Ta kwota jest reprezentowana przez 10 943 866 akcji (kod ISIN LU0122624777).

----

## III) Perspektywy strategiczne

Nasze wyniki finansowe odzwierciedlają wcześniejsze decyzje strategiczne spółki, zwłaszcza podjętą trzy lata temu decyzję o wejściu na ważne rynki Berlina i Moskwy. Przychody z obu miast będą miały największy wpływ na wskaźnik EBITDA za rok 2008, co potwierdzi strategię inwestycyjną spółki ORCO, która nieustannie przewiduje średniookresowe trendy na rynku nieruchomości, jak również zdolność zespołów pracowników ORCO do odgrywania znacznej roli w każdym z miast, w którym prowadzimy inwestycje.

Na poziomie korporacyjnym można było zauważyć pewne skutki międzynarodowego kryzysu rynków finansowych, zwłaszcza w dziedzinie pozyskiwania funduszy. Na rynku nieruchomości w Europie Środkowej i Wschodniej nie ujawniły się jednak żadne konsekwencje tego kryzysu. Dzieje się tak dlatego, że te rynki są nadal napędzane przez wzrost gospodarczy i solidne fundamenty popytu, szczególnie w obszarze mieszkań klasy średniej i powierzchni biurowej. Zakończyliśmy finansowanie nowych projektów (np. domu handlowego Paris Department Store, centrum Molcom), a także refinansowanie istniejących inwestycji (np. hotelarskich), jedynie w nieznacznym stopniu zacieśniając warunki umowne.

ORCO w dalszym ciągu działa zgodnie ze swoją strategią długoterminową. Po pierwsze, zamierza rozbudować portfel aktywów typu prime (biur, obiektów mieszkaniowych, handlowych, logistycznych i infrastrukturalnych), które stanowią stabilną podstawę obrotów i są ulokowane w najszybciej się rozwijających miastach europejskich. Ten portfel jest filarem bezpieczeństwa firmy i podlega regularnym ocenom. Po drugie, zamierza kontynuować zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych na rynku w Europie Środkowej. Po trzecie, powiększy dział zarządzania aktywami (który generuje zyski wynikające z naszej lokalnej obecności) oraz wprowadzi do oferty nowe fundusze, związane m.in. z infrastrukturą, energią (będziemy ważnym graczem na rynku energii wiatrowej w Polsce), ubezpieczeniami i leśnictwem. Kontynuacja integracji tych trzech podstawowych dziedzin działalności gospodarczej pozwoli firmie na większe zyski z istniejących i przyszłych długoterminowych projektów deweloperskich. Jesteśmy przekonani, że pomyślne wyniki naszych trzech dziedzin działalności pozwolą grupie osiągnąć dwucyfrowy wzrost wartości aktywów netto w ciągu następnych pięciu lat.

**W celu uzyskania dodatkowych informacji prosimy odwiedzić witrynę [www.orcogroup.com](http://www.orcogroup.com) lub skontaktować się z:**

### Luksemburg

Luc Leroi  
Tel.: + 352 26 47 67 47  
[lleroi@orcogroup.com](mailto:lleroi@orcogroup.com)

### Paryż

Séverine Farjon  
Tel: +33 1 40 67 67 00  
[sfarjon@orcogroup.com](mailto:sfarjon@orcogroup.com)

### Praga

Aleš Vobruba  
Tel.: +42 02 21 416 311  
[avobruba@orcogroup.com](mailto:avobruba@orcogroup.com)

\*\*\*

Orco Property Group jest czołowym inwestorem, deweloperem oraz asset managerem na rynku nieruchomości i obiektów hotelowych w Europie Środkowej, obecnie zarządzającym aktywami o wartości około 2,5 miliarda EUR. Prowadząc działalność w Europie Środkowej od 1991, firma Orco Property Group jest spółką publiczną z siedzibą w Luksemburgu, notowaną na rynku giełdy Euronext oraz na giełdach papierów wartościowych w Pradze, Warszawie i Budapeszcie. Portfel Orco Property Group obejmuje IPB Real, MaMaison Hotels & Apartments, Viterra Development, Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH (GSG), Orco Real Estate, Orco MOLCOM, jak i inne nieruchomości handlowe. Orco Property Group prowadzi działalność m.in. w takich krajach jak: Czechy, Węgry, Polska, Rosja, Chorwacja, Niemcy oraz Słowacja. Orco Property Group nieustannie analizuje możliwości inwestycyjne na nowych terytoriach.

Orco Property Group jest także sponsorem i zarządcą funduszu Endurance Real Estate Fund, luksemburskiego zamkniętego funduszu wzajemnego (fonds commun de placement – fonds d'investissement spécialisé) działającego jako fundusz parasolowy z wydzielonymi sześcioma podfunduszami, których działalność skupia się na przejmowaniu nieruchomości na rynku obiektów biurowych, handlowych, mieszkaniowych, przemysłowych, logistycznych i opieki zdrowotnej.