

PRESSEMITTEILUNG

Luxemburg, 28. August 2008

Halbjahresergebnis 2008 (nicht überprüft und nicht testiert)

26,8 Million EUR Gewinn

Steigerung des EBIT um 9% auf 48,8 Millionen Euro

Steigerung des Betriebsergebnisses im Bereich Vermietung auf 72,8 Millionen Euro

60,9 Millionen Euro Neubewertungsgewinn

Der Verwaltungsrat von ORCO Germany S.A. hat den Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2008 am 28. August 2008 genehmigt.

I. Gewinn- & Verlustrechnung (nicht überprüft und nicht testiert)

Gewinn- und Verlustrechnung		
	Juni 2008	Juni 2007
Umsatzerlöse	39.936	32.786
Nettoergebnis aus Neubewertungen von zur Finanzanlage gehaltenen Immobilien	60.953	46.329
Sonstige Betriebseinnahmen	1.898	0
Umsatzkosten	-9.636	-16.514
Pensionsverpflichtungen	-5.396	-2.822
Abschreibungen und Rückstellungen	-18.445	-62
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20.563	-15.051
Betriebsergebnis	48.747	44.666
Zinsaufwendungen	-18.681	-4.531
Zinserträge	1.948	1.595
Sonstige Nettofinanzerträge	8.601	-3.103
Finanzergebnis	-8.132	-6.039
Gewinn vor Steuern	40.615	38.627
Ertragssteuer	-13.864	-17.961
Jahresüberschuss	26.751	20.666
Anderen Gesellschaften zuzurechnendes Ergebnis	-12	-1.054
Konzernüberschuss	26.763	21.720
Bereinigtes Ergebnis je Aktie	0,55	0,61
Gewinn je Aktie inkl. aller Bezugsrechte	0,55	0,60

A. Umsatz

Mieteinnahmen

Das Portfolio der ORCO Germany erwirtschaftete 28,6 Mio. € an Mieteinnahmen generiert (gegenüber 1,9 Mio. € zum Juni 2007). Getragen durch die verstärkten Vermarktungsaktivitäten belief sich der Beitrag von ORCO-GSG in den ersten sechs Monaten auf 23,1 Mio. € und übertraf sämtliche Erwartungen.

Während der ersten Jahreshälfte verbesserte sich die Vermietungsquote von ORCO-GSG auf 74,4 %. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der netto Flächenumsatz um 160% (von 12.539 qm² auf 32.544 qm²) und die Gesamtvermietung stieg im Vergleich zu Vorjahr um 60,31% (von 39.362 qm² auf 63.104 qm²). Neuanfragen konnten von Nutzern in allen Branchen verzeichnet werden und rangierten in Bezug auf die Fläche zwischen 100 qm² und mehr als 10.000 qm². Eine äußerst positive Entwicklung wurde bei den Objekten in den östlichen Stadtteilen von Berlin beobachtet. Unter den fünf entwicklungsstärksten Objekten befinden sich drei in Ostberlin. Auch die Mieten zeigen einen positiven Trend – das Mietniveau für Neuvermietungen liegt ca. 13% über dem durchschnittlichen Mietniveau für bestehende Verträge. Im Ergebnis zeigt ORCO-GSG bereits in der ersten Jahreshälfte 2008 einen positiven Netto-Kapitalfluss (einschließlich Finanzierungskosten).

Das Portfolio von ORCO Germany umfasst eine Gesamtmietfläche von 934.540 qm², verglichen mit 69.618 qm² zum Juni 2007. Die Mieteinnahmen aus Gewerbeimmobilien repräsentieren 86% der gesamten Mieteinnahmen.

Projektentwicklung – Wohnungsbau

Der Umsatz beläuft sich auf 3,2 Mio. €. Insgesamt wurden 10 Wohnungseinheiten übertragen. Die Vermarktungsaktivitäten liegen damit innerhalb der Planung. In den ersten drei Monaten wurden Kaufverträge für weitere 11 Einheiten abgeschlossen.

B. Neubewertungsgewinn

Der Neubewertungsgewinn beläuft sich auf 60,95 Mio. € gegenüber 46,3 Mio. € in der ersten Jahreshälfte 2007. Dieser Neubewertungsgewinn beinhaltet ausschließlich die Neubewertung von Investitionsimmobilien und Entwicklungsgrundstücken. Laufende Projekte und im Bau befindliche Immobilien (beide bewertet zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen und Wertminderung) werden von dieser Berechnung ausgeschlossen.

