

Deutsche Office

# HALBJAHRESFINANZBERICHT 2015



## INHALT

5	DO DEUTSCHE OFFICE AG IN H1/2015 AUF EINEN BLICK
6	BRIEF DES VORSTANDS
8	KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
8	Konjunkturbericht
9	Portfoliobericht
10	Wirtschaftsbericht
13	Risiko- und Chancenbericht
13	Die Deutsche Office Aktie
15	Nachtragsbericht
15	Prognosebericht
16	UNGEPRÜFTER VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
16	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
16	Konzerngesamtergebnisrechnung
17	Konzernbilanz
18	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
19	Konzernkapitalflussrechnung
20	Konzernanhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2015
31	BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT
32	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
33	INFORMATIONEN ZUR DO DEUTSCHE OFFICE AG, UNTERNEHMENSKALENDER, KONTAKT UND IMPRESSUM

## KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

ERTRAGSKENNZAHLEN IN MIO. EURO (IFRS) UND MITARBEITER	01.01.-30.06.15	01.01.-30.06.14*	DELTA IN %
Erträge aus der Vermietung	52,7	51,7	1,9
Netto Ergebnis aus der Vermietung	47,4	45,1	5,1
Operatives Ergebnis (EBIT)	43,3	124,0	-65,1
Finanzergebnis	-13,6	-24,3	-44,0
Periodenergebnis	27,2	97,9	-72,2
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,15	0,60	-75,0
EPRA-Ergebnis	23,7	20,6	15,6
EPRA-Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,13	0,13	0,0
Funds from Operations (FFO)	24,8	21,1	17,5
FFO je Aktie (in Euro)	0,14	0,13	7,7
Mitarbeiter (Personen)	33	35	-5,7

BILANZKENNZAHLEN IN MIO. EURO (IFRS)	30.06.15	31.12.14	DELTA IN %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.708,6	1.780,7	-4,0
Bankguthaben und Kassenbestände	69,8	63,5	9,9
Bilanzsumme	1.878,6	1.951,3	-3,7
Eigenkapital	805,5	803,0	0,3
Eigenkapitalquote (in Prozent)	42,9	41,2	4,1
Gesamtschulden inkl. Derivate	1.073,2	1.148,3	-6,5
Nettoverschuldung	929,6	1.001,6	-7,2
Net Loan-to-Value (in Prozent)	51,9	53,5	-3,0
Net Asset Value (NAV)	805,5	803,0	0,3
NAV je Aktie (in Euro)	4,46	4,45	0,2
EPRA-NAV je Aktie (in Euro)	4,68	4,74	-1,3
EPRA-NNNAV je Aktie (in Euro)	4,46	4,45	-0,2

WEITERE EPRA-KENNZAHLEN	30.06.15	31.12.14	DELTA IN %
EPRA-Nettoanfangsrendite (in Prozent)	5,2	5,2	0,0
EPRA-"topped-up"-Nettoanfangsrendite (in Prozent)	5,3	5,2	1,9

\* Bei den zeitraumbezogenen Angaben des Vorjahres/ Halbjahres ist zu beachten, dass aufgrund der erst Ende Januar 2014 erfolgten Verschmelzung die Prime Office REIT-AG lediglich seit Februar 2014 konsolidiert wurde. Die Vergleichszahlen H1/2014 sind zudem geprägt durch den Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss in Höhe von 115,4 Mio. Euro aufgrund der Verschmelzung der Prime Office REIT-AG auf die Gesellschaft sowie Aufwendungen in Zusammenhang mit der Verschmelzung in Höhe von 23,5 Mio. Euro.

