

PRESSEMITTEILUNG

Luxemburg, 08.04.2009

ORCO Germany – Vorläufiges, untestiertes Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2008

**2008 – Jahr des Übergangs für ORCO Germany
Verlust aufgrund von Abschreibungen und Wertberichtigungen
ORCO Germany setzt Schwerpunkt auf Cash-generierende Investitionen in
Gewerbeimmobilien in Berlin**

I. Einleitung

Für ORCO Germany war 2008 ein Jahr des Übergangs – das Unternehmen trieb seinen Wandel von einem in den meisten deutschen Regionen tätigen expandierenden, fremdkapitalgestützten Projektentwickler und Investor in einen fokussierten Investor mit positivem Cash Flow voran. Trotz eines negativen Ergebnisses in Höhe von 121,4 Mio. €, das im Wesentlichen aus Wertberichtigungen und den turbulenten Marktbedingungen resultierte, konnte ORCO Germany sein bereinigtes EBITDA um 18,3% steigern.

Der Verwaltungsrat hat beschlossen, untestierte Zahlen des Konzerns zu veröffentlichen, die unter der Annahme einer positiven Fortführungsprognose erstellt wurden, um über das operative Geschäft, die finanzielle Entwicklung und die Situation des Konzerns zum Dezember 2008 zu informieren. Es wird erwartet, dass der vollständige Geschäftsbericht bis Mitte Mai veröffentlicht werden wird.

II. Gewinn und Verlust

Der Umsatz war um 3,0% rückläufig und belief sich damit auf 77,5 Mio. €. Der drastische Einbruch der Erlöse aus der Projektentwicklung wurde fast vollständig durch einen Anstieg der Mieterlöse aufgefangen.

Das Nettoergebnis fiel auf -121,4 Mio. €, was im Wesentlichen auf Abwertungen von Immobilien im Anlagevermögen (-51,3 Mio. €), Abschreibungen (-32,3 Mio. €) sowie auf die Marktbewertung von Zinssicherungsinstrumenten (-18,5 Mio. €) zurückzuführen war.

Mieterlöse

Das Immobilienportfolio von ORCO Germany umfasst 922.000 m² und generierte 2008 55,3 Mio. € Umsatz aus Vermietungen (im Vergleich zu 24,8 Mio. € im Jahr 2007). ORCO-GSG, die über 824.000 m² an Mietfläche verfügt und damit ORCO Germany zum größten privaten Anbieter von Gewerbeflächen in Berlin macht, wurde erstmalig über die vollen 12 Monate konsolidiert und trug 46,4 Mio. € zum Konzernergebnis bei (im Vergleich zu 19,7 Mio. € in der zweiten Hälfte des Jahres 2007). Die Mieterlöse von ORCO-GSG stiegen 2008 um 6,7% im Vergleich zum Vorjahr.

Wie im Jahr 2007 gelang es dem Unternehmen auch 2008, sowohl den Vermietungsstand um 3% zu steigern (auf 74,6% im Jahr 2008) als auch den durchschnittlichen Mietertrag pro m² zu erhöhen (von 5,92 € auf 6,07 €). Die Netto-Abnahme lag mit 24.992 m² um 37,5% über dem Vorjahresniveau. Die entsprechenden Mietaktivitäten (brutto) konnten um 37% auf 70.196 m² gesteigert werden: ORCO-GSG hat neue Wege gefunden, um Mieter anzuziehen,

indem sie eine IT-Ausstattung von hoher Qualität und die Vermittlung von Know-how für Unternehmensgründer bietet. Dadurch lagen die Mieterträge um 4% über den Erwartungen.

Mieterträge aus Wohnungsimmobilien sind nahezu bedeutungslos, da ein Großteil dieser Anlagen im Jahr 2008 verkauft wurde und die restlichen Gebäude 2009 verkauft werden.

Erlöse aus der Projektentwicklung

Der Umsatz aus dem Bereich Projektentwicklung (Verkauf von Sachanlagen – Projektentwicklung) belief sich 2008 auf 26,6 Mio. € ggü. 56,2 Mio. € im Vorjahr.

