

# **Registrierungsformular**

---

**ORCO Germany S.A.**  
**Luxemburg**

**Orco Germany S.A.**  
**Registrierungsformular**  
**2007-05-24**

## Inhaltsverzeichnis

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>Verantwortliche Personen .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>II.</b>  | <b>Abschlussprüfer .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>III.</b> | <b>Zukunftsgerichtete Aussagen .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>IV.</b>  | <b>Ausgewählte Finanzinformationen .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>V.</b>   | <b>Risikofaktoren.....</b>   | <b>6</b>  |
| 1.          | Unternehmensbezogene Risiken .....   | 7         |
| 1.1.        | Steuerung des Wachstums .....  | 7         |
| 1.2.        | Verlust von Führungskräften .....  | 7         |
| 1.3.        | Bekanntheit der Marke .....  | 7         |
| 1.4.        | Schwankungen der Quartalsergebnisse.....   | 8         |
| 1.5.        | Risiken aus der Konzernstruktur .....  | 8         |
| 1.6.        | Konzentration des Aktienbesitzes .....   | 9         |
| 1.7.        | Verwässerung des Aktienbesitzes durch künftige<br>Kapitalmaßnahmen .....                             | 9         |
| 1.8.        | Risiken aus Verflechtungstatbeständen .....  | 9         |
| 2.          | Branchenbezogene Risiken .....   | 10        |
| 2.1.        | Erwerb geeigneter Immobilien und Immobilienunternehmen<br>sowie deren erfolgreiche Integration ..... | 10        |
| 2.2.        | Zins- und Finanzierungsrisiko.....   | 10        |
| 2.3.        | Risiken bei Bebauung / Herstellung / Sanierung von<br>Immobilien.....                                | 11        |
| 2.4.        | Risiken im Immobilienbestand.....  | 11        |
| 2.5.        | Vermarktungsrisiko.....  | 12        |
| 2.6.        | Risiken aus Ankäufen, Übernahmen oder Beteiligungen von<br>Immobilien-gesellschaften .....           | 12        |
| 3.          | Rechtliche und steuerliche Risiken .....   | 13        |
| 3.1.        | Haftung für Altlasten und andere Gebäude- oder<br>Bodenrisiken.....                                  | 13        |
| 3.2.        | Haftung für das Vorhandensein bestimmter Eigenschaften<br>.....                                      | 13        |
| 3.3.        | Baurechtliche Risiken.....   | 14        |
| 3.4.        | Gesetzliche Risiken.....   | 14        |
| 3.6.        | Verwendung standardisierter Verträge.....  | 15        |
| 3.7.        | Rechtsverfolgungsrisiko .....  | 15        |
| <b>VI.</b>  | <b>Angaben über ORCO Germany .....</b>   | <b>15</b> |
| 1.          | Unternehmensgeschichte u. Geschäftsentwicklung der Emittentin  | 15        |
| 1.1         | Firma .....  | 15        |
| 1.2         | Handels- und Gesellschaftsregister und Registernummer  | 15        |
| 1.3         | Gründung, Dauer, Geschäftsjahr.....  | 16        |
| 1.4         | Sitz, Rechtsform, maßgebliche Rechtsordnung, Anschrift   | 16        |

|              |   |           |
|--------------|---|-----------|
| 1.5          | Unternehmensgeschichte.....                                       | 16        |
| 2.           | Investitionen.....  | 18        |
| <b>VII.</b>  | <b>Geschäftsüberblick .....</b>                                   | <b>18</b> |
| 1.           | Kerngeschäftsfelder.....  | 18        |
| 1.1          | Zielsetzung.....  | 19        |
| 1.2          | Strategie.....  | 19        |
| 2.           | Wichtigste Märkte .....   | 20        |
| 2.1          | Wirtschaftliches Umfeld.....                                      | 20        |
| 2.2          | Markt für Büroimmobilien in Deutschland.....                      | 21        |
| 2.3          | Markt für Wohnimmobilien in Deutschland .....                     | 23        |
| <b>VIII.</b> | <b>Organisationsstruktur .....</b>                                | <b>29</b> |
| 1.           | Organisationsstruktur.....  | 29        |
| 2.           | Abhängigkeit von Konzernunternehmen.....                          | 31        |
| <b>IX.</b>   | <b>Sachanlagen .....</b>  | <b>31</b> |
| 1.           | Immobilien und Grundbesitz .....                                  | 31        |
| 2.           | Andere wesentliche Sachanlagen.....                               | 32        |
| <b>X.</b>    | <b>Trendinformationen.....</b>                                    | <b>32</b> |
| 1.           | Keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen .....               | 32        |
| 2.           | Bekannte Trends.....  | 33        |
| <b>XI.</b>   | <b>Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane .....</b> | <b>33</b> |
| 1.           | Verwaltungsrat.....   | 33        |
| 2.           | Geschäftsführende Direktoren .....                                | 34        |
| 3.           | Regelungen bezüglich der Verwaltung der Gesellschaft.....         | 34        |
| 4.           | Interessenkonflikte.....  | 35        |
| <b>XII.</b>  | <b>Praktiken der Geschäftsführung .....</b>                       | <b>37</b> |
| 1.           | Audit- und Vergütungsausschuss .....                              | 37        |
| 2.           | Corporate Governance Erklärung.....                               | 37        |
| <b>XIII.</b> | <b>Beschäftigte .....</b>   | <b>37</b> |
| 1.           | Mitarbeiter.....  | 37        |
| 2.           | Aktienbesitz und Aktienoptionen.....                              | 37        |
| 3.           | Mitarbeiterbeteiligungsprogramme.....                             | 38        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>XIV. Hauptaktionäre .....</b>   | <b>38</b> |
| 1. Aktionärsstruktur .....   | 38        |
| 2. Vereinbarung über Veränderung der Kontrolle .....   | 38        |
| <b>XV. Finanzinformationen .....</b>   | <b>39</b> |
| 1. Geprüfter Jahresabschluss der ORCO Germany (2004) .....   | 39        |
| 2. Konsolidierter und geprüfter Abschluss des ORCO Germany<br>Konzerns (2005) .....                                  | 39        |
| 3. Konsolidierter und geprüfter Abschluss des ORCO Germany<br>Konzerns (2006) .....                                  | 39        |
| 4. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren .....  | 39        |
| 5. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der<br>Handelsposition des Emittenten.....                       | 39        |
| 1. Aktienkapital.....  | 40        |
| 1.1 Grundkapital und Aktien .....  | 40        |
| 1.2 Aktien, die nicht Bestandteil des Eigenkapitals sind.....  | 40        |
| 1.3 Eigene Aktien .....  | 40        |
| 1.4 Optionsscheine.....  | 40        |
| 1.5 Genehmigtes Kapital .....  | 41        |
| 1.6 Bedingtes Kapital .....  | 41        |
| 1.7 Entwicklung des gezeichneten Kapitals.....   | 41        |
| 2. Unternehmensgegenstand / Zielsetzung .....  | 42        |
| <b>XVII. Wesentliche Verträge .....</b>  | <b>42</b> |
| 1. Erwerb Viterra Development GmbH, Viterra Baupartner GmbH ....   | 43        |
| 2. Sky Office .....  | 43        |
| 3. Erwerb des sog. Wertheim-Grundstücks .....  | 43        |
| 4. Gewerbe-Siedlungsgesellschaft mbH (GSG).....  | 43        |
| <b>XVIII. Angaben von Seiten Dritter, Erklärungen von Seiten<br/>Sachverständiger und Interessenerklärungen.....</b> | <b>44</b> |
| 1. Erklärung hinsichtlich Sachverständiger .....   | 44        |
| 2. Hinweis zu Quellenangaben .....   | 44        |
| <b>XIX. Einsehbare Dokumente.....</b>  | <b>45</b> |
| <b>Anlagenverzeichnis:.....</b>  | <b>45</b> |

## **I. Verantwortliche Personen**

Die ORCO Germany S.A., Luxemburg (nachfolgend auch die „**Gesellschaft**“ oder „**Orco Germany**“) übernimmt hiermit die Verantwortung für den Inhalt dieses Registrierungsformulars. Die Gesellschaft hat die erforderliche Sorgfalt walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Registrierungsformular enthaltenen Angaben richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

## **II. Abschlussprüfer**

Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2004 wurde durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft HRT Revision S.a.r.l., Luxemburg geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Jahresabschlüsse der Gesellschaft für die Geschäftsjahre 2005 und 2006 wurden durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft HRT Revision S.a.r.l., Luxemburg geprüft, die des Konzerns für die Geschäftsjahre 2005 und 2006 von PricewaterhouseCoopers S.a.r.l. Luxemburg. Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2004 sowie die Jahresabschlüsse des ORCO Germany Konzerns für die Geschäftsjahre 2005 und 2006 sind im Anhang zu diesem Registrierungsformular abgedruckt.

HRT Revision S.a.r.l., Luxemburg und PricewaterhouseCoopers S.a.r.l. Luxemburg sind staatlich anerkannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaften und Mitglieder der Wirtschaftsprüferkammer Luxemburg (Institut des Réviseurs d'entreprises).

Ein Wechsel der Abschlussprüfer hat nicht stattgefunden.

## **III. Zukunftsgerichtete Aussagen**

Dieses Registrierungsformular enthält bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen wie Meinungen und Prognosen. Zukunftsgerichtete Aussagen sind solche Angaben, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen und Ausdrücke wie „erwartet“, „glaubt“, „geht davon aus“, „schätzt“, „nimmt an“, „ist der Meinung“, „verfolgt das Ziel“ oder Ähnliches enthalten. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen enthalten bekannte und unbekannt Risiken, Ungewissheiten und andere Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen zukünftigen Ergebnisse, die Finanzlage, die Entwicklung oder die Leistungen der Gesellschaft oder ihrer Tochtergesellschaften oder Beteiligungen oder der relevanten Branchen wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden. Zu diesen Faktoren gehören unter anderem: Anlageverhalten der Anleger, wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen, Wettbewerb durch andere Unternehmen, Kapitalbedürfnisse der Gesellschaft, Finanzierungskosten, die Fähigkeit, qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen und zu halten, Unsicherheiten aus dem Geschäftsbetrieb der Gesellschaft und sonstige in diesem Registrierungsformular genannte Faktoren. Die Geschäftstätigkeit von ORCO Germany unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die auch dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird. In Anbetracht der Risiken, Ungewissheiten und Annahmen können die zukünftigen Ereignisse möglicherweise auch nicht eintreten. Weder die Gesellschaft noch ihre Geschäftsleitung können daher für den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen eintreten.

#### IV. Ausgewählte Finanzinformationen

Die nachstehend zusammengefassten Finanzdaten, sind dem geprüften Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2004 sowie den geprüften Jahresabschlüssen des ORCO Germany Konzerns für die Geschäftsjahre 2005 und 2006 entnommen. Diese Abschlüsse sind im Anhang zu diesem Registrierungsformular vollständig abgedruckt. Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2004 wurde in Übereinstimmung mit den im Großherzogtum Luxemburg allgemein anerkannten Rechnungslegungsprinzipien entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften dieses Staates (nachfolgend: „Lux-GAAP“) aufgestellt. Die Konzernabschlüsse für die Jahre 2005 und 2006 wurden nach den International Financial Reporting Standards (nachfolgend: „IFRS“) aufgestellt. Die nachstehend zusammengefassten Finanzangaben sollten in Verbindung mit dem Abschnitt XV. Finanzinformationen, den im Anhang zu diesem Registrierungsformular enthaltenen geprüften Jahres- und Konzernabschlüssen sowie den an anderer Stelle in diesem Registrierungsformular enthaltenen weiteren Finanzdaten und -informationen gelesen werden.

#### Ausgewählte Finanzdaten der ORCO Germany

|  | Für das zum<br>31.12.2004<br>endende Ge-<br>schäftsjahr<br>(Lux-GAAP) | Für das zum<br>31.12.2005<br>endende Ge-<br>schäftsjahr<br>(IFRS) | Für das zum<br>31.12.2006<br>endende Ge-<br>schäftsjahr<br>(IFRS) |
|--|---|---|---|
|  | <i>(in Tausend €)</i>   |   |   |
| Umsatzerlöse   | -   | 291   | 73.762  |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit   | - 24  | 5.698   | 27.011  |
| Gewinn/(Verlust) der Geschäftstätigkeit vor Steuern  | - 24  | 5.366   | 24.260  |
| Nettoergebnis des ORCO Germany- Konzerns<br>(bzw. ORCO Germany für das Geschäftsjahr 2004) | - 24  | 3.041   | 21.945  |
| Gezeichnetes Kapital   | 31  | 6.517   | 134.003   |
| Bilanzsumme  | 346   | 20.539  | 346.752   |

In folgender Tabelle sind die Netto-Zahlungsmittelveränderungen der ORCO Germany für die Geschäftsjahre mit Stichtag zum 31.12.2004, 31.12.2005 und 31.12.2006 zusammengefasst:

|   | Für das zum<br>31.12.2004<br>endende Ge-<br>schäftsjahr<br>(Lux-GAAP) | Für das zum<br>31.12.2005<br>endende Ge-<br>schäftsjahr<br>(IFRS) | Für das zum<br>31.12.2006<br>endende Ge-<br>schäftsjahr<br>(IFRS) |
|---|---|---|---|
|   | <i>(in Tausend €)</i>   |   |   |
| Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit | - 30  | 2.868   | 59.206  |
| Cash Flow aus Investitionstätigkeit         | - 317   | -13.941   | -216.002  |
| Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit        | 330   | 11.643  | 202.138   |
| Zahlungsmittel zum Periodenende             | -17   | 553   | 45.948  |

#### V. Risikofaktoren

Potenzielle Anleger sollten bei der Entscheidung über den Erwerb von Aktien oder Schuldtitel und derivativen Wertpapieren der ORCO Germany insbesondere die nachfolgenden Risikofaktoren sowie die anderen in diesem Registrierungsformular enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Die nachfolgende Rei-

henfolge der Nennung stellt keine allgemeingültige Sortierung auf Basis einer Gewichtung der Risiken untereinander sowie im Hinblick auf ihre Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft dar. Auch erfolgt durch die Reihenfolge der Nennung keine Aussage hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit des Eintritts des jeweiligen Risikos. Neben den nachstehenden Risiken und Unsicherheiten ist ORCO Germany verschiedenen weiteren Risiken und Unsicherheiten ausgesetzt, die derzeit nicht bekannt sind. Der tatsächliche Eintritt eines oder mehrerer der nachfolgenden Risiken – oder auch der derzeit nicht bekannten Risiken – könnte die Vermögens-, Finanz und Ertragslage der ORCO Germany erheblich nachteilig beeinflussen. In diesem Fall könnten der Marktpreis der Aktien oder der Wert der sonstigen Titel der ORCO Germany sinken und Anleger dementsprechend ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.

## **1. Unternehmensbezogene Risiken**

### **1.1. Steuerung des Wachstums**

ORCO Germany konzentriert sich nach ihrem Geschäftskonzept auf den Erwerb, die Verwaltung sowie die Veräußerung von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie auf die Projektentwicklung. Für die Zukunft plant ORCO Germany eine Erhöhung des Geschäftsvolumens durch den Erwerb einzelner Grundstücke, Immobilien, Immobilienportfolios und von Unternehmen, die ihrerseits geeignete Immobilien im Eigentum haben.

Dies bedingt eine Anpassung der Aufbau- und Ablauforganisation des Unternehmens, insbesondere durch die Fortentwicklung geeigneter Planungs- und Controllingprozesse, sowie die Einstellung weiterer qualifizierter Mitarbeiter. Soweit andere Unternehmen erworben werden, ist zudem deren erfolgreiche Integration in ORCO Germany notwendig.

Sollte es ORCO Germany nicht gelingen, ihr Wachstum sowie die Ausweitung ihrer Geschäftstätigkeit effektiv zu steuern oder die hierfür notwendigen Ressourcen zu erlangen sowie qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf ihre Umsatzerlöse, ihre Profitabilität, die Ertragslage und die Zukunftsaussichten haben.

### **1.2. Verlust von Führungskräften**

Der Erfolg von ORCO Germany basiert in hohem Maße auf den detaillierten Kenntnissen der Verwaltungsratsmitglieder, der geschäftsführenden Direktoren, der Geschäftsführer von Tochtergesellschaften und anderen wichtigen Führungskräften über den Immobilienmarkt und das Unternehmen, auf deren speziellem Know-how im Immobilienbereich und den gefestigten Geschäftsbeziehungen sowie auf deren umfangreichen Kontakten zu Finanzinvestoren, Vertriebs- und anderen Vertragspartnern sowie zu politischen Entscheidern. Das Ausscheiden dieser Schlüsselpersonen könnte sich daher nachteilig auf den Geschäftsbetrieb von ORCO Germany und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ORCO Germany auswirken.