# DO DEUTSCHE OFFICE AG IN H1/2015\* AUF EINEN BLICK

- Hohes Vermietungsvolumen im ersten Halbjahr 2015: Vermietungsleistung von rund 76.700 m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr 2015 entspricht rund 8,5 % der Gesamtmietfläche.
- Starkes Vermietungsergebnis: rund 28.500 m<sup>2</sup> neu abgeschlossene Mietverträge und rund 48.200 m<sup>2</sup> Mietvertragsverlängerungen.
- Signifikante Verbesserung des Leerstands: Leerstand sinkt von 19,4 % zum 30. Juni 2014 auf 15,9 % zum 30. Juni 2015. Zum Jahresende 2015 wird eine weitere Verbesserung des Leerstands auf 14 – 13 % erwartet.
- Auf Akquisitionskurs: Erwerb einer vollvermieteten Büroimmobilie in Stuttgart mit einer Bruttoanfangsrendite von 13,9 %. Der Nutzen- und Lastenübergang erfolgte am 31. Juli 2015.
- Deutliches Wachstum der Funds from Operations (FFO) durch attraktive Finanzierungsbedingungen und niedrigere Verschuldung, reduzierte Verwaltungsaufwendungen und gestiegene Vermietungscashflows: Anstieg der FFO um 17,5 % auf 24,8 Mio. Euro bzw. 0,14 Euro pro Aktie.
- Weitere Reduzierung der Verschuldung und deutliche Verbesserung des Finanzergebnisses: der Net-Loan-to-Value sinkt zum 30. Juni 2015 gegenüber 31. Dezember 2014 um 1,6 %-Punkte auf 51,9 %. Das Finanzergebnis verbessert sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 44,0 % auf -13,6 Mio. Euro.
- Leichter Anstieg des Net Asset Values (NAV) zum 30. Juni 2015 auf 805,5 Mio. Euro bzw. 4,46 Euro pro Aktie trotz Dividendenausschüttung nach 4,45 Euro pro Aktie per 31. Dezember 2014. Der EPRA-NAV erreicht 4,68 Euro pro Aktie.
- Guidance präzisiert: Bei erwarteten Erträgen in Höhe von rd. 107 Mio. Euro im Gesamtjahr 2015 erwartet der Vorstand Funds from Operations in Höhe von 52 Mio. Euro bzw. 0,29 Euro pro Aktie. Die kommunizierten Ziele mit Erträgen aus der Vermietung in Höhe von 105 – 107 Mio. Euro und FFO von mindestens 50 Mio. Euro wurden insofern konkretisiert. Die Planung für das Geschäftsjahr 2015, insgesamt 50 - 60 % der FFO auszusütten, bleibt unverändert.

\* Bei den zeitraumbezogenen Angaben des Vorjahres/ Halbjahres 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,

auch im ersten Halbjahr 2015 haben wir gute operative Erfolge erzielt und berichten damit über einen positiven Geschäftsverlauf. Neben deutlichen Fortschritten beim Leerstandsabbau haben wir seit Jahresbeginn wiederum Verkaufschancen gewinnbringend genutzt. Parallel sind wir auf Akquisitionskurs geschwenkt und haben unter anderem den Erwerb einer attraktiven Büroimmobilie in Stuttgart vorangetrieben. Der Vertragsabschluss erfolgte Anfang Juli 2015.

Unser Asset-Management-Team vermietete im ersten Halbjahr 2015 rund 76.700 m<sup>2</sup> bzw. 8,5 % der Gesamtmietfläche unseres Portfolios. Auf neue Mietverträge entfielen insgesamt rund 28.500 m<sup>2</sup>. Mietvertragsverlängerungen haben wir für eine Gesamtfläche von rund 48.200 m<sup>2</sup> erzielt. Die Miete der neu abgeschlossenen Mietverträge liegt im Durchschnitt insgesamt ca. 6 % über Budget.

Als Folge der sehr soliden Vermietungsergebnisse und der Objektverkäufe haben wir den Leerstand in unserem Portfolio von 19,4 % zum 30. Juni 2014 um 3,5 %-Punkte auf knapp unter 16 % reduziert. Unter den Vermietungen im ersten Halbjahr sind insbesondere die Mietvertragsabschlüsse über 11.220 m<sup>2</sup> Lager- und Bürofläche in Bruchsal, über rund 2.500 m<sup>2</sup> in unserem Objekt AM SEESTERN 1 in Düsseldorf sowie über insgesamt rund 2.000 m<sup>2</sup> in Ismaning bei München zu nennen. Zudem haben wir im ersten Quartal 2015 Mietverträge über rund 5.500 m<sup>2</sup> im Heerdtter Lohweg sowie über rund 1.500 m<sup>2</sup> im KASTOR-TOWER in Frankfurt abgeschlossen. Mit den Vermietungserfolgen in Düsseldorf und Frankfurt hat unser Vermietungsteam bereits in der ersten Jahreshälfte 2015 bedeutende Mietvertragsabschlüsse in besonders herausfordernden Vermietungsmärkten erreicht.