Zu diesem Neubewertungsgewinn haben im Wesentlichen beigetragen:

- i. ORCO-GSG mit 60,3 Mio. € (Wolfener Straße 32-36: 9,8 Mio. €; Reuchlinstraße: 8,0 Mio. €; Geneststraße 7,2 Mio. €; Gustav-Meyer-Allee: 4,6 Mio. €; Plauenerstraße: 4,3 Mio. € und Helmholtzstraße 3,7 Mio. €).
- ii. Entwicklungsgrundstück Leipziger Platz mit 9,4 Mio. € bis 108 Mio. €.

Der Marktwert des Projekts Cumberland verringerte sich um -8,8 Mio. € auf 53,0 Mio. €.

C. Bereinigtes EBITDA

Das bereinigte EBITDA für die ersten sechs Monate beläuft sich auf 7,01 Mio. € bei einem Umsatz von 39,94 Mio. € (gegenüber -2,41 Mio. € zum Juni 2007 bei 32,79 Mio. € Umsatz). Das EBITDA ist deutlich stärker gewachsen als der Umsatz und zeigt eine deutliche Verbesserung der betrieblichen Rentabilität.

Das EBITDA im Geschäftsbereich Projektentwicklung betrug zum Juni 2008 -5,91 Mio. € gegenüber -2,20 Mio. € zum Juni 2007. In diesen ersten sechs Monaten des Jahres 2008 wurden weniger Bauprojekte abgeschlossen als im gleichen Zeitraum 2007, so dass die Entwicklungseinnahmen nicht die gleiche Höhe erreichen konnten wie in den vorangegangenen Jahren.

Das EBITDA im Geschäftsbereich Vermietung beträgt 12,92 Mio. € gegenüber -0,21 Mio. € im gleichen Zeitraum 2007.

(nicht überprüft und nicht testiert)

Juni 2008	Development	Vermietung	GESAMT
Betriebsergebnis	-24.023	72.770	48.747
Netto Ergebnis aus Neubewertung von Investmentimmobilien	-608	-60.345	-60.953
Amortization, Abschreibung und Rückstellung	18.584	-139	18.445
Korrektur COGS	137	632	769
BEREINIGTES EBITDA	-5.910	12.918	7.008

D. Betriebsergebnis

Die erste Jahreshälfte 2008 schließt mit einem positiven Betriebsergebnis von 48,75 Mio. € gegenüber 44,67 Mio. € im ersten Halbjahr 2007. Das Ergebnis enthält Überschüsse aus der Neubewertung von Objekten.

Im Betriebsergebnis sind Abschreibungen aus den, von DTZ durchgeführten Neubewertungen, für die Objekte Fehrbelliner Höfe (-10,3 Mio.) und Helberger (-7,0 Mio.) enthalten.

Zum Betriebsergebnis von ORCO Germany haben die beiden Geschäftsbereiche wie folgt beigetragen:

Das Geschäftsergebnis in der Projektentwicklung lag im ersten Halbjahr 2008 bei -24,02 Mio. € gegenüber 21,2 Mio. € in 2007.

Das Geschäftsergebnis in der Vermietung beträgt 72,77 Mio. € gegenüber 23,46 Mio. € im gleichen Zeitraum 2007. Dieses Ergebnis resultiert aus gestiegenen Mieteinnahmen, reduzierten Bewirtschaftungskosten, sowie aus Bewertungsgewinnen.

E. Finanzergebnis

Das Netto-Finanzergebnis im ersten Halbjahr 2008 beträgt -8,13 Mio. € gegenüber -6,04 Mio. € im ersten Halbjahr 2007. Der Zinsaufwand von -18,68 Mio. € gegenüber -4,53 Mio. € entspricht den allgemeinen Finanzierungskosten des Konzerns. Der durchschnittliche Zinssatz vor Zinssicherung beträgt 5,31%. Der Effektivzins für die Anleihen liegt bei 7,90%. Der durchschnittliche Zinssatz nach Zinssicherung beträgt 5,24%.

Zinserträge belaufen sich auf 1,95 Mio. € gegenüber 1,60 Mio. € im ersten Halbjahr 2007. Sonstige Finanzergebnisse in Höhe von 8,60 Mio. € resultieren vorwiegend aus Neubewertungen derivativer Finanzinstrumente.