### **1.3. Bekanntheit der Marke**

Der zukünftige Unternehmenserfolg von ORCO Germany hängt unter anderem vom steigenden Bekanntheitsgrad der Marke „ORCO“ ab. Die Marke „ORCO“ als Qualitätsmerkmal für Dienstleistungen von ORCO Germany ist deshalb zu positionieren. Die Marke „ORCO“ ist

von der Muttergesellschaft ORCO Property Group S.A., lizenziert. ORCO Germany hat keinen direkten Einfluss auf die Verwendung der Marke durch ORCO Property Group, S.A. oder andere Lizenznehmer. Deren Verwendung und etwaige Einflüsse auf den Wert oder das Renommee der Marke „ORCO“ könnte sich nachteilig auf den Geschäftsbetrieb von ORCO Germany und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ORCO Germany auswirken.

Die Marke „Viterra“, unter der die Tochtergesellschaften Viterra Development GmbH und Viterra Baupartner GmbH im Markt auftreten, ist bis zum 23.06.2011 lizenziert und steht im Eigentum der Deutsche Annington Vermögensgesellschaft mbH & Co. KG. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Verlängerung der Lizenz oder ein Erwerb der Marke nicht möglich ist, und dass sich der Verlust der Nutzungsrechte an der Marke nachteilig auf den Geschäftsbetrieb von ORCO Germany und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ORCO Germany auswirkt.

#### **1.4. Schwankungen der Quartalsergebnisse**

Die Quartalsergebnisse der Gesellschaft werden Schwankungen unterliegen. Ursachen hierfür bilden zum einen die generell saisonbedingte Natur des Immobilie- und Immobilienprojektgeschäfts und die Entwicklung des generellen wirtschaftlichen Umfelds, zum anderen sind die Zeitpunkte von Verkäufen und Vermietungen von Immobilien nur begrenzt vorhersehbar, so dass auch der Zeitpunkt der Realisierung der Umsatzerlöse aus diesen Objekten nur bedingt planbar ist. Der Aktienkurs könnte als Reaktion auf Schwankungen im Quartal im Betriebsergebnis der ORCO Germany seinerseits deutlichen Schwankungen unterliegen.

#### **1.5. Risiken aus der Konzernstruktur**

Die Unternehmensgruppe ORCO Germany ist in der Weise aufgebaut, dass innerhalb der ORCO Germany als Holding-Gesellschaft diverse Tochtergesellschaften und Enkelgesellschaften geführt werden. Die Tochtergesellschaften oder von diesen gehaltenen Enkelgesellschaften sind regelmäßig Eigentümer der Immobilien und Grundstücke.

Die Viterra Development GmbH, Enkelgesellschaft der ORCO Germany, hat als herrschendes Unternehmen mit folgenden Tochtergesellschaften Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge abgeschlossen:

- An den Gärten Projektentwicklungsgesellschaft mbH
- V.I.M.G. VIAG Immobilien-Management GmbH
- Viterra Gewerbeimmobilien 3. Projektentwicklungsgesellschaft mbH
- Viterra Gewerbeimmobilien 1. Projektentwicklungsgesellschaft mbH
- Viterra Gewerbeimmobilien 5. Projektentwicklungsgesellschaft mbH
- Viterra Grundstücksverwaltungs GmbH
- Viterra Gewerbeimmobilien 4. Projektentwicklungsgesellschaft mbH
- Viterra Gewerbeimmobilien 2. Projektentwicklungsgesellschaft mbH
- Zeppelinstraße Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Gegenüber diesen Gesellschaften ist die Viterra Development GmbH verpflichtet, bei diesen etwa anfallende Verluste auszugleichen.

Auch die ORCO Germany und deren Tochtergesellschaft ORCO Immobilien GmbH erwägen, mit ihren jeweiligen Tochtergesellschaften Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge abzuschließen. Gegenüber den mit ihnen durch Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge zukünftig verbundenen Beteiligungsunternehmen werden auch ORCO Germany und ORCO Immobilien GmbH verpflichtet sein, bei diesen etwa anfallende Verluste auszugleichen.

Auf Grund der vorgenannten Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge können sich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.

#### **1.6. Konzentration des Aktienbesitzes**

Die ORCO Property Group S.A. hält etwa 79,99 % der ausgegebenen Aktien der ORCO Germany. Diese Aktionärin ist in der Lage, die Hauptversammlung der ORCO Germany zu kontrollieren und alle Angelegenheiten, die der Zustimmung der Aktionäre bedürfen, wie etwa die Genehmigung wesentlicher Kapitalmaßnahmen, zu bestimmen.

Sollte die ORCO Property Group S.A. Aktien im erheblichen Umfang verkaufen oder sollte sich auf dem Markt die Überzeugung herausbilden, dass es zu solchen Verkäufen kommen könnte, besteht die Möglichkeit, dass auf Grund des erhöhten Angebots von Aktien ihr Marktwert fällt.

#### **1.7. Verwässerung des Aktienbesitzes durch künftige Kapitalmaßnahmen**

ORCO Germany wird auch in Zukunft zur Finanzierung der von ihr verfolgten Strategie für ihre Geschäftstätigkeit und ihr Wachstum weiteres Kapital benötigen und hierzu auch Kapitalerhöhungen durchführen. Dabei ist nicht auszuschließen, dass die ORCO Germany zukünftig Aktienoptionen, Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen ausgibt oder aus anderen Gründen Kapitalerhöhungen, insbesondere Sachkapitalerhöhungen zum Erwerb von Unternehmen oder Anteilen an Unternehmen durchführen wird.

Die Durchführung derartiger Kapitalerhöhungen kann zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre an der Gesellschaft führen.

#### **1.8. Risiken aus Verflechtungstatbeständen**

Herr Jean-François Ott ist neben seiner Funktion als Verwaltungsratsmitglied der ORCO Germany zugleich Vorsitzender des Verwaltungsrats und Vorstandsvorsitzender (CEO) der ORCO Property Group S.A. sowie Mitglied der Geschäftsführung zahlreicher Konzerngesellschaften. Herr Luc Leroi ist neben seiner Funktion als Verwaltungsratsmitglied der ORCO Germany zugleich Mitglied des Verwaltungsrats der ORCO Property Group S.A. sowie Mitglied der Geschäftsführung zahlreicher Konzerngesellschaften. Herr Nicolas Tommasini ist neben seiner Funktion als Verwaltungsratsmitglied der ORCO Germany S.A. zugleich Mitglied des Verwaltungsrats der ORCO Property Group S.A. sowie Mitglied der Geschäftsführung zahlreicher Konzerngesellschaften. Herr Rainer Bormann ist neben seiner Funktion als Verwaltungsratsmitglied der ORCO Germany zugleich Mitglied des Verwaltungsrats der ORCO Property Group S.A. sowie Mitglied der Geschäftsführung einiger Konzerngesellschaften.

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, gegebenenfalls gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Auf Grund dieser Verflechtungstatbestände können sich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage ergeben.

## **2. Branchenbezogene Risiken**

### **2.1. Erwerb geeigneter Immobilien und Immobilienunternehmen sowie deren erfolgreiche Integration**

Die von ORCO Germany verfolgte Strategie der weiteren Expansion ist ein wesentliches Element der Ergebnissicherung und des Ergebniswachstums. Die erfolgreiche Umsetzung der Expansionsstrategie setzt voraus, dass es ORCO Germany gelingt, geeignete Immobilien und Grundstücke zu akzeptablen Konditionen zu finden, diese plangemäß zu entwickeln, zu modernisieren und zu verwalten oder zu veräußern. Sollte dies nicht gelingen, hätte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf zukünftige Umsatzerlöse sowie auf die weiteren Wachstumsaussichten und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ORCO Germany.

Die erfolgreiche Umsetzung der Expansionsstrategie setzt des weiteren voraus, dass es ORCO Germany gelingt, geeignete Immobiliengesellschaften zu akzeptablen Konditionen zu finden und diese erfolgreich in ORCO Germany zu integrieren.

Der Immobilienmarkt ist sehr wettbewerbsintensiv und wird von einer Vielzahl von Anbietern bedient. Die Gesellschaft rechnet auch mit einer zunehmenden Konkurrenz insbesondere durch ausländische Wettbewerber. Folge eines verstärkten Wettbewerbs könnten Preissenkungen, niedrigere Margen aufgrund steigender Einkaufspreise oder Verluste von Marktanteilen sein. Die Wettbewerbsfähigkeit von ORCO Germany hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Hierzu zählen unter anderem der Zugang zu geeigneten Immobilien, die richtige Auswahl von Immobilien bzw. Immobilienunternehmen, die Preisgestaltung sowie der Zugang zu möglichen Erwerbern, die Vertriebsstärke sowie die Beschäftigung von qualifizierten und erfahrenen Mitarbeitern.

### **2.2. Zins- und Finanzierungsrisiko**

ORCO Germany benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzepts und ihrer Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel, die sie ganz überwiegend zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeit oder zur Finanzierung neuer Projekte einsetzt. Im Rahmen des Abschlusses von Finanzierungen oder im Fall des Auslaufens bestehender Finanzierungen ist ORCO Germany darauf angewiesen, dass sie Zinsbedingungen vereinbaren kann, die der von ihr angestrebten Rendite nicht entgegenstehen. Teilweise sehen die bestehenden Darlehensverträge mit finanzierenden Banken Zahlungen variabler, d.h. vom Zinsniveau des Euroraums abhängiger Zinsen vor. Ein nicht unerheblicher Anstieg des derzeit noch immer niedrigen Zinsniveaus würde die Finanzierungskosten von ORCO Germany bei der Refinanzierung bzw. Verlängerung bestehender Verbindlichkeiten und bei künftigen Finanzierungen von Immobilienprojekten erheblich erhöhen. Soweit sich dadurch die Finanzierungskosten nicht im von ORCO Germany kalkulierten Rahmen halten lassen, kann dies negative Aus-

wirkungen auf die Geschäftstätigkeit von ORCO Germany und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ORCO Germany haben.

### **2.3. Risiken bei Bebauung / Herstellung / Sanierung von Immobilien**

Bei der Bebauung, Herstellung, Sanierung von Immobilien bzw. Immobilienprojekten können Risiken insbesondere dadurch eintreten, dass:

- geeignete Generalunter- oder -übernehmer, bzw. Planungs- und Bauunternehmen nicht zu Konditionen erhältlich sind, die der ursprünglichen Kalkulation entsprechen;
- sich Vorbereitungs- oder Sanierungsmaßnahmen über einen längeren Zeitraum als ursprünglich geplant hinziehen und damit die Finanzierungskosten und das Risiko des Eintritts eines zwischenzeitlichen Wertverlusts erhöhen;
- es zu Überschreitungen der ursprünglich geplanten Kosten und/oder des Zeitplans während der Ausführungsphase eines Objekts kommt. Denkbare Ursachen hierfür sind äußere Einflüsse wie das Wetter, Verzögerungen im Bauablauf, Streitigkeiten mit Vertragspartnern über die fachgerechte Durchführung von Bauleistungen, die Insolvenz eines an der Bauausführung beteiligten Generalübernehmers oder –unternehmers, sowie erforderliche Zusatzaufträge. Dies kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben;
- es bei der Entwicklung von Immobilienprojekten zu Überschreitungen des Zeitplans kommt und sich finanzielle Ansprüche von Mietern ergeben, wenn diese die Objekte nicht zu den in den Mietverträgen zugesicherten Zeitpunkten beziehen können, da die Gesellschaft von ihr projektierte Gewerbe- und Wohnimmobilien im großen Umfang bereits vor Baubeginn oder während der Bauphase vermietet; gegenüber den Käufern solcher Objekte kann dies zum Eintritt von Mietgarantiefällen und daraus folgenden Zahlungsverpflichtungen führen; in solchen Fällen können zudem weitere Zwischenfinanzierungen erforderlich werden;
- ORCO Germany gegenüber Kunden Gewährleistungen übernommen hat und bei Mängeln von diesen in Anspruch genommen wird; in solchen Fällen ist nicht immer gesichert, dass ORCO Germany Rückgriff bei Baufirmen, Generalübernehmern oder –unternehmern oder bei Architekten und Ingenieuren nehmen kann, was nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ORCO Germany haben kann.

### **2.4. Risiken im Immobilienbestand**

Solange sich Immobilien im Bestand von ORCO Germany befinden, besteht das Risiko eines Wertverlustes von Immobilien sowie das Risiko einer Erhöhung der Instandhaltungs-, Bewirtschaftungs- und sonstigen Folgekosten im Rahmen der Bestandshaltung.

Der Wert einer Immobilie kann negativ beeinflusst werden durch externe Faktoren (z.B. verschlechterte Verkehrsanbindung, Sozialstruktur), durch überdurchschnittliche Abnutzung durch die Mieter im Zeitablauf, durch Pilzbefall, Hausschwamm und Hausbock, durch Natur-

katastrophen, durch bekannt gewordene Altlasten oder bei einer allgemeinen negativen Entwicklung des Immobilienmarktes mit der Folge, dass die von der ORCO Germany oder ihren Tochtergesellschaften vorgenommenen Bewertungsansätze von Immobilien korrigiert werden müssten.

Dies kann negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der ORCO Germany und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ORCO Germany haben.

## **2.5. Vermarktungsrisiko**

In Bezug auf die Vermietung und Veräußerung von Bestandsimmobilien und auf die Entwicklung von Immobilienprojekten können sich Risiken insbesondere dadurch ergeben, dass

- der geplante Verkauf aufgrund der jeweils vorherrschten Marktbedingungen nicht oder nur unter dem kalkulierten Verkaufspreis durchgeführt werden kann oder sich der für den Abverkauf geplante Zeitraum verlängert;
- die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Folge einer negativen demografischen Entwicklung in Deutschland oder in einzelnen Regionen abnimmt, während die Anzahl der Haushalte und der Quadratmeterbedarf pro Person nicht zunimmt;
- sich das allgemeine Zinsniveau erhöht und dadurch der Verkauf von Immobilien erschwert wird;
- Angemessenheit der Immobilienkaufpreise, Qualität der Immobilien, Standort, Bausubstanz, Verwendbarkeit und Vermietbarkeit falsch eingeschätzt werden;
- sich die steuerlichen, demografischen, siedlungsstrukturellen, verkehrstechnischen und verkehrspolitischen Rahmenbedingungen, sowie die gesamtwirtschaftliche Situation sowie die Kaufkraft und das Kaufverhalten der potenziellen Käufer und Mieter ändern und sich auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und damit auch auf die Bau- und Immobilienbranche negativ auswirken.

## **2.6. Risiken aus Ankäufen, Übernahmen oder Beteiligungen von Immobiliengesellschaften**

Im Zusammenhang mit Ankäufen, Übernahmen von oder Beteiligungen an Immobiliengesellschaften aller Art kann es zu Fehleinschätzungen bei der Bewertung der Angemessenheit von Kaufpreisen, der Qualität, den Standorten, der Bausubstanz oder der Verwendbarkeit bzw. Vermietbarkeit der sich im Bestand der Immobiliengesellschaft befindenden Immobilien kommen. Ferner können die beim Erwerb einer Immobiliengesellschaft zugrunde gelegten Angaben über deren wirtschaftlichen Verhältnisse, die Zukunftsperspektiven oder etwaige Verbindlichkeiten oder Verpflichtungen sich nachträglich ganz oder teilweise als unzutreffend herausstellen oder unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken im Zusammenhang mit erworbenen Immobilienportfolien oder Bestandsgesellschaften auftreten, die unter Umständen nicht vertraglich abgesichert wurden oder abgesichert werden konnten.

Dies kann dazu führen, dass erwartete Ertragspotenziale, Profitabilität oder andere wesentli-

che Erfolgsfaktoren der Immobilien und Immobilienportfolien bzw. Bestandsgesellschaften nicht eintreffen und die Rendite des Investments sinkt, ohne dass Rückgriff beim jeweiligen Veräußerer vorgenommen werden kann, was wiederum negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der ORCO Germany und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ORCO Germany haben kann.

### **3. Rechtliche und steuerliche Risiken**

#### **3.1. Haftung für Altlasten und andere Gebäude- oder Bodenrisiken**

ORCO Germany trägt das Risiko, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke mit Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen, im Boden eingeschossenen Gebäuden, Gebäuderesten, technische Anlagen und Kampfstoffen sowie die Gesundheit oder die Umwelt gefährdenden Baustoffen/ -materialien belastet sind, und dass sie auf Beseitigung dieser Grundstücksbelastungen durch öffentliche Stellen oder private Dritte in Anspruch genommen wird. Ein Ausschluss der Haftung ist nur eingeschränkt möglich.

Inanspruchnahmen können z.B. auf gutachterliche Untersuchungen, Sicherungsmaßnahmen, Beseitigung und Entsorgung von schädlich veränderten Böden, Gebäudeteilen oder sonstigen Gegenständen, Entsorgungen von verunreinigtem Grundwasser sowie auf Ersatz der durch Altlasten, Bodenverunreinigungen oder anderer schädlicher Bodenveränderungen verursachten Kosten und Schäden gerichtet sein.