Neben dem Verkauf des Westend-Ensembles im Januar 2015, über den wir bereits ausführlich berichteten, haben wir seit Jahresbeginn weitere attraktive Verkaufschancen wahrgenommen und notarielle Kaufverträge für ein Objekt in Düsseldorf (Immermannstraße) sowie für ein Objekt in Bonn (Potsdamer Platz) abgeschlossen. Die Verkaufserlöse lagen insgesamt über den IFRS-Buchwerten zum 31. Dezember 2014. Wir verstehen das als Bestätigung der IFRS-Buchwerte unseres Portfolios durch den Markt. Aufgrund der Kaufpreiszahlung erfolgte im ersten Quartal 2015 der Nutzen- und Lastenübergang für das Objekt in der Gutleutstraße in Frankfurt bzw. am Hohenzollernring in Köln. Für das Westend-Ensemble erfolgte der Nutzen- und Lastenübergang mit Ablauf des 30. April 2015.

Anfang Juli 2015 haben wir den Erwerb einer Büroimmobilie in Stuttgart/ Vaihingen bekanntgeben, der mit einer Bruttoanfangsrendite von 13,9 % zu sehr attraktiven Konditionen erfolgt ist. Das Objekt mit einer Gesamtmietfläche von 21.411 m<sup>2</sup> ist vollvermietet. Das Kaufobjekt entspricht nahezu idealtypisch den Akquisitionskriterien unserer Gesellschaft mit dem Ziel der Realisation von Wertschöpfungspotenzialen entsprechend unseres aktiven Asset-Management-Ansatzes.

Auch wirtschaftlich verlief das erste Halbjahr 2015 sehr positiv: Insgesamt konnten wir die Erträge aus der Vermietung von 51,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 52,7 Mio. Euro steigern. Aufgrund des zum 30. Juni 2015 auf 51,9 % (31.12.2014: 53,5 %) verringerten Verschuldungsgrades sowie deutlich verbesserter Finanzierungsbedingungen verbesserte sich das Finanzergebnis im Vergleich zu H1/2014 um 44 % auf -13,5 (H1/2014: -24,3) Mio. Euro. Das Periodenergebnis lag erwartungsgemäß bei 27,1 Mio. Euro nach 97,9 Mio. Euro H1/2014. Im Vergleichswert des Vorjahres waren Einmaleffekte aus dem Unternehmenszusammenschluss mit der Prime Office REIT-AG enthalten. Das EPRA-Ergebnis, das entsprechende Sonder- und Einmaleffekte bereinigt, stieg im ersten Halbjahr 2015 entsprechend der guten wirtschaftlichen Entwicklung um 15,6 % auf 23,7 (H1/2014: 20,6) Mio. Euro und lag damit deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres. Trotz der vollzogenen Immobilienverkäufe und des noch bestehenden, wenn auch deutlich reduzierten Leerstands steigerten wir die Funds from Operations (FFO) im ersten Halbjahr 2015 um 17,5 % auf 24,8 (H1/2014: 21,1) Mio. Euro.

Ebenfalls positiv entwickelte sich die Deutsche Office Aktie seit Jahresbeginn: So stieg der Aktienkurs zwischen Januar und Juni 2015 bei insgesamt gestiegenen Handelsvolumina um rund 45 Prozent. Zwar zeigte der deutsche gelistete Immobilien-Sektor seit Jahresbeginn durchweg eine positive Entwicklung, doch übertraf der Kursanstieg der Deutschen Office den allgemeinen Markttrend über den gesamten Zeitraum hinweg. Insgesamt legte die Deutsche Office stärker zu als unsere direkten Mitbewerber und entwickelte sich auch besser als der immobilien-spezifische EPRA-Index bzw. der SDAX-Index.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung unserer Gesellschaft am 17. Juni 2015 wurden alle Tagesordnungspunkte bei einer Präsenz von 74,8 % des vertretenen Kapitals mit breiten Mehrheiten zwischen 98,0 und 99,9 % im Sinne der Verwaltung entschieden. Dazu gehörte u.a. auch der Beschluss über die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2014, der die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,15 pro Aktie vorsah. Da die Dividende in vollem Umfang aus dem steuerlichen Einlagekonto im Sinne des § 27 KStG (Nicht in das Nennkapital geleistete Einlagen) geleistet wurde, erfolgte die Auszahlung ohne Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag.

