

---

## PRESSEMITTEILUNG

### Vorläufige, untestierte Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2009

#### **ORCO Germany S.A. erreichte eine Verbesserung der Rentabilität**

- Bereinigtes EBITDA 2009 um 19,6 % höher
- NAV im letzten Quartal um 7,7 % auf 1,73 €/Akte gestiegen
- Nettogewinn im 4. Quartal in Höhe von 2,7 Mio. € markiert Wendepunkt
- Abschluss von sechs Bauprojekten
- Stärkere Integration mit OPG eingeleitet
- Veräußerung von Vermögen im Wert von 230 Mio. € in fortgeschrittenem Stadium

**(Berlin, 30. März 2010).**

Die Restrukturierung von ORCO Germany S.A. zeigt erste positive Ergebnisse. Die Verbesserung der operativen Rentabilität spiegelt sich in einem Anstieg des bereinigten EBITDA um 19,6 % auf 18,6 Mio. € wider, verglichen mit 2008 (Betriebsergebnis ohne den Nettozuwachs durch Zeitwertanpassungen bei Anlageimmobilien, Abschreibungen, Wertminderungen und Rückstellungen sowie die Korrektur der Umsatzkosten).

Die Gesamterlöse gingen im Geschäftsjahr 2009 um 7,1 % auf 72,0 Mio. € zurück. Die Entwicklungserlöse gingen um 24,8 % auf 19,6 Mio. € zurück, und die Mieteinnahmen sanken als Folge von Veräußerungen, die zu einer Verringerung der Erlösgrundlagen führten, leicht um 1,9 % auf 54,8 Mio. €.

ORCO-GSG – das Kerngeschäft des Unternehmens – erzielte Erlöse in Höhe von 47,7 Mio. € (+3,4 % im Vorjahresvergleich) und generierte mehr als 66 % der Gesamterlöse. ORCO-GSG konnte selbst in einem schwierigen Umfeld Preise und Vermietungsstand steigern. Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter für gewerbliche Flächen stieg von 6,07 € im Dezember 2008 auf 6,27 € im Dezember 2009. Der Vermietungsstand von ORCO-GSG erhöhte sich weiter um 1,6 % auf 76,2 %. Seit der Übernahme von ORCO-GSG im Juni 2007 hat sich der Vermietungsstand um 6 Prozentpunkte verbessert. Während das erste Halbjahr nur mit einer leicht positiven Entwicklung des Vermietungsstands um 0,2 % schloss, zeigen die Vermietungsergebnisse im dritten und vierten Quartal einen beträchtlichen Anstieg um 1,4 %. Die starke Vermie-

tungsleistung (64.260 m<sup>2</sup> neue Bruttovermietung im Jahr 2009) veranschaulicht, dass ORCO-GSG seine Position in Berlin als führender Anbieter von Büro- und multifunktionalen Leichtindustrieflächen gestärkt hat. Als starkem Partner der Berliner Wirtschaft und der Mieter in Berlin hat die verbesserte Zusammenarbeit nicht nur mit Maklern, sondern auch mit den örtlichen Behörden und Institutionen dem Unternehmen geholfen, die Vermietung zu steigern.

Trotz der turbulenten Marktbedingungen ist es ORCO Germany S.A. gelungen, die Bauarbeiten für sechs Bauprojekte mit einer Gesamtsumme von ca. 205 Mio. € im Jahr 2009 erfolgreich abzuschließen (Sky Office, H2 Office, Otto Bock Science Center und drei Projekte im Gesundheitswesen). Die Fertigstellung dieser Projekte stellt eine bedeutende Risikoverringerung der Geschäfte des Unternehmens dar.

