

Η διεύθυνση του ομίλου της ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗΣ ανακοινώνει, ότι η εισηγμένη στο NYSE αμερικανική θυγατρική της εταιρεία Technical Olympic USA INC. (TOUSA), ανακοίνωσε σήμερα τα οικονομικά της αποτελέσματα για το τρίμηνο και το εννιάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2006. Η Εταιρεία ανακοίνωσε καθαρή ζημία ύψους \$80,0 εκατ. (ή ζημία ύψους \$1,34 ανά προσαρμοσμένη μετοχή) για το τρίτο τρίμηνο του 2006 σε σύγκριση με τα καθαρά κέρδη ύψους \$70,3 εκατ. (ή \$1,18 ανά προσαρμοσμένη μετοχή) του τριμήνου που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2005. Τα αποτελέσματα της Εταιρείας για το τρίτο τρίμηνο του 2006 περιλαμβάνουν μία μη χρηματική, προ φόρων δαπάνη (non-cash, pre-tax charge) ύψους \$203,9 εκατ., η οποία προήλθε α) από μειώσεις της λογιστικής αξίας παγίων (write-down of assets) η οποία αξία συμπεριλαμβάνει τις επενδύσεις στις κοινοπραξίες, β) από διαγραφές καταβληθεισών προκαταβολών και δαπανών εγκατάλειψης (write-off of deposits and abandonment costs) και γ) από μειώσεις της λογιστικής αξίας των αποθεμάτων και της υπεραξίας (inventory and goodwill impairments). Η ανωτέρω δαπάνη των \$203,9 εκατ. αναλύεται ως εξής: (i) \$143,6 εκατ. αφορούν στο μερίδιο επένδυσης της Εταιρείας στην κοινοπραξία της Transeastern, (ii) \$4,8 εκατ. αφορούν στην επένδυση της Εταιρείας σε μία κοινοπραξία στη νοτιοδυτική Φλόριντα, (iii) \$5,7 εκατ. αφορούν σε απομείωση υπεραξίας (impairment of goodwill), (iv) \$29,8 εκατ. αφορούν σε απομειώσεις αποθεμάτων (inventory impairments) που σχετίζονται με ενεργές κοινότητες και είναι καταχωρημένα στο κόστος πωλήσεων σπιτιών και (v) \$20,0 εκατ. αφορούν σε δαπάνες καταβληθεισών προκαταβολών και σε δαπάνες εγκατάλειψης που σχετίζονται με γη την οποία η Εταιρεία δεν προτίθεται να εξαγοράσει (με τις παρούσες δυσμενείς συγκυρίες), που είναι καταχωρημένο στο κόστος πωλήσεων γης.

Εάν δεν περιληφθεί στον υπολογισμό η επίπτωση των μη χρηματικών δαπανών απομείωσης (non-cash, impairment charges), τα καθαρά κέρδη θα ήταν \$53,6 εκατ. (ή \$0,90 ανά προσαρμοσμένη μετοχή), παρουσιάζοντας μία μείωση 24% σε σχέση με τα επίπεδα ρεκόρ σε κέρδη του τρίτου τριμήνου του προηγούμενου έτους. Τα κέρδη από τις πωλήσεις γης (εξαιρουμένων δαπανών διαγραφών προκαταβολών και δαπανών εγκατάλειψης και απομείωσης -write-offs of deposits, abandonment and impairment costs- ύψους \$20,0 εκατ.) κατά τη διάρκεια του τρίτου τριμήνου 2006 ανήλθαν σε \$1,1 εκατ., σε σύγκριση με τα \$29,9 εκατ. της προηγούμενης περιόδου.

