

Deutsche Office

QUARTALSBERICHT  
1|2015



# INHALT

2	DIE DEUTSCHE OFFICE IN ZAHLEN	14	UNGEPRÜFTER VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
3	DO DEUTSCHE OFFICE AG IN Q1/2015 AUF EINEN BLICK	14	Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
4	BRIEF DES VORSTANDS	15	Konzerngesamtergebnisrechnung
6	KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	16	Konzernbilanz
6	Konjunkturbericht	17	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
7	Portfoliobericht	18	Konzernkapitalflussrechnung
8	Wirtschaftsbericht	20	Konzernanhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2015
11	Risiko- und Chancenbericht	31	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
11	Die Deutsche Office Aktie	32	INFORMATIONEN ZUR DO DEUTSCHE OFFICE AG, UNTERNEHMENSKALENDER
13	Nachtragsbericht	33	KONTAKT UND IMPRESSUM
13	Prognosebericht		

# DIE DEUTSCHE OFFICE IN ZAHLEN

	01.01–31.03.15	01.01–31.03.14*	VERÄNDERUNG
<b>Ertragskennzahlen in Mio. Euro (IFRS) und Mitarbeiter</b>			
Erträge aus der Vermietung	26,2	24,8	5,6%
Netto Ergebnis aus der Vermietung	23,2	21,9	5,9%
Operatives Ergebnis (EBIT)	20,4	112,7	-81,9%
Finanzergebnis	-8,1	-10,6	-23,6%
Periodenergebnis	11,7	101,3	-88,5%
Ergebnis je Aktie in EUR	0,06	0,69	-91,3%
EPRA-Ergebnis	11,1	10,1	9,9%
EPRA-Ergebnis je Aktie in EUR	0,06	0,07	-14,3%
Funds from Operations (FFO)	12,0	10,2	17,6%
FFO je Aktie in EUR	0,07	0,07	0,0%
Mitarbeiter (Personen) Anzahl	34	34	0,0%

	31.03.15	31.12.14	VERÄNDERUNG
<b>Bilanzkennzahlen in Mio. Euro (IFRS)</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.784,7	1.780,7	0,2%
Bankguthaben und Kassenbestände	65,7	63,5	3,5%
Bilanzsumme	1.946,2	1.951,3	-0,3%
Eigenkapital	814,1	803,0	1,4%
Eigenkapitalquote in %	41,8	41,2	
Gesamtschulden inkl. Derivate	1.132,2	1.148,3	-1,4%
Nettoverschuldung	981,4	1.001,6	-2,0%
Net Loan-to-Value (LTV) in %	52,7	53,5	
Net Asset Value (NAV)	814,1	803,0	1,4%
NAV je Aktie in EUR	4,51	4,45	1,3%
EPRA-NAV je Aktie in EUR	4,79	4,74	1,1%
EPRA-NNNAV je Aktie in EUR	4,51	4,45	1,3%

	31.03.15	31.12.14	VERÄNDERUNG
<b>Weitere EPRA-Kennzahlen</b>			
EPRA-Nettoanfangsrendite in %	5,0	5,2	
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite in %	5,2	5,2	

\* Bei den zeitraumbezogenen Angaben des Vorjahres ist zu beachten, dass aufgrund der erst Ende Januar 2014 erfolgten Verschmelzung die Prime Office REIT-AG lediglich seit Februar 2014 konsolidiert wurde.

# DO DEUTSCHE OFFICE AG IN Q1/2015\* AUF EINEN BLICK

- Dynamischer Jahresauftakt mit erfreulichem Vermietungsvolumen: Vermietungsleistung in Höhe von rund 52.600 qm im ersten Quartal 2015 entspricht insgesamt 5,8 % der Gesamtmietfläche.
- Starkes Vermietungsergebnis mit rund 11.900 qm neu abgeschlossenen Mietverträgen und rund 40.700 qm Mietvertragsverlängerungen.
- Deutliche Verbesserung des Leerstands im Jahresvergleich: Leerstand sinkt auf 17,1 % nach 20 % in Q1/2014. Aufgrund beginnender Mietverträge wird zur Jahresmitte ein Leerstand von rund 16 % erwartet.
- Kosten weiter reduziert: Verwaltungskostenquote sinkt auf weniger als 8 %. Position als Kostenführer weiter ausgebaut.
- Attraktive Finanzierungskonditionen, reduzierte Verschuldung und stabile Vermietungscashflows sorgen für deutliches Wachstum der Funds from Operations (FFO): Nach EUR 10,2 Mio. in Q1/2014 steigen die FFO um 17,6 % auf EUR 12,0 Mio. bzw. EUR 0,07 pro Aktie in Q1/2015.
- Weitere Reduzierung der Verschuldung und signifikante Verbesserung des Finanzergebnisses: Net-Loan-to-Value (LTV) sinkt zum Stichtag 31. März 2015 um 80 Basispunkte auf 52,7 %. Das Finanzergebnis verbessert sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 24 % auf EUR –8,1 Mio. Pro-forma Net-Loan-to-Value sinkt nach dem vollzogenen Verkauf des West-end-Ensembles auf 50,6 % per 30.04.2015.
- Anstieg des Net Asset Values (NAV) setzt sich fort: Der NAV steigt zum 31. März 2015 auf EUR 814,1 Mio. bzw. EUR 4,51 pro Aktie. Der EPRA-NAV erreicht EUR 4,79 pro Aktie.
- Guidance bestätigt: Bei erwarteten Erträgen in Höhe von EUR 105–107 Mio. im Gesamtjahr 2015 rechnet der Vorstand unverändert mit FFO in Höhe von mindestens EUR 50 Mio. bzw. EUR 0,28 pro Aktie. Die Planung, für das Geschäftsjahr 2015 eine stabile Dividende basierend auf 50–60 % der FFO auszuschütten, wird bestätigt.

\* Bei den zeitraumbezogenen Angaben des Vorjahres ist zu beachten, dass aufgrund der erst Ende Januar 2014 erfolgten Verschmelzung die Prime Office REIT-AG lediglich seit Februar 2014 konsolidiert wurde.

## BRIEF DES VORSTANDS

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE DER DO DEUTSCHE OFFICE AG, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

im zurückliegenden Jahr haben wir ein solides Fundament für eine erfolgreiche Zukunft geschaffen und auf dieser Basis im ersten Quartal 2015 gute operative Erfolge erzielt.

So vermietete unser Asset Management-Team trotz eines im ersten Quartal tendenziell schwächeren Vermietungsgeschäfts in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015 insgesamt rund 52.600 qm oder rund 5,8 % der Gesamtmietfläche unseres Portfolios. Das Vermietungsergebnis liegt rund 14 % über der Vergleichsperiode des Vorjahres. Auf neue Mietverträge entfielen insgesamt rund 11.900 qm und auf Mietvertragsverlängerungen rund 40.700 qm. Die Durchschnittsmiete der neu abgeschlossenen Mietverträge liegt insgesamt rund 8 % und die der verlängerten Mietverträge insgesamt rund 5 % über unseren Erwartungen.

Auf der Vermietungsseite sind insbesondere die Mietvertragsabschlüsse über rund 5.500 qm im Heerdter Lohweg im Bürostandort Seestern in Düsseldorf an die Deutsche Telekom sowie im KASTOR-TOWER in Frankfurt über rund 1.500 qm mit einer Laufzeit von fünfeneinhalb Jahren an die Bank BNP Paribas zu nennen. Beide Mietverträge wurden in besonders herausfordernden Vermietungsmärkten abgeschlossen.

Auf der Verkaufsseite möchten wir den Abschluss einer Transaktion hervorheben, die wir zu Jahresbeginn vermelden konnten: Den Verkauf des „Westend-Ensembles“ in Frankfurt. In einem besonders schwierigen Büovermietungsmarkt war es uns im zurückliegenden Jahr gelungen, die Immobilie baurechtlich einer Wohnnutzung zuzuführen und das Objekt ohne weitere Investitionen und ohne Übernahme weiterer Risiken zu einem attraktiven Verkaufspreis zu veräußern. Der im Januar 2015 beurkundete Verkauf konnte zum 30. April 2015 abgeschlossen werden und

führt zum Wegfall von Leerstandskosten sowie zu einer weiteren Verbesserung der Finanz- und Liquiditätsstruktur der Deutschen Office. Daneben erfolgten aufgrund der jeweiligen Kaufpreiszahlungen im ersten Quartal 2015 die Nutzen- und Lastenübergänge für die Objekte Gutleutstraße in Frankfurt sowie Hohenzollernring in Köln.

Auch wirtschaftlich weist das erste Quartal 2015 eine gute Performance auf: Bei Erträgen aus der Vermietung in Höhe von EUR 26,2 (Q1/2014: 24,8) Mio. erwirtschafteten wir in den ersten drei Monaten ein Nettoergebnis aus der Vermietung in Höhe von EUR 23,2 (Q1/2014: 21,9) Mio. Aufgrund des deutlich verringerten Verschuldungsgrades, der zum Stichtag 31. März 2015 bei nunmehr 52,7 (31.12.2014: 53,5) % lag, sowie deutlich verbesserter Finanzierungsbedingungen, sank das Finanzergebnis im Vergleich zu Q1/2014 um 23,6% auf EUR –8,1 (Q1/2014: 10,6) Mio. Das Periodenergebnis lag in den ersten drei Monaten 2015 bei EUR 11,7 (Q1/2014: 101,3) Mio. Im Vergleichswert der Vorjahresperiode waren Einmaleffekte aus dem Unternehmenszusammenschluss mit der Prime Office REIT-AG enthalten. Das EPRA-Ergebnis, das Sonder- und Einmaleffekte bereinigt, lag in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015 bei EUR 11,1 (Q1/2014: 10,1) Mio. und damit über dem Vergleichswert des Vorjahres. Trotz der vollzogenen Immobilienverkäufe und des noch bestehenden Leerstands steigerten wir die Funds from Operations (FFO) im ersten Quartal 2015 im Vergleich zum Vorjahr um rund 18 % auf EUR 12,0 (Q1/2014: 10,2) Mio.