Am Vortag, dem 16. Juni 2015 kündigte die alstria office REIT-AG („alstria“) an, ein öffentliches Umtauschangebot für alle Aktien der Deutschen Office abgeben zu wollen. Dazu hat alstria mit den von unserem Großaktionär Oaktree Capital Management L.P. („Oaktree“) gemanagten Fonds eine Vereinbarung geschlossen, wonach diese sich unwiderruflich verpflichten, ihren Anteil von bis zu 60,54 % an der Deutschen Office im Rahmen des öffentlichen Übernahmeangebotes abzugeben. Wir haben die Ankündigung der alstria zur Kenntnis genommen. Als Deutsche Office analysieren wir das Geschäftsmodell und die Strategie der alstria vor dem Hintergrund gegenwärtig sehr sorgfältig. Nach Veröffentlichung des öffentlichen Übernahmeangebotes werden Vorstand und Aufsichtsrat entsprechend § 27 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz eine begründete Stellungnahme zur beabsichtigten Transaktion abgeben. Am 23. Juli 2015 haben die Aktionäre der alstria auf der außerordentlichen Hauptversammlung in Hamburg die erforderliche Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit dem angekündigten öffentlichen Übernahmeangebot der alstria an alle Aktionäre der Deutschen Office mit einer Mehrheit von 99,71 % beschlossen.

Wir konkretisieren unsere Guidance für das Geschäftsjahr 2015. Auf Basis des bestehenden Portfolios rechnen wir mit Erträgen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von rd. EUR 107 Mio. Dabei erwarten wir, dass der Rückgang der Vermietungserträge aufgrund der erfolgten Verkäufe durch den weiteren 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 EUR 52 Mio. steigern zu können.

Für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung bei der Umsetzung unserer Strategie danken wir Ihnen sehr herzlich und versichern Ihnen, dass wir auch weiterhin mit höchstem Engagement daran arbeiten, die Ziele der Deutschen Office zu erreichen.

Ihr

Vorstand der DO Deutsche Office AG

# KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

## KONJUNKTURBERICHT

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Weltwirtschaft profitiert weiterhin von günstigen Finanzierungsbedingungen, niedrigen Ölpreisen und positiven Rahmenbedingungen auf dem Arbeitsmarkt. Allerdings führte ein vergleichsweise schwaches erstes Quartal 2015 in Nordamerika dazu, dass der Internationale Währungsfonds (IWF) im Juli 2015 seine Prognose für das Wachstum der weltwirtschaftlichen Gesamtproduktion in 2015 gegenüber seiner Schätzung vom April von ursprünglich 3,5 % auf 3,3 % anpasste. Damit liegt die Wachstumserwartung für 2015 leicht unter dem Vorjahr (3,4 %).

Grundsätzlich bezeichnet der IWF die Treiber des Wirtschaftswachstums in den entwickelten Volkswirtschaften weiterhin als intakt, auch wenn sich das Wachstum in den Schwellenländern verlangsamt hat. Für 2016 erwartet der IWF eine neuerliche Beschleunigung des Wachstums auf 3,8 %. Für die Euro-Zone bleibt die Prognose unverändert positiv: Der IWF erwartet einen Anstieg der Gesamtproduktion in 2015 von 1,5 % bzw. 1,7 % in 2016.

Der ifo-Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft in Deutschland hat sich im Juni 2015 eingetrübt. Der Index sank stärker als erwartet auf 107,4 Zähler. Zwar hat sich die Griechenlandkrise noch nicht in den Auftragsbüchern der Industrie niedergeschlagen, doch ist eine Verunsicherung spürbar. Dennoch sind keine grundlegenden Konjunktursorgen erkennbar, schließlich befindet sich der Geschäftsklimaindex weiterhin auf einem hohen Niveau und signalisiert für die deutsche Wirtschaft ein „akzeptables“ Wachstum.

Im Monatsbericht der Bundesregierung vom Juli 2015 wird berichtet, dass die Konjunktur in Deutschland weiter aufwärts gerichtet bleibt. Auch plant das produzierende Gewerbe eine Ausweitung der Wirtschaftsleistung. Der Konsum der privaten Haushalte wird zunehmend von der weiterhin soliden Einkommens- und Beschäftigungsentwicklung in Deutschland sowie nach wie vor stabiler, teilweise rückläufiger Preise gestützt. Für Deutschland liegen die Wachstumserwartungen für das Jahr 2015 der Bundesregierung, des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung bei 1,8 %, während der IWF 1,6 % erwartet.