Τα αποτελέσματα αυτά απεικονίζουν τη συνεχιζόμενη επιδείνωση των συνθηκών στις περισσότερες από τις αγορές μας κατασκευής σπιτιών σε όλη τη διάρκεια του τρίτου τριμήνου 2006. Τα υπερβολικά αποθέματα σε νέα και παλαιά σπίτια, σε συνδυασμό με τη μειούμενη εμπιστοσύνη των καταναλωτών στην εν γένει βιομηχανία σπιτιών στις ΗΠΑ, δημιούργησαν τέτοιες δυσμενείς συνθήκες στην αγορά κατοικίας, οι οποίες δεν είχαν παρουσιαστεί εδώ και πολλά χρόνια. Οι ασθενέστερες περιοχές κατασκευής σπιτιών εξακολουθούν να αντιμετωπίζουν παρόμοιες συνθήκες με λιγότερες πωλήσεις, αυξημένες ακυρώσεις αγορών σπιτιών, υψηλότερες εκπτώσεις στις πωλήσεις, μεγαλύτερες μεσιτικές προμήθειες και χαμηλότερα περιθώρια κέρδους.

Ο τζίρος από την κατασκευή σπιτιών για το τρίτο τρίμηνο του 2006 ανήλθε σε \$611,7 εκατ., παρουσιάζοντας μείωση 8% σε σχέση με τα \$662,6 εκατ. των εσόδων από την κατασκευή σπιτιών του τρίτου τριμήνου του 2005, λόγω της μείωσης των εσόδων από πωλήσεις γης, κατά ποσοστό 86%. Τα έσοδα της εταιρείας από τις πωλήσεις σπιτιών αυξήθηκαν κατά 6% και ανήλθαν σε \$597,9 εκατ. το τρίτο τρίμηνο του 2006, σε σύγκριση με τα \$562,8 εκατ. του τρίτου τριμήνου του 2005. Η μέση τιμή πώλησης της Εταιρείας όσον αφορά τα σπίτια που παρέδωσε σε ενοποιημένη βάση αυξήθηκε κατά 4% και ανήλθε σε \$311.000 το τρίτο τρίμηνο του 2006 από \$299.000 που ήταν το τρίτο τρίμηνο του 2005. Ο αριθμός των σπιτιών που παραδόθηκαν σε ενοποιημένη βάση αυξήθηκε στα 1.921 κατά το τρίτο τρίμηνο του 2006, από 1.881 που ήταν το τρίτο τρίμηνο του 2005.

Τα έξοδα πωλήσεων και τα γενικά και διοικητικά έξοδα (SG&A expenses) μειώθηκαν στα \$85,3 εκατ. κατά το τρίμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2006 σε σύγκριση με τα \$90,2 εκατ. του τριμήνου που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2005. Τα έξοδα αμοιβών (Compensation) μειώθηκαν κατά \$12,7 εκατ. λόγω των μειωμένων αμοιβών κινήτρων και της μείωσης του προσωπικού, που πραγματοποιήθηκαν με στόχο την καλύτερη εναρμόνιση της δομής του κόστους της Εταιρείας με τα αναμενόμενα μειωμένα επίπεδα δραστηριότητας και τη συνεχιζόμενη ύφεση στην αγορά. Αυτή η μείωση κόστους συμψηφίστηκε μερικώς με μία αύξηση ύψους \$9,2 εκατ. στις προμήθειες (commissions) και στις διαφημιστικές δαπάνες, η οποία αύξηση δαπανών πραγματοποιήθηκε σε μία προσπάθεια να προωθηθούν και να αυξηθούν οι πωλήσεις.

Το μικτό περιθώριο κέρδους της Εταιρείας, ως ποσοστό επί των πωλήσεων σπιτιών, μειώθηκε κατά 1.030 μονάδες βάσης (ήτοι κατά 10,3%) κατά το τρίτο τρίμηνο του 2006 και ανήλθε σε 17,3% από 27,6% που ήταν το τρίτο τρίμηνο του 2005. Τα μικτά κέρδη επηρεάστηκαν από τις υψηλότερες εκπτώσεις στις πωλήσεις σπιτιών (incentives) και από τις απομειώσεις παγίων (asset impairments) ύψους \$29,8 εκατ. (ή 500 μονάδων βάσης ή 5%) οι οποίες καταχωρήθηκαν στο κόστος πωλήσεων σπιτιών. Οι πάσης φύσεως εκπτώσεις ανά παραδοθέν σπίτι αυξήθηκαν κατά 180% και ανήλθαν σε \$22.400 κατά το τρίτο τρίμηνο του 2006, σε σχέση με αυτές του τρίτου τριμήνου του 2005 που ανέρχονταν σε \$8.000.