Für das Geschäftsjahr 2015 haben wir uns konkrete Ziele gesetzt, die wir konsequent umsetzen. So wollen wir den Leerstand im Portfolio organisch auf 14–13 % reduzieren. Mit dieser Planung kommen wir dem Ziel, bis Ende 2018 eine Leerstandsquote von

unter 10 % zu erreichen, ein weiteres Stück näher. Wir wollen den positiven Trend beim Net Asset Value pro Aktie, der im ersten Quartal weiter um EUR 0,06 auf EUR 4,51 gestiegen ist, fortsetzen. Bereits heute sind wir mit einer Verwaltungskostenquote von weniger als 8 % Marktführer unserer Peer-Group. Wir streben an, unsere Vermietungskennzahlen im Zuge der zuletzt beobachteten positiven Entwicklung des Großteils der Vermietungsmärkte weiter zu verbessern und selektiv Mietsteigerungen durchzusetzen. Außerdem wollen wir freie Mittel aus den erfolgten Immobilienverkäufen für wertsteigernde Akquisitionen und für eine weitere Reduzierung der Finanzierungskosten von derzeit 3,4 % auf deutlich unter 3 % verwenden.

Wir bestätigen unsere Guidance für das Geschäftsjahr 2015. Für das Geschäftsjahr 2015 rechnen wir auf Basis des bestehenden Portfolios mit Erträgen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 105–107 Mio. Dabei erwarten wir, dass der Rückgang der Vermietungserträge aufgrund der erfolgten Verkäufe durch den Abbau von Leerstand nahezu kompensiert werden kann.

Das Finanzergebnis wird sich im Geschäftsjahr 2015 gegenüber dem Vorjahr aufgrund der erfolgten Darlehensrückzahlungen und Refinanzierungen nochmals deutlich verbessern. Hierdurch sowie durch einen weiteren Abbau des Leerstands im Portfolio erwartet der Vorstand, die Funds from Operations von rund EUR 47 Mio. in 2014, trotz der erfolgten Veräußerungen, im Gesamtjahr 2015 auf mindestens EUR 50 Mio. steigern zu können.

Am 24. März 2015 hat der Aufsichtsrat der Deutschen Office Herrn Christof Okulla mit Wirkung zum 1. Mai 2015 zum Mitglied des Vorstands bestellt. Er folgt auf Herrn Alexander von

Cramm, der zum 30. April 2015 einvernehmlich aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden ist. Vorstand und Aufsichtsrat danken Herrn von Cramm für die geleistete Arbeit und das Engagement, insbesondere im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses.

Sehr geehrte Damen und Herren, wir berichten auch im ersten Quartal 2015 über eine positive Geschäftsentwicklung der Deutschen Office, die im Rahmen unserer Erwartungen verlief und damit unserer Guidance für das Gesamtjahr 2015 entspricht. Für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung auf unserem nachhaltig ertrags- und dividendenstarken Wachstumskurs danken wir Ihnen sehr herzlich. Wir werden auch in Zukunft alles daran setzen, die gesteckten Ziele zu erreichen.

Ihr

Vorstand der DO Deutsche Office AG

# KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

## KONJUNKTURBERICHT

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Weltwirtschaft hat nach dem verlangsamten Wachstum im Sommerhalbjahr 2014 zum Jahresende wieder an Fahrt aufgenommen, und diese Dynamik mit in das Jahr 2015 genommen. Der Internationale Währungsfonds (IWF) erwartet in seiner im April 2015 veröffentlichten Prognose einen Anstieg der weltwirtschaftlichen Gesamtproduktion von 3,5% in 2015, nach 3,4% in 2014. Für die Eurozone erwartet der IWF einen Anstieg der Gesamtproduktion von 1,5% in 2015, sodass sich das Wachstum gegenüber der Schätzung vom Januar 2015 leicht beschleunigt. Und auch die Wachstumserwartung für Deutschland hat der IWF im Vergleich zur Januarschätzung auf 1,6% nach oben angepasst.

Der ifo-Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft in Deutschland ist im März 2015 weiter gestiegen und erreicht den höchsten Stand seit Juli 2014. Demnach sind die Unternehmen zufrieden mit der aktuellen Geschäftslage und blicken zudem optimistischer auf die zukünftige Geschäftsentwicklung.

In ihrem letzten Monatsbericht berichtet die Bundesregierung, dass sich die deutsche Wirtschaft zu Jahresbeginn im Aufschwung befindet und in guter Verfassung ist. Deutsche Unternehmen sind international wettbewerbsfähig und solide finanziert. Die Binnennachfrage hat sich nicht zuletzt wegen des robusten Arbeitsmarktes als stabil erwiesen. Es bestehen weiter Risiken aufgrund geopolitischer Krisen, doch wirken auch stimulierende Faktoren wie der Rückgang der Ölpreise, der schwache Euro und die expansive Geldpolitik.

Die Bundesregierung, der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und das Institut für Weltwirtschaft erwarten im Gesamtjahr 2015 einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland von 1,8%.

### DER BÜROIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Dem internationalen Immobilien-Beratungsunternehmen Jones Lang LaSalle („JLL“) zufolge zeigten sich die Bürovermietungsmärkte in den deutschen Immobilienhochburgen zu Jahresbeginn aufgrund der soliden konjunkturellen Rahmenbedingungen belebt. JLL bewertet sowohl die aktuelle Lage als auch die mittelfristige Perspektive als positiv und stabil.

Der kumulierte Büroflächenumsatz in den ersten drei Monaten 2015 lag in den sieben großen Bürostandorten in Deutschland („Big 7“) mit über 766.000 qm rund 6% über dem Vorjahresniveau. Im Wesentlichen geht der Anstieg jedoch auf Umsätze mit Eigennutzern zurück. Weiterhin bestehen regional sehr starke Unterschiede. Während die Büroflächenumsätze in Hamburg (+19,6%) und Stuttgart (+19,1%) am deutlichsten zulegten, wiesen auch München (+9,3%), Berlin (+7,1%) und Düsseldorf (+5,3%) jeweils signifikante Steigerungen auf. Lediglich Köln (-20,1%) und Frankfurt (-5,8%) schrumpften im Vergleich zur Vorjahresperiode. Insgesamt erwartet JLL in 2015 einen Büroflächenumsatz von ca. 3 Mio. qm, der damit über dem Wert von 2014 liegen würde.

Der Leerstand in den sieben wichtigsten deutschen Bürostandorten hat sich zum Ende des ersten Quartals 2015 auf rund 6,6 Mio. qm verringert und mit 7,5% einen neuen Tiefpunkt erreicht. Die Leerstandsdaten in den regionalen Märkten zeigen allerdings weiterhin deutliche Unterschiede: Düsseldorf (10,3%) und Frankfurt (10,2%) weisen weiterhin die höchsten Leerstände auf während Berlin (7,4%), Hamburg (6,9%), München (6,5%) und Köln (6,3%) einstellige Leerstandsquoten aufzeigen. Den niedrigsten Leerstand unter den Big 7 weist weiterhin Stuttgart mit einem Leerstand von lediglich 5,1% auf.

In Düsseldorf sank die Spitzenmiete im ersten Quartal 2015 um 5,5% auf EUR 26,00. Demgegenüber blieben die Spitzenmieten in Berlin und Frankfurt unverändert. In Hamburg (+2,1%), Stuttgart (+2,6%) und München (+4,8%) konnten Anstiege in den Spitzenmieten verzeichnet werden. Aggregiert über alle Standorte hinweg steigt der JLL-Spitzenmietpreisindex im ersten Quartal 2015 um +0,6%.

Wie stark die Auswirkungen der geopolitischen Krisen auf die volkswirtschaftliche Entwicklung und die Immobilienmärkte sein werden, kann nicht abgeschätzt werden. Der Investmentmarkt blieb in Q1/2015 mit einem Umsatz im gewerblichen Bereich in Höhe von rund EUR 9,5 Mio. davon bisher unberührt. Das Interesse ausländischer Käufer hielt auch in Q1/2015 an. Angebots- und nachfrageseitig steigt die Attraktivität etwas risikoreicherer Core+ und Value-Add Produkte, da größere Kapitalbeträge aufgrund unzureichender Alternativrenditen in dieser Produktkategorie Anlagealternativen suchen. JLL erwartet nach wie vor in 2015 einen Anstieg des Transaktionsvolumens in Deutschland auf über EUR 40 Mrd.



## PORTFOLIOBERICHT

### DAS IMMOBILIENPORTFOLIO DER DO DEUTSCHE OFFICE AG

Das Büroimmobilienportfolio der DO Deutsche Office AG („Deutsche Office“) zeichnet sich durch eine deutschlandweite Streuung sowie eine bonitätsstarke und breit angelegte Mieterstruktur über verschiedene Branchen hinweg aus. Der Schwerpunkt des Immobilienbestands liegt in deutschen Metropolregionen bzw. Ballungsräumen in Westdeutschland. Dies, in Verbindung mit einem hohen Wertschöpfungspotenzial, bildet die Grundlage für stabile Mieteinnahmen, eine hohe Ertragskraft und nachhaltiges Dividendenpotenzial bei gleichzeitig angemessener Risikoverteilung.

Die Deutsche Office hält zum Bilanzstichtag 31. März 2015 insgesamt 51 als Finanzinvestition klassifizierte Immobilien mit einem Marktwert von rund EUR 1,8 Mrd. und einer Gesamtmietfläche von rund 900.000 qm. Für zwei zum 31. Dezember 2014 als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte ausgewiesene Objekte (Köln bzw. Frankfurt, Gutleutstraße) hat im ersten Quartal der Nutzen- und Lastenübergang stattgefunden. Für das Westend-Ensemble in Frankfurt, das zum 31. Dezember 2014 als ein zur Veräußerung gehalten klassifizierter Vermögenswert bilanziert war, wurde am 29. Januar 2015 ein notarieller Kaufvertrag unterzeichnet. Nach Kaufpreiszahlung erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten für dieses Objekt am 30. April 2015.

Der Leerstand des Portfolios der Deutschen Office lag zum 31. März 2015 bei 17,1% und damit deutlich unter dem Vergleichswert der Vorjahresperiode. Zum Ende des zweiten Quartals 2015 wird ein Leerstand nahe oder unter 16% erwartet.

Mit rund 550 verwalteten Mietverträgen, die insgesamt eine gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit von 4,6 Jahren aufweisen, wird auf Basis der zum Stichtag 31. März 2015 abgeschlossenen Mietverträge eine Jahresnettomiete von EUR 109 Mio. erzielt. Auf dieser Basis liegt die Bruttorendite (Gross Initial Yield) bei 6,1% und die Nettorendite bei 5,2%. Die EPRA-Nettorendite der Deutschen Office liegt zum 31. März 2015 bei 5,0%. Die EPRA-„topped-up“-Nettorendite liegt bei 5,2%. Hier werden bei der Mietberechnung mietfreie Zeiten adjustiert.