Auch wenn 2009 nach 2008 mit -121,4 Mio. € mit einem konsolidierten Verlust in Höhe von 105,5 Mio. € endet, markiert das vierte Quartal mit einem positiven Gewinn von 2,7 Mio. € einen Wendepunkt. Der Verlust pro Aktie verschob sich von 2,48 € auf 2,16 €. Hauptgründe für die Verluste waren Wertminderungen und Neubewertungsverluste (81,1 Mio. €) und Finanzierungskosten in Höhe von 45,5 Mio. € (hauptsächlich Zinsen und SWAP-Kosten). Diese werden nach der Veräußerung nicht-strategischer Vermögenswerte, von denen die meisten keine liquiden Mittel erwirtschaften, und dem Ausbleiben von Wirkungen von Zeitwertbemessungen auf Swap-Gebühren, die -6,7 Mio. € betragen, erheblich zurückgehen.

Alle Investmentobjekte und Bestände wurden zum 31. Dezember 2009 durch den unabhängigen Gutachter DTZ bewertet. Wie die meisten Immobilienunternehmen weltweit musste ORCO Germany S.A. bei Investmentobjekten hohe Neubewertungsverluste hinnehmen, die sich auf 54,9 Mio. € summierten. Abschreibungen, Wertminderungen und Rückstellungen beliefen sich auf 26,2 Mio. €.

Die Bewertungsschwankungen haben in den vergangenen Jahren zu massiven Ertragsschwankungen geführt. GSG wird jetzt mit 543 € pro m<sup>2</sup> oder 445 Mio. € bewertet; das heißt ca. 3 Mio. € weniger als Ende 2007, als GSG übernommen wurde, obwohl die Erlöse seitdem um ca. 15 % gestiegen sind.

Nach einem ausgeprägten Rückgang des Nettovermögenswertes (NAV) pro Aktie von 3,12 € zum 31. Dezember 2008 auf 1,61 € am Ende des dritten Quartals 2009 stieg er im letzten Quartal des Jahres 2009 um 7,7 % auf 1,73 €. Die Kapitaldecke verbesserte sich um 7,3 % von 41,3 Mio. € (drittes Quartal 2009) auf 44,3 Mio. € zum 31. Dezember 2009.

2009 konzentrierte sich die erste Phase der Restrukturierung auf die Projektentwicklung. Personalreduzierungen und die Schließung von Filialen in Ham-

---

burg, Frankfurt und München führten im Vergleich zu 2008 zu einer Verringerung der Leistungen an Mitarbeiter in Höhe von 3,8 Mio. €. Andere Betriebskosten wurden effektiv um 23 % gesenkt; sie fielen von 40,1 Mio. € auf 30,8 Mio. €. Die vollständige Wirkung dieser Maßnahmen wird sich 2010 zeigen; in diesem Jahr wird der Schwerpunkt bei der Effizienzsteigerung der Vermögens- und Investmentverwaltung liegen. Starke Synergien werden von einer engeren Zusammenarbeit mit dem Hauptaktionär ORCO Property Group S.A. erwartet.

In einem schwierigen Marktumfeld brachte die Veräußerung nicht-strategischer Immobilien 46,6 Mio. € (und verringerte die vermietbare Fläche um 44.000 m<sup>2</sup> auf 878.000 m<sup>2</sup>).

Dank der verbesserten Marktbedingungen, des wiedererlangten Vertrauens in die Gruppe und der Fähigkeit des Unternehmens, sechs Bauvorhaben erfolgreich zu vollenden, hat das Unternehmen bei der laufenden Veräußerung in einem nicht von Preisverfall gekennzeichneten Klima erhebliche Fortschritte gemacht. Der derzeitige Veräußerungskanal in unterschiedlichen Phasen von fortgeschrittenen Verhandlungen (LOI) bis zum Abschluss besteht aus Bauprojekten und nicht-strategischen Vermögenswerten im Wert von mehr als 230 Mio. €. Die erwartete Liquidität wird die finanzielle Lage der Gruppe erheblich verbessern. Die bereits angekündigte Umwandlung des Gesellschafterdarlehens der ORCO Property Group S.A. in Höhe von 17,6 Mio. € zum Preis von 1,60 € pro Aktie und die damit verbundenen freien Bezugsrechte für bestehende Aktionäre werden die Stabilisierung des Unternehmens weiter stützen.