Dieser Einbruch um 53% ist darauf zurückzuführen, dass der Bereich Projektentwicklung deutlichen Zyklen ausgesetzt ist, die 2008 zu weniger Abschlüssen führten. Mit den Projekten, deren Abschluss im Jahr 2009 ansteht, wurden allerdings gute Fortschritte erzielt.

Das Gewerbeprojekt Voßstraße in Berlin wurde abgeschlossen und verkauft. Die Wohnungsprojekte Taunusside in Frankfurt und in Ottensen, Hamburg, wurden vollendet und abgeliefert.

Die Bauaktivitäten des Sky Office, des Kompetenzzentrums für das Unternehmen Otto Bock HealthCare und verschiedene Pflegeheime werden 2009 fertiggestellt und abgeliefert und danach zum Konzernumsatz beitragen.

Sky Office war zum Ende 2008 bereits zu 62% vermietet und weitere 5% wurden im ersten Quartal 2009 erfolgreich kontraktiert.

Bezüglich des Cumberland Projektes wurden gute Fortschritte erzielt, da die Baugenehmigung vor dem Ende des dritten Quartals 2009 erhalten werden konnte. Es wird erwartet, dass der Masterplan für den Leipziger Platz im Juni 2009 unwiderruflich feststeht. Eine Bestätigung über einen Bauvorbescheid erging im März 2009.

Bereinigtes EBITDA

Das bereinigte EBITDA (d.h. das operative Ergebnis ohne Nettoerträge aus Neubewertungen von Investmentimmobilien, Abschreibungen, Wertminderungen und Rückstellungen sowie den Wareneinsatz) stieg um 18,3%, während der Umsatz leicht rückläufig war. Das Ergebnis beläuft sich auf 16,6 Mio. € auf Basis eines Umsatzes von 77,5 Mio. € (gegenüber 14,0 Mio. € im Jahr 2007 auf einem Umsatz von 79,9 Mio. EUR).

Die zwei Geschäftszweige von ORCO Germany lieferten folgende Beiträge:

- Das bereinigte EBITDA in der Vermietungssparte stieg um 70,5% auf 24,9 Mio. € ggü. 14,6 Mio. € im Vorjahr. ORCO-GSG leistete hier den größten Beitrag mit einer erstmaligen Konsolidierung über die gesamte Berichtsperiode.
- Das bereinigte EBITDA im Bereich Projektentwicklung fiel auf -8,3 Mio. € im Vergleich zu -0,6 Mio. € im Jahr 2007.

	2008			2007
	Projektentwicklung	Vermietung	Gesamt	Gesamt
Betriebsergebnis	-95 480	14 570	-80 910	87 079
Nettoergebnis aus Neubewertung von Investmentimmobilien	56 283	-4 961	51 322	-86 433
Amortisation, Abschreibung und Rückstellung	26 250	13 458	39 708	2 970
Korrektur COGS	4 616	1 828	6 444	10 381
Bereinigtes EBITDA	-8 331	24 895	16 564	13 997

Operatives Ergebnis

2008 wird mit einem negativen operativen Ergebnis von -80,9 Mio. € abgeschlossen (ggü. 87,1 Mio. € im Jahr 2007).

Das operative Ergebnis enthält:

- Verluste aus Wertberichtigungen auf Anlageimmobilien in Höhe von -51,3 Mio. € ggü. Erträgen aus Neubewertungen in Höhe von 86,4 Mio. € im Jahr 2007.
- Abschreibungen in Höhe von -32,3 Mio. € (ggü. 0 Mio. € im Jahr 2007).
- Es wurden mehrere strategisch unwichtige Immobilien veräußert. Die Verkäufe wurden 6,5% über dem Marktwert abgeschlossen und generierten damit Umsatzerlöse in Höhe von 19,8 Mio. €
- Personalkosten in Höhe von 13,3 Mio. € im Jahr 2008 im Vergleich zu 9,0 Mio. € im Vorjahr. Dieser Anstieg um 48% ist auf die volle Konsolidierung von ORCO-GSG im Jahr 2008 zurückzuführen (ggü. einer Konsolidierung von nur 6 Monaten im Jahr 2007).
- Betriebsausgaben in Höhe von 40,1 Mio. € ggü. 26,4 Mio. € im Jahr 2007. Dieser Anstieg um 52% ist im Wesentlichen auf die volle Konsolidierung von ORCO-GSG zurückzuführen. Im Vergleich zu 2007 stiegen die Aufwendungen für Immobilien bei der Energieversorgung (um 10,2 Mio. €), der Gebäudeunterhaltung (um 0,4 Mio. €) und der Grundsteuer (um 0,6 Mio. €).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis nach Steuern für 2008 beträgt -53,2 Mio. € ggü. -36,2 Mio. € im Jahr 2007. Es beinhaltet Zinsbelastungen in Höhe von 34,3 Mio. € (ggü. 24,4 Mio. € im Vorjahr); die Zinserträge belaufen sich auf 2 Mio. € ggü. 2,8 Mio. € im Jahr 2007. Dies liegt an der ganzjährigen Konsolidierung von GSG sowie an Zinsaufwendungen, die aus der Ausschöpfung des Kreditlimits für die Geschäftsaktivitäten im Bereich Projektentwicklung (im Wesentlichen für Sky Office) resultieren.

Das sonstige Finanzergebnis nach Steuern beläuft sich auf -20,9 Mio. € (ggü. -14,7 Mio. € im Vorjahr), was im Wesentlichen auf Marktpreisanpassungen von Zinsswaps beruht (-18,5 Mio. €). Die Zinsswaps sichern ORCO Germany gegen Veränderungen der Cash Outflows in Verbindung mit Verbindlichkeiten, die aus Schwankungen bei den Zinssätzen resultieren.

Die Fremdkapitalkosten inklusive Swaps belaufen sich auf 5,20% (nominal). Ohne Obligationen liegt die Verschuldungsrate bei 5,40% (nominal). Variable Kredite machen 83% aus, wovon 91% an derivative Finanzinstrumente gebunden sind, d.h. an Caps, Collars und Swaps. Die verbleibenden 9% sind Kredite für Immobilien, die in naher Zukunft verkauft werden sollen.

III. NAV-Berechnung

Die Methode zur Berechnung des Nettovermögenswertes (NAV) basiert auf einer Bewertung des Portfolios und gibt den Anteil der Immobilienwerte des NAV wieder.

Der NAV lag am 31.12.2008 bei 152,0 Mio. € ggü. 366,2 Mio. € zum 31.12.2007. Damit belief sich der NAV je Aktie auf 3,12 € (ggü. 7,51 € im Jahr 2007).

	Dezember 2008
Konsolidiertes Eigenkapital	149,764
Marktwertanpassung des Invest. Portfolios	525
Marktwertanpassung der Retail Pipeline	-
Marktwertanpassung der Resid. Pipeline	-
Marktwertanpassung der Com. & Office Pipeline	-48,479
Latente Steuern auf Neubewertungen	93,948
Goodwill	-43,734
Nettovermögenswert	152,024
Nettovermögenswert pro Aktie (in €)	3,12
Anzahl Aktien	48,771

Definitionen:

- Konsolidiertes Eigenkapital: Gesamtsumme des konsolidierten Eigenkapitals nach Abzug der Minderheitsbeteiligungen gemäß Konzernbilanz.
- Marktwertanpassungen: Der Unterschied zwischen dem Nettobuchwert und dem Marktwert der Immobilien und Bauprojekte, die in der Konzernbilanz zum Anschaffungswert ohne Wertminderungen und Abschreibungen erfasst wird.
- Latente Steuern: Konzernanteil an den latenten Steuern, die für Anlageimmobilien oder Immobilien, die in der Vergangenheit so klassifiziert wurden (zum Beispiel auf Vorräte bei einer Hypothekenbank), in der Bilanz erfasst werden, welche der Konzern im Falle einer Abwicklung der Transaktion über Aktien nicht zu zahlen haben wird.