Selbst wenn ORCO Germany nicht selbst verantwortlich ist, hat sie nur begrenzt die Möglichkeit, insoweit gegen den oder die Verantwortlichen, etwa Veräußerer, Mieter, Erwerber oder Alteigentümer Rückgriff zu nehmen oder Freistellungsansprüche erfolgreich durchzusetzen. Eine weitere Einschränkung von Rückgriff- und Ersatzmöglichkeiten ergibt sich in tatsächlicher Hinsicht daraus, dass regelmäßig die Frist, in der ORCO Germany von ihren Erwerbern in Anspruch genommen werden kann, später abläuft als entsprechende Rückgriffsrechte von ORCO Germany auf die jeweiligen Veräußerer der belasteten Immobilie. In derartigen Fällen trägt sie auch das Insolvenzrisiko des jeweiligen Veräußerers.

Wenn aufgrund der vorgefundenen Gebäude- oder Bodenverhältnisse zusätzliche Maßnahmen, wie Untersuchungen der Bausubstanz oder des Baugrunds erforderlich werden, kann dies zu entsprechenden Nachteilen, insbesondere zu zusätzlichen Kosten, Verzögerungen und schlechteren Verkauf- und Verwertungsmöglichkeiten führen.

Die Realisierung der vorstehenden Risiken kann sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der ORCO Germany und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ORCO Germany auswirken.

#### **3.2. Haftung für das Vorhandensein bestimmter Eigenschaften**

ORCO Germany veräußert Immobilien und Immobilienportfolien an Dritte. In den entsprechenden Verträgen übernimmt ORCO Germany gegenüber den Erwerbern die Haftung für das Vorhandensein bestimmter Eigenschaften, wie Größe des Objekts, Mieteinnahmen, Freiheit von schädlichen Boden- und/oder Gebäudeverunreinigungen etc. und gibt teilweise

negative Kenntniserklärungen (z.B. bezüglich Altlasten) ab. Sollten die zugesicherten Eigenschaften nicht vorhanden sein oder sollten entgegen der abgegebenen Erklärungen Kenntnisse vorliegen, wäre ORCO Germany zu Schadensersatzzahlungen an die Erwerber verpflichtet. Entsprechende Zahlungen oder für mögliche Zahlungsverpflichtungen zu bildende Rückstellungen können sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ORCO Germany auswirken.

### **3.3. Baurechtliche Risiken**

Bei der Realisierung von Immobilienprojekten besteht bis zur Erteilung der Baugenehmigung Unsicherheit darüber, ob ein Bauvorhaben oder unter welchen Auflagen genehmigt wird. Werden Baugenehmigungen nicht oder nur mit umfangreichen Auflagen erteilt, können entgegen der ursprünglichen Kalkulation deutlich höhere Kosten entstehen. In bestimmten Fällen könnte dies dazu führen, dass das Projekt unwirtschaftlich wird, mit der Folge, dass es nicht realisiert wird und bereits getätigte Aufwendungen verloren gingen.

Auch bei Bestandsimmobilien können Änderungen von Bau- oder Modernisierungsaufgaben zu nicht geplanten Mehrkosten führen.

Der Eintritt dieser Risiken könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der ORCO Germany und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ORCO Germany auswirken.

ORCO Germany ist zudem in vielen Fällen von externen Partnern wie Generalübernehmern, Generalunternehmern und anderen Bau- und Gewerkeunternehmen abhängig. ORCO Germany übernimmt gegenüber ihren Kunden neben der gesetzlichen ggf. auch eine weitergehende vertragliche Gewährleistung für die von ihr erbrachten Bau- und/oder Modernisierungsleistungen. Gegenüber den von ihr beauftragten Dritten haben ORCO Germany Gewährleistungsansprüche im gesetzlichen Rahmen und auch vertragliche Gewährleistungsansprüche. Gleichwohl kann sowohl aus rechtlichen als auch aus tatsächlichen Gründen eine vollständige Übertragung der Gewährleistungsverpflichtungen auf die Generalübernehmer, Generalunternehmer sowie andere Bau- und Gewerkeunternehmen nicht sichergestellt werden. Die Realisierung dieses Gewährleistungsrisikos kann sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der ORCO Germany und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ORCO Germany auswirken.

### **3.4. Gesetzliche Risiken**

Die Gesetzgebung unterliegt einem ständigen Wandel. Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber auf Bundes- und/oder Landes- bis hin zur Kommunalebene können die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse positiv wie negativ beeinflussen und sich entsprechend auf die wirtschaftliche Situation des Unternehmens auswirken. Entsprechendes ist auch auf Anlegenseite denkbar. Insgesamt besteht daher die Möglichkeit, dass ORCO Germany aufgrund bestimmter gesetzgeberischer Maßnahmen zur Umstellung, Reduzierung oder auch Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen ist, was sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ORCO Germany auswirken kann.

### 3.5. Steuerliche Risiken

ORCO Germany ist der Ansicht, dass die mit ihren Steuerberatern erstellten Jahresabschlüsse und Steuererklärungen vollständig und korrekt abgegeben wurden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es im Nachhinein aufgrund unterschiedlicher Betrachtung von Sachverhalten durch die Finanzverwaltung zu Steuernachforderungen kommt.

ORCO Germany geht auch davon aus, dass die in den nach internationalen Rechnungslegungsstandards vorgelegten Abschlüssen und die in der Unternehmensplanung berücksichtigten latenten Steuern in zutreffender Höhe auf Basis des geltenden Rechts ermittelt worden sind. Auch insoweit ist nicht auszuschließen, dass die Finanzbehörden die Einschätzung der ORCO Germany nicht teilen und es dadurch zu steuerlichen Mehrbelastungen kommen könnte.

Dies könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ORCO Germany auswirken.

### 3.6. Verwendung standardisierter Verträge

ORCO Germany unterhält zahlreiche Rechtsbeziehungen. Dabei verwendet sie auch standardisierte Dokumente und Musterverträge. Sollten diese Unklarheiten oder Fehler aufweisen, führt dies dazu, dass eine Vielzahl von Bedingungen oder Verträgen gleichermaßen betroffen wäre. Risiken aus der Verwendung von standardisierten Verträgen lassen sich wegen der sich oft ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere der Rechtsprechung zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen, nicht vollständig ausschließen. So ist es möglich, dass aufgrund geänderter Anforderungen der Gesetze oder der Rechtsprechung Forderungen gegen ORCO Germany entstehen oder es zu Forderungsausfällen auf Seiten von ORCO Germany kommt und sich dies nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ORCO Germany auswirkt.

### 3.7. Rechtsverfolgungsrisiko

ORCO Germany ist eine ausländische Gesellschaft mit Sitz in Luxemburg. Dies kann die Rechtsverfolgung, insbesondere die Vollstreckung durch Aktionäre mit Wohnsitz außerhalb Luxemburg erschweren.

## VI. Angaben über ORCO Germany

### 1. Unternehmensgeschichte u. Geschäftsentwicklung der Emittentin

#### 1.1 Firma

Die Firma der Gesellschaft lautet: ORCO Germany S.A. Der rechtliche Name entspricht dem kommerziellen Namen der Gesellschaft.

#### 1.2 Handels- und Gesellschaftsregister und Registernummer

Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Großherzogtums Luxemburg unter der Nr. B 102254 eingetragen.

### 1.3 Gründung, Dauer, Geschäftsjahr

Die Gesellschaft wurde am 22.07.2004 unter der Firma ORCO Germany S.A. in der Rechtsform einer Société Anonyme (Aktiengesellschaft) luxemburgischen Rechts gegründet.

Die Dauer der Gesellschaft ist unbefristet.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. 2004 war ein Rumpfgeschäftsjahr.

### 1.4 Sitz, Rechtsform, maßgebliche Rechtsordnung, Anschrift

Der Sitz der Gesellschaft ist Luxemburg. Die Geschäftsanschrift lautet 48, Boulevard Grande-Duchesse Charlotte, 1330 Luxemburg, Luxemburg. Telefonisch ist die Gesellschaft erreichbar unter der Rufnummer +352 (2) 6476750.

Die Gesellschaft ist eine Aktiengesellschaft nach luxemburgischem Recht (société anonyme).

Maßgebliche Rechtsordnung für die Gesellschaft ist das Recht des Großherzogtums Luxemburg. Anwendbar ist insbesondere das Gesetz vom 10. August 1915 über Handelsgesellschaften (Loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales), in der jeweils gültigen Fassung.

### 1.5 Unternehmensgeschichte

|                |   |
|----------------|---|
| Juli 2004      | Gründung der ORCO Germany durch die Orco Property Group, Société Anonyme und die ORCO Hotel Group S.A. Ziel der ORCO Germany ist die Ausweitung der von der Orco Property Group S.A in Zentral- und Mitteleuropa seit 1991 erfolgreich umgesetzten Immobilienstrategie auf Deutschland. |
| November 2004  | Erster Immobilienerwerb in Berlin, Deutschland: Objekt Benningenstrasse 8   |
| Dezember 2004  | Erwerb der Immobilie Zionskirchstr. 71 in Berlin, Deutschland   |
| April 2005     | Gründung der ORCO Immobilien GmbH als 100%-ige Tochter der ORCO Germany.  |
| September 2005 | Erwerb sämtlicher Gesellschaftsanteile an der Lora Grundbesitz GmbH inkl. des Objektes Danziger Str. 16 in Berlin durch die ORCO Germany.   |
| 2005           | Erwerb weiterer 8 Immobilien in Berlin, darunter das Objekt „Fehrbelliner Höfe“ in Berlin-Mitte im November 2005 (Kaufpreis: € 6.610.000,00), die erste große Projektentwicklung.   |
| Januar 2006    | Beginn des Projekts „Fehrbelliner Höfe“, das die Realisierung eines Wohn-Loft-Living-Konzeptes zum Gegenstand hat, indem sich verschiedene Wohnwelten für spezielle Lebensmodelle in einer neuen Gebäudestruktur gruppieren: Lofts, Flats, Townhouses, Penthouses.                      |
| März 2006      | Gründung der ORCO Berlin Invest GmbH durch die ORCO Germany und Erwerb der Immobilie „Haus Cumberland“, Kurfürstendamm 193-194 in Berlin über diese Tochtergesellschaft zum Kaufpreis von € 38.000.000,00   |
| März 2006      | Gründung der ORCO Projekt 103 GmbH durch die ORCO Germany und Erwerb der Immobilie Kurfürstendamm 103,104 in Berlin zum Kaufpreis von € 6.300.000,00 über diese Tochtergesellschaft   |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
|                                 | tergesellschaft. Diese Immobilie wird der zukünftige Unternehmenssitz der ORCO Immobilien GmbH sein.  |
| April 2006                      | Abschluss des Kaufvertrages über den Kauf sämtlicher Anteile der Viterra Development GmbH und der Viterra Baupartner GmbH von der Deutsche Annington Gruppe durch die ORCO Grundstücks- und Beteiligungsgesellschaft mbH als 100%-ige Tochtergesellschaft der ORCO Germany mit einem Volumen von ca. € 75.000.000,00.   |
| Mai 2006                        | Listing der ORCO Germany am Open Market der Frankfurt Wertpapierbörse mit dem Börsenkürzel 05G.   |
| Juni 2006                       | „Kick off“ für das Development-Projekt SkyOffice in Düsseldorf, das die Errichtung eines 89 m hohen, architektonisch einzigartigen Bürogebäudes zum Gegenstand hat. Auf 23 Ebenen mit ca. 37.000 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche entstehen hochwertige Büroflächen. Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt rund € 21.338.378,00.  |
| Juni 2006                       | Erteilung der Genehmigung zur Nutzungsänderung im Projekt „Fehrbelliner Höfe“.  |
| Juni 2006                       | Baubeginn einer Bürovilla mit ca. 1.800 m <sup>2</sup> in Berlin Vossstraße, nahe Leipziger Platz. Ankauf von 2 weiteren Grundstücken in unmittelbarer Nähe mit einer Grundfläche von ca. 3.000 m <sup>2</sup> , die mit einem Botschaftsgebäude und einem Bürogebäude bebaut werden. Kaufpreis für diese Grundstücke betrug € 5.200.000,00.  |
| Juni 2006                       | Weitere Erhöhung des Grundkapitals der ORCO Germany auf € 18.500.000,00.  |
| September 2006                  | Weitere Erhöhung des Grundkapitals der ORCO Germany auf € 21.625.000,00.  |
| Oktober 2006                    | Unterzeichnung eines Ankermietvertrages mit der Unternehmensberatung McKinsey über ca. 9.000 m <sup>2</sup> im Sky Office in Düsseldorf. Mietbeginn ist spätestens der 01.09.2009.  |
| November 2006                   | Unterzeichnung eines Vor-Mietvertrages mit Abbleton über ca. 2.000 m <sup>2</sup> im Objekt „Fehrbelliner“. Mietbeginn ist der 01.08.2008.  |
| Dezember 2006                   | Weitere Erhöhung des Grundkapitals der ORCO Germany auf € 43.187.500,00.  |
| Dezember 2006                   | Erwerb des so genannten Wertheim-Grundstücks am Leipziger Platz mit einer Grundfläche von ca. 22.000 m <sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von € 75.000.000,00. Auf diesem Grundstück sollen Wohnungen, Büros, ein Hotel sowie Ladenflächen realisiert werden.  |
| April 2007                      | Abschluss eines Darlehensvertrages mit der Eurohypo AG über einen Darlehensbetrag von € 78.000.000,00 zur Teilfinanzierung des Erwerbs des Wertheim-Grundstücks und der Vorentwicklungskosten. Das Darlehen ist am 30.04.2009 zur Rückzahlung fällig.   |
| Mai/Juni 2007 (voraussichtlich) | Im Mai 2006 gab die ORCO Property Group S.A. gemeinsam mit dem MorganStanley Real Estate Fund V, einem Immobilienfond der MorganStanley-Gruppe, ein unbedingtes Kaufangebot für den Erwerb der Gewerbe-Siedlungsgesellschaft mbH, Berlin ab. Die Gewerbe-Siedlungsgesellschaft mbH (GSG) ist mit ca. 800.000 qm Büro- und Multifunktionsfläche der führende Gewerbeflächenanbieter in Berlin. Der Vollzug des Kaufangebotes sowie die Übertragung der GSG auf die ORCO Property Group S.A. ist für den Juni 2007 geplant. Im Zuge einer Restrukturierung wird das Joint Venture aus MorganStanley |

|  |   |
|--|---|
|  | Real Estate Fund V und ORCO Property Group S.A. mittelbar sämtliche Anteile an der GSG auf die ORCO Germany übertragen. |
|--|---|

## 2. Investitionen

ORCO Germany investiert schwerpunktmäßig in den Erwerb von Immobilien und Immobiliengesellschaften in Deutschland, insbesondere in der Bundeshauptstadt Berlin und in den Metropolen Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt am Main sowie München. ORCO Germany ist im Rahmen seines Kerngeschäftsfeldes „Investments“ daran interessiert, Objekte langfristig in ihrem Bestand zu halten. Wichtige Investitionen sind seit Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2006 nicht erfolgt.

Es ist geplant, im Zuge einer Beteiligung der MorganStanley Real Estate Fund V Turtle BV, Niederlande, sämtliche Anteile an der von speziellen Erwerbsgesellschaften gehaltenen Geschäftsanteilen der Gewerbe-Siedlungsgesellschaft mbH, Berlin, auf die Orco Germany zu übertragen. Die Gewerbe-Siedlungsgesellschaft mbH, Berlin, wird voraussichtlich im Juni 2007 durch ein Joint Venture bestehend aus der ORCO Property Group S.A. und dem MorganStanley Real Estate Fund V, einem Immobilienfond der MorganStanley Real Estate Gruppe, erworben. Die GSG soll im Zuge einer Restrukturierung in die ORCO Germany S.A. eingebracht werden. Im Zuge dieser Einbringung wird sich MorganStanley Real Estate Fund V zu etwa 29 % an der ORCO Germany S.A. beteiligen. Darüber hinaus sind für 2007 grundsätzlich weitere Investitionen in Immobilien geplant. Konkrete Investitionen sind von dem Verwaltungsrat der ORCO Germany allerdings derzeit nicht beschlossen. Sollten sich für ORCO Germany positive Investitionsangebote bieten, beabsichtigt die Gesellschaft, sie zu nutzen.

## VII. Geschäftsüberblick

Seit 2004 ist die Geschäftstätigkeit der ORCO Germany auf den Erwerb, die Veräußerung und die Verwaltung von Immobilien sowie die Projektentwicklung einschließlich der Erbringung von damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen gerichtet.

### 1. Kerngeschäftsfelder

Die Geschäftstätigkeit der ORCO Germany lässt sich in 2 Kerngeschäftsfelder unterteilen:

- *Kerngeschäftsfeld „Investment“:*

Das Kerngeschäftsfeld *Investment* umfasst Investitionen der ORCO Germany sowohl in gewerbliche Immobilien als auch in Wohnungen durch Kauf, Verkauf, Errichtung, Verwertung, Verwaltung und Vermietung von Immobilien und Immobilienportfolio;

Dieses Kerngeschäftsfeld beinhaltet darüber hinaus auch Investitionen im Hotelbereich wie Kauf, Verkauf, Errichtung, Verwertung, Verwaltung und Betrieb von Hotels.