Auf den Büroanteil des Portfolios entfallen rund 83% der Mieteinnahmen (ohne sonstige Nebenflächen). Seniorenresidenzen repräsentieren demgegenüber einen Anteil von 7%, Einzelhandel rund 5%, Hotels 3% und Logistik 2% der Gesamtmieteinnahmen der Deutschen Office. Die Objekte sind auf verschiedene Regionen verteilt, wobei 50 der insgesamt 51 Objekte in Westdeutschland liegen. Mit den Treptowers befindet sich eine Liegenschaft in Berlin. Insgesamt liegt der größte Teil der Objekte (44 von 53 Objekten) in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern.

Insgesamt 75% der Objekte der Deutschen Office sind Mehr-Mieter-Objekte, sogenannte Multi-Tenant-Objekte. Lediglich 25% der Immobilien der Deutschen Office sind Objekte, die nur einen Mieter bzw. einen dominanten Haupt-Mieter aufweisen. Insgesamt ist die Mieterstruktur in den einzelnen Objekten unterschiedlich. Die Mehrzahl der Objekte wird von mehr als fünf Mietern genutzt. Vor dem Hintergrund von insgesamt rund 550 bestehenden Mietverträgen mit Mietern in verschiedenen Branchen ergibt sich eine Diversifikation. 24% der Netto-Kaltmieteinnahmen werden mit Unternehmen aus dem Versicherungsbereich, 18% mit Unternehmen aus dem Telekommunikationsbereich, 13% mit Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich, 11% mit Unternehmen aus der Immobilienbranche und 10% aus dem Gesundheits-/Pharmabereich generiert.

### WESENTLICHE VERMIETUNGS- UND VERKAUFSAKTIVITÄTEN DER DO DEUTSCHE OFFICE AG

In den ersten drei Monaten vermietete die Deutsche Office trotz eines im ersten Quartal tendenziell schwächeren Vermietungsgeschäfts insgesamt rund 52.600 qm oder rund 5,8% der Gesamtmietfläche des Portfolios. Das Vermietungsergebnis liegt rund 8% über der Vergleichsperiode des Vorjahres. Auf neue Mietverträge entfielen insgesamt rund 11.900 qm und auf Mietvertragsverlängerungen rund 40.700 qm. Die Durchschnittsmiete der neu abgeschlossenen Mietverträge liegt im Durchschnitt insgesamt rund 8% und die der verlängerten Mietverträge insgesamt rund 5% über unseren Erwartungen.

Auf der Vermietungsseite sind insbesondere die Mietvertragsabschlüsse über rund 5.500 qm im Heerdter Lohweg in Düsseldorf an die Deutsche Telekom mit einer Laufzeit von zweieinhalb Jahren und im KASTOR-TOWER in Frankfurt über rund 1.500 qm mit einer Laufzeit von fünfeinhalb Jahren an BNP Paribas zu nennen. Beide Mietverträge wurden in besonders herausfordernden Vermietungsmärkten abgeschlossen, sodass diese Abschlüsse von besonderer Bedeutung für die Deutsche Office sind. Ein weiterer Vermietungserfolg wurde in unserem Objekt in der Taunusstraße in München erzielt. Hier erweiterte der Mieter Gigatonic seine Mietflächen um rund 1.200 qm mit einer Laufzeit von fünf Jahren und verlängerte die bereits angemietete Fläche von rund 1.000 qm um weitere 5,5 Jahre. In diesem Objekt haben wir bei einer durchschnittlichen, gewichteten Mietvertragslaufzeit von 5,2 Jahren nunmehr Vollvermietung erreicht. Im Rahmen der Mietvertragsverlängerungen wurde durch Ausübung einer Option der Mietvertrag mit Hochtief in unserem Objekt in Essen/Opernplatz für eine Fläche von 24.300 qm bis Ende 2022 verlängert. Darüber hinaus haben wir in unserem Objekt in der Borsteler Chaussee in Hamburg im ersten Quartal 2015 Mietverträge über insgesamt rund 2.400 qm verlängert, darunter auch mit dem Mieter Honeywell, der seinen Mietvertrag für eine Fläche von rund 1.900 qm um weitere fünf Jahre verlängert hat.

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### ERTRAGSLAGE

Ein Vergleich der beiden Dreimonatszeiträume ist nicht direkt möglich, da im Vorjahresvergleichszeitraum weitestgehend der Januar Beitrag der PO REIT aufgrund des Erstkonsolidierungszeitpunkts zum 21. Januar 2014 fehlt. Die Vergleichszahlen 3M/2014 sind zudem geprägt durch den Ertrag aus dem Unternehmenszusammenschluss in Höhe von EUR 115,4 Mio. aufgrund der Verschmelzung der Prime Office REIT-AG auf die Gesellschaft sowie Aufwendungen in Zusammenhang mit der Verschmelzung in Höhe von EUR 23,6 Mio., insbesondere aufgrund der zu entrichtenden Grunderwerbsteuer aus der Anschaffungsfiktion der Prime Office REIT-AG Immobilien. Ohne diese beiden Sondereffekte läge das Ergebnis vor Steuern im ersten Quartal 2014 bei EUR 10,3 Mio.

Aufgrund der Erstkonsolidierung zum 21. Januar 2014 fehlen in der Vorjahresvergleichsperiode nahezu die vollständigen Ergebnisbeiträge der Prime Office REIT-AG Objekte für Januar 2014 mit einem Netto Ergebnis aus der Vermietung von rund EUR 2,4 Mio. Darüber hinaus umfasst das Portfolio im Vergleich zu 3M/2014 durch Verkäufe in 2014 und im Dreimonatszeitraum 2015 sieben Objekte weniger, wodurch alleine ein Rückgang des Netto Ergebnisses aus der Vermietung in Höhe von EUR 0,5 Mio. zurückzuführen ist. Die Vermietungsleistungen in 2014 und Anfang 2015 schlugen noch nicht vollständig durch, da aufgrund von Ausbaumaßnahmen die Mietverträge überwiegend erst im Laufe des Jahres 2015 beginnen.

### EPRA-ERGEBNIS

Das EPRA Ergebnis ist im Vergleich zum Dreimonatszeitraum 2014 um fast 11% gestiegen. Fehlende Ergebnisbeiträge aufgrund der erfolgten Immobilienveräußerungen konnten durch ein deutlich verbessertes Finanzergebnis mehr als kompensiert werden. Die Erlöse aus den Verkäufen sowie die liquiden Mittel aus der Barkapitalerhöhung in Q1/2014 wurden zum Großteil zur Tilgung von Darlehen verwendet, sodass, verbunden mit den Refinanzierungen des Homer- und Herkules-Portfolios und entsprechend verbesserten Konditionen, im Dreimonatszeitraum 2015 eine deutliche Verbesserung des Finanzergebnisses zu verzeichnen ist.

IN MIO. EURO	3M/2015	3M/2014
<b>Periodenergebnis</b>	<b>11,7</b>	<b>101,3</b>
(a) Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	-1,0
(b) Gewinne/Verluste aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,1	0,0
(c) Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss	0,0	-115,4
(d) Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Verschmelzung und Refinanzierung	0,0	23,2
(e) Veränderung der Marktwerte sowie Sondereffekte aus der Ablösung von derivativen Finanzinstrumenten	-1,3	1,2
(f) Latente Steuern im Zusammenhang mit EPRA Anpassungen	0,6	0,8
<b>EPRA-Ergebnis</b>	<b>11,1</b>	<b>10,1</b>
EPRA-Ergebnis je Aktie <sup>1</sup> (in EUR)	<b>0,06</b>	0,07

<sup>1</sup> Zur Berechnung verwendet in Q1/2014: durchschnittliche Anzahl Aktien 146.210.615.

### FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Die Funds from Operations (FFO) lagen im Dreimonatszeitraum 2015 rund EUR 1,8 Mio. über den FFO für 3M/2014. Ursächlich hierfür sind insbesondere die reduzierten Verwaltungskosten sowie ein deutlich verbessertes Finanzergebnis. Unter Berücksichtigung einer Pro-Forma Konsolidierung auf den 1. Januar 2014 wäre der FFO für 3M/2014 unverändert, jedoch läge das Netto Ergebnis aus der Vermietung bei EUR 24,3 Mio., der Verwaltungsaufwand bei EUR 2,5 Mio. sowie das Finanzergebnis bei EUR 11,4 Mio.

IN MIO. EURO	3M/2015	3M/2014
Erträge aus der Vermietung	26,2	24,8
Netto Immobilienbewirtschaftungsaufwand	-3,0	-2,9
Netto Ergebnis aus der Vermietung	23,2	21,9
Verwaltungsaufwand	-1,9	-2,3
Sonstige Erträge/Aufwendungen netto <sup>1</sup>	0,1	-0,1
Finanzergebnis <sup>1</sup>	-9,4	-9,3
<b>Funds from Operations (FFO)</b>	<b>12,0</b>	<b>10,2</b>
<b>FFO je Aktie<sup>2</sup> (in Euro)</b>	<b>0,07</b>	<b>0,07</b>

<sup>1</sup> Bereinigt um Einmal- und Sondereffekte

<sup>2</sup> Durchschnittliche Anzahl Aktien in Q1/2014: 146.210.615

Die Bereinigungen betreffen nicht nachhaltige Effekte wie z. B. Erträge aus der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert (EUR 1,3 Mio.; Vorjahresvergleichszeitraum: Aufwand EUR 1,2 Mio.) sowie Aufwendungen aus Abfindungen (EUR 0,9 Mio.; Vorjahresvergleichszeitraum: EUR 0 Mio.). Im Vorjahr wurden zusätzlich nicht nachhaltige Effekte wie z.B. die Erträge aus der Erstkonsolidierung (EUR 115,4 Mio.) sowie die Transaktionskosten (insb. Grunderwerbsteuer) der Verschmelzung (EUR 23,2 Mio.) bereinigt.

**VERMÖGENS- UND FINANZLAGE**

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zu der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014 insbesondere aufgrund der Abgänge von zwei Immobilien verkürzt. Die hieraus gewonnenen Mittel wurden fast vollständig für die Tilgung verwendet.