IV. Kapital und Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten belaufen sich zum 31.12.2008 auf 893,1 Mio. € ggü. 848,9 Mio. € zum 31.12.2007. Der Anteil langfristiger Verbindlichkeiten (d.h. mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr) fiel von 82% zum Jahresende 2007 auf 72,7% zum Jahresende 2008 aufgrund der Übertragung von Darlehen auf kurzfristige Verbindlichkeiten.

Der Anteil der Bankverbindlichkeiten beträgt 572,5 Mio. € (ggü. 551,3 Mio. € im Vorjahr). Der Anstieg der Bankverbindlichkeiten wird in erster Linie durch die Ausschöpfung des Kreditlimits für die laufende Bautätigkeit beim Sky Office Projekt (Düsseldorf) und den

Baubeginn des H2 Office (Duisburg) bedingt. Aus der Veräußerung von Immobilien wurden die entsprechenden Bankkredite in Höhe von 7,5 Mio. € zurückgezahlt.

Zum 31.12.2008 belief sich das Eigenkapital der ORCO Germany auf 149,8 Mio. € (ggü. 271,5 Mio. € im Vorjahr), wovon 149,8 Mio. € dem Konzern zuzuordnen sind (ggü. 271,2 Mio. € im Jahr 2007). Das geringere Eigenkapital ist auf das negative Ergebnis nach Steuern zurückzuführen, das sich im Wesentlichen aus Verlusten aus Wertberichtigungen von Anlageimmobilien und Abschreibungen ergeben hatte.

Im Jahr 2009 hat ORCO Germany vor, seine Verbindlichkeiten deutlich zu reduzieren, indem fertiggestellte Entwicklungsprojekte verkauft, stabile und profitable Mieterlöse erzielt, strategisch unwichtige Immobilien veräußert und Kosten weiter reduziert werden.

V. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalenten zum Ende 2008

Zum 31.12.2008 bestanden die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalenten aus Bankguthaben in Höhe von 34,6 Mio. € (90,0 Mio. € im Jahr 2007). Zum 31.12.2008 wurden keine kurzfristigen Einlagen erfasst (4,8 Mio. € im Jahr 2007).

VI. Ausblick

Das Jahr 2008 sah eine Umkehr in der Konzernstrategie der ORCO Germany. Im Jahr 2009 wird der Wandlungsprozess abgeschlossen. ORCO Germany wird sich auf die Investition in Gewerbeimmobilien mit einem regionalen Fokus auf Berlin konzentrieren, wo das Unternehmen bereits sehr stark aufgestellt ist. Der gesunkene Anteil an Entwicklungsaktivitäten verringert des Risikoprofil des ORCO Germany Konzerns.

Dieser Wandel wird von einer operativen Neuausrichtung des ORCO Germany Konzerns begleitet, die die Fixkosten des Unternehmens deutlich reduzieren wird.

Auf der Ertragsseite begann das Jahr 2009 mit einer weiteren leichten Steigerung der Mieterträge. Trotzdem ist es schwer vorherzusagen, wie die Mieterschaft mit den Herausforderungen des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds umgehen wird. ORCO Germany unterstützt seine über 1500 Mieter (von denen keiner mehr als 1,5% der gesamten Mietfläche¹ innehat), indem das Unternehmen nicht nur wettbewerbsfähige Mietfläche bietet, sondern auch eine moderne Infrastruktur und Unterstützung bei der Ablauforganisation. Zusätzliche Dienstleistungen wie z.B. das Hochgeschwindigkeits-Kabelnetz „Hofnetz“ von ORCO-GSG werden eingeführt, um neue Mieter anzuziehen und bestehende Mieter noch stärker an das Unternehmen zu binden sowie zusätzliche Einnahmequellen zu erschließen.

