

ÖSSZEFOGLALÓ

A következő összefoglaló jelen Tájékoztató bevezetőjeként olvasandó és bármely a Felajánlott Részvényekbe történő befektetési döntés a Tájékoztató teljes tartalmának megfontolása alapján hozható, beleértve a hivatkozással beépített dokumentumokat és a „Kockázati Tényezők” részben meghatározott, a Forgalomba Hozatallal és a Felajánlott Részvényekkel kapcsolatos kockázatokat. Jelen összefoglaló csupán egy áttekintést ad és nem célja, hogy valamennyi olyan információt tartalmazzon, amely a befektetőknek Felajánlott Részvényekkel kapcsolatos döntésével kapcsolatban meg kellene fontolniuk. Tekintettel erre javasoljuk, hogy a befektetők a Tájékoztatót a maga egészében figyelmesen olvassák el.

Amennyiben valamely a Tájékoztató által tartalmazott információra vonatkozóan bármilyen keresetet terjesztenek elő az Európai Gazdasági Térség államának valamely bírósága előtt, abban az esetben a keresetindítás államának nemzeti jogszabályai alapján a felperes köteles viselni a Tájékoztató fordításának költségeit az eljárás megindítása előtt, amelyet vagy amelynek egy részét csak akkor kötelesek a másik fél vagy felek megtéríteni, amennyiben a felperes befektető lesz a pernyertes fél az eljárásban.

A Társaság felelősséget vállal a jelen Tájékoztató tartalmáért, beleértve a Társaság Összefoglaló Leírását, a Forgalomba Hozatalról készült Összefoglalót, a Kockázati Tényezők Összefoglalóját és Pénzügyi Információk Összefoglalóját, azonban ezekkel kapcsolatban csak akkor vállal felelősséget, amennyiben az ezekben foglalt információk a Tájékoztató más részeivel összeolvasva félrevezető, pontatlanok vagy ellentmondóak.

A Társaság Összefoglaló Leírása

A Társaság és leányvállalatai (a „Csoport”) közép-kelet Európában történő ingatlanfejlesztéssel, ingatlanbefektetéssel és vagyonkezeléssel foglalkozik. Továbbá, a Társaság MaMaison Hotels és Apartments márkanév alatt közép és kelet Európában található kisebb hotelekből álló portfolió, valamint fizető vendéglátóhely tulajdonosa volt, amelyet irányított és működtetett is. 2007. áprilisában a Csoport beleegyezett valamennyi hotelének és fizető vendéglátóhelyeinek (a prágai Pachtuv Palace Hotelt és a horvátországi Suncani Hvar d.d.-t („Suncani Hvar”) kivéve) (a „Vendéglátó Üzletág”) eladásába 174,3 millió Euró vételáron egy olyan társaság számára, amely jelenleg az Endurance Hospitality rész-Alap 100%-os tulajdonában áll. A Vendéglátó Üzletág teljes értéke (a DTZ Debenham Tie Leung („DTZ”) felmérése alapján) 174,3 millió Euró. A Társaság tevékenységei a Cseh Köztársaság, Németország, Magyarország, Lengyelország, Horvátország, Szlovákia és Oroszország piacait célozza, amelyek a Társaság 2006. december 31-i becsült eszközállományának rendre 41%, 21%, 12%, 11%, 8%, 4% és 3%-át adják. A Társaság a Cseh Köztársaságban és Németországban egyike a legnagyobb ingatlanfejlesztőknek és befektetőknek, és Prágában az *IPB Real* márkanév alatt az egyik vezető a lakóingatlan-fejlesztésben.

A Társaság fejlesztési portfoliója lakásépítési projektekből áll a közép és felső-közép kategóriás lakóépület-építési szektorban. A Társaság elegáns épületekben lévő luxus-apartmanok fejlesztésével is foglalkozik. 2006. december 31-én a Társaság fejlesztési portfoliója (kivéve a rendelkezésére álló földterületeket) 39 fejlesztés alatt álló ingatlanból állt. Továbbá, a Társaság számos beépítetlen területet vásárolt meg különböző országokban, amelyeket a DTZ 154,3 millió Euróra értékelt 2006. december 31-én.

A Társaság befektetési portfoliója a nagyobb közép és kelet európai fővárosok legjobb ingatlanjainak megvásárlásán vagy fejlesztésén alapul, ezek főleg kereskedelmi és lakóingatlanokat, és újabban kiskereskedelmi ingatlanokat is magukba foglalnak. 2006. december 31-én a Társaság befektetési portfolióját a DTZ 469,7 millió Euróra értékelt, amely 51 ingatlanból áll.