**NET ASSET VALUE**

IN MIO. EURO	31.3.2015	31.12.2014
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.784,7	1.780,7
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	78,0	92,8
Verzinsliche Darlehen	-1.035,8	-1.050,5
Zahlungsmittel	65,7	63,5
Sonstige Aktiva und Passiva	-78,5	-83,5
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	<b>814,1</b>	<b>803,0</b>
Net Asset Value (NAV) je Aktie <sup>1</sup> (in EUR)	4,51	4,45
Auswirkungen aus der Ausübung von Optionen, Wandelgenussrechten und anderen Eigenkapitalrechten	0,0	0,0
<b>Verwässerter NAV nach Ausübung von Optionen, Wandelgenussrechten und anderen Eigenkapitalrechten</b>	<b>814,1</b>	<b>803,0</b>
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	51,2	51,9
<b>Verwässerter EPRA-NAV</b>	<b>865,3</b>	<b>854,9</b>
Verwässerter EPRA-NAV je Aktie <sup>1</sup> (in EUR)	4,79	4,74
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-51,2	-51,9
<b>Verwässerter EPRA-NNNAV</b>	<b>814,1</b>	<b>803,0</b>
Verwässerter EPRA-NNNAV je Aktie <sup>1</sup> (in EUR)	4,51	4,45

<sup>1</sup> Zur Berechnung verwendet: 180.529.633 ausgegebene Aktien.

Der Net Asset Value hat sich aufgrund des positiven Quartalsergebnisses erneut verbessert.

**LOAN TO VALUE RATIO (LTV)**

IN MIO. EURO	31.3.2015	31.12.2014
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.784,7	1.780,7
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte	78,0	92,8
<b>Summe Immobilienvermögen</b>	<b>1.862,7</b>	<b>1.873,5</b>
Bankdarlehen <sup>1</sup>	1.035,8	1.050,5
Liquide Mittel <sup>2</sup>	54,4	48,9
<b>Netto-Bankverbindlichkeiten</b>	<b>981,4</b>	<b>1.001,6</b>
Net Loan to Value	52,7%	53,5%

<sup>1</sup> Inkl. Darlehen der Veräußerungsobjekte.

<sup>2</sup> Abzgl. für Grunderwerbsteuerzahlungen reservierter Mittel.

Die Veränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert im Wesentlichen aus der Aktivierung von werterhöhenden Baumaßnahmen.

Die aufgrund von Verkaufserlösen erfolgten Tilgungen sowie die laufenden Tilgungen führen bei stabilen Immobilienwerten zu einer weiteren Verbesserung des Net Loan to Value.

**CASHFLOW**

IN MIO. EURO	3M/2015	3M/2014
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15,4	8,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	10,9	145,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-24,1	-114,0
<b>Zahlungswirksame Veränderungen</b>	<b>2,2</b>	<b>40,1</b>
Umgliederung Zahlungsmittel aus Veräußerungsgruppe	63,5	37,6
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	65,7	77,7

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich im Vergleich zu 3M/2014 insbesondere aufgrund der im Vorjahr erfolgten Zahlung von Transaktionskosten verbessert. Die Mittelzuflüsse aus Verkäufen wurden fast vollständig zur Tilgung von Darlehen verwendet. In den Finanzmitteln ist für die zu zahlende Grunderwerbsteuer aus der Verschmelzung mit der PO REIT nach bisher erfolgten Zahlungen in Höhe von EUR 11,4 Mio. zum 31. März 2015 noch ein Betrag von EUR 11,2 Mio. reserviert.

## RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Hinsichtlich der Risiken und Chancen der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht und unter den Chancen der künftigen Entwicklung im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2014 gemachten Angaben.

## DIE DEUTSCHE OFFICE AKTIE

### DAS KAPITALMARKTUMFELD DER DEUTSCHE-OFFICE-AKTIE

Über den Jahreswechsel hinaus stieg der DAX im ersten Quartal 2015 weiter. Nachdem er zum Jahresstart bei 9.764 Punkten lag, erreichte er ohne weitere Widerstände ein Allzeithoch von 12.163 Punkten. Zu Handelsschluss am 31.03.2015 lag der DAX schließlich bei 11.966 Punkten, sodass erneut eine positive Quartalsentwicklung zu Buche geschlagen ist. Auch der Dow Jones verzeichnete historische Höchststände. Der Schlusskurs des Dow Jones vom 31.12.2014 von 17.823 Punkten wurde am 31.3.2015 mit 17.976 Punkten übertroffen.

Die überwiegend positiven Aktienmärkte, aber auch die geopolitischen Entwicklungen prägten das erste Quartal 2015. Insbesondere die Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten sowie terroristische Angriffe auf europäischen Boden führten allerdings zu einer Verunsicherung der Kapitalmarktteilnehmer.

Für die Aktie der Deutschen Office begann das Jahr 2015 mit einer spürbaren Erholung. So legte die Aktie bis Ende April 2015 bei zum Teil deutlich erhöhten Handelsvolumina um rund 40% zu. Zwar wies der deutsche gelistete Immobilien-Sektor seit Jahresbeginn durchweg eine positive Entwicklung auf, doch konnte die Deutsche Office Aktie in diesem Umfeld den Marktrend noch übertreffen, sodass sich die Aktie insgesamt deutlich besser als der sDAX- und der immobilienpezifische EPRA-Index entwickelte.

Aus Sicht des Managements spiegelte der Kurs der Aktie den fairen Wert noch nicht wider, da die Deutsche Office nach wie vor zu einem Abschlag auf den Nettosubstanzwert des Unternehmens (Net Asset Value oder NAV) gehandelt wird. Auch wenn die Aktie seit Jahresbeginn 2015 den größten Teil des NAV-Abschlages aufholen konnte, ist noch immer ein Abstand zu den Unternehmen der Vergleichsgruppe „Peer-Group“ gegeben, den der Vorstand der Deutschen Office vor dem Hintergrund der Ertragskraft der Gesellschaft und der FFO-Guidance von mindestens EUR 50 Mio. als nicht gerechtfertigt ansieht. Dementsprechend wird sich der Vorstand auch im Geschäftsjahr 2015 wieder darauf konzentrieren, eine faire Bewertung der Deutschen Office am Kapitalmarkt zu erreichen und den noch gegebenen Bewertungsunterschied aufzuholen.

Der Aktienkurs der Deutschen Office schloss am ersten Börsenhandelstag mit EUR 2,97. Der Schlusskurs am 31. März 2015 lag bei EUR 4,05. Im weiteren Verlauf des April 2015 stieg die Aktie weiter und erreichte am 27. April 2015 ein neues Allzeithoch bei EUR 4,40.

Insgesamt beobachten derzeit neun Analysten die Deutsche Office Aktie:

BROKER	ANALYST	EMPFEHLUNG	KURSZIEL	DATUM
Berenberg	Kai Klose	Buy	5,40	01.05.2015
BAADER Helvea	Andre Remke	Buy	5,00	07.05.2015
Deutsche Bank	Markus Scheufler	Buy	5,00	06.05.2015
Bankhaus Lampe	Dr. Georg Kanders	Buy	4,90	24.04.2015
ODDO Seydler	M. Martin und F. Parmantier	Buy	4,90	27.03.2015
Kepler Cheuvreux	Dirk Becker	Buy	4,80	06.03.2015
SRC Research	Stefan Scharff	Buy	4,70	26.03.2015
Kempen & Co	Boudewijn Schoon	Overweight	4,10	26.03.2015

Mit Kurszielen von bis zu EUR 5,40 erfährt die Aktie der Deutschen Office eine positive Einschätzung. Neben einer Empfehlung, die Aktie überzugewichten, rieten sieben Bank- und Analysehäuser, die Aktie zu kaufen.

#### AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktionärsstruktur der Immobiliengesellschaft stellt sich zum Stichtag 31. März 2015 wie folgt dar: Die Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC hält 60,4 Prozent und Ironsides Partners LLC 4,5 Prozent der Aktien der Deutschen Office. Darüber hinaus charakterisiert sich die Aktionärsbasis durch einen hohen Anteil internationaler und spezialisierter institutioneller Investoren, deren Anlagefokus primär auf Immobilienunternehmen liegt.

Der Streubesitz der Aktien (Anteile < 5 %) lag zum 31. März 2015 bei rund 40 %.

#### WESENTLICHE AKTIONÄRE DER GESELLSCHAFT MIT ANTEILEN ≥ 3 %

Oaktree (USA)	60,4 %
Ironsides Partners LLC (USA)	4,5 %

#### INVESTOR RELATIONS AKTIVITÄTEN

Die Deutsche Office legte im Rahmen ihrer Investor Relations-Aktivitäten im ersten Quartal 2015 ihren gewohnt starken Fokus auf einen kontinuierlichen und transparenten Austausch mit ihren Stakeholdern. Vor diesem Hintergrund präsentierte das Management das Unternehmen zum Jahresauftakt auf der German Investment Conference von Kepler Cheuvreux in Frankfurt im Januar 2015, traf Investoren im Rahmen verschiedener Fieldtrips in den Liegenschaften der Gesellschaft und nahm im Anschluss an die Veröffentlichung der Geschäftszahlen für das Geschäftsjahr 2014 bis Mitte April 2015 verschiedene Investorentermine in Amsterdam, Brüssel, Frankfurt, London und Zürich war.

Für den weiteren Jahresverlauf plant die Gesellschaft die Teilnahme an wesentlichen Investorenkonferenzen in Amsterdam, London, München und Paris. Zudem plant die Gesellschaft jeweils nach Veröffentlichung von Quartalszahlen Investorentermine im Rahmen von Roadshows in Deutschland, Europa und Nordamerika.

## NACHTRAGSBERICHT

### EREIGNISSE NACH STICHTAG DES ZWISCHENABSCHLUSSES

Mit Zahlungseingang des vollständigen Kaufpreises für das Objekt „Ludwig-Erhard-Anlage“ am 23. April 2015 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten zum 30. April 2015. Darüber hinaus sind nach dem 31. März 2015 keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

## PROGNOSEBERICHT

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Nach wie vor sind die binnenwirtschaftlichen Auftriebskräfte in Deutschland intakt, sodass im Vergleich zu 2014 im laufenden Jahr 2015 eine deutliche Beschleunigung des Wachstums erwartet wird. Unterstützt wird die positive Entwicklung von der weiterhin hohen Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft, der starken Binnenkonjunktur, die wesentlich von einem robusten Arbeitsmarkt genährt wird sowie stimulierenden Faktoren wie dem schwachen Euro und einem niedrigen Ölpreis. Die Bundesregierung, der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und das Institut für Weltwirtschaft erwarten einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts im Gesamtjahr 2015 von 1,8%.

### ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN DEUTSCHLAND

JLL rechnet auf Basis der im Januar und im April 2014 veröffentlichten Zahlen zum Investmentmarkt Deutschland mit einer positiven Entwicklung. Für 2015 wird aufgrund des weiter steigenden Interesses ausländischer Investoren und den Anlegedruck verfügbaren Kapitals nach wie vor mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens in 2015 auf über EUR 40 Mrd. gerechnet. Insgesamt bewertet JLL die Lage und die mittelfristige Perspektive der Bürovermietungsmärkte als positiv und stabil.