### DER BÜROIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Trotz der bestehenden Risiken aufgrund der Griechenlandkrise bzw. der geopolitischen Unsicherheiten wirken die konjunkturellen Rahmenbedingungen in Deutschland insgesamt positiv auf den deutschen Büroimmobilienmarkt und die Bürovermietungsmärkte. Das internationale Immobilien-Beratungsunternehmen Jones Lang LaSalle („JLL“) blickt optimistisch auf das zweite Halbjahr 2015 und erwartet nach wie vor für das Gesamtjahr 2015 ein deutliches Wachstum des Bürovermietungs- und des Investmentmarktes in Deutschland.

Der kumulierte Büroflächenumsatz in den sieben großen Bürostandorten in Deutschland („Big 7“) lag im ersten Halbjahr 2015 mit 1,4 Mio. m<sup>2</sup> rund 11 % über Vorjahresniveau, sodass das beste Halbjahresergebnis der zurückliegenden vier Jahre erzielt werden konnte. Dennoch bestehen weiterhin deutliche regionale Unterschiede. Während die Büroflächenumsätze in Stuttgart (+29 %), Berlin (+22 %), Düsseldorf (+17 %) und Hamburg (+15 %) sehr deutlich stiegen, konnte Köln den Minuswert des Vorjahres (-20 %) auf -5 % reduzieren. In München lag das Halbjahresvolumen nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Aufgrund der positiven Entwicklung im ersten Halbjahr 2015 sowie der insgesamt guten Rahmenbedingungen hat JLL die kumulierte Büroflächenumsatzerwartung für 2015 von ursprünglich ca. 3 Mio. m<sup>2</sup> auf über 3,1 Mio. m<sup>2</sup> erhöht. Damit wird das beste Umsatzergebnis seit 2011 erwartet.

Der Leerstand in den Big 7 hat sich zur Jahresmitte 2015 weiter verringert. Mit rund 6,5 Mio. m<sup>2</sup> bzw. 7,3 % wurde sogar ein neuer Tiefpunkt erreicht. Bei den Leerstandsdaten bestehen in den regionalen Märkten weiterhin deutliche Unterschiede: Frankfurt (10,0 %) und Düsseldorf (9,8 %) weisen weiterhin die höchsten Leerstände auf, wäh-



rend Berlin (6,9 %), Hamburg (6,7 %), München (6,5 %) und Köln (6,1 %) deutlich niedrigere Leerstandsquoten aufzeigen. Den niedrigsten Leerstand unter den Big 7 weist weiterhin Stuttgart mit einem Leerstand von lediglich 5,0 % auf. Die stärksten Rückgänge bei den Leerstandsquoten im Jahresvergleich verzeichneten Frankfurt (-12,6 %), Köln (-12,2 %) und Berlin (-11,2 %).

In Düsseldorf sank zur Jahresmitte 2015 die Spitzenmiete im Jahresvergleich um 5,5 % auf 26,00 Euro, während sie in Köln unverändert blieb. Demgegenüber stiegen die Spitzenmieten in Berlin (+4,5 %), München (+3,1 %), Stuttgart (+2,6 %), Hamburg (+2,1 %) und Frankfurt (+1,4 %). Über alle Standorte hinweg stieg der JLL-Spitzenmietpreisindex in Q2/2015 im Jahresvergleich um +1,2 %.

Wie stark die Auswirkungen der Griechenlandkrise sowie der geopolitischen Krisen auf die volkswirtschaftliche Entwicklung und die Immobilienmärkte sein werden, ist weiterhin nicht abzuschätzen. Der Investmentmarkt blieb mit einem Umsatz im gewerblichen Bereich von rund 24 Mrd. Euro weiterhin von den Unsicherheiten in H1/2015 unberührt. Vielmehr stieg das Halbjahresvolumen auf das Doppelte des durchschnittlichen Halbjahresvolumens der zurückliegenden 5 Jahre. Ausländische Investoren sind weiterhin stark im deutschen Investmentmarkt vertreten. JLL erwartet auch in der zweiten Jahreshälfte 2015 eine dynamische Entwicklung des Investmentmarkts, sodass im gewerblichen Immobilienbereich in Deutschland mit einem Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr 2015 von mehr als 45 Mrd. Euro gerechnet wird.

## 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 30. Juni 2015 insgesamt 49 als Finanzinvestition klassifizierte Immobilien mit einem Marktwert von rund 1,7 Mrd. Euro und einer Gesamtmietfläche von 866.280 m<sup>2</sup>. Für zwei zum 31. Dezember 2014 als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte (Köln, Hohenzollernring 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 und nach Kaufpreiszahlung erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten am 30. April 2015. Aufgrund der Kaufverträge vom 15. Juli 2015 bzw. 5. August 2015 werden die Objekte „Immermannstraße“ in Düsseldorf und „Potsdamer Platz“ in Bonn als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte bilanziert. Der jeweilige Nutzen- und Lastenwechsel hat noch nicht stattgefunden.