- *Kerngeschäftsfeld „Projektentwicklung“*

Das Kerngeschäftsfeld Projektentwicklung beinhaltet die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeprojekten. Hierbei wird der gesamte Prozess der Immobilienentwicklung abge-

deckt:

- Grundstücksakquisition;
- Planung und Schaffung von Baurechten;
- Realisierung des Projektes;
- Verwertung des realisierten Projektes durch Vermietung und/ oder Veräußerung an Selbstnutzer und Investoren.

Die Geschäftstätigkeit von ORCO Germany konzentriert sich im Allgemeinen auf den deutschen Markt und innerhalb des deutschen Marktes im Speziellen auf die Wirtschaftsmetropolen Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt am Main und München.

### **1.1 Zielsetzung**

Das Ziel von ORCO Germany ist es, sich langfristig auf dem deutschen Immobilienmarkt zu engagieren und sich in den Metropolen Deutschlands zu einem der führenden Investoren, Projektentwickler, Asset- und Fondsmanager zu entwickeln.

Durch den Aufbau und die Aufrechterhaltung eines qualitativ und quantitativ hochwertigen Immobilienportfolios, das sich sowohl aus Gewerbeimmobilien als auch aus Wohnimmobilien zusammensetzt, soll ORCO Germany - unabhängig von Wirtschaftszyklen - eine konstant hohe Wertschöpfung aufweisen.

### **1.2 Strategie**

ORCO Germany als Mitglied der ORCO Gruppe adaptiert die seit nunmehr zwei Jahrzehnten erfolgreich von der ORCO Property Group angewandte Strategie des nachhaltigen Wachstums in zentraleuropäischen Metropolen. ORCO Germany kann hierbei auf das umfassende und über zwei Jahrzehnte aufgebaute Know-How der Mitarbeiter der ORCO Property Group zurückgreifen.

Im Rahmen dieser Strategie konzentriert sich ORCO Germany als operativer Investor konsequent auf eine langfristig angelegte Wertschöpfung durch den nachhaltigen Aufbau eines breit gefächerten Immobilienportfolios, welches sowohl Gewerbe- als auch Wohnimmobilien umfasst, mit Schwerpunkten in der Hauptstadt Berlin sowie den Metropolen Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf und München. Das Portfolio umfasst unterbewertete Immobilien in gut ausgewählten Lagen mit einem hohen Entwicklungspotenzial und einem stetigen „cash-flow“. Im Rahmen dieses Entwicklungspotenzials nutzt ORCO Germany Technologien auf dem gegenwärtig höchsten Stand, die unter anderem den Einsatz von High-Tech-Isoliermaterialien und erneuerbaren Energien umfassen.

Im Bereich des Kerngeschäftsfeldes „Projektentwicklung“ verfolgt ORCO Germany eine Strategie der deutlichen Abgrenzung vom wettbewerbsintensiven Massenmarkt für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Im Rahmen dieser Strategie setzt ORCO Germany als innovativer Projektentwickler, der sich den aktuellen Markterfordernissen angepasst hat, unter Verwendung hochwertiger Materialien neue Wohn- und Geschäftsraumkonzepte unter Berücksichtigung individueller Vorstellungen von potenziellen Erwerbern um. Diese Strategie umfasst ebenfalls die Konzentration der Entwicklungsprojekte auf bei potenziellen Erwerbern sehr beliebte Wohn- bzw. Geschäftslagen.

Durch die erfolgreich abgeschlossene Akquisition der Viterra Development GmbH im Juni 2006, mit der man neben einem namhaften Portfolio von Immobilien und Projekten auch ein Team hoch qualifizierter Immobilienfachleute übernommen hat, wird von ORCO Germany der gesamte Prozess des Immobilien-Developments abgedeckt.

In beiden Kerngeschäftsfeldern Investments und Projektentwicklung hat ORCO Germany erkannt, dass Präsenz vor Ort, kontinuierliche Marktanalysen, aktives Asset-Management sowie eine schnelle Reaktionsfähigkeit unerlässliche Voraussetzungen für einen langfristigen und nachhaltigen Erfolg im deutschen Immobilienmarkt sind.

Parallel zu den Standorten der Viterra Development in Essen, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt und München wird daher zeitgleich der Firmensitz der Tochtergesellschaft ORCO Immobilien GmbH in Berlin konsequent ausgebaut. Die Bereiche Projektentwicklung und Asset-Management werden mit hoch motivierten, erfolgsbetonten und engagierten Mitarbeitern erweitert.

Durch die Mitarbeiter vor Ort wird durch aktives Asset Management ein hohes Upside-Potenzial realisiert. Mit einer Firmenkultur der kreativen Lösungen, der Nachhaltigkeit und des Vertrauens tragen sie zum Aufbau langfristiger Beziehungen mit Partnern und Kunden bei. Insbesondere hier gelingt es durch eine enge Kundenbindung, guten Service und hoher Qualität, langfristige Werte zu schaffen.

Durch die Präsenz vor Ort sowie aufgrund kontinuierlicher Marktanalysen und dem Aufbau eines breiten Netzwerkes in Wirtschaft und Politik hat sich ORCO Germany bereits jetzt eine starke Position erarbeitet, die es weiter auszubauen gilt, um so vor kritischen Marktentwicklungen geschützt zu sein. Durch eine flache Hierarchie mit kurzen Entscheidungswegen ist ORCO Germany in der Lage, schnell zu reagieren und die Chancen und Optionen der nachfolgend näher beschriebenen Märkte voll auszuschöpfen.

## **2. Wichtigste Märkte**

### **2.1 Wirtschaftliches Umfeld**

Mit rund 82,5 Millionen Einwohnern und einem Bruttoinlandsprodukt von 2,302 Billionen Euro im Jahr 2006 ist Deutschland das bevölkerungsreichste Land mit der größten Volkswirtschaft innerhalb der europäischen Union.

(Quelle: Statistisches Bundesamt [http://www.destatis.de/themen/d/thm\\_bevoelk.php](http://www.destatis.de/themen/d/thm_bevoelk.php);  
[http://www.destatis.de/presse/deutsch/pk/2007/bip\\_2006b.htm](http://www.destatis.de/presse/deutsch/pk/2007/bip_2006b.htm))

Nachdem die Wirtschaft in den Jahren 2001 bis 2005 weitgehend stagnierte, betrug das Wirtschaftswachstum im Jahr 2006 2,5 Prozent (Stat. Bundesamt) gegenüber dem Vorjahr. Für das Jahr 2007 wird ein Wirtschaftswachstum in Höhe von 2,3 Prozent (Prognose) gegenüber dem Jahr 2006 prognostiziert (Quelle: *Postbank Research – Perspektiven* März 2007).

Die Arbeitslosigkeit ist in dem Zeitraum von Februar 2006 bis Februar 2007 von 5,047 Mio. Arbeitslose um 16,4% auf 4,222 Mio. Arbeitslose gesunken (Quelle: *Statistisches Bundesamt* - <http://www.destatis.de/indicators/d/arb420ad.htm>).

## **2.2 Markt für Büroimmobilien in Deutschland**

(Quelle: *GIF-Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2006* – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.; *EUROHYPO, Marktbericht Deutschland Deutschland, Herbst 2006*)

Es wird davon ausgegangen, dass der sich seit 2000/2001 im zyklischen Abschwung befindlicher Büromarkt im Jahr 2005 seine Talsohle erreicht hatte und sich die Märkte seitdem auf breiter Front konsolidieren. Die Mieten entwickeln sich stabil und zeigen bereits leichte Aufwärtstendenzen. Die Belebung der deutschen Wirtschaft und eine günstige Entwicklung am deutschen Arbeitsmarkt setzen positive Vorzeichen für die weitere Entwicklung der Immobilienmärkte. Aufgrund des relativ geringen Projektvolumens im Hinblick auf die Schaffung neuer Büroflächen, ist im Jahr 2007 mit einem Rückgang des Überhangs des Büroflächenangebotes zu rechnen.

### Büromarkt Berlin

Das Vermarktungsvolumen (Vermietung plus Transaktionen an Eigennutzer) in Berlin lag mit 620.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2006 um rund 28 % über dem Vermarktungsvolumen im Jahr 2005 (485.000 m<sup>2</sup>). Bei dem Vermarktungsvolumen im Jahr 2006 handelt es sich um den größten Wert, der seit 1995 in Berlin erzielt wurde. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein großer Teil dieses Umsatzes (rund 170.000 m<sup>2</sup>) auf Transaktionen an Eigennutzer zurückzuführen ist. Der erzielte Flächenumsatz ist als ein positives Signal für die langsam einsetzende wirtschaftliche Trendwende in der Hauptstadt zu werten. Dies wird durch die Tatsache unterstrichen, dass Berlin im Jahr 2006 einen Erwerbstätigenzuwachs von 1,3% gegenüber dem Vorjahr verzeichnete.

Der Bürobestand im Jahr 2006 betrug 17,8 Mio. m<sup>2</sup>. Der Büroleerstand betrug im Jahr 2006 1,65 Mio. m<sup>2</sup> gegenüber einem Wert von 1,67 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2005. Ein spürbarer Abbau des Leerstandes hat somit nicht eingesetzt. Für das Jahr 2007 wird mit einer zusätzlichen Fertigstellung von Büroflächen von 100.000 m<sup>2</sup> gerechnet.

Entsprechend der Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand war die Situation auf dem Berliner Büromarkt von stabilen Mietpreisen mit einigen positiven Signalen für die weitere Entwicklung gekennzeichnet. Die erzielte Spitzenmiete lag zum Ende des Jahres 2006 bei 20,50 EUR pro m<sup>2</sup> gegenüber 20,30 EUR pro m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die Durchschnittsmiete im Stadtgebiet Berlin zog von EUR 9,50 EUR pro m<sup>2</sup> im Jahr 2005 auf 10,50 EUR pro m<sup>2</sup> im Jahr 2006 an.

### Büromarkt Düsseldorf

Das Vermarktungsvolumen (Vermietung plus Transaktionen an Eigennutzer) in Düsseldorf lag mit 283.800 m<sup>2</sup> im Jahr 2006 um rund 25,6 % über dem Vermarktungsvolumen im Jahr 2005 (225.936 m<sup>2</sup>). Hierbei handelt es sich um den größten Wert, der seit dem Jahr 2002 erzielt wurde.

Der gesamte Bürobestand in Düsseldorf betrug im Jahr 2006 7,1 Mio. m<sup>2</sup>. Der Büroleerstand betrug im Jahr 2006 752.000 m<sup>2</sup> gegenüber 787.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2005. Der Leerstand wurde somit um knapp 4,5% abgebaut. Die Leerstandsquote betrug 10,7%. Für das Jahr 2007 wird die Fertigstellung von 69.500 m<sup>2</sup> zusätzlicher Bürofläche erwartet.

Entsprechend der Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand war die Situation auf dem Düsseldorfer Büromarkt von stabilen Mietpreisen mit einigen positiven Signalen für die weitere Entwicklung gekennzeichnet. Die erzielte Spitzenmiete lag zum Ende des Jahres 2006 bei 21,20 EUR pro m<sup>2</sup> gegenüber 20,80 EUR pro m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die Durchschnittsmiete im Stadtgebiet Düsseldorf zog leicht von EUR 12,50 EUR pro m<sup>2</sup> im Jahr 2005 auf 12,70 EUR pro m<sup>2</sup> im Jahr 2006 an.

### Büromarkt Frankfurt

Das Verkaufsvolumen (Vermietung plus Transaktionen an Eigennutzer) in Frankfurt lag mit 515.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2006 um rund 6,2 % über dem Verkaufsvolumen im Jahr 2005 (485.000 m<sup>2</sup>). Hierbei handelt es sich um den größten Wert, der seit dem Jahr 2001 erzielt wurde.

Der gesamte Bürobestand in Frankfurt betrug im Jahr 2006 12,1 Mio. m<sup>2</sup>. Der Büroleerstand betrug im Jahr 2006 2,02 Mio. m<sup>2</sup> gegenüber 2.13 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2005. Die Leerstandsquote betrug damit 16,7%. Für das Jahr 2007 wird die Fertigstellung von 49.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Bürofläche erwartet.

Die erzielte Spitzenmiete lag zum Ende des Jahres 2006 bei 34,60 EUR pro m<sup>2</sup> gegenüber 33,00 EUR pro m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die Durchschnittsmiete im Stadtgebiet Frankfurt zog leicht von EUR 12,50 EUR pro m<sup>2</sup> im Jahr 2005 auf 12,70 EUR pro m<sup>2</sup> im Jahr 2006 an.

### Büromarkt Hamburg

Das Verkaufsvolumen (Vermietung plus Transaktionen an Eigennutzer) in Hamburg lag mit 480.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2006 um rund 12,1 % über dem Verkaufsvolumen im Jahr 2005 (428.000 m<sup>2</sup>). Hierbei handelt es sich um den größten Wert, der seit dem Jahr 1995 erzielt wurde.

Der gesamte Bürobestand in Hamburg betrug im Jahr 2006 13 Mio. m<sup>2</sup>. Der Büroleerstand betrug im Jahr 2006 1,03 Mio. m<sup>2</sup> gegenüber 1,05 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2005. Die Leerstandsquote betrug 7,9%. Für das Jahr 2007 wird die Fertigstellung von 220.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Bürofläche erwartet.

Entsprechend der Entwicklung von Flächenumsatz und der relativ geringen Leerstandsquote war die Situation auf dem Hamburger Büromarkt von stabilen Mietpreisen mit einigen positiven Signalen für die weitere Entwicklung gekennzeichnet. Die erzielte Spitzenmiete lag zum Ende des Jahres 2006 bei 21,50 EUR pro m<sup>2</sup> gegenüber 20,70 EUR pro m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die Durchschnittsmiete in Hamburg zog leicht von EUR 12,20 EUR pro m<sup>2</sup> im Jahr 2005 auf 12,40 EUR pro m<sup>2</sup> im Jahr 2006 an.

### Büromarkt München

Das Vermarktungsvolumen (Vermietung plus Transaktionen an Eigennutzer) in München lag mit 654.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2006 um rund 12,6 % über dem Vermarktungsvolumen im Jahr 2005 (581.000 m<sup>2</sup>). Hierbei handelt es sich um den größten Wert, der seit dem Jahr 2002 erzielt wurde.

Der gesamte Bürobestand in München betrug im Jahr 2006 14,0 Mio. m<sup>2</sup>. Der Büroleerstand betrug im Jahr 2006 1,07 Mio. m<sup>2</sup> gegenüber 1,2 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2005. Die Leerstandsquote betrug 7,7%. Für das Jahr 2007 wird die Fertigstellung von 124.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Bürofläche erwartet.

Entsprechend der Entwicklung von Flächenumsatz und dem deutlichen Abbau von Leerständen war die Situation auf dem Münchener Büromarkt von steigenden Mietpreisen gekennzeichnet. Die erzielte Spitzenmiete lag zum Ende des Jahres 2006 bei 30,00 EUR pro m<sup>2</sup> gegenüber 28,50 EUR pro m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die Durchschnittsmiete in München zog von EUR 14,30 EUR pro m<sup>2</sup> im Jahr 2005 auf 15,20 EUR pro m<sup>2</sup> im Jahr 2006 an.

Insgesamt erwarten wir für die deutschen Metropolen, dass der Büromarkt insbesondere für moderne und hochwertige Büroimmobilien im Jahr 2007 noch weiter anziehen wird. Diese Erwartung basiert insbesondere auf der prognostizierten gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie dem prognostizierten Anstieg der Beschäftigungszahlen, die einhergeht mit dem Abbau der Arbeitslosigkeit.

### **2.3 Markt für Wohnimmobilien in Deutschland**

(Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2007 des Rates der Immobilienweisen im Auftrag der Immobilien Zeitung)

Das Bauvolumen für Wohnimmobilien hat sich in dem Zeitraum zwischen dem Jahr 2002 und dem Jahr 2006 deutlich rückläufig entwickelt. So betrug das Bauvolumen im Jahr 2002 noch 135,5 Milliarden Euro (Westdeutschland 114,1 Milliarden Euro; Ostdeutschland 21,4 Milliarden Euro), während im Jahr 2006 das Bauvolumen auf 126,3 Milliarden Euro (Westdeutschland 107,6 Milliarden Euro; Ostdeutschland 18,7 Milliarden Euro) geschätzt wird. In dem Zeitraum zwischen 1994 und 2005 reduzierten sich die Wohnungen im Neubau pro Jahr von 514.601 auf 242.316.