A Társaság támogatja és irányítja a „The Endurance Real Estate Fund for Central Europe”-ot (az „Endurance Alap”), amely egy luxembourgi kölcsönös befektetési alap (*fonds commun de placement – fonds d’investissement spécialisé*), amely négy részalappal rendelkezik a Tájékoztató keltének napján. Az Endurance Alap előkelő közép és kelet-európai ingatlanokba fektet be. 2006. december 31-én az Alap tulajdonában és kezelésében a lakás, irodai, kiskereskedelmi és vendéglátó szegmensben 180 millió Euró (becsült) értékű ingatlan állt.

A Csoportot 1991-ben Jean-Francois Ott hozta létre, akinek a Tájékoztató keltének napján az Orco Holding S.A.-n keresztül 12,16%-os részesedése van a Társaságban. Alapítása óta a Társaság mind organikusán, mind más ingatlan-társaságok (úgy mint 2003-ban a Cseh Köztársaságban alapított IPB Real és a Németországban alapított Viterra Development csoport) felvásárlása útján növekedett.

A Társaság részvényeit jelenleg az Eurolist-en is jegyezik az Euronext Paris-on és a Prágai Tőzsdén keresztül.

A Forgalmoba Hozatal Összefoglalása

A Társaság	Az Orco Property Group S.A. B44.996. cégjegyzékszámom a Luxemburgi Nagyhercegségben bejegyzésre került „société anonyme” társaság.
A Forgalmoba Hozatal	<p>A Társaság 1.304.348 új Részvényt bocsát ki és ajánl fel jegyzésre (ezenfelül további legfeljebb 195.652 új Részvényt bocsát ki, amennyiben a Főszervező gyakorolja a Túljegyzési Opcióját) (a „Felajánlott Részvények”).</p> <p>A Forgalmoba Hozatal a Társaság megnövelt jegyzett tőkéjének 14,7 %-át teszi ki, feltéve, hogy a Túljegyzési Opciót teljes mértékben lehívták.</p> <p>A Forgalmoba Hozatal intézményi befektetőknek történő felajánlást, valamint az Egyesült Államok Tőkepiaci Törvényének „Regulation S” szabályával összhangban az Egyesült Államokon kívüli előre kiválasztott intézményi befektetők részére történő jelen Tájékoztató szerinti zártkörű forgalmoba hozattal jelenti (a „Forgalmoba Hozatal”).</p>
Túljegyzési Opció	A (Szervezők nevében eljáró) Főszervező részére a Társaság Túljegyzési Opciót biztosít, amelyet a Jegyzési Ár kihirdetését követő 30 napon belül gyakorolhat a Főszervező legfeljebb 195.652 Felajánlott Részvény erejéig abból a célból, hogy a Főszervező biztosítsa bármilyen esetleges túljegyzés kielégítését. A Túljegyzési Opció során biztosított részvények a Társaság által kibocsátott új Részvények lesznek.
Ajánlati Ár	A fizetendő Ajánlati Ár 115 Euró
A Részvények zárolása	A Társaság és az Orco Holding S.A. megállapodott a Szervezőkkel, hogy nem bocsát ki, nem ad el Részvényeket, valamint hogy nem köt hasonló piaci hatású tranzakciókat a Részvények tekintetében az Elszámolási napot követően 3 (három) hónapig, néhány kivételtől eltekintve.
Bevezetés	A Részvények jelenleg az Eurolist-re vannak bevezetve az

Euronext Paris-on és a Prágai Tőzsdén keresztül. A Társaság szintén kérelmezni fogja a Felajánlott Részvények Eurolist-re történő bevezetését az Euronext Paris-on (B Osztály) keresztül, és kérelmezte a teljes jegyzett tőkéjének a Prágai Tőzsdére történő bevezetését, amelyek várhatóan 2007. június 21-én vagy a körül történnek meg. Ezen felül a Társaság azt szándékozik kérelmezni, hogy teljes jelenlegi jegyzett tőkéjét (beleértve a Felajánlott Részvényeket) a Varsói Tőzsdére és a Budapesti Értéktőzsdére még a Felajánlott Részvények kibocsátását megelőzően bevezessék, amely várhatóan 2007. június 21-én vagy a körül történnek meg. A Társaság azt szándékozik kérelmezni, hogy a teljes jelenlegi jegyzett tőkéje (beleértve a Felajánlott Részvényeket) a Prágai Tőzsdére bevezetésre kerüljön.

Az Ellenérték Felhasználása

A Forgalomba Hozatal során a Felajánlott Részvényekből származó bevétel összege (feltételezve, hogy a Túljegyzési Opció teljes mértékben lehívásra került) (levonva a Forgalomba Hozatallal kapcsolatban felmerült díjakat, költségeket) körülbelül 164,3 millió Euró.

A Társaság a Forgalomba Hozatalból befolyó nettó bevételt (i) fejlesztési projektjeinek finanszírozására, (ii) portfóliója bővítésébe történő befektetésre és (iii) általános társasági célokra kívánja fordítani.