Wie stark die Auswirkungen der geopolitischen Krisen, wie z.B. die Unruhen in der Ukraine und im Nahen Osten auf die volkswirtschaftliche Entwicklung und die Immobilienmärkte sein werden, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

### PROGNOSE: AUSBLICK 2015

Der Vorstand der Deutschen Office bestätigt seine Guidance für das Geschäftsjahr 2015. Bei erwarteten Erträgen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 105–107 Mio. im Gesamtjahr 2015 erwartet der Vorstand unverändert Funds from Operations in Höhe von mindestens EUR 50 Mio. bzw. EUR 0,28 pro Aktie. Die Planung für das Geschäftsjahr 2015, insgesamt 50–60% der FFO auszuschütten, bleibt ebenfalls unverändert.

# UNGEPRÜFTER VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

## KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

IN TEUR	ANHANG	1.1. BIS 31.3.2015	1.1. BIS 31.3.2014
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.1.	26.202	24.774
Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten		8.028	7.143
Immobilienbewirtschaftungsaufwand <sup>1</sup>	5.2.	-10.998	-10.054
<b>Ergebnis aus der Vermietung</b>		<b>23.232</b>	<b>21.863</b>
Verwaltungsaufwand	5.3.	-2.843	-2.291
Sonstige Erträge	5.4.	257	116.012
Sonstige Aufwendungen	5.5.	-131	-23.839
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>20.515</b>	<b>111.745</b>
Erlöse aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		15.300	104.150
Aufwendungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-15.400	-104.150
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	5.6.	<b>-100</b>	<b>0</b>
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	6.1.	0	971
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>		<b>20.415</b>	<b>112.716</b>
Finanzerträge	5.8.	1.285	32
Finanzaufwendungen	5.7.	-9.387	-10.569
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>12.313</b>	<b>102.179</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-646	-834
<b>Periodenergebnis</b>		<b>11.667</b>	<b>101.345</b>
<b>Davon entfallen auf:</b>			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		11.667	101.345
<b>Ergebnis je Aktie:</b>			
unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	5.9.	0,06	0,69

<sup>1</sup> Die Vergleichswerte sowie die Bezeichnung der Position wurden zusammengefasst bzw. angepasst. Wir verweisen auf die Angaben im Konzernanhang zum 31. Dezember 2014.



## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

IN TEUR	ANHANG	1.1. BIS 31.3.2015	1.1. BIS 31.3.2014
Periodenergebnis		<b>11.667</b>	101.345
In Folgeperioden in die Gewinn- und -Verlustrechnung umzugliederndes sonstiges Ergebnis:			
Unrealisierte Verluste/Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten	6.5.	-762	-2.207
Steuerliche Effekte aus Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses		121	349
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		<b>-641</b>	-1.858
Konzerngesamtergebnis		<b>11.026</b>	99.487
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		<b>11.026</b>	99.487

## KONZERNBILANZ

IN TEUR	ANHANG	31.03.2015	31.12.2014
<b>AKTIVA</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1.	1.784.701	1.780.660
Immaterielle Vermögenswerte		491	534
Sachanlagen		317	335
Derivative Finanzinstrumente, langfristiger Teil	6.5.	2.080	2.002
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.787.589</b>	<b>1.783.531</b>
Derivative Finanzinstrumente, kurzfristiger Teil	6.5.	557	493
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		12.228	9.399
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte		2.170	1.491
Ertragsteuerforderungen		79	78
Zahlungsmittel		65.658	63.503
<b>Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>80.692</b>	<b>74.964</b>
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	6.2.	77.961	92.800
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>158.653</b>	<b>167.764</b>
		<b>1.946.242</b>	<b>1.951.295</b>

IN TEUR	ANHANG	31.03.2015	31.12.2014
<b>PASSIVA</b>			
Gezeichnetes Kapital		180.530	180.530
Kapitalrücklage		401.930	401.930
Sonstige Rücklagen		-12.690	-12.049
Erwirtschaftetes Eigenkapital		244.280	232.613
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		814.050	803.024
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>814.050</b>	<b>803.024</b>
Verzinsliche Darlehen, langfristiger Teil	6.4.	961.541	972.279
Derivative Finanzinstrumente, langfristiger Teil	6.5.	41.203	42.221
Passive latente Steuern		4.830	4.320
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>1.007.574</b>	<b>1.018.820</b>
Verzinsliche Darlehen, kurzfristiger Teil	6.4.	74.225	78.173
Derivative Finanzinstrumente, kurzfristiger Teil	6.5.	12.741	12.153
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		16.613	14.610
Ertragsteuerverbindlichkeiten		768	750
Sonstige Verbindlichkeiten	6.6.	20.271	23.765
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>124.618</b>	<b>129.451</b>
		<b>1.946.242</b>	<b>1.951.295</b>

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

IN TEUR	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	SONSTIGE RÜCKLAGEN		GESAMT
			CASHFLOW-HEDGE- RÜCKLAGE	ERWIRTSCHAFTETES EIGENKAPITAL <sup>1</sup>	
Eigenkapital zum 1. Januar 2014	82.000	287.432	-1.150	26.727	395.009
Periodenergebnis				101.345	101.345
Sonstiges Ergebnis			-1.858		-1.858
Konzerngesamtergebnis			-1.858	101.345	99.487
Kapitalerhöhung aufgrund Unternehmenszusammenschluss	51.941	114.219			166.160
Barkapitalerhöhung	46.588	83.859			130.447
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		-2.481			-2.481
Eigenkapital zum 31. März 2014	180.530	483.029	-3.008	128.072	788.623
Eigenkapital zum 1. Januar 2015	180.530	401.930	-12.049	232.613	803.024
Periodenergebnis				11.667	11.667
Sonstiges Ergebnis			-641		-641
Konzerngesamtergebnis			-641	11.667	11.026
Eigenkapital zum 31. März 2015	180.530	401.930	-12.690	244.280	814.050

<sup>1</sup> Wert zum 1. Januar 2014 angepasst aufgrund der Änderung des Ansatzes von latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge.  
Wir verweisen auf den Konzernanhang zum 31. Dezember 2014.

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

IN TEUR	ANHANG	1.1. BIS 31.3.2015	1.1. BIS 31.3.2014
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>			
Ergebnis vor Steuern		12.313	102.179
Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses vor Steuern auf Netto-Cashflows			
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert		0	-971
Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss	4.	0	-115.388
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge		-146	-202
Abschreibungen und Verlust aus Abgängen des Sachanlagevermögens		61	25
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		100	0
Transaktionskosten im Rahmen der Refinanzierung		0	267
Finanzaufwendungen	5.7.	9.387	10.569
Finanzerträge	5.8.	-1.285	-32
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-2.828	-597
Veränderung der sonstigen Forderungen und Vermögenswerte		-679	7.339
Veränderung der Ertragsteuerforderungen		-1	-8
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.002	-14.689
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		-3.475	20.227
Steuererstattungen/Gezahlte Steuern		-16	-11
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>15.433</b>	<b>8.708</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Einzahlungen für Desinvestitionen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.2.	15.300	104.150
Auszahlungen im Zusammenhang mit Desinvestitionen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-561	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1.	-3.895	-3.764
Nettozugang an Liquiden Mitteln aus Unternehmenszusammenschluss	4.	0	45.000
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>10.844</b>	<b>145.386</b>

IN TEUR	ANHANG	1.1. BIS 31.3.2015	1.1. BIS 31.3.2014
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
Gezahlte Zinsen		-9.134	-10.774
Erhaltene Zinsen		4	32
Zahlungen zur Ablösung/Anpassung von Zinssicherungsgeschäften		0	-7.701
Erhaltene Zahlungen im Rahmen des Abschlusses von Zinssicherungsgeschäften		0	3.730
Tilgung von Darlehen		-14.992	-1.017.025
Aufnahme von Darlehen		0	795.000
Gezahlte Transaktionskosten im Rahmen der Refinanzierung		0	-4.911
Erhaltene Emissionserlöse aus Barkapitalerhöhung		0	130.447
Gezahlte Transaktionskosten im Rahmen der Barkapitalerhöhung		0	-2.801
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-24.122</b>	<b>-114.003</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		2.155	40.091
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		63.503	37.606
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>65.658</b>	<b>77.697</b>

# KONZERNANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS FÜR DEN ZEITRAUM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2015

## 1. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die DO Deutsche Office AG (nachfolgend die „Gesellschaft“ oder „Deutsche Office“) wurde am 20. Juni 2006 gegründet. Sie wird im Handelsregister des Amtsgerichtes Köln unter der Nummer HRB 67370 geführt. Der eingetragene Sitz aller Gesellschaften des Deutsche Office Konzerns lautet Maarweg 165 in 50825 Köln, Deutschland.

Die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften (der „Konzern“ oder „Deutsche Office Konzern“) betreiben den Erwerb und die Verwaltung von Immobilien und Beteiligungsgesellschaften. Dabei konzentrieren sich die geschäftlichen Aktivitäten auf Deutschland. Der Konzern besitzt Immobilien, die über den gesamten deutschen Raum verteilt sind. Das Portfolio umfasst vorwiegend Büro- und Einzelhandelsflächen einschließlich zweier Hotels und dreier Seniorenresidenzen.

Von den 54 Objekten zum 31. Dezember 2014 sind insgesamt zwei Immobilien mit Nutzen- und Lastenübergang in den ersten drei Monaten des Jahres 2015 auf die Erwerber übergegangen. Das Portfolio des Konzerns beinhaltet somit zum 31. März 2015 insgesamt 52 Objekte, wovon eines als zur Veräußerung gehalten klassifizierter Vermögenswert ausgewiesen wird. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen unter „6.2. Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte“.

## 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

### 2.1. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss (im Folgenden auch „Zwischenabschluss“) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2015 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der Zwischenabschluss wurde nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss zum Geschäftsjahresende erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 zu lesen.

Die Erstellung des Zwischenabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und derivativen Finanzinstrumente, die zum Zeitwert bewertet wurden.

Der Zwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR) gerundet. Hieraus können sich in Einzelfällen in den Tabellen dieses Zwischenabschlusses sowie in den unter den Erläuterungen aufgeführten Summen Rundungsdifferenzen ergeben.

Aufgrund des im Vorjahr am 21. Januar 2014 durchgeführten Unternehmenszusammenschlusses mit der PO REIT sind die Angaben des Konzerns für den Dreimonatszeitraum 2015 mit der Vergleichsperiode nicht direkt vergleichbar.