¹: abgesehen von der Technischen Universität

Ungeprüfte und nicht testierte konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR)

+	Dezember 08	Dezember 07
Umsatzerlöse	77 513	79 908
Nettoergebnis aus Neubewertungen von zur Finanzanlage gehaltenen Immobilien	-51 322	86 433
Sonstige Betriebseinnahmen	4 207	2 662
Umsatzkosten	-18 235	-43 539
Pensionsverpflichtungen	-13 281	-9 049
Abschreibungen und Rückstellungen	-39 708	-2 970
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-40 083	-26 366
Betriebsergebnis	-80 909	87 079
Zinsaufwendungen	-34 267	-24 388
Zinserträge	1 963	2 839
Sonstige Nettofinanzerträge	-20 883	-14 642
Finanzergebnis	-53 187	-36 191
Gewinn vor Steuern	-134 096	50 888
Ertragssteuer	12 353	4 988
Jahresüberschuss	-121 743	55 876
Anderen Gesellschaften zuzurechnendes Ergebnis	- 323	-1 152
Konzernergebnis	-121 420	57 028

Ungeprüfte und nicht testierte konsolidierte Bilanz (in TEUR)

Aktiva		
	Dezember 2008	Dezember 2007
Anlagevermögen	808 449	859 362
Immaterielle Vermögenswerte	51 172	51 930
Zur Finanzanlage gehaltene Immobilien	741 050	782 319
Sachanlagen	14 166	16 286
Selbst genutzte Gebäude	10 912	13 096
Einbauten und Zubehör	3 254	2 782
Anlagen im Bau	0	408
Finanzvermögen zum Zeitwert	489	2 124
Aktive latente Steuern	1 572	6 703
Umlaufvermögen	234 465	261 019
Vorräte	171 868	112 508
Ford. aus Lieferungen u. Leistungen	9 959	33 745
Sonstige Forderungen	17 832	18 397
Derivate	31	687
Kurzfristiges Finanzvermögen	136	861
Zahlungsmittel und Äquivalente	34 639	94 821
TOTAL	1 042 914	1 120 381

Passiva		
	Dezember 2008	Dezember 2007
Eigenkapital	149 769	271 507
Eigenkapital der Aktionäre	149 764	271 179
Minderheitsbeteiligungen	5	328
Verbindlichkeiten	893 145	848 874
Langfristige Verbindlichkeiten	649 145	696 154
Anleihen	86 793	83 432
Finanzverbindlichkeiten	448 705	482 307
Rückstellungen, sonst. Verb.	12 096	10 336
Derivate	8 031	8 458
Passive latente Steuern	93 520	111 621
Kurzfristige Verbindlichkeiten	243 999	152 720
Finanzverbindlichkeiten	136 901	74 347
Verb. aus Lieferungen u. Leistungen	16 977	11 397
Geleistete Anzahlungen	28 070	28 217
Derivate	22 329	748
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	39 723	38 011
TOTAL	1 042 914	1 120 381

Über ORCO Germany

ORCO Germany ist eine im Prime Standard des Regulierten Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse notierte Immobiliengesellschaft mit Sitz in Luxemburg. Die ORCO Germany Gruppe, die einheitlich unter der eingetragenen Marke ORCO Germany auftritt, ist seit dem Jahr 2004 in Deutschland tätig und konzentriert sich auf Gewerbeimmobilien sowie auf Asset Management und Projektentwicklungen.

ORCO Germany S.A. ist eine Tochtergesellschaft der ORCO Property Group, die im Jahr 1991 gegründet wurde. Die Gesellschaft hat ihren Sitz im Großherzogtum Luxemburg und ist an der Euronext Paris sowie an den Wertpapierbörsen in Prag, Budapest und Warschau notiert. Schwerpunktmäßig ist sie in der Tschechischen Republik, Ungarn, Polen, Russland, Kroatien, der Slowakei und Deutschland tätig.

ORCO Germany ist seit 2006 am Open Market notiert. Am 13.11.2007 wurde das Unternehmen in den Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen.

Kontakt

Sabrina Eilers
Head of Marketing & Communication
ORCO Germany
E-mail seilers@orcogroup.com
www.orcogermany.de

Kirchhoff Consult AG
Jens Hecht
T +49 40 60 91 86 82
E-mail jens.hecht@kirchhoff.de
www.kirchhoff.de