Η Εταιρεία ανακοίνωσε 1.470 καθαρές παραγγελίες πωλήσεων σε ενοποιημένη βάση για το τρίτο τρίμηνο του 2006, ήτοι μείωση 19% σε σχέση με τις 1.821 του τρίτου τριμήνου του 2005. Η αξία των καθαρών παραγγελιών πωλήσεων σε ενοποιημένη βάση του τρίτου τριμήνου 2006 ανήλθε σε \$453,8 εκατ., παρουσιάζοντας μείωση 19% σε σχέση με αυτή του τρίτου τριμήνου του 2005, η οποία ανερχόταν σε \$556,8 εκατ. Η μέση τιμή των καθαρών παραγγελιών πωλήσεων της Εταιρείας σε ενοποιημένη βάση για το τρίτο τρίμηνο του 2006, αυξήθηκε ελαφρώς και ανήλθε σε \$309.000 σε σύγκριση με αυτή του τρίτου τριμήνου του 2005 που ανερχόταν σε \$306.000.

Το ανεκτέλεστο σε σπίτια (backlog) της Εταιρείας, σε ενοποιημένη βάση, μειώθηκε κατά 11% και ανήλθε σε 4.971 σπίτια κατά το τρίτο τρίμηνο του 2006 σε σύγκριση με τα 5.608 σπίτια του τρίτου τριμήνου του 2005. Το ανεκτέλεστο σε αξία πωλήσεων σπιτιών της Εταιρείας σε ενοποιημένη βάση μειώθηκε κατά 7% στα \$1,7 δισ. κατά το τρίτο τρίμηνο του 2006, από \$1,8 δισ. το τρίτο τρίμηνο του 2005.

Οι μη ενοποιούμενες κοινοπραξίες της Εταιρείας (unconsolidated joint-ventures) παρουσίασαν ζημία ύψους \$119,4 εκατ. για το τρίμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2006 κυρίως λόγω απομείωσης της επένδυσης της Εταιρείας αφενός στην κοινοπραξία Transeastern κατά \$143,6 εκατ. και αφετέρου σε μία κοινοπραξία της νοτιοδυτικής Φλόριντα κατά \$4,8 εκατ. Τα

pro-forma κέρδη από τις κοινοπραξίες, εξαιρουμένων των απομειώσεων ύψους \$148,4 εκατ., ανήλθαν σε \$29,0 εκατ. Οι κοινοπραξίες της Εταιρείας, εξαιρουμένης της κοινοπραξίας της Transeastern, παρέδωσαν 434 σπίτια και απέφεραν έσοδα ύψους \$145,0 εκατ. κατά το τρίτο τρίμηνο του 2006, σε σύγκριση με τις παραδόσεις 402 σπιτιών και με τα έσοδα ύψους \$135,2 εκατ. του τρίτου τριμήνου του 2005. Οι καθαρές παραγγελίες πωλήσεων, εξαιρουμένης της κοινοπραξίας της Transeastern, μειώθηκαν κατά 75% και ανήλθαν σε 148 για το τρίτο τρίμηνο του 2006 από 604 που ήταν το τρίτο τρίμηνο του 2005. Η μείωση στις καθαρές παραγγελίες πωλήσεων των κοινοπραξιών της Εταιρείας ήταν κυρίως το επακόλουθο της μείωσης των καθαρών παραγγελιών πωλήσεων στις δυτικές περιοχές (Arisona, Nevada, Colorado), όπου οι καθαρές παραγγελίες πωλήσεων μειώθηκαν κατά 76%.