Osztalékok

A Társaság 2004 óta (akkor a 2003-as üzleti évre vonatkozóan) osztalékot fizet. 2007-ben a Társaság Részvényenként bruttó 1 Euró osztalékot fizetett a 2006-os üzleti évre, amely összesen 8.646.673 Euró összegnek megfelelő osztalékot jelent. A fenti osztalék 2007 június 1-én került kifizetésre a Részvényes választása szerint készpénzben vagy 111,91 Euró kibocsátási árban meghatározott új Részvények átadásával. A Felajánlott Részvények a 2006-os üzleti évre vonatkozóan nem jogosítanak fel osztaléokra. Az Elszámolási napon vagy azt követően a Felajánlott Részvények teljesen helyettesíthetőek lesznek a már létező Részvényekkel és valamennyi Részvény osztalékra jogosít, amelyet 2007. április 27-e után állapítanak meg.

Szavazati Jogok

Minden egyes Részvény egy szavazatra jogosít fel.

Osztalékadó

2007 január 1-től kezdődően a Társaság által kifizetett osztalékot 15%-os osztalékadó terheli, kivéve amennyiben ezt adóra vonatkozó nemzetközi szerződés csökkentti, vagy amennyiben a luxembourgi részesedésekre vonatkozó kivétel alkalmazandó.

Elszámolási nap és a Felajánlott Részvények megfizetése

A (Túljegyzési Opció gyakorlásán felüli) Felajánlott Részvények átadása 2007. június 21-én vagy a körül történik meg. Várhatóan a Felajánlott Részvények 2007. június 21-én vagy a körül immobilizált formában történő átruházásra alkalmasak lesznek a Clearstream, Euroclear, az Euroclear France, a KDPW, a KELER és a UNIVYC létesítményei által. A Felajánlott

Részvények lejegyzői nem lesznek fizikai részvényekre jogosultak. A Felajánlott Részvényekre lengyel intézményi befektetők általi jegyzési utasítást a Dom Maklerski Banku Handlowego S.A.-n keresztül kell előterjeszteni és a Felajánlott Részvények árát kizárólag lengyel zlotyiban kell megjelölni. Valamennyi más tőzsdei kifizetés Európában történik.

Jelen Tájékoztató Közzététele

A CSSF jóváhagyását követően jelen Tájékoztató és a francia, lengyel, cseh és magyar nyelvű összefoglalói a Társaság honlapján (www.orcogroup.com) közzétételre kerül. A Tájékoztató (de nem a francia, lengyel, cseh és magyar nyelvű összefoglalói) a Luxemburgi Tőzsde honlapján közzétételre kerül. Franciaországban a Tájékoztatót jóváhagyó bizonyítvány, a Tájékoztató és a Tájékoztató francia nyelvű összefoglaló az *Autorité des marchés financiers* honlapján (a www.amf-france.org oldalon) elérhető lesz. Lengyelországban a Tájékoztató és a lengyel nyelvű összefoglaló elérhető lesz a Varsói Értéktőzsde honlapján (www.gpw.pl). A Cseh Köztársaságban a Tájékoztató, és a cseh nyelvű összefoglaló elérhető lesz a Wood&Co. honlapján (a www.wood.cz honlapon). Magyarországon a Tájékoztató és a magyar nyelvű összefoglaló elérhető lesz a Wood&Co. honlapján és a Budapesti Értéktőzsde honlapján (a www.bet.hu oldalon).

Értékpapír Azonosító Kód

ISIN LU0122624777

Common Code 012262477

A Kockázati Tényezők Összefoglalója

A Csoport üzletéhez kapcsolódó kockázatok - Általános

- A Csoport az ingatlanszektorral kapcsolatos számos általános kockázattal néz szembe.
- A Csoport léte a jövőben is azon képességétől függ, hogy a Társaság képes lesz e nyereséges fejlesztési projekteket találni.
- A Csoport ingatlanjai ki vannak téve a működési és más kiadások növekedésének.
- A Csoport ki van téve az építési költségek növekedéseivel kapcsolatos kockázatoknak.
- A Csoport lehet, hogy nem tudja kezelni terjeszkedését és gyors növekedésének következményeit.
- A belső ellenőrzés implementálása nehéznek bizonyulhat, amely hátrányosan befolyásolhatja a Csoport azon képességét, hogy megfelelő pénzügyi információt készítsen el.
- A piaci verseny erős és a jövőben erősödhet azon piacokon, ahol a Csoport működik.
- A Csoport kulcsfontosságú piacain túlkínálatnak lehet kitéve.
- A Társaság ingatlanok elhelyezkedésével kapcsolatos kockázatoknak van kitéve.
- A Csoport az ingatlanbefektetésekkel kapcsolatos fizetéseképtelenségi kockázatnak van kitéve.