Diese Angebotsknappheit spiegelt sich in Erhöhungen der Preise für kaufwertes, baureifes Land (Wohngebiete) wider. Während die Preise im Jahr 1994 noch durchschnittlich bei ca. 65 EUR/m<sup>2</sup> lagen, erhöhte sich dieser Wert bis zum Jahr 2004 auf ca. 118 EUR/m<sup>2</sup>.

Es wird damit gerechnet, dass sich die Bevölkerungszahl um rund 2% bis zum Jahr 2015 reduzieren wird. Dieser Rückgang wird jedoch durch die aufgrund der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung eintretende Erhöhung der Zahl der Haushalte zumindest bis zum Jahr 2020 mehr als ausgeglichen. Es ist zu erwarten, dass die Zahl der Haushalte von derzeit 35.872.000 auf gut 38.000.000, d.h. um über 5 %, steigen wird.

## **Wohnimmobilienmarkt Berlin:**

### Wohnungsbau

Der Wohnungsbau ist in den Jahren 2000 bis 2005 von 9.061 fertig gestellten Wohnungen im Jahr auf 3.536 Wohnungen zurückgegangen. Insgesamt verfügte Berlin im Jahr 2005 über 1.882.000 Wohnungen gegenüber 1.863.000 Wohnungen im Jahr 2000. Dieser Anzahl von Wohnungen standen im Jahr 2005 1.896.000 Haushalte und im Jahr 2000 1.823.000 Haushalte gegenüber.

### Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Im Jahr 2006 lagen die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen in einfachen bis mittleren Lagen in einer Preisspanne zwischen 1.500 EUR/m<sup>2</sup> bis 2.300 EUR/m<sup>2</sup>, während die Preisspanne in guten bis sehr guten Lagen (ohne exklusive Toplagen) von 2.300 EUR/m<sup>2</sup> bis 3.200 EUR/m<sup>2</sup> reichte.

Die Preisspanne für Bestands-Eigentumswohnungen lag im Jahr 2006 bei 1.300 EUR/m<sup>2</sup> bis 1.700 EUR/m<sup>2</sup> in einfachen bis mittleren Lagen und bei 1.600 EUR/m<sup>2</sup> bis 2.600 EUR/m<sup>2</sup> in guten bis sehr guten Lagen.

Im dritten Quartal 2006 lagen insgesamt 50 % aller Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Neubau + Bestand) in der Preisspanne von 1.200 EUR/m<sup>2</sup> bis 1.900 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei rund 1.500 EUR/m<sup>2</sup> lag.

Im dritten Quartal des Jahres 2004 lagen noch 50 % aller Angebote von Eigentumswohnungen in einer Spanne von 1.300 EUR/m<sup>2</sup> und 2.000 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 1.600 EUR/m<sup>2</sup> lag.

Insgesamt hat sich die Eigentumsnachfrage im Geschosswohnungsbau fast vollständig auf den Bestand verlagert. Dies trifft vor allem auf beliebte Standorte zu, wie Prenzlauer Berg, Mitte und Friedrichshain. Vor diesem Hintergrund haben unserer Ansicht nach neue Projekte nur dann Erfolg, wenn diese einen attraktiven Standort aufweisen und von einer individuellen Planung geprägt sind.

### Entwicklung der Mietzinsen für Wohnungen

Im Jahr 2006 lagen die Wohnungsmieten für Neubauwohnung (bis 2 Jahre) in einfachen und mittleren Lagen in einer Preisspanne von 4,50 EUR/m<sup>2</sup> bis 6,00 EUR/m<sup>2</sup>. In guten bis sehr guten Lagen reichte die Preisspanne von 5,00 EUR/m<sup>2</sup> bis 11,00 EUR/m<sup>2</sup>. Im dritten Quartal 2006 lagen 50 % aller Angebotspreise für Neubau-Wohnungen bei einem Mietzins zwischen 5,00 EUR/m<sup>2</sup> und 6,60 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 5,60 EUR/m<sup>2</sup> lag. Gegenüber dem dritten Quartal 2004 ist damit eine relativ deutliche Reduzierung der Mietzinsen festzustellen. Seinerzeit lagen 50 % aller Angebote für Neubau-Mietwohnungen zwischen 5,10 EUR/m<sup>2</sup> und 8,00 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 6,80 EUR/m<sup>2</sup> lag.

Für Bestandswohnungen lagen die Wohnungsmieten im Jahr 2006 in einer Preisspanne zwischen 4,00 EUR/m<sup>2</sup> und 6,00 EUR/m<sup>2</sup> (einfache/ mittlere Lage) sowie 5,00 EUR/m<sup>2</sup> und 10,00 EUR/m<sup>2</sup> (gute bis sehr gute Lage). 50 % der Angebote für Bestands-Mietwohnungen lagen im dritten Quartal 2006 in einem Bereich von 4,70 EUR/m<sup>2</sup> bis 6,00 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 5,20 EUR/m<sup>2</sup> lag. Gegenüber dem dritten Quartal 2004 kann eine Ver-

änderung kaum festgestellt werden. 50 % der Angebote lagen nämlich in diesem Zeitraum bei 4,70 EUR/m<sup>2</sup> bis 6,50 EUR/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittswert lag – wie im dritten Quartal 2006 – bei 5,20 EUR/m<sup>2</sup>.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Mietwohnungsmarkt sich lediglich in zentralen und bevorzugten Lagen stabilisiert hat und mit einem Anziehen der Mietzinsen in der kommenden Zeit zu rechnen ist. In einfachen/ mittleren Lagen herrscht noch immer ein Überangebot, so dass insoweit nicht mit einem Anziehen der Mietzinsen auf absehbare Zeit zu rechnen ist.

## **Wohnimmobilienmarkt Düsseldorf**

### Wohnungsbau

Der Wohnungsbau ist in den Jahren 2000 bis 2005 von 1.949 fertig gestellten Wohnungen im Jahr auf 784 Wohnungen zurückgegangen. Insgesamt verfügte Düsseldorf im Jahr 2005 über 328.000 Wohnungen gegenüber 323.000 Wohnungen im Jahr 2000. Dieser Anzahl von Wohnungen standen im Jahr 2005 309.000 Haushalte und im Jahr 2000 308.000 Haushalte gegenüber.

### Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Im Jahr 2006 lagen die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen in einfachen bis mittleren Lagen in einer Preisspanne zwischen 1.900 EUR/m<sup>2</sup> bis 2.500 EUR/m<sup>2</sup>, während die Preisspanne in guten bis sehr guten Lagen (ohne exklusive Toplagen) von 2.400 EUR/m<sup>2</sup> bis 3.500 EUR/m<sup>2</sup> reichte.

Die Preisspanne für Bestands-Eigentumswohnungen lag im Jahr 2006 bei 1.300 EUR/m<sup>2</sup> bis 2.000 EUR/m<sup>2</sup> in einfachen bis mittleren Lagen und bei 1.900 EUR/m<sup>2</sup> bis 2.800 EUR/m<sup>2</sup> in guten bis sehr guten Lagen.

Im dritten Quartal 2006 lagen insgesamt 50 % aller Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Neubau + Bestand) in der Preisspanne von 1.500 EUR/m<sup>2</sup> bis 2.500 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei rund 1.800 EUR/m<sup>2</sup> lag. Im dritten Quartal des Jahres 2004 lagen noch 50 % aller Angebote von Eigentumswohnungen in einer Spanne von 1.600 EUR/m<sup>2</sup> und 2.600 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 2.000 EUR/m<sup>2</sup> lag.

Eine Nachfrage für den Geschosswohnungsbau ist insbesondere auf höherwertige Stadtteile wie Oberkassel und das Zooviertel beschränkt. Es ist jedoch festzustellen, dass auch Neubauvorhaben in mittleren Lagen zunehmend auf Akzeptanz stoßen. Zu solchen mittleren Lagen gehören insbesondere die Stadtteile Bilk, und Derendorf. In diesen Stadtteilen wächst derzeit auch der Anteil der Kapitalanleger gegenüber Selbstnutzern. Es wird erwartet, dass die Preise für Eigentumswohnungen in den guten bis sehr guten Lagen in 2007 um 1 % bis zu 3 % steigen werden.

### Entwicklung der Mietzinsen für Wohnungen

Im Jahr 2006 lagen die Wohnungsmieten für Neubauwohnung (bis 2 Jahre) in einfachen und mittleren Lagen in einer Preisspanne von 6,00 EUR/m<sup>2</sup> bis 9,00 EUR/m<sup>2</sup>. In guten bis sehr guten Lagen reichte die Preisspanne von 8,00 EUR/m<sup>2</sup> bis 11,50 EUR/m<sup>2</sup>. Im dritten Quartal

2006 lagen 50 % aller Angebotspreise für Neubau-Wohnungen bei einem Mietzins zwischen 7,80 EUR/m<sup>2</sup> und 9,00 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 8,60 EUR/m<sup>2</sup> lag. Gegenüber dem dritten Quartal 2004 ist damit eine Reduzierung der Mietzinsen festzustellen. Seinerzeit lagen 50 % aller Angebote für Neubau-Mietwohnungen zwischen 8,50 EUR/m<sup>2</sup> und 9,80 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 9,00 EUR/m<sup>2</sup> lag.

Für Bestandswohnungen lagen die Wohnungsmieten im Jahr 2006 in einer Preisspanne zwischen 5,00 EUR/m<sup>2</sup> und 7,50 EUR/m<sup>2</sup> (einfache/ mittlere Lage) sowie 7,00 EUR/m<sup>2</sup> und 10,00 EUR/m<sup>2</sup> (gute bis sehr gute Lage). 50 % der Angebote für Bestands-Mietwohnungen lagen im dritten Quartal 2006 in einem Bereich von 6,50 EUR/m<sup>2</sup> bis 8,00 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 7,40 EUR/m<sup>2</sup> lag. Gegenüber dem dritten Quartal 2004 kann eine leichte Reduzierung der Mietzinsen feststellen. 50 % der Angebote lagen nämlich in diesem Zeitraum bei 6,80 EUR/m<sup>2</sup> bis 8,40 EUR/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittswert lag bei 7,50 EUR/m<sup>2</sup>.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Mietwohnungsmarkt aufgrund zunehmender Wohnungsnachfrage unter Druck geraten wird. In guten bis sehr guten Lagen ist mit einem Anziehen der Mietzinsen zu rechnen. Im Übrigen wird mit einer Stagnation der Mietzinsen gerechnet.

## **Wohnimmobilienmarkt Frankfurt**

### Wohnungsbau

Der Wohnungsbau ist in den Jahren 2000 bis 2005 von 2.104 fertig gestellten Wohnungen im Jahr auf 2.459 Wohnungen gestiegen. In diesem Zeitraum konnten jedoch deutliche jährliche Schwankungen festgestellt werden. Insgesamt verfügte Frankfurt im Jahr 2005 über 351.000 Wohnungen gegenüber 340.000 Wohnungen im Jahr 2000. Dieser Anzahl von Wohnungen standen im Jahr 2005 370.000 Haushalte und im Jahr 2000 358.000 Haushalte gegenüber.

### Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Im Jahr 2006 lagen die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen in einfachen bis mittleren Lagen in einer Preisspanne zwischen 2.100 EUR/m<sup>2</sup> bis 2.800 EUR/m<sup>2</sup>, während die Preisspanne in guten bis sehr guten Lagen (ohne exklusive Toplagen) von 2.700 EUR/m<sup>2</sup> bis 3.600 EUR/m<sup>2</sup> reichte.

Die Preisspanne für Bestands-Eigentumswohnungen lag im Jahr 2006 bei 1.500 EUR/m<sup>2</sup> bis 2.400 EUR/m<sup>2</sup> in einfachen bis mittleren Lagen und bei 2.300 EUR/m<sup>2</sup> bis 3.200 EUR/m<sup>2</sup> in guten bis sehr guten Lagen. Im dritten Quartal 2006 lagen insgesamt 50 % aller Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Neubau + Bestand) in der Preisspanne von 1.800 EUR/m<sup>2</sup> bis 2.600 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei rund 2.200 EUR/m<sup>2</sup> lag. Im dritten Quartal des Jahres 2004 lagen noch 50 % aller Angebote von Eigentumswohnungen in einer Spanne von 1.900 EUR/m<sup>2</sup> und 2.700 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 2.300 EUR/m<sup>2</sup> lag. Eine Nachfrage für den Geschosswohnungsbau (sowohl Neubau als auch Bestand) besteht insbesondere in höherwertigen Stadtteilen wie Westend, Holzhausenviertel und dem Diplomatenviertel. Diese Nachfrage verlangt jedoch besondere Profile wie z.B. Niedrigenergiestandards oder Neubaulofts. Es wird erwartet, dass die Preise für Eigentumswohnungen in 2007 insgesamt stagnieren.

### Entwicklung der Mietzinsen für Wohnungen

Im Jahr 2006 lagen die Wohnungsmieten für Neubauwohnung (bis 2 Jahre) in einfachen und mittleren Lagen in einer Preisspanne von 7,50 EUR/m<sup>2</sup> bis 10,00 EUR/m<sup>2</sup>. In guten bis sehr guten Lagen reichte die Preisspanne von 9,50 EUR/m<sup>2</sup> bis 14,00 EUR/m<sup>2</sup>. Im dritten Quartal 2006 lagen 50 % aller Angebotspreise für Neubau-Wohnungen bei einem Mietzins zwischen 8,80 EUR/m<sup>2</sup> und 11,00 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 10,00 EUR/m<sup>2</sup> lag. Gegenüber dem dritten Quartal 2004 ist damit eine relativ deutliche Reduzierung der Mietzinsen festzustellen. Seinerzeit lagen 50 % aller Angebote für Neubau-Mietwohnungen zwischen 9,50 EUR/m<sup>2</sup> und 12,20 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 10,80 EUR/m<sup>2</sup> lag.

Für Bestandswohnungen lagen die Wohnungsmieten im Jahr 2006 in einer Preisspanne zwischen 6,50 EUR/m<sup>2</sup> und 9,00 EUR/m<sup>2</sup> (einfache/ mittlere Lage) sowie 8,50 EUR/m<sup>2</sup> und 12,00 EUR/m<sup>2</sup> (gute bis sehr gute Lage). 50 % der Angebote für Bestands-Mietwohnungen lagen im dritten Quartal 2006 in einem Bereich von 7,80 EUR/m<sup>2</sup> bis 10,00 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 8,80 EUR/m<sup>2</sup> lag. Gegenüber dem dritten Quartal 2004 kann eine leichte Reduzierung der Mietzinsen feststellen. 50 % der Angebote lagen nämlich in diesem Zeitraum bei 8,00 EUR/m<sup>2</sup> bis 10,20 EUR/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittswert lag bei 9,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich der Mietwohnungsmarkt in Frankfurt in einer Konsolidierungsphase befindet. Auf absehbare Zeit ist nicht mit einem Anziehen der Mietzinsen zu rechnen.

## **Wohnimmobilienmarkt Hamburg**

### Wohnungsbau

Der Wohnungsbau ist in den Jahren 2000 bis 2005 von 6.502 fertig gestellten Wohnungen im Jahr auf 3.251 Wohnungen gesunken. Insgesamt verfügte Hamburg im Jahr 2005 über 876.000 Wohnungen gegenüber 859.000 Wohnungen im Jahr 2000. Dieser Anzahl von Wohnungen standen im Jahr 2005 939.000 Haushalte und im Jahr 2000 910.000 Haushalte gegenüber.

### Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Im Jahr 2006 lagen die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen in einfachen bis mittleren Lagen in einer Preisspanne zwischen 2.100 EUR/m<sup>2</sup> bis 2.700 EUR/m<sup>2</sup>, während die Preisspanne in guten bis sehr guten Lagen (ohne exklusive Toplagen) von 2.600 EUR/m<sup>2</sup> bis 4.200 EUR/m<sup>2</sup> reichte. Die Preisspanne für Bestands-Eigentumswohnungen lag im Jahr 2006 bei 1.400 EUR/m<sup>2</sup> bis 2.300 EUR/m<sup>2</sup> in einfachen bis mittleren Lagen und bei 2.300 EUR/m<sup>2</sup> bis 3.200 EUR/m<sup>2</sup> in guten bis sehr guten Lagen. Im dritten Quartal 2006 lagen insgesamt 50 % aller Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Neubau + Bestand) in der Preisspanne von 1.700 EUR/m<sup>2</sup> bis 2.600 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei rund 2.100 EUR/m<sup>2</sup> lag. Im dritten Quartal des Jahres 2004 lagen noch 50 % aller Angebote von Eigentumswohnungen in einer Spanne von 1.800 EUR/m<sup>2</sup> und 2.700 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 2.250 EUR/m<sup>2</sup> lag. Eine Nachfrage für den Geschosswohnungsbau (sowohl Neubau als auch Bestand) ist insbesondere sehr qualitätsorientiert (Design-Wohnungen, Lofts) und besteht in diesem Rahmen sowohl in beliebten Lagen als auch in

durchschnittlichen Gebieten. Es wird erwartet, dass die Preise für qualitativ hochwertige Eigentumswohnungen in 2007 leicht steigen.