Το ανεκτέλεστο σε πλήθος σπιτιών των μη ενοποιούμενων κοινοπραξιών της Εταιρείας, εξαιρουμένης της κοινοπραξίας της Transeastern, μειώθηκε κατά 53% και ανήλθε σε 960 σπίτια κατά το τρίτο τρίμηνο του 2006, από 2.026 που ήταν το τρίτο τρίμηνο του 2005. Στις 30 Σεπτεμβρίου 2006, το ανεκτέλεστο σε αξία πωλήσεων σπιτιών των μη ενοποιούμενων κοινοπραξιών, εξαιρουμένης της κοινοπραξίας της Transeastern, ανερχόταν σε \$330,9 εκατ.

“Την περίοδο αυτή, παραμένουμε αφοσιωμένοι στη βελτίωση των λειτουργικών μας δυνατοτήτων και στην ενίσχυση του ισολογισμού μας, ώστε να μπορούμε να προετοιμαστούμε καλά αφενός για τις προκλήσεις στο κοντινό μέλλον και αφετέρου για τις ευκαιρίες που τυχόν θα προκύψουν, καθώςον επιστρέφουμε στις φυσιολογικές συνθήκες της αγοράς”, δήλωσε ο εκπρόσωπος της TUSA. “Στις 30 Σεπτεμβρίου 2006, δεν είχαμε πάρει δάνεια από την ανακυκλούμενη πιστοληπτική μας διευκόλυνση (revolving credit facility). Ο λόγος του καθαρού μας χρέους προς την κεφαλαιοποίηση αυξήθηκε ελαφρώς και ανήλθε σε ποσοστό 50,4% κατά το τρίτο τρίμηνο του 2006 (έναντι του 46,7% του αντίστοιχου τριμήνου 2005), λόγω της μείωσης των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων (shareholders’ equity) που ήταν το αποτέλεσμα απομειώσεων παγίων και διαγραφών προκαταβολών αγοράς οικοπεδοποιήσιμης γης (asset impairments and option deposit write-offs) ύψους \$203,9 εκατ. Επικεντρώναμε στη μείωση της αναλογίας του καθαρού μας χρέους προς την κεφαλαιοποίησή μας, μέσω της δημιουργίας διαθεσίμων, καθώς συνεχίζουμε τις προσπάθειές μας να περιορίσουμε τις αγορές γης και να μειώσουμε το απόθεμά μας σε έτοιμα σπίτια. Κατά τη διάρκεια του τρίτου τριμήνου 2006 συνεχίσαμε τις προσπάθειές μας να βελτιώσουμε τις λειτουργικές μας δυνατότητες και να συνεχίσουμε να επαναδιαπραγματευόμαστε τα συμβόλαια γης (options) ως και συμβόλαια των οικοπέδων που έχουν τελειωμένα τα έργα υποδομής αυτών, ώστε να προσαρμοστούμε στις τωρινές συνθήκες της αγοράς”.