- A Csoport ingatlanjaival kapcsolatos veszteségeknek és kötelezettségeknek (beleértve az adókötelezettségeket) lehet kitéve eladók, korábbi tulajdonosok vagy birtokosok cselekményei vagy mulasztásai, vagy más korábbi tulajdonból fakadó okok miatt.
- A Csoport szerződő fél olyan közös befektetési szerződésekben, amelyek alapján a Csoportot kötelezettségek és korlátozások terhelhetik.
- A biztosítások lehet, hogy a Csoport ingatlanjaival kapcsolatosan felmerülő valamennyi veszteség fedezésére nem elégségesek és a Csoport jelentős veszteségeket szenvedhet a biztosítási összeget meghaladóan.
- A Csoport nem biztos, hogy képes lesz megfelelően képzett alkalmazottakat magához csábítani és megtartani azokban az országokban ahol a csoport tevékenykedik.
- A Csoportnak lehet, hogy nincs megfelelő tulajdonjoga a Cseh Köztársaságban, Horvátországban és Oroszországban lévő befektetéseivel kapcsolatos ingatlanjaira vagy részvényekre.
- A Csoport tevékenysége számos előírásnak kell, hogy megfeleljen, melyek közül számos előírás kifejezetten korlátozó. Továbbá, a hatályos előírások a jövőben még szigorúbbak lehetnek.
- A Csoport ingatlanértékelése nem biztos, hogy tükrözi portfóliójának valódi értékét és eszközeinek értékelése időszakra időszakra változhat.
- A Csoport ingatlanjai megsemmisüléssel és értékcsökkenéssel kapcsolatos kockázatnak vannak kitéve.
- A Csoport környezetvédelmi követelésekkel kapcsolatos kockázatoknak van kitéve.
- A Csoport a tranzakcióban részvevő másik felek hitelkockázatainak is ki van téve.
- A Csoport finanszírozási kockázatnak van kitéve.
- A Csoport finanszírozási megállapodásai további kockázatokat jelenthetnek.
- A Társaság irányítási jogainak megváltozása jelentős fizetési kötelezettségeket eredményezhet a Társaság részére.
- Az Endurance Alap értékes befektetési ingatlanokat vásárolhat, amellyel más vonzó befektetési lehetőségeit korlátozza.
- A Csoport a negatív cash-flow-ból eredő likviditási kockázatnak van kitéve.
- A Csoport kamatkockázatnak van kitéve.
- A Csoport árfolyamkockázatnak van kitéve.
- A Társaság, mint luxemburgi székhelyű társaság, olyan adóelőírásokból fakadó előnyt élvez, amely alapján az osztalék és tőkenyereség bizonyos feltételek mellett adómentesnek minősül. Amennyiben adójogi szempontból a székhelye megkérdőjeleződik vagy a rá vonatkozó adójogi előírások megváltoznak az az éves adókötelezettségét jelentősen megnövelheti és nyereségességét befolyásolhatja.
- A Csoport adókockázatnak van kitéve.
- A Csoport általános forgalmi adóra vonatkozó szabályokkal kapcsolatos változásoknak lehet kitéve.

A Csoport ingatlanfejlesztési üzletágával kapcsolatos kockázatok

- A Csoport jelenlegi és jövőbeni fejlesztési projektjeivel kapcsolatosan váratlan problémák és rejtett kockázatok merülhetnek fel.
- A Csoport fejlesztési projektjeinek üresen történő birtoklásával kapcsolatosan problémákkal nézhet szembe.
- A Csoport fejlesztési projektekbe történő befektetéssel kapcsolatos kockázatoknak van kitéve.
- A Csoport lehet, hogy nem vagy nem időben szerez meg valamennyi szükséges engedélyt vagy hozzájárulást, amely ingatlanfejlesztési projektjeinek befejezéséhez szükséges.
- A lakóingatlannal kapcsolatos változó trendek hátrányosan befolyásolhatják a fejlesztések értékesítését.

A Csoport befektetési üzletágához kapcsolódó kockázatok

- A Csoport bérletből eredő hozamokkal kapcsolatosan egyre növekvő nyomásnak van kitéve.
- A Társaság bérlettel kapcsolatos kockázatoknak van kitéve.
- A Társaság létesítmény-fenntartási kockázatoknak van kitéve.
- A Csoport irodáival és kiskereskedelmi bérlet üzleteivel kapcsolatos kockázatoknak van kitéve.
- A Csoport indexálással kapcsolatos kockázatoknak van kitéve.

A Csoport vagyonkezelési üzletágával kapcsolatos kockázatok

- Az Alapkezelő befektetéseinek jövőbeli sikeressége bizonytalan.
- Az Endurance Alap a menedzsment kulcstagjaitól függ.
- Az Endurance Alap néhány befektetése fizetéseképtelen lehet.