II. Berechnung des Nettovermögenswerts

Die Ermittlung des Nettovermögenswerts basiert auf der Grundlage der Immobilienportfoliobewertung.

Zum Juni 2008 lag der Nettovermögenswert pro Aktie bei 7,81 € im Vergleich zu 6,70 € im Vorjahreszeitraum, was einem Wachstum von 4% entspricht.

(nicht überprüft und nicht testiert)

Nettovermögenswert (in TEUR)	
Konsolidiertes Eigenkapital	297.940
Marktwertanpassung des Invest. Portfolios	710
Marktwertanpassung der Resi. Pipeline	1.279
Marktwertanpassung der Retail & Office Pipeline	3.703
Latente Steuern auf Neubewertungen	122.028
Goodwill	-44.557
Eigenkapitalinstrumente	0
Nettovermögenswert	381.103
Nettovermögenswert pro Aktie	7,81 €
Anzahl Aktien	48.771.333

III. Loan to Value

ORCO Germany's Netto-Finanzverbindlichkeiten belaufen sich auf 524,6 Mio. € (Bankdarlehen und Unternehmensanleihen) im Vergleich zu 489,53 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente belaufen sich auf 37,4 Mio. € gegenüber 92,8 Mio. € im ersten Halbjahr 2007.

Die Beleihungsquote liegt bei 58,5%.

(nicht testiert und nicht überprüft)

Loan to Value (in TEUR)		
	Juni 2008	Juni 2007
Langfristige Verbindlichkeiten		
Anleihen	85.105	83.432
Finanzschulden	439.494	482.307
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Finanzschulden	105.714	74.347
Umlaufvermögen		
Aktuelles Finanzvermögen	-1.021	-861
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-37.348	-94.821
Nettoverschuldung	591.944	544.404
Als Finanzanlage gehaltene Immobilien	846.530	782.319
Vom Eigentümer genutzte Gebäude	13.134	13.096
Anlagen im Bau	324	408
Finanzvermögen	1.550	2.124
Bestände	144.341	112.508
Ergebnis aus Neubewertungen	5.692	21.300
Marktwert Portfolio	1.011.571	931.755
LTV	58,5%	58,4%

IV. Ausblick

Zu den wichtigen strategischen Zielen für das zweite Halbjahr 2008 gehören: (i) Steigerung der Vermietungsquote und weitere Optimierung der operativen Effizienz der ORCO-GSG; (ii) Portfoliooptimierung und Veräußerungsprogramms von strategisch nicht bedeutenden Immobilien; (iii) Fokussierung auf die Umsetzung bedeutender Entwicklungsprojekte wie z. B. Leipziger Platz, Haus Cumberland und SkyOffice.

V. Verkürzte konsolidierte Zwischenbilanz

(nicht überprüft und nicht testiert)

Aktiva		
	Juni 2008	Dezember 2007
Anlagevermögen	924.104	859.362
Immaterielle Vermögenswerte	51.981	51.930
Zur Finanzanlage gehaltene Immobilien	846.530	782.319
Sachanlagen	16.879	16.286
Selbst genutzte Gebäude	13.134	13.096
Einbauten und Zubehör	3.421	2.782
Anlagen im Bau	324	408
Finanzvermögen zum Zeitwert	1.550	2.124
Aktive latente Steuern	7.164	6.703
Umlaufvermögen	230.722	261.019
Vorräte	144.341	112.508
Ford. aus Lieferungen & Leistungen	15.904	33.745
Sonstige Forderungen	19.441	18.397
Derivate	1.021	861
Kurzfristiges Finanzvermögen	12.667	687
Zahlungsmittel und Äquivalente	37.348	94.821
Gesamt	1.154.826	1.120.381

Passiva		
	Juni 2008	Dezember 2007
Eigenkapital	298.257	271.507
Eigenkapital der Aktionäre	297.940	271.179
Minderheitsbeteiligungen	317	328
Verbindlichkeiten	856.568	848.874
Langfristige Verbindlichkeiten	673.335	696.154
Anleihen	85.105	83.432
Finanzverbindlichkeiten	439.494	482.307
Rückstellungen, sonst. Verb.	11.363	10.336
Derivate	11.742	8.458
Passive latente Steuern	125.632	111.621
Kurzfristige Verbindlichkeiten	183.233	152.720
Finanzverbindlichkeiten	105.714	74.347
Verb. a. Lieferungen & Leistungen	14.351	11.397
Geleistete Anzahlungen	29.692	28.217
Rückstellungen	-	-
Derivate	-	748
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	33.476	38.011
Gesamt	1.154.826	1.120.381