Το Εννιάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2006

Τα καθαρά κέρδη από 1-1-2006 έως 30-9-2006 μειώθηκαν κατά 70% και ανήλθαν σε \$42,6 εκατ. (ή \$0,70 ανά προσαρμοσμένη μετοχή) από \$142,4 εκατ. (ή \$2,43 ανά προσαρμοσμένη μετοχή) που ήταν το εννιάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2005. Τα μειωμένα αυτά αποτελέσματα του εννιαμήνου που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2006, έχουν ως γενεσιουργό αιτία τις προ φόρων δαπάνες απομείωσης ύψους \$35,3 εκατ., τις προ φόρων διαγραφές (write-offs) των δαπανών προκαταβολών αγοράς οικοπέδων και των δαπανών εγκατάλειψης (abandonment costs) ύψους \$22,3 εκατ., τη δαπάνη απομείωσης υπεραξίας (goodwill) ύψους \$5,7 εκατ., την προ φόρων δαπάνη ύψους \$143,6 εκατ. που αφορά την απομείωση του μεριδίου επένδυσης της Εταιρείας μας TUSA στην κοινοπραξία Transeastern και την προ φόρων δαπάνη ύψους \$4,8 εκατ. που αφορά στην απομείωση του μεριδίου της επένδυσης της Εταιρείας σε μία κοινοπραξία στη νοτιοδυτική Φλόριντα. Ο τζίρος από την κατασκευή σπιτιών για το εννιάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2006 ανήλθαν σε \$1,9 δισ., παρουσιάζοντας αύξηση 4% σε σχέση με τα \$1,8 δισ. των εσόδων από την κατασκευή σπιτιών του εννιαμήνου του 2005, κυρίως λόγω της αύξησης της μέσης τιμής πώλησης των παραδοθέντων σπιτιών. Η μέση τιμή πώλησης των παραδοθέντων σπιτιών της Εταιρείας αυξήθηκε κατά 9% και ανήλθε σε \$313.000 το εννιάμηνο του 2006 από \$288.000 που ήταν το εννιάμηνο του 2005. Η Εταιρεία ανακοίνωσε 5.829 παραδόσεις σπιτιών μέχρι 30-9-2006 σε ενοποιημένη βάση, σε σύγκριση με τις 5.760 παραδόσεις του εννιαμήνου του 2005, σε ενοποιημένη βάση.

Το μικτό περιθώριο κέρδους της Εταιρείας, ως ποσοστό επί των πωλήσεων σπιτιών, μειώθηκε κατά 170 μονάδες βάσης (ήτοι κατά 1,7%) κατά το εννιάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2006 και ανήλθε σε 22,5% από 24,2% που ήταν το εννιάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου του 2005. Το καθαρό περιθώριο κέρδους της Εταιρείας, ως ποσοστό επί των πωλήσεων, μειώθηκε στο 2,3% από 8,6% λόγω μείωσης των μικτών περιθωρίων κέρδους επί των πωλήσεων σπιτιών και γης και λόγω ζημίας από τις μη ενοποιούμενες κοινοπραξίες. Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA) για το εννιάμηνο που έληξε στις 30/9/06 ανήλθαν στο ποσό των \$351,2 εκατ. έναντι \$288,9 εκατ. του εννιαμήνου που έληξε στις 30/9/05, παρουσιάζοντας μια αύξηση κατά 21,6%, δεδομένου ότι η μείωση των κερδών μετά από φόρους οφείλεται κατά κύριο λόγο σε μη χρηματικές μειώσεις αξίας επενδύσεων και παγίων.

Πρόβλεψη Κερδών (Earnings Guidance) για το 2006

Η TUSA αναθεωρεί την πρόβλεψή της για τα ετήσια καθαρά κέρδη του 2006 και δίνει πρόβλεψη της τάξης των \$62 εκατ. έως \$72 εκατ. (ή \$1,0 έως \$1,13 ανά προσαρμοσμένη μετοχή) βάσει των 62 εκατ. πλήρως προσαρμοσμένων εκδοθεισών μετοχών. Αυτή η πρόβλεψη κερδών βασίζεται στα ακόλουθα:

Πρόβλεψη - Ύψος Πρόβλεψης

Ενοποιούμενος τζίρος από τις πωλήσεις σπιτιών (εταιρείας & θυγατρικών της) \$2,2 δισ. - \$2,4 δισ.

Τζίρος από μη ενοποιούμενες κοινοπραξίες \$590 δισ. - \$610 δισ.

Συνδυασμένες (combined) παραδόσεις σπιτιών (εταιρείας & θυγατρικών της & κ/ξίων): 9.150 - 9.550

Εταιρείας και Ενοποιημένων (θυγατρικών) 7.500 - 7.800

Μη ενοποιημένων κοινοπραξιών (εξαιρουμένης της κοινοπραξίας της Transeastern) 1.650 - 1.750

Μέση τιμή πώλησης των συνδυασμένων παραδόσεων \$310.000- \$320.000

Ζημία από τις κοινοπραξίες, συμπεριλαμβανομένων των απομειώσεων (\$54) εκατ. - (\$45) εκατ.