Azon földrajzi piaccal kapcsolatos kockázatok, amelyen a Csoport tevékenykedik

- Gazdasági és politikai fejlemények jelentősen hátrányos hatásúak lehetnek Cseh Köztársaságban, Németországban, Magyarországon, Lengyelországban, Oroszországban, Horvátországban és Szlovákiában.
- A kelet és közép európai jogrendszerek és eljárásjogi biztosítékok nem teljesen fejlettek.
- A Csoport Horvátországban és Oroszországban olyan eszközökkel rendelkezik vagy olyan pénznemben történő kifizetésekben részesül, amelyek külföldi fizetőeszközre nem válthatóak át azonnal.

A Forgalmi Hozattal és a Felajánlott Részvényekkel kapcsolatos kockázatok

- A Részvények piaci ára változékonyan bizonyulhat.
- A Részvények tulajdonosai részesedésének nagysága a jövőben felhígulhat.
- A Részvények jövőbeli eladása befolyásolhatja piaci értéküket.

A lengyel befektetőkkel kapcsolatos kockázatok

- A Lengyel Pénzügyi Szervezetek Felügyelete olyan cselekményeket fogantathat, amelyek a Forgalmi Hozatal, vagy a Részvények és a Felajánlott Részvények Varsói Tőzsdére történő bevezetésének meghiúsulásához vezethet.

- A Társaság által a lengyel befektetők számára közölt folyamatos információnyújtás tartalma eltérhet a más lengyel nyilvános társaságok által közölt információk tartalmától.
- A Társaság egy luxembourgi vállalkozás és a nyilvános lengyel társaságokra vonatkozó bizonyos lengyel társasági előírások lehet, hogy nem vonatkoznak rá.
- A Társasággal vagy Lengyelországon kívüli székhellyel és eszközökkel rendelkező leányvállalataival szembeni bírósági döntések kikényszeríthetőségével kapcsolatos kockázatok.
- A Részvények és a Felajánlott Részvények Varsói Tőzsdén történő korlátozott kereskedésével kapcsolatos kockázatok.

A magyar befektetőkkel kapcsolatos kockázatok

- A PSZÁF olyan cselekményeket fogantatosíthat, amelyek a Forgalomba Hozatal vagy a Részvények és a Felajánlott Részvények Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetésének sikerét vagy időbeli ütemezését befolyásolhatja.
- A Társaság egy luxembourgi vállalkozás és nyilvános magyar társaságokra vonatkozó bizonyos magyar társasági előírások lehet, hogy nem vonatkoznak rá.

A pénzügyi információk összefoglalása

Az alábbi 2006. december 31-én, 2005. december 31-én és 2004. december 31-én lezárt üzleti évek pénzügyi információinak összefoglalása, amelyet a Csoport 2006. december 31. napján érvényes és ezzel a nappal lezárt évre vonatkozó (amely tartalmazza a 2005. december 31-ével lezárt üzleti évre vonatkozó auditált és jóváhagyott összehasonlító adatait) auditált adatai és 2005. december 31-i adatai (amely tartalmazza a 2004. december 31-ével lezárt üzleti évre vonatkozó auditált és jóváhagyott összehasonlító adatait) alapján készítették el, az IFRS-el és a jelen Tájékoztató F-Oldalaival összhangban.

A 2005. december 31. napján érvényes és ezzel a nappal végződő évre vonatkozó összehasonlító adatok, amelyek magukban foglalják a 2006. december 31. napján érvényes és ezzel a nappal végződő évre vonatkozó auditált, konszolidált pénzügyi beszámolót, újból megállapításra kerültek annak érdekében, hogy megfeleljenek a halasztott adófizetési kötelezettség kivezetésére vonatkozó szabályoknak, amelynek eredményeként a halasztott adófizetési kötelezettség 2,8 millió Euróval csökkent, míg a saját tőke egyéb tartalékai 2,8 millió Euróval csökkentek. A 2005. december 31. napján érvényes és ezzel a nappal végződő évre vonatkozó auditált, konszolidált pénzügyi beszámoló (amely tartalmazza a 2004. december 31. napján érvényes és ezzel a nappal lezárt üzleti évre vonatkozó auditált és jóváhagyott összehasonlító adatait), amely a jelen Tájékoztatóban megtalálható, nem került újból megállapításra, azonban a jelen Tájékoztatóban valamennyi a Csoport 2005. december 31-i és 2004. december 31-i konszolidált mérlegére történő utalás a halasztott adófizetési kötelezettség újból megállapítása miatt került feltüntetésre.