Der Leerstand lag zum 30. Juni 2015 mit 15,9 % deutlich unter dem Vergleichswert der Vorjahresperiode. Zum Jahresende 2015 wird ein Leerstand 14 – 13 % erwartet.

Mit rund 550 verwalteten Mietverträgen, die insgesamt eine gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit von 4,4 Jahren aufweisen, wird auf Basis der zum Stichtag 30. Juni 2015 abgeschlossenen Mietverträge eine Nettomiete von 105,3 Mio. Euro erzielt. Auf dieser Basis liegen die Bruttorendite (Gross Initial Yield) bei 6,2 % und die Nettorendite bei 5,2 %. Die EPRA-Nettorendite der Deutschen Office liegt zum 30. Juni 2015 bei 5,2 %. Die EPRA-„topped-up“-Nettorendite liegt bei 5,3 %. 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 8 %, Einzelhandel rund 4 %, Hotels 3 % und Logistik 2 % der Gesamtmieteinnahmen der Deutschen Office. Die Objekte sind auf verschiedene Regionen verteilt,

wobei 48 der insgesamt 49 Objekte in Westdeutschland liegen. Mit den Treptowers befindet sich eine Liegenschaft in Berlin.

Insgesamt 74 % der Objekte der Deutschen Office sind Mehr-Mieter-Objekte, sogenannte Multi-Tenant-Objekte. Lediglich 26 % der Immobilien der Deutschen Office sind Objekte, die nur einen Mieter bzw. einen dominanten Haupt-Mieter aufweisen. Insgesamt sind die Mieterstrukturen in den einzelnen Objekten unterschiedlich. Die Mehrzahl der Objekte werden 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-Kaltemieteinnahmen werden mit Unternehmen aus dem Versicherungsbereich, 18 % mit Unternehmen aus dem Telekommunikationsbereich, 12 % mit Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich, 11 % mit Unternehmen aus der Immobilienbranche und 10 % aus dem Gesundheits-/ Pharmabereich generiert.

#### **WESENTLICHE VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN DER DO DEUTSCHE OFFICE AG**

Im ersten Halbjahr 2015 vermietete die Deutsche Office insgesamt rund 76.700 m<sup>2</sup> oder 8,5 % der Gesamtmietfläche des Portfolios. Auf neue Mietverträge entfielen insgesamt rund 28.500 m<sup>2</sup> und auf Mietvertragsverlängerungen rund 48.200 m<sup>2</sup>. Die Miete der neu abgeschlossenen Mietverträge liegt im Durchschnitt insgesamt rund 3,9 % und die der verlängerten Mietverträge insgesamt rund 5,5 % über unseren Erwartungen.

Unter den Vermietungen im ersten Halbjahr sind insbesondere die Mietvertragsabschlüsse über 11.220 m<sup>2</sup> Lager- und Bürofläche in Bruchsal, über rund 2.500 m<sup>2</sup> in unserem Objekt AM SEESTERN 1 in Düsseldorf sowie über insgesamt rund 2.000 m<sup>2</sup> in Ismaning bei München hervorzuheben. Zudem haben wir im ersten Quartal 2015 Mietvertragsabschlüsse über rund 5.500 m<sup>2</sup> im Heerdter Lohweg in Düsseldorf an die Deutsche Telekom und im KASTOR-TOWER in Frankfurt über rund 1.500 m<sup>2</sup> an die BNP Paribas realisiert. Mit den Vermietungserfolgen in Düsseldorf und Frankfurt hat die Deutsche Office in der ersten Jahreshälfte 2015 bedeutende Mietvertragsabschlüsse in besonders herausfordernden Vermietungsmärkten erreicht.

### **WIRTSCHAFTSBERICHT**

#### **ERTRAGSLAGE**

Bei einem Vergleich der beiden Sechsmonatszeiträume ist zu berücksichtigen, dass im Vorjahresvergleichszeitraum weitestgehend der Januar Beitrag der PO REIT aufgrund des Erstkonsolidierungszeitpunkts zum 21. Januar 2014 fehlt. Die Vergleichszahlen H1/2014 sind zudem geprägt durch den Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss in Höhe von 115,4 Mio. Euro aufgrund der Verschmelzung der Prime Office REIT-AG auf die Gesellschaft sowie Aufwendungen in Zusammenhang mit der Verschmelzung in Höhe von 23,5 Mio. Euro, 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 Halbjahr 2014 bei 7,8 Mio. Euro.