VI. **Kapitalflussrechnung** (nicht überprüft und nicht testiert)

Kapitalflussrechnung		
	Juni 2008	Juni 2007
Betriebsergebnis	48.747	44.666
Ertrag aus Neubewertungen	-60.953	-46.329
Amortisation, Rückstellungen und Abschreibungen	18.445	62
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-259	-
Bereinigtes Betriebsergebnis	5.980	-1.601
Finanzergebnis	-1.186	-
Geleistete Ertragssteuer	-431	-373
Finanzergebnis und geleistete Ertragssteuer	-1.617	-373
Veränderung der Betriebsvermögens	4.602	-8.963
Cash Flow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	8.965	-10.937
Erwerb von Gesellschaften, ohne erworbene Barmittel	-	-262.140
Investitionen	-32.479	-125.466
Erlöse aus dem Abgang langf. Immatrieller Vermögensg.	1.500	-
Erwerb immatrieller Vermögensgegenstände	-96	-30
Erwerb von Sachanlagen	-	-
Gezahlte Nettozinsen	-21.061	-3.451
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-52.136	-391.087
Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten	-	48.733
Erlöse aus Ausleihungen	23.656	421.600
Rückzahlungen von Ausleihungen	-37.962	-21.424
Cash Flow aus Finanztätigkeit	-14.306	448.909
Nettoveränderungen des Finanzbestandes	-57.477	46.885
Zahlungsmittel und Äquivalente am Periodenende	94.821	45.948
Auswirkungen von Wechselkursveränderungen	4	9
Zahlungsmittel und Äquivalente am Periodenende	37.348	92.842

ORCO Germany S.A. 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 Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie auf Asset Management und Projektentwicklungen. Derzeit beschäftigt ORCO Germany in Deutschland rund 210 Mitarbeiter.

Im Bereich Projektentwicklung hat sich ORCO Germany durch die Akquisition der Viterra Development im Jahr 2006 strategisch verstärkt. Anfang 2008 wurde aus Viterra Development die ORCO Projektentwicklung GmbH und ist einer der führenden Projektentwickler und Investoren im Bereich Gewerbe- und Wohnimmobilien in den deutschen Kernmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München. Mit der Übernahme der Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (GSG) im Juni 2007 baut ORCO Germany den Immobilienbestand in Berlin aus und verwaltet über 1 Million Quadratmeter Bestands- und Projektfläche in der deutschen Hauptstadt. Die GSG wurde im Jahr 1965 gegründet und ist mit rund 850.000 m² Büro- und Multifunktionsfläche der führende Gewerbeflächenanbieter in Berlin. Zur ORCO-GSG gehören 45 Gewerbehöfe und -zentren sowie 235 Wohneinheiten – schwerpunktmäßig liegen die Objekte in Innenstadtlage mit ausgezeichneter Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz.

ORCO Germany S.A. ist eine Tochtergesellschaft der ORCO Property Group, die mit einem Immobilienportfolio von 2,5 Milliarden EUR (Stand 30.06.07) einer der führenden Immobiliengesellschaften Zentraleuropas ist. Die im Jahr 1991 gegründete Gesellschaft mit Sitz in Luxemburg ist an den Börsen Euronext und Prague Stock Exchange, sowie Budapest und Warsaw Stock Exchange notiert. Sie ist schwerpunktmäßig in der Tschechischen Republik, Ungarn, Polen, Russland, Kroatien, der Slowakei und Deutschland tätig.

Der Wechsel vom Open Market, an dem ORCO Germany S.A. seit 2006 notiert war, in den Regulierten Markt (Prime Standard) im November 2007 stellt unter Beweis, dass ORCO Germany S.A. das rasante operative Wachstum ihrer Gruppe in den vergangenen Jahre auch durch eine parallele Kapitalmarktstrategie begleitet. Durch die Aufnahme in den höchsten Transparenzstandard der Deutschen Börse öffnet sich ORCO Germany S.A. weiter den Kapitalmarktteilnehmern.

Kontakt

Sabrina Eilers
Head of Marketing & Communications
ORCO Germany
T +49. 30. 440 123 190
E seilers@orcogroup.com
www.orcogermany.de