A 2005 évben a Társaság elfogadta az IFRS-t és az IFRS-szel összhangban a 2005. december 31. napra és az ezzel az évvel lezárt évre vonatkozóan készítette el az auditált, konszolidált pénzügyi beszámolóit. A Társaság a 2004. december 31. napra és az ezzel a nappal lezárt évre vonatkozóan nem készített IFRS-szel összhangban lévő auditált, konszolidált pénzügyi beszámolót. A Társaság a 2004. december 31. napra és az ezzel a nappal lezárt évre vonatkozóan a Luxembourg GAAP-pal összhangban készített auditált, konszolidált pénzügyi beszámolót. Az IFRS szerint elkészült 2005. december 31. napi és ezzel a nappal lezárt évre vonatkozó auditált, konszolidált pénzügyi beszámolóban szereplő, a 2004. évre vonatkozó összehasonlító adatok az IFRS módosításainak való megfelelés érdekében újból megerősítésre és auditálásra kerültek. A jelen Tájékoztatóban tett valamennyi, a Csoport 2004. december 31. napi és ezzel a nappal végződő üzleti évre vonatkozó pénzügyi beszámolójára történő hivatkozás az IFRS szerint újból megerősített összehasonlító adatokra vonatkozik, amelyet a Társaság IFRS szerinti, a 2005. december 31. napi és ezzel a nappal lezárt évre vonatkozó auditált, konszolidált pénzügyi beszámolója tartalmaz.

Az alábbi adatokat a 40. oldalán kezdődő „Működési és Pénzügyi Összefoglaló”, valamint a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a kapcsolódó megjegyzésekkel együtt kell olvasni és értelmezni, a jelen Tájékoztató F-2 oldalával kezdődően.

	december 31-én lezárt év		
	2006	2005	2004
Eredménykimutatás	<i>(ezer Euró, kivéve a részvény adatok)</i>		
Bevételek	172.908	50.348	70.670
A befektetési célú ingatlan valós értékre történő kiigazításából	145.901	78.975	25.408

származó nettó bevétel			
Üzleti eredmény	134.248	76.888	30.829
Nettó kamatkiadások	(15.740)	(6.962)	(5.515)
Csoportnak betudható nettó profit.....	96.699	54.523	18.700
Egy részvényre jutó eredmény alapértéke Euróban(1).....	12.58	9.25	4.46
Egy részvényre jutó eredmény hígított értéke Euróban(2).....	10.11	7.83	3.22

Megjegyzések:

- (1) Az egy részvényre jutó eredményt úgy kell kiszámítani, hogy a Csoportnak betudható nyereséget elosztjuk az adott időszakban kibocsátott tőzsrészvények számának súlyozott átlagával (4.197.074 részvény, 5.893.582 részvény és 7.686.729 részvény, a 2004, 2005 és 2006 évekre vonatkozóan), kivéve a Csoport által megvásárolt és saját részvényként kezelt részvényeket.
- (2) A további részvény Forgalmi Hozatala miatt az egy részvényre jutó csökkenő eredményt úgy kell meghatározni, hogy a kibocsátott tőzsrészvények számának súlyozott átlagát vesszük, feltételezve, hogy valamennyi a további részvény Forgalmi Hozatala miatt értékcsökkentett részvény beváltásra kerül (összesen 6.210.825, 7.193.204 és 9.661.670 csökkentett értékű részvény, a 2004, 2005 és 2006 évekre vonatkozóan).

december 31-i adatok

	2006	2005⁽¹⁾ (újból megegerősített)	2004⁽²⁾ (újból megegerősített)
	<i>(ezer Euró)</i>		
Mérleg			
Befektetési célú ingatlan.....	749.438	361.193	134.503
Más befektetett eszközök	243.167	175.603	71.349
Összes forgó eszközök	485.468	153.779	80.176
Készpénz és egyéb készpénzt helyettesítő fizetőeszköz	98.339	49.089	15.742
Eladási tevékenység céljából tartott ingatlan	2.281	-	20.054
Összes eszköz	1.480.354	690.575	306.082
Összes saját tőke.....	518.425	290.923	105.979
Összes hosszú lejáratú kötelezettség	673.075	312.943	101.612
Kötvények	240.854	84.364	30.829
Pénzügyi követelések	331.651	183.060	56.665
Céltartalékok	11.822	1.001	762
Halasztott adófizetési kötelezettség	88.764	44.518	13.366
Összes rövid lejáratú kötelezettség	287.381	86.709	88.204
Kötvények és pénzügyi követelések	95.370	35.700	29.340
Szállítói kötelezettségek	55.526	20.787	18.116
Előlegek	63.377	19.210	26.939
Más rövid lejáratú kötelezettségek	73.108	11.012	13.809

Eladási tevékenység céljából tartott ingatlan	1.473	-	10.287
Összes tőke és kötelezettségek	1.480.354	690.575	306.082

Megjegyzések:

- (1) A 2005. december 31-én érvényes adatok újból megállapításra kerültek a halasztott adófizetési kötelezettség kifizetésére tekintettel, melynek eredményeként a halasztott adófizetési kötelezettség 2,8 millió Euróval csökkent.
- (2) A 2004. december 31-én érvényes adatok újból megállapításra kerültek a halasztott adófizetési kötelezettség kifizetésére tekintettel.

december 31-én lezárt év

Fejlesztés		Befektetés			Szállodák ⁽¹⁾			Egyéb szolgáltatások ⁽²⁾			
2006	2005	2004	2006	2005	2004	2006	2005	2004	2006	2005	2004

**Szegmens szerinti
eredmények**

(ezer EUR)

Bevételek	124.298	21.925	60.554	19.856	7.584	6.558	30.753	21.534	10.605	8.690	3.087	—
Befektetési célú ingatlanhoz köthető szokásos piaci érték hozzáigazításából származó nettó nyereség	57.394	36.436	17.044	79.942	20.178	5.320	8.565	22.361	3.044	—	—	—
Más üzemi tevékenységből származó eredmény	(137.436)	(23.268)	(54.321)	17.008	(8.761)	(6.514)	(36.572)	(25.493)	(11.640)	(799)	1.681	—
Szegmens üzemi tevékenységből származó eredménye ..	44.256	35.093	23.277	82.790	19.001	5.364	2.746	18.402	2.189	7.891	4.768	—

Megjegyzés:

- (1) 2007. áprilisában a Csoport a Vendéglátó Üzletág 174,30 millió EUR ellenértéken történő eladásáról döntött egy társaság részére, amely jelenleg az Endurance Hospitality Sub-Fund 100 százalékos tulajdonában van. A Vendéglátó Üzletág teljes becsült értéke (a DTZ szerint) 174,3 millió Euró. A Vendéglátó Üzletág eladása még nem történt meg, és jelenleg a Csoport a Vendéglátó Üzletág részére hitelt nyújtó bankokkal tárgyal a hitelek áthelyezéséről ahhoz a társasághoz, amely a Vendéglátó Üzletágot megvásárolja. Az Endurance Hospitality Sub-Fund és a társaság, amely a Vendéglátó Üzletág megvételére tett ígéretet, egy intézményi befektetővel előzetes (nem kötelező erejű) megállapodást kötöttek annak a társaságnak az 50 százalékos üzletrészesének megszerzésére, amely a Vendéglátó Üzletág megvételére ígéretet tett. A Társaság jelenleg az Endurance Hospitality rész-Alap részvényeinek 100 százalékát tulajdonolja és részesedését kevesebb, mint 20 százalék alá kívánja csökkenteni.
- (2) Menedzsment szolgáltatások, amelyek ingatlanhoz kapcsolódó menedzsment szolgáltatást, Csoporthoz tartozó társaságoknak nyújtott menedzsment szolgáltatást és az Endurance Alap részére nyújtott menedzsment szolgáltatások.

	december 31-én lezárt év		
	2006	2005	2004
	(ezer EUR)		
Cash-flow kimutatás			
Üzemi tevékenységből származó nettó pénzeszköz (kivéve működéshez kapcsolható eszközök és kötelezettségek)	12.633	(50.242)	7.210
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszköz	(433.943)	(169.225)	(26.038)
Pénzügyi műveletekből származó nettó pénzeszköz	469.206	251.852	31.481
Nettó készpénz növekmény	47.896	32.385	(1.767)
Készpénz és készpénzt helyettesítő eszközök(1) a periódus elején	49.089	15.742	16.232
Készpénz és készpénzt helyettesítő eszközök(1) a periódus végén ..	98.344	49.089	15.742
Megjegyzés:			

(1) Készpénz és készpénzt helyettesítő eszköz a készpénz, banknál lévő lehívható letét, és más rövid lejáratú likvid befektetés három havi, vagy annál rövidebb lejáratú idővel, nettó banki folyószámlahitelek.

	december 31-én lezárt év	
	2006	2005
	(ezer EUR, kivéve a hitelérték és a kötelezettségek átlagos költségének adatait)	
Egyéb pénzügyi adatok		
Ismétlődő EBITA ⁽¹⁾	5.562 ⁽²⁾	1.399
Amelyből:		
<i>Fejlesztés</i>	(3.911)	(2.303)
<i>Szállodák és rezidenciák</i>	(272)	179
<i>Bérbeadás</i>	4.890	(956)
<i>Menedzsment szolgáltatások</i>	8.289	4.852
<i>Szegmensek közötti tevékenységek</i>	(3.434)	(373)
Nettó kötelezettség ⁽³⁾	543.035	241.439
Hitel érték mutató ⁽⁴⁾	40,3%	42,34
Kötelezettségek átlagos költsége ⁽⁵⁾	4,34%	5,4%
Megjegyzések:		