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 2,4 Mio. Euro. Durch Verkäufe in 2014 und im Sechsmonatszeitraum 2015 umfasst das Portfolio im Vergleich zu H1/2014 sechs Objekte weniger. Der dadurch bedingte Rückgang des Netto Ergebnisses aus der Vermietung in Höhe von 1 Mio. Euro konnte fast vollständig durch den Abbau von Leerstand kompensiert werden.

## EPRA-ERGEBNIS

Das EPRA Ergebnis ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2014 um fast 16 % gestiegen. Dabei konnten fehlende Ergebnisbeiträge aufgrund der erfolgten Immobilienveräußerungen durch den Abbau von Leerstand sowie 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 der Homer- und Herkules-Portfolios und entsprechend verbesserten Konditionen, im ersten Halbjahr 2015 eine deutliche Verbesserung des Finanzergebnisses zu verzeichnen ist.

IN MIO. EURO	H1/2015	H1/2014
<b>Periodenergebnis</b>	<b>27,2</b>	<b>97,9</b>
(a) Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,6	7,4
(b) Gewinne/Verluste aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,6	0,0
(c) Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss	0,0	-115,4
(d) Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Verschmelzung und Refinanzierung	0,0	24,1
(e) Veränderung der Marktwerte sowie Sondereffekte aus der Ablösung von derivativen Finanzinstrumenten	-4,9	4,7
(f) Latente Steuern im Zusammenhang mit EPRA Anpassungen	2,4	1,8
<b>EPRA-Ergebnis</b>	<b>23,7</b>	<b>20,5</b>
EPRA-Ergebnis je Aktie <sup>1</sup> (in EUR)	0,13	0,13

1 Zur Berechnung verwendet in H1/2015: durchschnittliche Anzahl Aktien 180.529.633 (H1/2014: 163.464.928)

## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Die Funds from Operations (FFO) lagen im ersten Halbjahr 2015 rund 3,7 Mio. Euro über den FFO für H1/2014. 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 H1/2014 unverändert, jedoch läge das Netto Ergebnis aus der Vermietung bei 47,5 Mio. Euro, der Verwaltungsaufwand bei 5,1 Mio. Euro sowie das Finanzergebnis bei 21,1 Mio. Euro.

IN MIO. EURO	H1/2015	H1/2014
Erträge aus der Vermietung	52,7	51,7
Netto Immobilienbewirtschaftungsaufwand	-5,3	-6,6
Netto Ergebnis aus der Vermietung	47,4	45,1
Verwaltungsaufwand <sup>1</sup>	-4,1	-4,9
Sonstige Erträge/Aufwendungen netto <sup>1</sup>	0,0	0,4
Finanzergebnis <sup>1</sup>	-18,5	-19,5
<b>Funds from Operations (FFO)</b>	<b>24,8</b>	<b>21,1</b>
<b>FFO je Aktie<sup>2</sup> (in Euro)</b>	<b>0,14</b>	<b>0,13</b>

1 Bereinigt um Einmal- und Sondereffekte

2 Durchschnittliche Anzahl Aktien in H1/2015: 180.529.633 (H1/2014: 163.464.928)

Die Bereinigungen betreffen nicht nachhaltige Effekte wie z.B. Erträge aus der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert (4,9 Mio. Euro; Vorjahresvergleichszeitraum: Aufwand 4,8 Mio. Euro) sowie Aufwendungen aus Abfindungen (0,9 Mio. Euro; Vorjahresvergleichszeitraum: 0 Mio. Euro). Im Vorjahr wurden zusätzlich nicht nachhaltige Effekte wie z.B. die Erträge aus der Erstkonsolidierung (115,4 Mio. Euro), die Transaktionskosten (insb. Grunderwerbsteuer) der Verschmelzung (24,1 Mio. Euro) sowie die Kosten im Zusammenhang mit der Schließung des Büros in München (0,5 Mio. Euro) bereinigt.

## VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zu der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014 insbesondere aufgrund der Abgänge von drei Immobilien verkürzt. Die hieraus gewonnenen Mittel wurden überwiegend für die Tilgung von Darlehen verwendet. Darüber hinaus erfolgte Ende Juni 2015 die Ausschüttung der Dividende 2014 in Höhe von 15 Cent pro Aktie.