#### Entwicklung der Mietzinsen für Wohnungen

Im Jahr 2006 lagen die Wohnungsmieten für Neubauwohnung (bis 2 Jahre) in einfachen und mittleren Lagen in einer Preisspanne von 5,50 EUR/m<sup>2</sup> bis 9,00 EUR/m<sup>2</sup>. In guten bis sehr guten Lagen reichte die Preisspanne von 9,00 EUR/m<sup>2</sup> bis 13,00 EUR/m<sup>2</sup>. Im dritten Quartal 2006 lagen 50 % aller Angebotspreise für Neubau-Wohnungen bei einem Mietzins zwischen 6,20 EUR/m<sup>2</sup> und 9,60 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 7,80 EUR/m<sup>2</sup> lag. Gegenüber dem dritten Quartal 2004 ist damit eine deutliche Reduzierung der Mietzinsen festzustellen. Seinerzeit lagen 50 % aller Angebote für Neubau-Mietwohnungen zwischen 8,40 EUR/m<sup>2</sup> und 11,00 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 10,00 EUR/m<sup>2</sup> lag.

Für Bestandswohnungen lagen die Wohnungsmieten im Jahr 2006 in einer Preisspanne zwischen 5,00 EUR/m<sup>2</sup> und 7,50 EUR/m<sup>2</sup> (einfache/ mittlere Lage) sowie 7,50 EUR/m<sup>2</sup> und 10,00 EUR/m<sup>2</sup> (gute bis sehr gute Lage). 50 % der Angebote für Bestands-Mietwohnungen lagen im dritten Quartal 2006 in einem Bereich von 6,40 EUR/m<sup>2</sup> bis 8,20 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 7,20 EUR/m<sup>2</sup> lag. Gegenüber dem dritten Quartal 2004 kann eine leichte Reduzierung der Mietzinsen feststellen. 50 % der Angebote lagen nämlich in diesem Zeitraum bei 6,50 EUR/m<sup>2</sup> bis 8,80 EUR/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittswert lag bei 7,50 EUR/m<sup>2</sup>. Aufgrund des stetigen und nachhaltigen Bevölkerungswachstums in Hamburg bei gleichzeitig sinkender Bautätigkeit besteht ein erhebliches Potenzial künftiger Preissteigerungen. Im Einklang mit der einsetzenden wirtschaftlichen Erholung kann auf absehbare Zeit - zunächst in guten bis sehr guten Lagen - mit steigenden Mietzinsen gerechnet werden.

### **Wohnimmobilienmarkt München**

#### Wohnungsbau

Der Wohnungsbau ist in den Jahren 2000 bis 2005 von 5.720 fertig gestellten Wohnungen im Jahr auf 4.952 Wohnungen gesunken. Seit 2003 ist insgesamt wieder eine leichte Zunahme der Bautätigkeit zu verzeichnen. Insgesamt verfügte Hamburg im Jahr 2005 über 720.000 Wohnungen gegenüber 702.000 Wohnungen im Jahr 2000. Dieser Anzahl von Wohnungen standen im Jahr 2005 790.000 Haushalte und im Jahr 2000 751.000 Haushalte gegenüber.

#### Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Im Jahr 2006 lagen die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen in einfachen bis mittleren Lagen in einer Preisspanne zwischen 3.000 EUR/m<sup>2</sup> bis 3.600 EUR/m<sup>2</sup>, während die Preisspanne in guten bis sehr guten Lagen (ohne exklusive Toplagen) von 3.500 EUR/m<sup>2</sup> bis 5.000 EUR/m<sup>2</sup> reichte.

Die Preisspanne für Bestands-Eigentumswohnungen lag im Jahr 2006 bei 2.100 EUR/m<sup>2</sup> bis 3.000 EUR/m<sup>2</sup> in einfachen bis mittleren Lagen und bei 2.900 EUR/m<sup>2</sup> bis 4.100 EUR/m<sup>2</sup> in guten bis sehr guten Lagen. Im dritten Quartal 2006 lagen insgesamt 50 % aller Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Neubau + Bestand) in der Preisspanne von 2.500 EUR/m<sup>2</sup> bis 3.500 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei rund 3.000 EUR/m<sup>2</sup> lag. Im dritten Quartal des Jahres 2004 lagen noch 50 % aller Angebote von Eigentumswohnungen in einer

Spanne von 2.700 EUR/m<sup>2</sup> und 3.700 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 3.250 EUR/m<sup>2</sup> lag.

Es wird insgesamt erwartet, dass die Preise für Eigentumswohnungen auf einem insgesamt hohen Niveau stagnieren. Grund hierfür ist die gleich bleibend hohe Wohnungsknappheit. Auch wenn die Stadt München seit einigen Jahren versucht, der Wohnungsknappheit mit einer stärkeren Baurechtsschaffung entgegenzuwirken, werden hievon erst in einigen Jahren positive Auswirkungen auf die Wohnungsknappheit erwartet.

#### Entwicklung der Mietzinsen für Wohnungen

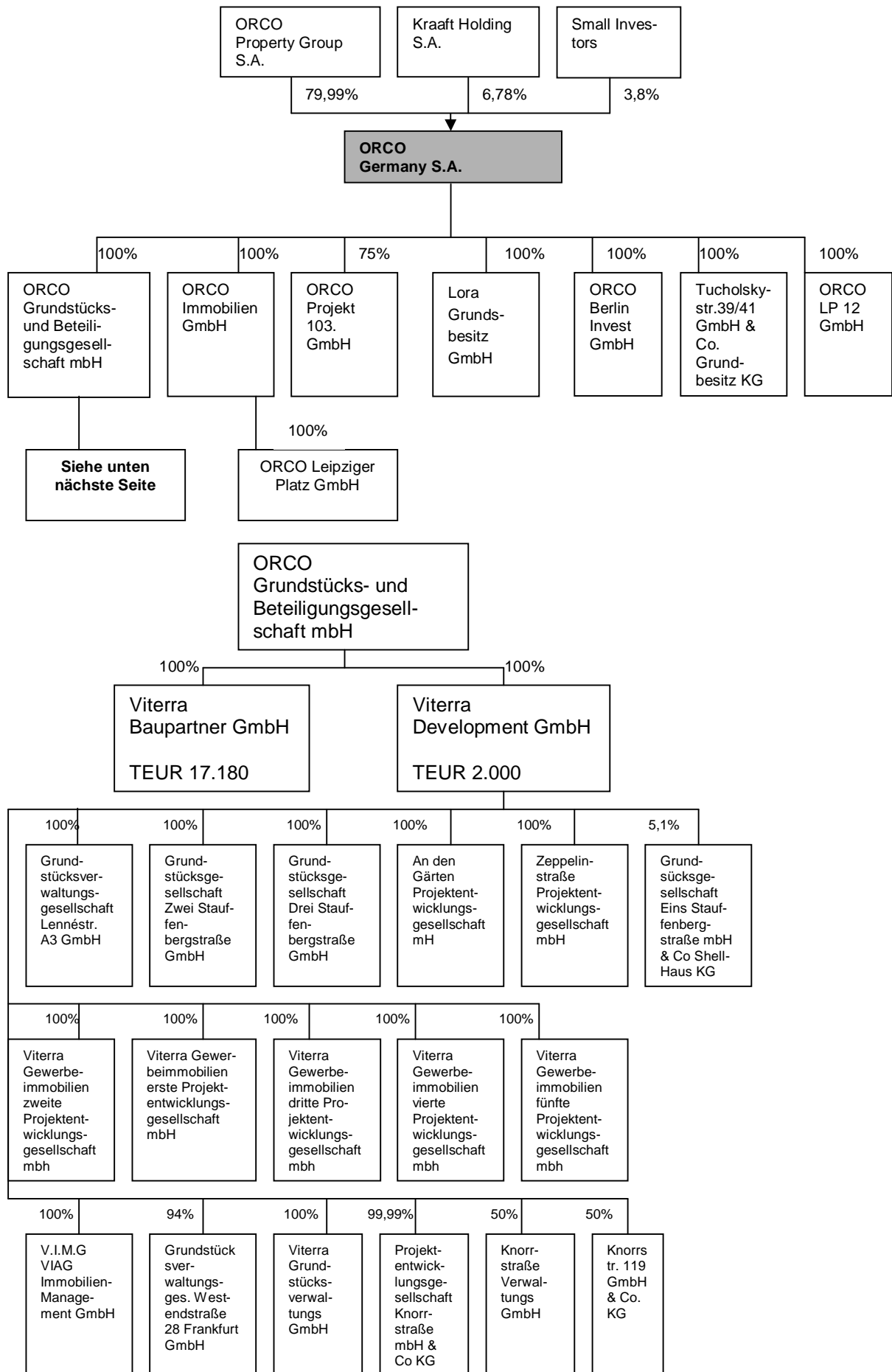
Im Jahr 2006 lagen die Wohnungsmieten für Neubauwohnung (bis 2 Jahre) in einfachen und mittleren Lagen in einer Preisspanne von 9,50 EUR/m<sup>2</sup> bis 11,50 EUR/m<sup>2</sup>. In guten bis sehr guten Lagen reichte die Preisspanne von 10,00 EUR/m<sup>2</sup> bis 14,00 EUR/m<sup>2</sup>. Im dritten Quartal 2006 lagen 50 % aller Angebotspreise für Neubau-Wohnungen bei einem Mietzins zwischen 10,20 EUR/m<sup>2</sup> und 12,10 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 11,70 EUR/m<sup>2</sup> lag. Gegenüber dem dritten Quartal 2004 ist damit eine leichte Steigerung der Mietzinsen festzustellen. Seinerzeit lagen 50 % aller Angebote für Neubau-Mietwohnungen zwischen 10,30 EUR/m<sup>2</sup> und 12,20 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 11,30 EUR/m<sup>2</sup> lag.

Für Bestandswohnungen lagen die Wohnungsmieten im Jahr 2006 in einer Preisspanne zwischen 8,00 EUR/m<sup>2</sup> und 11,00 EUR/m<sup>2</sup> (einfache/ mittlere Lage) sowie 9,50 EUR/m<sup>2</sup> und 13,00 EUR/m<sup>2</sup> (gute bis sehr gute Lage). 50 % der Angebote für Bestands-Mietwohnungen lagen im dritten Quartal 2006 in einem Bereich von 9,30 EUR/m<sup>2</sup> bis 11,30 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 10,20 EUR/m<sup>2</sup> lag. Gegenüber dem dritten Quartal 2004 kann eine leichte Reduzierung der Mietzinsen feststellen. 50 % der Angebote lagen nämlich in diesem Zeitraum bei 9,80 EUR/m<sup>2</sup> bis 11,40 EUR/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittswert lag bei 10,50 EUR/m<sup>2</sup>. In guten bis sehr guten Lagen wird nach wie vor mit leicht steigenden Mietzinsen gerechnet. Dies sollte erst Recht im Hinblick auf die anziehende Wirtschaft gelten.

## **VIII. Organisationsstruktur**

### **1. Organisationsstruktur**

Die ORCO Germany ist ein Unternehmen der ORCO Property Group und selbst Obergesellschaft des ORCO Germany-(Teil)Konzerns. Die ORCO Germany selbst ist in den Konsolidierungskreis der ORCO Property Group S.A. einbezogen. Die Gesamtstruktur ist aus nachfolgendem Schaubild ersichtlich:



## 2. Abhängigkeit von Konzernunternehmen

Die Orco Germany steht derzeit im Mehrheitsbesitz der Orco Property Group S.A., die damit beherrschenden Einfluss auf die Orco Germany ausüben kann.

Neben dieser rein gesellschaftsrechtlich geprägten Abhängigkeit besteht in gewissem Maße auch eine finanzielle Abhängigkeit der ORCO Germany von der Orco Property Group S.A. Die Orco Property Group hat der ORCO Germany Darlehen in einem Gesamtvolumen von etwa € 18.000.000 gewährt (Stand 31.12.2006). Darüber hinaus hat die Orco Property Group im Auftrag der ORCO Germany Bürgschaften und Garantien in einem Gesamtvolumen von € 85 Mio. an Dritte gewährt.

## IX. Sachanlagen

### 1. Immobilien und Grundbesitz

Die ORCO Germany ist wirtschaftliche Eigentümerin (d.h. Lasten-/Nutzenwechsel ist bereits erfolgt) der nachfolgenden Immobilien:

|    | Adresse                                       | Nutzung              | Gesamtnutzfläche<br>in qm<br>(Bürofläche +<br>Wohnfläche + sonstige<br>Nutzfläche) | Gewerblich<br>genutzte/<br>nutzbare Fläche<br>in qm<br>(Büro/ Einzel-<br>handel) | Wohn-<br>fläche in<br>qm |
|----|---|----------------------|--|--|--------------------------|
| 1  | Brunnenstraße 27, Berlin                      | Wohnraum/Gewerberaum | 2.371  | 508  | 1.863                    |
| 2  | Reinhardtstraße 18, Berlin                    | Wohnraum/Gewerberaum | 4.847  | 4.048  | 688                      |
| 3  | Singer Straße 109, Berlin                     | Gewerberaum          | 3.925  | 3.925  | -                        |
| 4  | Wolliner Straße 51, Berlin                    | Wohnraum             | 1.211  | -  | 1.061                    |
| 5  | Immanuelkirchstraße 3-4,<br>Berlin            | Wohnraum/Gewerberaum | 8.323  | 5.257  | 2.317                    |
| 6  | Kollwitzstraße 71, Berlin                     | Wohnraum/Gewerberaum | 2.078  | 311  | 1.742                    |
| 7  | Lychener Straße 20, Berlin                    | Wohnraum/Gewerberaum | 2.158  | 283  | 1.875                    |
| 8  | Seelower Straße 5, Berlin                     | Wohnraum/Gewerberaum | 2.239  | 1.261  | 978                      |
| 9  | Zehdenicker Straße 25,<br>Berlin              | Wohnraum/Gewerberaum | 1.790  | 180  | 1.610                    |
| 10 | Zionskirchstr 71/Templiner<br>Str. 15, Berlin | Wohnraum/Gewerberaum | 1.456  | 200  | 1.256                    |
| 11 | Breite Straße 15, Berlin                      | Wohnraum/Gewerberaum | 1.866  | 250  | 1.616                    |
| 12 | Boxhagener Straße 106,<br>Berlin              | Gewerberaum          | 2.109  | 2.057  | -                        |
| 13 | Kurfürstendamm 102, Berlin                    | Gewerberaum          | 3.389  | 3.389  | -                        |
| 14 | Bennigsenstraße 8, Berlin                     | Wohnraum             | 1.813  | -  | 1.813                    |
| 15 | Danziger Straße 73-77, Ber-<br>lin            | Klinik/ Pflege       | 4.500  | 4.500  | -                        |
| 16 | Wilhelm-Kuhr Str. 86, Berlin                  | Wohnraum/Gewerberaum | 1.558  | 143  | 1.415                    |
| 17 | Hosemannstraße 6, Berlin                      | Wohnraum             | 1.915  | -  | 1.882                    |

Darüber hinaus hat die ORCO Germany folgende Immobilien durch notariell beurkundete

Grundstückskaufverträge zwar erworben, aber der wirtschaftliche Übergang ist noch nicht erfolgt (kein Lasten- Nutzenwechsel):

|   | Adresse  | Nutzung              | Gesamtnutzfläche in qm<br>(Bürofläche + Wohnfläche + sonstige Nutzfläche) | Gewerblich genutzte/ nutzbare Fläche in qm<br>(Büro/ Einzelhandel) | Wohnfläche in qm |
|---|--|----------------------|---|--|------------------|
| 1 | Prenzlauer Allee<br>195/Danziger Str. 71, Berlin | Wohnraum/Gewerberaum | 2.197   | 375  | 1.822            |
| 2 | Görschstr. 18, Berlin                            | Wohnraum             | 2.074   | -  | 1.986            |
| 3 | Lütticher Straße 49, Berlin                      | Wohnraum             | 2.358   | -  | 2.358            |

Eine Vielzahl von Immobilien steht im Eigentum von Tochter-, Enkel- und Urenkelgesellschaften. Von besonderer Bedeutung sind dabei folgende Immobilien:

|    | Adresse                                     | Gesamtnutzfläche in qm<br>(Bürofläche + Wohnfläche + sonstige Nutzfläche) | Gewerblich genutzte/ nutzbare Fläche in qm<br>(Büro/ Einzelhandel) | Wohnfläche in qm |
|----|---|---|--|------------------|
| 1  | Wertheim Areal, Berlin                      | 22.000 (Grundstücksgröße)   |  |                  |
| 2  | Max-Planck-Straße, Köln                     | 5.501   | 5.501  | -                |
| 3  | Wasserstraße, Düsseldorf                    | 3.182   | 2.939  | -                |
| 4  | Kurfürstendamm 103-104, Berlin              | 3.935   | 3.075  | 840              |
| 5  | Fehrbelliner Str. 45 -48, Berlin            | 17.459  | 14.393   | 3.066            |
| 6  | Kurfürstendamm 193-194 / Cumberland, Berlin | 25.300  | 25.300   | -                |
| 7  | Pappelallee 3-4, Berlin                     | 5.782   | 4.024  | 1.758            |
| 8  | Kennedydamm 24 (Sky Office), Düsseldorf     | 32.602  | 32.602   | -                |
| 9  | Große Friedberger Str. 23-27, Frankfurt     | 10.586  | 10.586   | -                |
| 12 | Brunnenstr. 25, Berlin                      | 1.700   | 460  | 1.240            |
| 13 | Tucholskystraße 39; Berlin                  | 2.081   | 623  | 1.458            |
| 14 | Brunnenstraße 29, Berlin                    | 2.535   | 688  | 1.847            |

## 2. Andere wesentliche Sachanlagen

Die ORCO Germany SA verfügt mit Ausnahme geschäftsüblicher Büroausstattung über keine wesentlichen sonstigen Sachanlagen.