Έσοδα προ φόρων των οικονομικών υπηρεσιών \$19,0 εκατ. - \$22,0 εκατ.

Ζημία από τις επιχειρήσεις γης, συμπεριλαμβανομένων των απομειώσεων (\$10) εκατ. - (\$8) εκατ.

Κέρδη EBITDA \$385 εκατ. - \$405 εκατ.

“Η αναθεωρημένη πρόβλεψη των κερδών μας βασίζεται στην αναμενόμενη συνέχιση των δύσκολων συνθηκών της αγοράς. Τα μικτά περιθώρια κέρδους έχουν επί του παρόντος επιπτώσεις από τις υψηλότερες εκπτώσεις στις πωλήσεις, από το αυξημένο κόστος πωλήσεων, το αυξημένο διαφημιστικό κόστος και από την μετακίνηση των ενδιαφερομένων προς αγορές με χαμηλότερα περιθώρια κέρδους και αναμένουμε ότι η τάση αυτή θα συνεχιστεί στο ορατό μέλλον”, δήλωσε ο εκπρόσωπος της TOUSA. “Επιπλέον, στην πρόβλεψή μας αυτή δεν περιλαμβάνονται πρόσθετες απομειώσεις παγίων ή διαγραφές προκαταβολών αγοράς γης (option deposit write-offs). Επί του παρόντος, η Εταιρεία δεν προβαίνει σε πρόβλεψη για το 2007 λόγω έλλειψης ορατότητας στην αγορά κατοικίας. Η Εταιρεία θα προβεί σε πρόβλεψη για το 2007 όταν η αγορά νέων κατοικιών θα έχει σταθεροποιηθεί επαρκώς. Παρά τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, πιστεύουμε ότι οι θεμελιώδεις παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά κατοικίας, όπως είναι η αύξηση του πληθυσμού, η δημιουργία νέων νοικοκυριών και νέων θέσεων εργασίας στις περιοχές που δραστηριοποιούμαστε, θα συνεχίσουν να παρέχουν μελλοντικές ευκαιρίες στην TOUSA”.

Το παρόν δελτίο τύπου πιθανόν να περιλαμβάνει δηλώσεις προβλέψεων συμπεριλαμβανομένων και των προσδοκιών της εταιρείας TOUSA για (i) τα κέρδη της χρήσεως 2006 σε ενοποιημένη βάση καθώς και των μη ενοποιούμενων κοινοπραξιών, (ii) την επίδραση της χειροτέρευσης της αγοράς κατασκευής σπιτιών και την αντιμετώπιση αυτής από την εταιρεία, (iii) την ικανότητα της εταιρείας να ενεργεί σωστά και αποτελεσματικά στα πλαίσια της αγοράς κατοικιών, (iv) τις προσδοκίες της εταιρείας σε σχέση με τα περιθώρια κέρδους της, (v) την αφοσίωση της εταιρείας στην ενίσχυση των στοιχείων του ισολογισμού της, (vi) την πεποίθηση της εταιρείας για περαιτέρω βελτίωση της σχέσης ιδίων προς ξένα κεφάλαια, (vii) την αύξηση του πληθυσμού, των νέων θέσεων εργασίας και την οικονομική ανάπτυξη των αγορών στις περιοχές που δραστηριοποιείται η εταιρεία.

Το περιεχόμενο του παρόντος δελτίου τύπου δεν αποτελεί σύσταση για αγορά ή πώληση μετοχών της θυγατρικής μας εταιρείας TOUSA Inc., ούτε της εταιρείας μας ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗΣ Α.Ε. Για περισσότερες πληροφορίες και λεπτομέρειες, οι ενδιαφερόμενοι είναι δυνατόν να επισκεφθούν την ιστοσελίδα της TOUSA, www.tousa.com.