Die Geschäftstätigkeit des Konzerns ist im Wesentlichen frei von Saison- oder Konjunkteinflüssen.

### 2.2. WESENTLICHE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Für die Aufstellung des Zwischenabschlusses wurden die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen.

### 2.3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Zwischenabschluss umfasst den Abschluss der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen zum 31. März 2015. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

In den Konsolidierungskreis sind neben der Deutschen Office Unternehmen einbezogen, bei denen der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaften zusteht. Der Konsolidierungskreis umfasst – unverändert gegenüber dem 31. Dezember 2014 – die Gesellschaft sowie zwei inländische Tochter- und 101 inländische Enkelunternehmen.

## 2.4. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Bei der Erstellung des Zwischenabschlusses werden vom Management Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen getroffen, die sich auf die Höhe der zum Ende der Berichtsperiode ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie die Angabe von Eventualverbindlichkeiten auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in zukünftigen Perioden zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

## 3. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Art der von der Gesellschaft angebotenen Dienstleistungen besteht ausschließlich in der Tätigkeit als Vermieter. Geographisch ist die Gesellschaft ausschließlich auf dem deutschen Markt tätig und verfügt über das einzige Segment „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“, das im Wesentlichen Büroimmobilien beinhaltet, die im Eigentum der Gesellschaft stehen, von dieser jedoch nicht selbst genutzt, sondern vermietet werden. Die innerhalb des Segments befindlichen Immobilien stellen die Grundlage für den Ertrag der Gesellschaft dar. Eine Differenzierung nach Kundengruppen liegt nicht vor, da die Gesellschaft ausschließlich Gewerbeimmobilien im Portfolio hat.

Die Immobilien werden alle getrennt voneinander überwacht, um die Ertragskraft jeder einzelnen Immobilie innerhalb des Segments bestimmen und um Entscheidungen über die Entwicklung des Segments rechtzeitig treffen zu können.

Bei zwei Mietern belaufen sich die Mieterlöse auf Basis der Nettokaltmieten für den Dreimonatszeitraum auf insgesamt 24,7% (Vorjahresvergleichszeitraum: 22,1%) der im gesamten Konzern realisierten Mieterlöse. Es handelt sich um zwei Mieter besser Bonität, wodurch das Kreditrisiko als minimal einzustufen ist.

## 4. UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLUSS VORJAHR

Im Vorjahresvergleichszeitraum wurde die Verschmelzung mit der Prime Office REIT-AG, München (PO REIT), zum 21. Januar 2014 als Unternehmenszusammenschluss bilanziert. Die Verschmelzung der PO REIT erfolgte durch die Ausgabe von 51.941.345 neuen Aktien der Gesellschaft. Die gesamten Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs (beizulegender Zeitwert der übertragene Gegenleistung) beliefen sich rechnerisch auf TEUR 166.160. Aus dem Unternehmenserwerb entstand ein Ertrag in Höhe von TEUR 115.338 aus Erstkonsolidierung (negativer Unterschiedsbetrag), der in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge erfasst wurde. Die beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Vermögenswerte und Schulden wurden zum 31. März 2014 einer erneuten Bewertung (Reassessment) unterzogen, die zu keiner Änderung der beizulegenden Zeitwerte geführt hatte.

## 5. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

### 5.1. ERTRÄGE AUS DER VERMIETUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Die Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellten sich wie folgt dar:

IN TEUR	3M/2015	3M/2014
Mieterträge für Raummieten	25.321	23.958
Mieterträge für Garagen	1.842	1.560
Mietfreie Zeiten	-961	-744
	26.202	24.774

Der Anstieg der Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert im Wesentlichen aus dem Erstkonsolidierungszeitpunkt der PO REIT am 21. Januar 2014 und der damit weitestgehend fehlenden Januar 2014 Mieterträge in Höhe von TEUR 2.827 im Vorjahresvergleichszeitraum.

## 5.2. IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNGS-AUFWAND

Die umlegbaren Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen sowie die nicht umlegbaren Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen wurden anders als im Vorjahresvergleichszeitraum zusammengefasst im „Immobilienbewirtschaftungs-aufwand“ ausgewiesen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Erläuterungen im Konzernanhang zum 31. Dezember 2014.

Der Immobilienbewirtschaftungs-aufwand setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	3M/2015	3M/2014 <sup>1</sup>
Grundsteuer	4.052	2.858
Wartungskosten	1.622	1.626
Wärmekosten und Heizkosten	1.020	1.133
Pförtner, Empfang, Hausmeisterkosten, Bewachung	804	870
Stromkosten	706	857
Objektverwaltung	502	414
Versicherungen	368	286
Reinigungskosten	342	385
Winterdienst, Straßendienst, Außenpflege, Hydropflege	255	262
Nicht abziehbare Vorsteuer	348	414
Wasser	214	259
Müll und Entsorgung	182	154
Übrige	583	536
<b>Gesamt</b>	<b>10.998</b>	<b>10.054</b>

<sup>1</sup> Angepasst aufgrund der Ausweisänderung. Wir verweisen auf den Konzernanhang zum 31. Dezember 2014.

Die Immobilienbewirtschaftungs-aufwendungen, insbesondere die Aufwendungen für Grundsteuern, stiegen im Berichtszeitraum durch die Anwendung von IFRIC 21, da die Verbindlichkeiten für die ausstehende Grundsteuer der im Bestand befindlichen Objekte für die folgenden drei Quartale des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 3.015 passiviert wurden. In Höhe des zukünftig von den Mietern im Rahmen der Nebenkostenabrechnung zu erstattenden Betrags von TEUR 2.437 wurden Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten erfasst. Die Differenz in Höhe von TEUR 578 sind Kosten des Leerstands.

Im Vorjahresvergleichszeitraum wurde IFRIC 21 noch nicht angewendet, da diese Interpretation laut EU-Recht erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden ist, die am oder nach dem 17. Juni 2014 beginnen.

Der Immobilienbewirtschaftungs-aufwand enthält Kosten des Leerstands in Höhe von TEUR 1.911 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 1.578), aufgrund von mietvertraglichen Regelungen nicht umlegbare Kosten in Höhe von TEUR 271 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 282) sowie aufgrund der Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umlegbare Kosten in Höhe von TEUR 732 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 997). Der Anstieg der Leerstands-kosten gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum resultiert im Wesentlichen aus der Anwendung von IFRIC 21.

## 5.3. VERWALTUNGS-AUFWAND

IN TEUR	3M/2015	3M/2014
Personalaufwand	2.001	1.087
Rechts- und Beratungskosten	157	368
EDV-Kosten	113	167
Abschluss- und Prüfungskosten	106	117
Versicherungen/Beiträge und Abgaben	66	37
Abschreibungen	63	73
Reisekosten	59	59
Gutachterkosten	57	46
Übrige	221	337
<b>Gesamt</b>	<b>2.843</b>	<b>2.291</b>

Der Anstieg der Personalaufwendungen ist im Wesentlichen auf Abfindungen zurückzuführen, die u. a. im Zusammenhang mit dem vorzeitigen Ausscheiden von Herrn von Cramm zum 30. April 2015 vereinbart wurden. Die Abfindung umfasst die vertragliche Vergütung bis zum ursprünglichen Ablauf des Vorstandsvertrages zum 31. Dezember 2015, die variable Vergütung für 2015 sowie die Ablösung der aktienbasierten Vergütung. Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen zu den aktienbasierten Vergütungen.



Das Mitarbeiterbeteiligungsprogramm, welches im Geschäftsjahr 2014 erstmals aufgesetzt wurde und eine Erfolgsvergütung mit einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage von vier Geschäftsjahren (Long Term Incentive – „LTI“) enthält, wurde auch im laufenden Geschäftsjahr gewährt. Aus den Beteiligungsprogrammen 2014 und 2015 können der Gesellschaft Personalaufwendungen in Höhe von insgesamt bis zu TEUR 625 bzw. TEUR 643 in den kommenden drei bzw. vier Jahren entstehen.

Die Aufwendungen zur Altersvorsorge betragen im Geschäftsjahr TEUR 7 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 6).

#### AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG

Die Gesellschaft hat virtuelle Aktien (Performance Share Units - psu) als eine Form der aktienorientierten Vergütung gewährt. Die Auszahlung der in 2014 fälligen psus erfolgte im Januar und März 2015. Die Bewertung der noch nicht fälligen psus erfolgte unter Berücksichtigung der Performance-Hebel mit dem Durchschnitt der Tagesschlusskurse der DO Deutsche Office AG im Xetra-Handel der Deutschen Börse AG der letzten drei Monate vor dem Stichtag 31. März 2015. Hierfür wurde zum Stichtag ein Betrag von TEUR 24 (zum 31. Dezember 2014: TEUR 107) abgezogen.

Mit dem vorzeitigen Ausscheiden von Herrn von Cramm aus dem Vorstand der Gesellschaft werden die noch ausstehenden psu mit der Abfindung abgegolten.

#### 5.4. SONSTIGE ERTRÄGE

Die sonstigen Erträge in Höhe von TEUR 257 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 116.012) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Ablösung von ausstehenden Rückbauverpflichtungen bzw. Mietabstandszahlungen in Höhe von TEUR 113 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 36) sowie Erträge aus Versicherungsschädigungen in Höhe von TEUR 98 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 103).

Die sonstigen Erträge des Vorjahres beinhalten im Wesentlichen den Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss in Höhe von TEUR 115.388.

#### 5.5. SONSTIGE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	3M/2015	3M/2014
Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste	115	56
Nicht abziehbare Vorsteuer	14	228
Transaktionskosten der Verschmelzung mit der PO REIT	0	23.162
Aufwendungen Refinanzierung Darlehen	0	267
Übrige	2	126
<b>Gesamt</b>	<b>131</b>	<b>23.839</b>

Die sonstigen Aufwendungen waren im Vorjahr im Wesentlichen von den Transaktionskosten der Verschmelzung mit der PO REIT geprägt. Dazu gehörte insbesondere die aufgrund der Verschmelzung zu entrichtende Grunderwerbsteuer.

#### 5.6. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

In dem am 31. März 2015 endenden Dreimonatszeitraum sind die veräußerten Objekte „Hohenzollernring“ in Köln (Nutzen- und Lastenwechsel 31. Januar 2015) sowie „Gutleutstraße“ in Frankfurt a. M. (Nutzen- und Lastenwechsel 31. März 2015) auf die Erwerber übergegangen.

Die Verkaufspreise der in 2015 übergebenen Objekte betragen insgesamt TEUR 15.300 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 104.150) bei abgehenden Buchwerten in Höhe von TEUR 15.347 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 104.150) sowie Aufwendungen aus der Veräußerung der Immobilien in Höhe von TEUR 53 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 0).