## X. Trendinformationen

### 1. Keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen

Seit dem Datum des letzten geprüften Jahres- bzw. Konzernabschlusses am 31.12.2006 haben sich die Aussichten von ORCO Germany nicht nachteilig verändert.

## 2. Bekannte Trends

Wesentliche Trends oder sonstige Entwicklungen, die voraussichtlich die Aussichten der ORCO Germany S.A. zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen dürften, sind nicht bekannt.

## XI. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane

Leitendes Organ der Gesellschaft ist der Verwaltungsrat (conseil d'administration). Der Verwaltungsrat einer luxemburgischen S.A. nimmt sowohl Verwaltungs- und Geschäftsführungs- als auch Aufsichtsaufgaben wahr (monistisches System). Ein Gesellschaftsorgan, das ausschließlich eine Kontrollfunktion inne hat, ähnlich dem Aufsichtsrat nach deutschem Recht, existiert im luxemburgischen Gesellschaftsrecht nicht.

Der Verwaltungsrat kann die Tagesgeschäftsführung so wie die diesbezügliche Vertretungsbefugnis der Gesellschaft auf einen oder mehrere Verwaltungsratsmitglieder, Direktoren, Generalbevollmächtigte oder andere Vertreter (Aktionäre oder Nichtaktionäre) übertragen. Die Kompetenzen dieser Organe sind im luxemburgischen Gesetz vom 10. August 1915 über Handelsgesellschaften (loi du 10 août concernant les sociétés commerciales) und in der Satzung der Gesellschaft geregelt.

### 1. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat hat das Recht, alle dem Gesellschaftszweck notwendigen und dienlichen Handlungen auszuführen; alles was nicht von Rechtswegen oder durch die aktuelle Satzung der Hauptversammlung vorbehalten ist, fällt unter seine Kompetenz.

Der Verwaltungsrat setzt sich satzungsgemäß aus mindestens drei Mitgliedern zusammen. Die Verwaltungsratsmitglieder werden für einen Zeitraum ernannt, der 6 Jahre nicht überschreiten darf; sie sind wieder wählbar und jederzeit nach Belieben und Entscheidung der Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit absetzbar.

Derzeit setzt sich der Verwaltungsrat aus den folgenden 4 Mitgliedern zusammen:

| <b>Verwaltungsratsmitglied</b> | <b>Bestellung</b> | <b>Ende des Mandats</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Jean-François Ott              | 22.07.2004        | 2010                    |
| Luc Leroi                      | 22.07.2004        | 2010                    |
| Rainer Bormann                 | 21.06.2005        | 2010                    |
| Nicolas Tommasini              | 22.07.2004        | 2010                    |

Die Herren Luc Leroi, Jean-François Ott und Nicolas Tommasini wurden mit Beschluss der Hauptversammlung vom 22.07.2004 für die Zeit bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Geschäftsjahr 2010 bestellt.

Herr Rainer Bormann wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 21.06.2005 für die Zeit bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Geschäftsjahr 2010 bestellt.

## **2. Geschäftsführende Direktoren**

Der Verwaltungsrat hat die Tagesgeschäftsführung sowie die diesbezügliche Vertretungsbefugnis der Gesellschaft auf 3 ihrer Mitglieder übertragen. Jeder dieser 3 geschäftsführenden Direktoren ist einzelvertretungsberechtigt:

| <b>Geschäftsführender Direktor</b> | <b>Bestellung</b> | <b>Ende des Mandats</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Jean-François Ott                  | 22.07.2004        | 2010                    |
| Rainer Bormann                     | 21.06.2005        | 2010                    |
| Nicolas Tommasini                  | 22.07.2004        | 2010                    |

Die Herren Jean-François Ott und Nicolas Tommasini wurden mit Beschluss der Hauptversammlung vom 22.07.2004 für die Zeit bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Geschäftsjahr 2010 bestellt.

Herr Rainer Bormann wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 21.06.2005 für die Zeit bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Geschäftsjahr 2010 bestellt.

Keiner der Verträge, die mit den vorgenannten Personen abgeschlossen wurde, enthält Klauseln, die für den Fall der Beendigung des jeweiligen Dienstverhältnisses besondere Vergünstigungen wie Abfindungen etc. vorsehen.

## **3. Regelungen bezüglich der Verwaltung der Gesellschaft**

Die Satzung der Gesellschaft enthält folgende Regelungen zur Verwaltung der Gesellschaft:

### **Verwaltung/Aufsicht**

#### **ARTIKEL 6:**

Die Gesellschaft wird durch einen aus mindestens drei Mitgliedern (Aktionäre oder Nicht-Aktionäre) bestehenden Verwaltungsrat verwaltet.

Die Verwaltungsratsmitglieder werden für einen Zeitraum ernannt, der sechs Jahre nicht überschreiten darf. Sie sind wiederwählbar und jederzeit nach Belieben und Entscheidung durch die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit absetzbar.

Im Falle einer vakanten Stelle als Verwaltungsratsmitglied haben die übrigen Verwaltungsratsmitglieder das Recht diese Stelle übergangsweise zu besetzen. In diesem Falle erfolgt die endgültige Wahl in der nächstfolgenden Hauptversammlung.

#### **ARTIKEL 7:**

Der Verwaltungsrat hat das Recht alle, dem Gesellschaftszweck notwendigen und dienlichen Handlungen auszuführen. Alles, was nicht von Rechtswegen oder durch die aktuelle Satzung der Hauptversammlung vorbehalten ist, fällt unter seine Kompetenz.

#### **ARTIKEL 8:**

Der Verwaltungsrat ernennt eines seiner Mitglieder zum Vorsitzenden; bei Abwesenheit des Vorsitzenden kann der Vorsitz der Versammlung an ein anwesenden Verwaltungsratsmitglied übergeben werden.

Der Verwaltungsrat kann Beschlüsse fassen, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist oder vertreten wird; eine gegenseitige Vollmachtserklärung der Mitglieder untereinander, die schriftlich, durch Telegramm, Telex oder Telefax erteilt werden kann, ist gestattet.

Die Beschlüsse des Verwaltungsrates werden durch Mehrheit der Stimmen gefasst; bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden.

#### **ARTIKEL 9:**

Der Verwaltungsrat kann seine Befugnisse in täglichen Aufgaben als auch in der Vertretung der Gesellschaft betreffend diese Aufgaben ganz oder teilweise an einen oder mehrere Verwaltungsratsmitglieder, Direktoren, Chief Operating Officer, Chief Executive Officer, Geschäftsführer oder andere Beschäftigte, die sowohl Aktionäre als auch Nicht-Aktionäre sein können, übertragen.

Die Übertragung an ein Mitglied des Verwaltungsrats erfordert die vorherige Zustimmung der Hauptversammlung.

Das/die erste(n) geschäftsführende(n) Mitglied(er) des Verwaltungsrats kann/können jedoch von der Hauptversammlung der Aktionäre ernannt werden.

#### **ARTIKEL 10:**

Die Gesellschaft wird entweder durch die gemeinsame Unterzeichnung von zwei Verwaltungsratsmitgliedern oder durch die einzelne Unterschrift eines Ratsabgeordneten (Art. 9) verpflichtet.

#### **ARTIKEL 11:**

Die Aufsicht der Gesellschaft obliegt einem oder mehreren Beauftragten, Aktionär(en) oder Nicht-Aktionär(en), der/die für eine Dauer von höchstens sechs Jahren ernannt wird/werden, wieder wählbar und jederzeit nach Belieben und Entscheidung durch die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit absetzbar ist/sind.

#### **4. Interessenkonflikte**

Die einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrates der Gesellschaft sind bei einer Vielzahl von anderen Gesellschaften ebenfalls Mitglied des Verwaltungsrates und/ der geschäftsführender Direktor:

Jean-Francois OTT, Verwaltungsrat und geschäftsführender Direktor

President und CEO der Orco Property Group S.A.  
geschäftsführender Direktor der ORCO HOLDING S.A.  
geschäftsführender Direktor der ORCO HOTEL GROUP S.A.  
Verwaltungsrat der MaMaison Résidence S.A.  
Verwaltungsrat der Orco Hotel Collection S.A.  
Verwaltungsrat der The Endurance Management Company S.A.  
Geschäftsführer der Kosic Sàrl  
geschäftsführender Direktor der Central Real Estate Management S.A.  
geschäftsführender Direktor der MMR Russia S.A.  
geschäftsführender Direktor der Orco Croatia S.A.  
geschäftsführender Direktor der Orco Capitol S.A.  
Geschäftsführer der Budapest Real Estate Investors Sàrl  
Verwaltungsrat der MALA STRANA (vormals ORCO PARIS S.A.)  
Geschäftsführer der VINOHRADY (vormals ORCO PARIS Sàrl)  
Geschäftsführer der SCI LA TRAGUOISE  
Geschäftsführer der SCI OTTAN  
Verwaltungsrat der MANHATTAN S.A.

Rainer Bormann, Verwaltungsrat und geschäftsführender Direktor

Verwaltungsrat der ORCO Capitol S.A.  
Geschäftsführer der Viterra Development GmbH  
Geschäftsführer der Orco Immobilien GmbH  
Geschäftsführer der Orco Grundstücks- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Luc Leroi, Verwaltungsrat

Verwaltungsrat der ORCO HOLDING S.A.  
Verwaltungsrat der ORCO HOTEL GROUP S.A.  
Verwaltungsrat der MaMaison Résidence S.A.  
Verwaltungsrat der Orco Hotel Collection S.A.  
Verwaltungsrat der Central Real Estate Management S.A.  
Verwaltungsrat der ORCO Capitol S.A.  
Verwaltungsrat der Orco Croatia S.A.  
Verwaltungsrat der Endurance Management Company S.A.  
geschäftsführender Direktor der MMR Russia S.A.  
Geschäftsführer der Kosic Sàrl  
CFO der Orco Property Group S.A.  
Geschäftsführer der OPG-RUSSIA S.à.r.l.

Nicolas TOMMASINI; Verwaltungsrat und geschäftsführender Direktor

geschäftsführender Direktor der ORCO HOTEL GROUP S.A.

geschäftsführender Direktor der MaMaison Résidence S.A.  
 geschäftsführender Direktor der Orco Hotel Collection S.A.  
 geschäftsführender Direktor der MMR Russia S.A.  
 geschäftsführender Direktor der Orco Croatia S.A.

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Vorgenannten bei der Abwägung der unterschiedlichen, gegebenenfalls gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn sie nicht bei den aufgeführten Gesellschaften als Mitglied des Verwaltungsrates und/ oder geschäftsführender Direktor tätig wären.

## **XII. Praktiken der Geschäftsführung**

### **1. Audit- und Vergütungsausschuss**

Ein Auditausschuss wurde bislang nicht gebildet. Es ist jedoch geplant einen solchen mittelfristig einzusetzen.

### **2. Corporate Governance Erklärung**

Eine Corporate Governance Erklärung wurde nicht abgegeben.

## **XIII. Beschäftigte**

### **1. Mitarbeiter**

Die ORCO Germany S.A. beschäftigt neben den Mitgliedern des Verwaltungsrats keine Mitarbeiter. Innerhalb von ORCO Germany sind Mitarbeiter ausschließlich bei der ORCO Immobilien GmbH und bei der Viterra Development GmbH beschäftigt. Die nachfolgende Tabelle gibt die Mitarbeiterzahl von ORCO Germany zu den Stichtagen 31.12.2004, 31.12.2005 sowie 31.12.2006 wieder:

| <b>ORCO Germany Konzern</b>  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Geschäftsreich/Unternehmen</b>  | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2005</b> | <b>31.12.2004</b> |
| Viterra Development GmbH<br>(ab dem 23.06.2006 Mitglied des ORCO Germany Konzerns) | 57                | 87                | 94                |
| Orco Immobilien GmbH   | 20                | 2                 | -                 |

### **2. Aktienbesitz und Aktienoptionen**

Herr Luc Leroi, Mitglied des Verwaltungsrates, hält derzeit 5.333 Aktien der Gesellschaft.

Herr Jean-Francois Ott hält über die ORCO Holding S.A. derzeit 381.017 Aktien der Gesellschaft.

Herr Rainer Bormann hält über die KRAAFT S.A. derzeit 2.351.000 Aktien der Gesellschaft. Darüber hinaus hält die KRAAFT S.A. 560.000 Aktienoptionen. Jeweils 3 dieser Aktienoptionen berechtigen zum Erwerb einer Aktie.

Herr Nicolas Tommasini hält über die VIVARO Holdings S.A. derzeit 34.667 Aktien der Gesellschaft.

### **3. Mitarbeiterbeteiligungsprogramme**

Eine Mitarbeiterbeteiligung etwa im Rahmen von Aktienoptionsprogrammen ist derzeit nicht vorgesehen.

## **XIV. Hauptaktionäre**

### **1. Aktionärsstruktur**

Folgende Unternehmen sind an der Gesellschaft in einem Umfang beteiligt, der nach den einschlägigen luxemburgischen Gesetzen meldepflichtig ist:

| <b>Aktionär</b>                            | <b>Anzahl der Aktien</b> | <b>Stimmanteil</b> |
|--|--------------------------|--------------------|
| <b>ORCO Property Group S.A., Luxemburg</b> | 27.734.434               | 79,99%             |
| <b>Kraaft Holding S.A., Luxemburg</b>      | 2.351.000                | 6,78%              |

Es gibt im Übrigen keinen Aktionär, der mehr als 2,5% Anteile an der Gesellschaft hält.

### **2. Vereinbarung über Veränderung der Kontrolle**

ORCO Germany S.A. beabsichtigt, mit ORCO Property Group S.A., ORCO Capitol S.A. (einen weiteren Tochtergesellschaft der ORCO Property Group S.A.) sowie der MorganStanley Real Estate Fund V Turtle BV, einer Tochtergesellschaft des MorganStanley Real Estate Fund V, ein Investment Agreement zu schließen, in dessen Umsetzung MorganStanley Real Estate Fund V Turtle BV insgesamt 14,1 Mio. Aktien der ORCO Germany S.A. im Rahmen zweier Kapitalerhöhungen gegen Bar- und Sacheinlagen übernimmt. Nach Vollzug dieser Kapitalmaßnahmen wird MorganStanley Real Estate Fund V Turtle BV mit etwa 29 % an der ORCO Germany S.A. beteiligt sein.

## **XV. Finanzinformationen**

### **1. Geprüfter Jahresabschluss der ORCO Germany (2004)**

Der geprüfte Jahresabschluss der ORCO Germany für das Jahr 2004 ist als Anlage zu diesem Registrierungsformular abgedruckt. Im Jahr 2004 verfügte ORCO Germany über keine Beteiligungen an anderen Unternehmen. Aus diesem Grund wurde für das Geschäftsjahr 2004 kein konsolidierter Konzernabschluss erstellt.

### **2. Konsolidierter und geprüfter Abschluss des ORCO Germany Konzerns (2005)**

Der geprüfte konsolidierte Jahresabschluss der ORCO Germany für das Jahr 2005 ist als Anlage zu diesem Registrierungsformular abgedruckt.

### **3. Konsolidierter und geprüfter Abschluss des ORCO Germany Konzerns (2006)**

Der geprüfte konsolidierte Jahresabschluss der ORCO Germany für das Jahr 2005 ist als Anlage zu diesem Registrierungsformular abgedruckt.

### **4. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren**

Die Viterra Development GmbH, eine mittelbare 100 %ige Tochtergesellschaft der ORCO Germany S.A., ist derzeit in einen Rechtsstreit (selbständiges Beweisverfahren sowie Vollstreckungsgegenklage) wegen der Fertigstellung einer Baumaßnahme verwickelt. Der Streitwert beträgt etwa 1,2 Mio. EUR. Die Viterra Baupartner GmbH, mittelbar ebenfalls eine 100 %ige Tochtergesellschaft der ORCO Germany S.A., ist in ein Berufungsverfahren wegen der Erstattung von Erschließungskosten verwickelt. Der Streitwert beläuft sich auf etwa 950.000 EUR. Die Projektentwicklungsgesellschaft Knorrstraße mbH & Co. KG ist in ein Beweisverfahren wegen einer mangelnden Sanierung verbunden. Der Streitwert beläuft sich auf 900.000 EUR.