- (1) Az ismétlődő EBITA az adott időszakra vonatkozó, a befektetési célú ingatlanhoz köthető szokásos piaci érték hozzáigazításából származó nettó nyereséggel csökkentett, az (i) amortizációhoz, értékvesztéshez és kedvezményekhez, (ii) készlet alapú kompenzációhoz és (iii) eladott áruk beszerzési értékének korrekciójához kapcsolódó költségekkel növelt üzleti tevékenységből származó eredmény alapján került kiszámolásra. Az ismétlődő EBITA az IFRS szerint nem mércéje a pénzügyi teljesítménynek. Jövőbeni befektetők az üzleti tevékenység vagy az üzleti tevékenységhez kapcsolódó cash flow vizsgálatoknál nem tekinthetik ezt az üzleti eredményt vagy a Csoportnak betudható nettó profit alternatívájaként. Az EBITA megisméltése nem feltétlenül mutatja, azt, hogy a cash flow kielégíti-e a pénzügyi szükségleteket vagy azok számára hozzáférhető-e. A Csoport álláspontja szerint az ismétlődő EBITA hasznos információval szolgál a befektetők számára, mivel kizárja a nem pénzeszközök által okozott eltéréseket (különösen a befektetési célú ingatlanhoz köthető szokásos piaci érték hozzáigazításából származó nettó nyereséget) és a Csoport adott üzletága értékének felbecsülését is lehetővé teszi. Az ismétlődő EBITA sem a Csoport múltbeli üzleti eredményére, sem annak jövőbeli eredményeire nem utal. Más társaságok nem számolhatnak az ismétlődő EBITA-val úgy, ahogy a Csoport teszi, és ezért a jelen Tájékoztatóban bemutatott ismétlődő EBITA nem hasonlítható össze más társaságok által hasonló cím alatt elkészített mutatóival.
- (2) 2006-ban először az ismétlődő EBITA-ba nem tartozik bele az átruházott ingatlanok piaci értéken leltárba vételének hatása. Ez az érték 2006-ban 5.567 ezer Euró volt.
- (3) A nettó kötelezettség a következő módon került kiszámításra, hogy a hosszú lejáratú kötvények és pénzügyi kötelezettségek, valamint a rövid lejáratú kötvények és pénzügyi kötelezettségek, kivéve a pénzeszközök és a készpénzt helyettesítő eszközök (amely elsősorban a Társaság kereskedési értékpapír portfólióját jelenti; amelyek elsősorban rövid lejáratú nem korlátozott értékpapírok).
- (4) A hitel érték mutatót számítása: nettó kötelezettség osztva a Csoport ingatlan portfóliójának felbecsült értékével.
- (5) Kötelezettségek átlagos költségének számítása az adott év tartozásáért fizetendő készpénz összeg átlagának kiszámításával történik meg.

Az EBITA megisméltésének levezetése az üzleti eredményre a megadott időszakokban a következő:

	december 31-én lezárt év	
	2006	2005
	(ezer EUR)	
Üzleti eredmény.....	134.248	76.888
Befektetési célú ingatlanhoz köthető szokásos piaci érték hozzáigazításából származó nettó nyereség.....	(145.901)	(78.975)
Amortizáció, értékvesztés és kedvezmények.....	4.076	2.093
Készlet alapú kompenzáció.....	7,572	1.393
Eladott áruk beszerzési értékének korrekciója (1).....	5,567	-
Isméltődő EBITA	5.562	1.399

Megjegyzés:

- (1) Jelen táblázat az ingatlan befektetési területből tartalékba történő átsorolásból a működési eredményre befolyásolt hatását mutatja, ahol a befektetési projekt valósértéken és nem a historikus költségeken alapul. Az eredmény a befektetési ingatlan eladás alapján kerül kiszámításra, mint a befektetési ingatlan felmerült költségeinek és a hozzáigazított valósértékének a leltárának rögzített különbsége. 2005-ben a Csoport nem rögzítette az eladott áruk költség korrekcióját mert nem adott el korábban újraértékelt befektetési ingatlant.

A nettó kötelezettség levezetése a teljes (jelenlegi és múltbeli) kötvények és pénzügyi kötelezettségekre a megadott időszakokban a következő:

december 31-én lezárt év

	2006	2005
	(ezer EUR)	
Teljes (jelenlegi és múltbéli) kötvények és pénzügyi kötelezettségek.....	667.875	303.124
Nettó derivatív eszközök.....	(6.050)	255
Jelenlegi pénzügyi eszközök.....	(20.451)	(12.851)
Készpénz és készpénzhelyettesítők.....	(98.339)	(49.089)
Nettó kötelezettségek.....	543.035	241.439