## 5.7. FINANZAUFWENDUNGEN

Die Finanzaufwendungen stellen sich wie folgt dar:

IN TEUR	3M/2015	3M/2014
Zinsaufwand Darlehen Herkules Portfolio	3.398	3.131
Zinsaufwand Darlehen Homer Portfolio	2.401	3.501
Zinsaufwand Darlehen Prime Office Portfolio	3.588	2.774
Aufwand derivative Finanzinstrumente	0	1.163
<b>Gesamt</b>	<b>9.387</b>	<b>10.569</b>

Die Zinsaufwendungen für das Herkules Darlehen sind trotz verkaufsbedingten Tilgungen sowie verbesserten Darlehenskonditionen in Folge der am 20. Februar 2014 durchgeführten Refinanzierung angestiegen. Im Dreimonatszeitraum 2015 sind Zinsaufwendungen aus Swapgeschäften für volle drei Monate erfasst worden, wohingegen im Vorjahresvergleichszeitraum nur anteilige Zinsen seit dem Neuabschluss von Swapgeschäften für das Refinanzierungsdarlehen am 20. Februar 2014 angefallen sind. Die Zinssicherungsgeschäfte für das abgelöste Akquisitionsdarlehen waren bereits zum 31. Dezember 2013 ausgelaufen.

Die Zinsaufwendungen für das Homer Darlehen konnten hingegen im Vergleich zum Vorjahr aufgrund verbesserter Darlehenskonditionen in Folge der Refinanzierung deutlich gesenkt werden. Die verbesserten Darlehenskonditionen wirkten sich im Vorjahresberichtszeitraum erst ab dem 19. Februar 2014 aus.

Der Anstieg der Zinsaufwendungen für das Prime Office Portfolio resultiert im Wesentlichen aus dem Erstkonsolidierungszeitpunkt der PO REIT am 21. Januar 2014 und den damit weitestgehend fehlenden Januar 2014 Zinsbelastungen im Vorjahresvergleichszeitraum.

## 5.8. FINANZERTRÄGE

Der Anstieg der Finanzerträge resultiert im Wesentlichen aus den Erträgen aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der als nicht effektiv eingestufteten Zinssicherungsgeschäfte (TEUR 1.282; Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 0). Wir weisen diesbezüglich auf die Angaben unter „6.5. Derivative Finanzinstrumente“.

## 5.9. ERGEBNIS JE AKTIE

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt.

Da es keine verwässernden Eigenkapitalinstrumente gibt, entspricht das verwässerte dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

Die gewichtete Anzahl der Aktien beläuft sich zum 31. März 2015 auf 180.529.633 (Vorjahresvergleichszeitraum: 146.210.615 Aktien).

## 6. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### 6.1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

IN TEUR	31.03.15	31.12.14
<b>Stand am 1. Januar</b>	<b>1.780.660</b>	1.299.410
Zugänge aus Unternehmenszusammenschluss	0	579.138
Abgänge aus Veräußerungen	0	-18.689
Unterjährige werterhöhende Maßnahmen	3.895	20.359
Effekt aus der Mietlinearisierung aufgrund der Anwendung von SIC 15	146	-1.146
Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	0	32.097
Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	0	-37.709
Umgliederung in die als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	0	-92.800
<b>Stand am 31. März 2015/ 31. Dezember 2014</b>	<b>1.784.701</b>	<b>1.780.660</b>

Zum 31. Dezember 2014 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einer detaillierten Bewertung unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014.

Für Zwecke der Berichterstattung zum 31. März 2015 wurde die Angemessenheit der Bewertung zum 31. Dezember 2014 überprüft. Dabei ist der Vorstand zu dem Ergebnis gekommen, dass es bei der Bewertung der Objekte zu keiner wesentlichen Änderung der wertbeeinflussenden Faktoren gekommen ist. Vor diesem Hintergrund wurden die zum 31. Dezember 2014 ermittelten Werte der Immobilien in dem Zwischenabschluss zum 31. März 2015 unverändert übernommen. Bei den Objekten, bei denen Investitionen vorgenommen wurden, die über das übliche Maß an Instandhaltungen hinaus gehen, wurden die zum 31. Dezember 2014 ermittelten angepassten Werte um den Betrag der Investitionen erhöht.

Hinsichtlich der Umgliederung aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte verweisen wir auf die nachfolgende Ausführung unter „6.2 Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte“.

## **6.2. ALS ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTEN KLASSIFIZIERTE VERMÖGENSWERTE**

In der Bilanz zum 31. März 2015 wird die als Finanzinvestition gehaltene Immobilie „Ludwig-Erhard-Anlage“ in Frankfurt a. M. (TEUR 77.961) aufgrund des im Januar 2015 notariell beurkundeten Kaufvertrags in der Position Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte ausgewiesen. Der Nutzen- und Lastenübergang des Objektes ist am 30. April 2015 erfolgt.

Als Verkaufspreis für das Objekt „Ludwig-Erhard-Anlage“ in Frankfurt a. M. wurden TEUR 82.000 vereinbart. Dieser reduziert sich um TEUR 3.500, wenn der Käufer die bis 30. Oktober 2015 gestundete letzte Kaufpreisrate vorzeitig zum 30. April 2015 begleicht. Der vollständige Kaufpreis in Höhe von TEUR 78.500 ist am 23. April 2015 eingegangen, so dass das Objekt mit dem reduzierten Kaufpreis abzüglich Veräußerungskosten mit einem Wert von TEUR 77.650 (zum 31. Dezember 2014: TEUR 77.500) in der Position Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte ausgewiesen wird. Der Anstieg des Buchwertes gegenüber dem 31. Dezember 2014 resultiert aus dem Umstand, dass von den erwarteten Veräußerungskosten in Höhe von insgesamt rund TEUR 1.000 bereits TEUR 461 zum 31. März 2015 abgerechnet wurden.

Der Nutzen- und Lastenwechsel für die zum 31. Dezember 2014 unter dieser Position ausgewiesenen und mit Kaufvertrag vom 21. November 2014 bzw. 26. November 2014 veräußerten Objekte „Hohenzollernring“ in Köln (TEUR 8.000) sowie „Gutleutstraße“ in Frankfurt a. M. (TEUR 7.300) erfolgten am 31. Januar 2015 bzw. 31. März 2015.

## **6.3. EIGENKAPITAL**

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

## 6.4. VERZINSLICHE DARLEHEN

IN TEUR		KURZFRISTIG				LANGFRISTIG	
PORTFOLIO/OBJEKT	FÄLLIGKEIT IN JAHREN	EFFEKTIVER ZINSSATZ P. A. <sup>1</sup>	DARLEHEN	ABGEGRENZTE ZINSEN	SUMME	DARLEHEN	SUMME KURZ- UND LANGFRISTIG
<b>31.03.15</b>							
Herkules-Refinanzierungsdarlehen	4,78	EURIBOR + 2,11 %	13.501	1.325	14.826	375.184	390.010
Homer-Refinanzierungsdarlehen	3,50	EURIBOR + 2,00 %	7.024	849	7.873	354.295	362.168
Prime Office Portfolio							
Düsseldorf, Stuttgart, Nürnberg	3,76	EURIBOR + 1,90 %	1.023	0	1.023	52.931	53.954
Darmstadt, T-Online	4,67	EURIBOR + 1,80 %	3.688	0	3.688	80.162	83.850
Darmstadt, T-Systems	4,76	EURIBOR + 1,80 %	438	0	438	22.118	22.556
Essen, Alfredstraße	2,25	EURIBOR + 1,44 %	932	0	932	41.832	42.764
Essen, Opernplatz	2,75	EURIBOR + 1,65 %	587	0	587	18.338	18.925
Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage	2,76	3,35 %	34.777	0	34.777	0	34.777
Meerbusch	0,75	EURIBOR + 0,9 %	9.709	0	9.709	0	9.709
Heilbronn	2,25	EURIBOR + 1,44 %	372	0	372	16.681	17.053
<b>Gewichteter Durchschnitt</b>	<b>3,98</b>						
<b>Summe</b>			<b>72.051</b>	<b>2.174</b>	<b>74.225</b>	<b>961.541</b>	<b>1.035.766</b>
<b>31.12.14</b>							
Herkules-Refinanzierungsdarlehen	5,02	EURIBOR + 2,11 %	16.666	1.424	18.090	382.904	400.994
Homer-Refinanzierungsdarlehen	3,75	EURIBOR + 2,00 %	7.024	864	7.888	356.052	363.940
Prime Office Portfolio							
Düsseldorf, Stuttgart, Nürnberg	4,00	EURIBOR + 1,90 %	1.023	0	1.023	53.187	54.210
Darmstadt, T-Online	4,92	EURIBOR + 1,80 %	3.687	0	3.687	80.584	84.271
Darmstadt, T-Systems	5,00	EURIBOR + 1,80 %	438	0	438	22.228	22.666
Essen, Alfredstraße	2,50	EURIBOR + 1,44 %	932	0	932	42.065	42.997
Essen, Opernplatz	3,00	EURIBOR + 1,65 %	580	0	580	18.485	19.065
Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage	3,00	4,35 %	35.418	0	35.418	0	35.418
Meerbusch	1,00	EURIBOR + 0,9 %	9.745	0	9.745	0	9.745
Heilbronn	2,50	EURIBOR + 1,44 %	372	0	372	16.774	17.146
<b>Gewichteter Durchschnitt</b>	<b>4,23</b>						
<b>Summe</b>			<b>75.885</b>	<b>2.288</b>	<b>78.173</b>	<b>972.279</b>	<b>1.050.452</b>

<sup>1</sup> 3-Monats-EURIBOR.

#### **ANTEIL DER ZINSSICHERUNG**

Mit Ausnahme der Finanzierung für die Ludwig-Erhard-Anlage (0 %) sowie für das Herkules- (85 %) und das Homer-Portfolio (81 %) sind sämtliche Darlehensnominalbeträge zu 100 % mit Zinsswaps bzw. Zinscaps gegen das Risiko steigender Zinssätze abgesichert.

#### **DARLEHEN PRIME OFFICE PORTFOLIO**

Die Fixierung der Konditionen des Darlehensvertrags für das Objekt „Ludwig-Erhard-Anlage“ in Frankfurt a. M. in Höhe von EUR 34,8 Mio. endet zum 30. April 2015. Aufgrund des am 23. April 2015 erfolgten Kaufpreiseingangs für das Objekt wurde das Darlehen am 30. April 2015 vollständig zurückgeführt, weshalb das Darlehen zum Bilanzstichtag als kurz-fristig ausgewiesen wird. Das Darlehen hätte eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2017 gehabt.