Weitere wesentliche Gerichtsverfahren, mit einem Streitwert von über 500.000 EUR, weitere staatliche Interventionen oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der ORCO Germany S.A. noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten) bestanden im Zeitraum der letzten 12 Monate nicht und wurden auch nicht innerhalb der letzten 12 Monate abgeschlossen. Es bestehen auch keine Interventionen oder Verfahren im Sinne von Satz 1, die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der ORCO Germany S.A. auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

### **5. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition des Emittenten**

Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der OROC Germany Gruppe, die seit dem Ende des letzten Geschäftsjahres eingetreten sind, gibt es nicht.

## **XVI. Zusätzliche Angaben**

### **1. Aktienkapital**

#### **1.1 Grundkapital und Aktien**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 15.05.2007 € 43.339.166,25 und ist eingeteilt in 34.671.333 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien (Stammaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von € 1,25 je Aktie. Sämtliche ausgegebenen 34.671.333 Aktien sind voll eingezahlt.

#### **1.2 Aktien, die nicht Bestandteil des Eigenkapitals sind**

Sämtliche Aktien der ORCO Germany sind Bestandteil des Eigenkapitals der Gesellschaft.

#### **1.3 Eigene Aktien**

Weder die ORCO Germany noch ihre Tochtergesellschaften halten derzeit eigene Aktien der Gesellschaft. Gemäß Artikel 5 Abs. 4 der Satzung kann die Gesellschaft ihre eigenen Aktien im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zurück erwerben.

Gemäß Artikel 49-2 des luxemburgischen Gesetz vom 10. August 1915 über Handelsgesellschaften (Loi du 10 août concernant les sociétés commerciales) können Aktien der Gesellschaft von der Gesellschaft nur unter folgenden Bedingungen erworben werden:

- (1). Ermächtigung der Hauptversammlung. Die Hauptversammlung bestimmt in ihrem Ermächtigungsbeschluss:
  - die Anzahl der Aktien, die durch die Gesellschaft erworben werden dürfen;
  - die Dauer der Ermächtigung, wobei die Ermächtigung höchstens 18 Monate gelten darf;
  - den niedrigsten und höchsten Gegenwert.
- (2). Der Anteil eigener Aktien übersteigt nicht 10 % des Grundkapitals.
- (3). Der Erwerb führt nicht zu einem Absinken des Aktivvermögens unter das um die nach dem Gesetz oder der Satzung nicht ausschüttbaren Rücklagen erhöhten gezeichneten Kapitals führt.
- (4). Der Ausgabebetrag auf die Aktien voll geleistet ist.

Der Verwaltungsrat wacht über die Einhaltung der vorstehenden Bedingungen.

Das Gesetz sieht in diesem Zusammenhang einige Ausnahmenvorschriften zum Schutz der Gesellschaft vor. Insoweit wird auf die Vorschriften des Artikels 49-2 des luxemburgischen Gesetzes vom 10. August 1915 über Handelsgesellschaften Bezug genommen.

#### **1.4 Optionsscheine**

Durch Beschluss des Verwaltungsrats vom 21.06.2006 wurden an Aktionäre der Gesellschaft unentgeltlich 2.800.000 Optionsscheine („BSA“) ausgegeben. Je drei Optionsscheine berechtigen zum Bezug einer Aktie zum Preis von € 4,63.

Am 16.02.2007 wurden 40.000 Optionen ausgeübt, die zum Bezug von 13.333 Aktien à € 4,63 berechtigen.

Am 22.02.2007 wurden weitere 324.000 Optionen ausgeübt, die zum Bezug von 108.000 Aktien à € 4,63 berechtigen.

Am 22.02.2007 beschloss der Verwaltungsrat daraufhin im Rahmen des genehmigten Kapitals eine Erhöhung des Kapitals von derzeit € 43.187.500 um € 151.666,25 auf € 43.339.166,25 und die Ausgabe von weiteren 121.333 Aktien ohne Nennwert .

## 1.5 Genehmigtes Kapital

Gemäß Artikel 5 der Satzung kann das Kapital der Gesellschaft von seiner aktuellen Höhe auf insgesamt bis zu € 150.000.000,00. (Euro Einhundertfünfzig Millionen) aufgestockt werden, gegebenenfalls durch die Schaffung und Ausgabe neuer Aktien ohne Nennwert, die die gleichen Rechte und Vorteile zusichern wie die bestehenden Aktien.

Der Verwaltungsrat ist autorisiert und bevollmächtigt:

- diese Kapitalerhöhung, einmalig oder stufenweise, durchzuführen, in dem neue Aktien gegen Kapitaleinlage, Sacheinlage, Umwandlung von Forderung herausgegeben werden oder aber, nach Genehmigung durch die jährliche Hauptversammlung durch Gewinn- oder Reservenumwandlung in das Nennkapital;
- über den Ort und das Datum der einmaligen oder mehrfachen Ausgaben, den Ausgabepreis der Aktien, die Bedingungen und Zeichnungs- und Freigabebestimmung der neuen Aktien im Rahmen des genehmigten Kapitals zu entscheiden;
- die Zeichnung neuer Aktien, die im Rahmen des genehmigten Kapitals ausgegeben werden, durch Aktionäre zu verbieten oder zu limitieren.

Diese Genehmigung gilt bis zum 19. März 2012 und kann durch eine Hauptversammlung der Aktionäre bezüglich der Aktien des genehmigten Kapitals erneuert werden, falls diese bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht durch den Verwaltungsrat ausgeglichen wurden. (vgl. Art. 5 der Satzung)

## 1.6 Bedingtes Kapital

Es besteht kein bedingtes Kapital der Gesellschaft.

## 1.7 Entwicklung des gezeichneten Kapitals

| Zeitpunkt  | Kapitalmaßnahme  | Veränderung des gezeichneten Kapitals |                                   | Anzahl Aktien nach Kapitalmaßnahme (rechnerische Anteile am Stammkapital) |
|------------|--|---------------------------------------|-----------------------------------|---|
|            |  | Kapitalerhöhungsbetrag                | Grundkapital nach Kapitalmaßnahme |   |
| 22.07.2004 | Gründung der S.A.                                      | € 31.000,00                           | € 31.000,00                       | 3.100 à € 10,00   |
| 16.12.2005 | Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital             | € 3.469.000,00                        | € 3.500.000,00                    | 350.000 à € 10,00   |
| 17.03.2006 | Umstellung Nennbetrag von € 10,00 auf € 1,25 pro Aktie | -                                     | € 3.500.000,00                    | 2.800.000 à € 1,25  |

|            |   |                 |                 |                     |
|------------|---|-----------------|-----------------|---------------------|
| 07.06.2006 | Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital  | € 15.000.000,00 | € 18.500.000,00 | 14.800.000 à € 1,25 |
| 22.09.2006 | Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital  | € 3.125.000,00  | € 21.625.000,00 | 17.300.000 à € 1,25 |
| 15.11.2006 | Sachkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital | € 21.562.500,00 | € 43.187.500,00 | 34.550.000 à € 1,25 |
| 22.02.2007 | Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital  | € 151.666,25    | € 43.339.166,25 | 34.671.333 à € 1,25 |

## 2. Unternehmensgegenstand / Zielsetzung

Gemäß Art. 4 der Satzung der ORCO Germany ist Gegenstand der Gesellschaft die Investition in Immobilien, d.h. sowohl der Kauf, der Verkauf, der Bau, die Verwertung, die Verpachtung und Vermietung von Gebäuden als auch das Bauträgergeschäft auf direktem Wege oder durch ihre Filialen.

Darüber hinaus kann ihre Tätigkeit Investitionen im Hotelgewerbe umfassen, d.h. den Kauf, den Verkauf, den Bau, die Verwertung, die Verpachtung und die Verwaltung von Hotels auf direktem Weg oder durch ihre Filialen.

Zum Tätigkeitsfeld der Gesellschaft gehört des Weiteren die Beteiligung in jeglicher Form an anderen luxemburgischen oder ausländischen Gesellschaften sowie die Verwaltung, die Kontrolle und die Nutzung dieser Anteile.

Sie kann insbesondere durch Einlagen, Aktienzeichnung, Optionen, Kauf oder jeglicher anderer Weise bewegliche Güter jeder Art erwerben und sie durch Verkauf, Abtretung, Umtausch oder auf anderer Weise veräußern.

Die Gesellschaft darf Darlehen aufnehmen und Gesellschaften jegliche Unterstützung gewähren, an denen sie direkt oder indirekt beteiligt ist, sei es durch Anleihen, Vorschüsse oder Garantien.

Die Gesellschaft kann darüber hinaus jegliche kommerziellen, industriellen und finanziellen Aktionen durchführen, sowohl unbewegliche als auch bewegliche Güter, um ihre Ziele zu erreichen.

## XVII. Wesentliche Verträge

Wesentliche Verträge sind solche, die entweder nicht im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit abgeschlossen wurden oder von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit und/ oder Ertragslage der ORCO Germany sind.

Die ORCO Germany S.A. oder ihre Tochtergesellschaften haben folgende wesentliche Verträge abgeschlossen, die weiterhin von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit und/oder Ertragslage der ORCO Germany S.A. sind:

## **1. Erwerb Viterra Development GmbH, Viterra Baupartner GmbH**

Im Juni 2006 erwirbt die ORCO Germany S.A. mittelbar sämtliche Geschäftsanteile an der Viterra Development GmbH sowie der Viterra Baupartner GmbH. Viterra Development ist einer der führenden Projektentwickler und Investoren im Bereich Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland und Osteuropa. Das Transaktionsvolumen belief sich auf etwa 75 Mio. EUR.

## **2. Sky Office**

Viterra Development GmbH entwickelt einen Büroturm in Düsseldorf unter dem Namen Sky Office. Auf 23 Ebenen mit ca. 37.400 qm Bruttogeschossfläche sowie mit 89 m Höhe wird mit Sky Office eine neue Landmarke am Kennedydamm, Düsseldorf, entwickelt.

Bezugsfertigkeit ist für den Sommer 2009 geplant.

Das Entwicklungsvolumen beläuft sich auf mehr als 100 Mio. EUR.

Die Unternehmensberatung McKinsey & Company Inc. hat bereits einen Mietvertrag über eine Teilfläche von etwa 9.000 qm mit der Enkelgesellschaft der ORCO Germany „Viterra Gewerbeimmobilien erste Projektentwicklungsgesellschaft mbH abgeschlossen.

Es wurde ein Darlehensvertrag zur Finanzierung des Projektes mit der NSH Nordbank AG über ein Kreditvolumen von insgesamt 100 Mio. € abgeschlossen. Das Darlehen ist bis zum 30.12.2010 befristet. Wird das Darlehen als Festzinskredit in Anspruch genommen ist dieses mit 0,83 - 0,91% über EURIBOR zu verzinsen; wird das Darlehen im Rahmen eines laufenden Kontokorrents in Anspruch genommen ist dieses mit 7,5% jährlich zu verzinsen.

## **3. Erwerb des sog. Wertheim-Grundstücks**

Im Dezember 2006 erwarb ORCO Germany S.A. über ihre Enkelgesellschaft ORCO Leipziger Platz GmbH das Grundstück des einstigen Wertheim-Komplexes im Zentrum von Berlin. Mit der Entwicklung dieses Areals soll die wichtigste Lücke zwischen den Zentren Berlin Ost und Berlin West geschlossen werden. Das neue Immobilienprojekt auf einer Grundstücksfläche von 22.000 qm wird direkt am Leipziger Platz in unmittelbarer Nähe zum Potsdamer Platz entstehen. Der Kaufpreis beträgt 75 Mio. €.

Es wurde ein Kreditvertrag zur Finanzierung des Grundstückskaufs mit der Eurohypo AG mit einem Gesamtvolumen von 78 Mio. € abgeschlossen. Dieser Darlehensvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30.04.2009. Es besteht die Möglichkeit der Verlängerung dieser Laufzeit bis zum 31.10.2009. Das Darlehen ist mit 1% über der Euro Interbank Offered Rate - EURIBOR - zu verzinsen.

## **4. Gewerbe-Siedlungsgesellschaft mbH (GSG)**

Voraussichtlich im Juni 2007 wird die ORCO Property Group S.A. gemeinsam mit der MSREF Turtle BV, einer Tochtergesellschaft des MorganStanley Real Estate Fund 5, sämtli-

che Geschäftsanteile an der Gewerbe-Siedlungsgesellschaft mbH, Berlin (GSG), erwerben. Die Gewerbe-Siedlungsgesellschaft mbH (GSG) ist mit ca. 800.000 qm Büro- und Multifunktionsfläche der führende Gewerbeflächenanbieter in Berlin. Der Vollzug des Kaufangebotes sowie die Übertragung der GSG auf die ORCO Property Group S.A. ist für den Juni 2007 geplant. Im Zuge einer Restrukturierung wird das Joint Venture aus MorganStanley Real Estate Fund 5 und ORCO Property Group S.A. mittelbar sämtliche Anteile an der GSG auf die ORCO Germany übertragen.

Das Transaktionsvolumen beläuft sich auf etwa 400 Mio. EUR.

Im Rahmen einer Restrukturierung ist geplant, mittelbar sämtliche Anteile an der Gewerbe-Siedlungsgesellschaft mbH auf die ORCO Germany S.A. zu übertragen.

## **XVIII. Angaben von Seiten Dritter, Erklärungen von Seiten Sachverständiger und Interessenerklärungen**

### **1. Erklärung hinsichtlich Sachverständiger**

In dem vorliegenden Registrierungsformular wurden keine Erklärungen oder Berichte von Personen aufgenommen, die als Sachverständige gehandelt haben. Ausgenommen hiervon sind die hinsichtlich der historischen Finanzinformationen erteilten Bestätigungsvermerke des Abschlussprüfers der Gesellschaft. Diesbezüglich wird auf Abschnitt V. „Historische Finanzinformationen“ verwiesen und hiermit bestätigt, dass die Bestätigungsvermerke bzw. Bescheinigung zur prüferischen Durchsicht dort korrekt wiedergegeben wurden.

### **2. Hinweis zu Quellenangaben**

Sämtliche Zahlenangaben zu Marktanteilen, Marktentwicklungen und -trends, Wachstumsraten, zu Umsätzen auf den in diesem Registrierungsformular beschriebenen Märkten sowie zur Wettbewerbssituation der ORCO Germany-Gruppe beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen oder Schätzungen der Gesellschaft. Die Quellen der jeweiligen Informationen werden an den entsprechenden Stellen im Registrierungsformular genannt.

Sofern die Angaben auf Schätzungen der Gesellschaft beruhen, können diese von den Einschätzungen der Wettbewerber der Gesellschaft oder von zukünftigen Erhebungen durch Marktforschungsinstitute oder andere unabhängige Quellen abweichen.

Sofern und soweit in dem vorliegenden Registrierungsformular Angaben aus öffentlich zugänglichen Quellen oder von Dritten ganz oder auszugsweise, wörtlich oder sinngemäß wiedergegeben wurden, wird hiermit bestätigt, dass, soweit der Gesellschaft bekannt und aus den öffentlichen Quellen oder Informationen des Dritten ableitbar – keine Umstände ausgelassen wurden, die dazu führen, dass die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend sind.

Die Gesellschaft hat allerdings die in öffentlich zugänglichen Quellen enthaltenen Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Angaben nicht überprüft und übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der öffentlichen Quellen entnommenen Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Informationen.

## **XIX. Einsehbare Dokumente**

Folgende Unterlagen stehen während der Gültigkeitsdauer dieses Registrierungsformulars, d.h. bis zum Ablauf eines Jahres nach Veröffentlichung des Registrierungsformulars bzw. eventuell erforderlicher Nachträge, bei der ORCO Germany in Papierform zur Verfügung und können in den Geschäftsräumen der Gesellschaft, während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden:

- Satzung der Gesellschaft
- Jahresabschlüsse für die Geschäftsjahre 2004, 2005 und 2006 nebst Bestätigungsvermerken
- Konzernabschlüsse für die Geschäftsjahre 2005 und 2006 nebst Bestätigungsvermerken

### **Unterschriften der Antragsteller:**

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

ORCO Germany S.A.  
gez. Rainer Bormann  
Verwaltungsrat

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

ORCO Germany S.A.  
gez. Luc Leroi  
Verwaltungsrat

### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1:** Satzung der Orco Germany S.A. in der Fassung vom 19.03.2007
- Anlage 2:** Geprüfter Jahresabschluss der Orco Germany S.A. zum 31.12.2004 (Lux-GAAP)
- Anlage 3:** Geprüfter Konzernabschluss der Orco Germany S.A. zum 31.12.2005 (IFRS)
- Anlage 4:** Geprüfter Konzernabschluss der Orco Germany S.A. zum 31.12.2006 (IFRS)