#### **6.5. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE**

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen Zinsswaps und -caps, welche den Konzern gegen potenzielle Zinsrisiken hinsichtlich seiner Geschäftstätigkeit und seiner Finanzierungsquellen absichern. Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente, welche sämtlich in die Bewertungs-Hierarchiestufe 2 fallen, wurde durch einen unabhängigen Gutachter mittels eines vereinfachten Discounted Cashflow Modells ermittelt.

Die Zinssicherungsgeschäfte der Gesellschaft valutierten zum 31. März 2015 (31. Dezember 2014) mit folgenden beizulegenden Zeitwerten:

IN TEUR	FESTZINS/CAPRATE P.A. ZUM 31.03.2015	31.03.15		31.12.14
		NENNWERT	BEIZULEGENDER ZEITWERT	BEIZULEGENDER ZEITWERT
<b>ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE</b>				
Herkules Portfolio				
Swaps	0,9375 %	158.368	-4.790	-4.596
Swap	1,3280 %	174.832	-10.285	-9.718
Homer Portfolio				
Swaps	1,6575 %	117.000	-6.366	-6.442
Caps	1,2500 %	176.354	138	7
Prime Office Portfolio				
Darmstadt (T-Online-Allee)				
Swap	3,7700 %	83.922	-12.759	-13.104
Meerbusch (Earl-Bakken-Platz)				
Swap	4,2000 %	9.714	-305	-399
Essen (Opernplatz)				
Swap	3,1200 %	18.956	-1.519	-1.616
Essen (Alfredstraße)				
Swap	2,8600 %	29.957	-1.855	-2.000
Cap	2,8600 %	12.839	0	0
Darmstadt (Deutsche-Telekom-Allee)				
Swap	5,2000 %	22.655	-5.070	-5.228
Stuttgart (Breitwiesenstraße)				
Swap	3,0250 %	19.749	-2.499	-2.537
Nürnberg (Richard-Wagner-Platz)				
Swap	3,0250 %	7.074	-895	-908
Heilbronn (Bahnhofstraße)				
Swap	2,8600 %	11.946	-739	-797
Cap	2,8600 %	5.120	0	0
Swap to Swap (Payer Swap)	4,6900 %	17.442	-3.539	-3.659
Swap to Swap (Receiver Swap)	1,7400 %	17.442	2.499	2.488
Düsseldorf (Am Seestern)				
Swap	2,9175 %	27.163	-3.323	-3.370
<b>Gesamt positive Marktwerte</b>			<b>2.637</b>	<b>2.495</b>
<b>Gesamt negative Marktwerte</b>			<b>-53.944</b>	<b>-54.374</b>
<b>Gesamt Nennwert</b>		<b>910.533</b>		

Die Zinssicherungsgeschäfte für das Homer sowie für das Prime Office Portfolio waren während der gesamten Berichtsperiode, für die die Sicherungsbeziehung definiert wurde, nicht als wirksam einzustufen. Die Gewinne aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden dementsprechend sofort erfolgswirksam erfasst. Die Erträge in Höhe von TEUR 1.282 werden in den Finanzerträgen ausgewiesen.

Die Zinssicherungsgeschäfte für das Herkules Portfolio erfüllen die Kriterien für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen und waren in der gesamten Berichtsperiode hoch wirksam. Der Verlust aus den Sicherungsinstrumenten in Höhe von TEUR 762 wird als sonstiges Ergebnis in der Rücklage zur Absicherung von Cashflows („Cashflow Hedge Rücklage“) erfasst.

#### 6.6. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten zum 31. März 2015 im Wesentlichen eine passivierte Verbindlichkeit für die Grunderwerbsteuer im Zusammenhang mit dem Unternehmenszusammenschluss mit der PO REIT in Höhe von TEUR 11.199 (31. Dezember 2014: TEUR 14.667). Die insgesamt zu entrichtende Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 23 Mio. wurde bislang für sechs Objekte vollständig und für ein weiteres Objekt nur in Höhe von Abschlägen entrichtet. Darüber hinaus enthalten die sonstigen Verbindlichkeiten von Mietern vorausgezahlte Mieten (TEUR 2.458, 31. Dezember 2014: TEUR 2.517), Kautionen (TEUR 2.230, 31. Dezember 2014: TEUR 2.584), Personalverbindlichkeiten (TEUR 1.754, 31. Dezember 2014: TEUR 1.495) sowie Sicherheitseinbehalte (TEUR 977, 31. Dezember 2014: TEUR 980).

## 7. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

### 7.1. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus bereits erteilten Aufträgen für begonnene oder geplante Investitionsvorhaben sowie aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit Mietern und sonstigen Vertragspartnern bestehen Verpflichtungen von TEUR 5.276 (31. Dezember 2014: TEUR 4.723).

### 7.2. EVENTUALFORDERUNGEN

Zum Bilanzstichtag lagen keine Eventualforderungen vor.

### 7.3. KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds umfasst alle Zahlungsmittel, die sich aus Guthaben bei Kreditinstituten zusammensetzen.

### 7.4. BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Bei den nahestehenden Unternehmen bzw. Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2014 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Deutsche Office wird zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses weiterhin von einer ausländischen Gesellschaft, der Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Los Angeles, Kalifornien, USA, kontrolliert (die „Holdinggesellschaft“). Dies geschieht über mehrere von der Holdinggesellschaft beherrschte Zwischengesellschaften, die ihrerseits wiederum mehrere Fondsgesellschaften kontrollieren (zusammen „Oaktree Capital“). Die an der Gesellschaft direkt beteiligten Fondsgesellschaften halten zusammen mehr als 50 % der Anteile am Grundkapital der Gesellschaft.

### 7.5. PERSONALSTAND

Im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2015 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 34 Mitarbeiter.

### 7.6. VORSTAND

Der Vorstand der Gesellschaft bestand zum 31. März 2015 aus Herrn Jürgen Overath, Hennef, und Herrn Alexander von Cramm, München.

Die Gesellschaft hat am 24. März 2015 mit Wirkung zum 1. Mai 2015 Herrn Christof Okulla, Köln, zum Mitglied des Vorstands bestellt. Herr Alexander von Cramm scheidet zum 30. April 2015 aus dem Vorstand aus.

### 7.7. AUFSICHTSRAT

Zum 31. März 2015 setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

- Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Geschäftsführer der Oaktree GmbH, Frankfurt a. M.
- Uwe E. Flach (stellvertretender Vorsitzender), Unternehmensberater
- Caleb Kramer, Managing Director der Oaktree Capital Management L.P. sowie der Oaktree Capital Group LLC, London
- Edward P. Scharfenberg, Rechtsanwalt
- Nebil Senman, Co-Managing Partner der Griffin Real Estate Sp.z.o.o., Warschau, Polen
- Prof. Dr. Harald Wiedmann, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt, Steuerberater

### 7.8. EREIGNISSE NACH DEM 31. MÄRZ 2015

#### VORSTAND

Mit Wirkung zum 1. Mai 2015 ist Herr Christof Okulla, Köln, zum Mitglied des Vorstands bestellt worden. Herr Alexander von Cramm ist zum 30. April 2015 aus dem Vorstand ausgeschieden.

#### IMMOBILIENVERKAUF

Am 30. April 2015 hat der Nutzen- und Lastenwechsel des mit Kaufvertrag vom 29. Januar 2015 veräußerten Objektes „Ludwig-Erhard-Anlage“ in Frankfurt a. M. stattgefunden.

#### DARLEHEN

Mit der Veräußerung des Objektes „Ludwig-Erhard-Anlage“ wurde das Darlehen am 30. April 2015 vollständig zurückgeführt.

Köln, 8. Mai 2015

Der Vorstand

Jürgen Overath  
Sprecher des Vorstands

Christof Okulla  
Finanzvorstand



## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2015 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Ergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Köln, 8. Mai 2015

Der Vorstand

Jürgen Overath  
Sprecher des Vorstands

Christof Okulla  
Finanzvorstand

## WEITERE INFORMATIONEN

### INFORMATIONEN ZUR AKTIE DER DO DEUTSCHE OFFICE AG

Handelsbeginn 02. Januar 2015	EUR 2,97
XETRA-Schlusskurs 31. März 2015	EUR 4,05
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	EUR 2,87/EUR 4,10
Marktkapitalisierung 31. März 2015	EUR 731,0 Mio.
Amtlicher Markt	Prime Standard, Frankfurt und XETRA
Index	FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series, SDAX Index
Anzahl Aktien	180.529.633 Stück
Börsenkürzel	PMOX
Wertpapierkennnummer (WKN)	PRME02
ISIN	DE000PRME020
Designated Sponsors	Baader Bank, Close Brothers Seydler

### FINANZKALENDER

#### DATUM

03. Juni 2015	Kempen European Property Seminar, Amsterdam
17. Juni 2015	Ordentliche Hauptversammlung
01. Juli 2015	Kepler Cheuvreux Immobilienkonferenz, Paris
11. August 2015	Halbjahresfinanzbericht 2015
08. September 2015	EPRA Konferenz
21. September 2015	Goldman Sachs/Berenberg Konferenz, München
22. September 2015	Baader Investment Conference, München
01. Oktober 2015	SocGen Pan-European Real Estate Conference, London
05.–07. Oktober 2015	EXPO REAL, München
11. November 2015	Neunmonatsfinanzbericht 2015
17. November 2015	Commerzbank Real Estate Conference
Januar 2016	Kepler Cheuvreux Conference, Frankfurt

## KONTAKT

DO Deutsche Office AG  
Maarweg 165  
50825 Köln  
Tel. +49 (0) 221 888 29 100  
Fax +49 (0) 221 888 29 199  
info@deutsche-office.de  
www.deutsche-office.de

## IMPRESSUM

**HERAUSGEBER**  
DER VORSTAND DER  
DO Deutsche Office AG, Köln

**DESIGN UND UMSETZUNG**  
Kirchhoff Consult AG,  
Hamburg

## IR-KONTAKT

Richard Berg  
Head of Investor Relations &  
Corporate Communications  
Tel. +49 (0) 221 888 29 160  
Fax +49 (0) 221 888 29 199  
rberg@deutsche-office.de

Die IR App der Deutsche Office ist ein mobiles Publikations-Center für iPhone und iPad, das unsere wichtigsten Veröffentlichungen mobil für Sie bereit hält – überall und zu jeder Zeit. Die Deutsche Office IR App können Sie kostenlos im Apple-Store herunterladen.

Stand: Mai 2015  
© DO Deutsche Office AG, Köln