## NET ASSET VALUE

IN MIO. EURO	30.06.2015	31.12.2014
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.708,6	1.780,7
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	83,7	92,8
Verzinsliche Darlehen	-988,2	-1.050,5
Zahlungsmittel	69,8	63,5
Sonstige Aktiva und Passiva	-68,4	-83,5
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	<b>805,5</b>	<b>803,0</b>
Net Asset Value (NAV) je Aktie <sup>1</sup> (in EUR)	4,46	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>805,5</b>	<b>803,0</b>
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	39,1	51,9
<b>Verwässerter EPRA-NAV</b>	<b>844,6</b>	<b>854,9</b>
Verwässerter EPRA-NAV je Aktie <sup>1</sup> (in EUR)	4,68	4,74
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-39,1	-51,9
<b>Verwässerter EPRA-NNNAV</b>	<b>805,5</b>	<b>803,0</b>
Verwässerter EPRA-NNNAV je Aktie <sup>1</sup> (in EUR)	4,46	4,45

1 Zur Berechnung verwendet: 180.529.633 ausgegebene Aktien.

## LOAN TO VALUE RATIO (LTV)

IN MIO. EURO	30.06.2015	31.12.2014
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.708,6	1.780,7
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte	83,7	92,8
<b>Summe Immobilienvermögen</b>	<b>1.792,3</b>	<b>1.873,5</b>
Bankdarlehen <sup>1</sup>	988,2	1.050,5
Liquide Mittel <sup>2</sup>	58,6	48,9
<b>Netto-Bankverbindlichkeiten</b>	<b>929,6</b>	<b>1.001,6</b>
Net Loan to Value	51,9%	53,5%

1 inkl. Darlehen der Veräußerungsobjekte.

2 Abzgl. für Grunderwerbsteuer reservierter Mittel.

Die Veränderung des Immobilienvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung von drei Objekten. 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	H1/2015	H1/2014
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37,0	32,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	82,2	139,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-112,9	-143,1
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>6,3</b>	<b>28,7</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	63,5	37,6
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>69,8</b>	<b>66,3</b>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich im Vergleich zu H1/2014 insbesondere aufgrund der im Vorjahr erfolgten Zahlung von Transaktionskosten verbessert. In den Finanzmitteln ist für die zu zahlende Grunderwerbsteuer aus der Verschmelzung mit der PO REIT nach bisher erfolgten Zahlungen in Höhe von 11,4 Mio. Euro zum 30. Juni 2015 noch ein Betrag von 11,2 Mio. Euro 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.

Am 16. Juni 2015 hat die alstria office REIT-AG („alstria office“) angekündigt, ein öffentliches Umtauschangebot für alle Aktien der Deutschen Office abgeben zu wollen. Dazu hat die alstria office mit den von der Oaktree Capital Management L.P. („Oaktree“) gemanagten Fonds eine Vereinbarung geschlossen, wonach diese sich unwiderruflich verpflichten, ihren Anteil von bis zu 60,54 % an der Deutschen Office im Rahmen des öffentlichen Übernahmeangebots abzugeben.

Der Vorstand der Deutschen Office hat die Ankündigung zur Kenntnis genommen und analysiert sorgfältig das Geschäftsmodell und die Strategie der alstria office. Das erwartete Umtauschangebot hat wesentlichen Einfluss auf die Risiken und Chancen der Gesellschaft, welche zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden können.

## DIE DEUTSCHE OFFICE AKTIE

### DAS KAPITALMARKTUMFELD DER DEUTSCHE-OFFICE-AKTIE

Der deutsche Leitindex DAX startete mit 9.764 Punkten in das Jahr 2015 und entwickelte sich im ersten Quartal 2015 positiv. Die Entwicklung wurde vom Wirtschaftswachstum in der Eurozone, einem für die Wirtschaft positiv wirkenden niedrigen Ölpreis und dem Beginn des Ankaufprogramms von Staatsanleihen durch die Europäische Zentralbank unterstützt. Im Verlauf des ersten Quartals 2015 stieg der DAX unter diesen Rahmenbedingungen um insgesamt rund 2.200 Punkte auf 11.966 Punkte.

Demgegenüber zeigte das zweite Quartal 2015 einen insgesamt durchwachsenen Verlauf. Zwar erreichte der deutsche Leitindex in der ersten Aprilhälfte 2015 zunächst mit 12.390 Punkten ein neues Allzeithoch, die Krisen in Griechenland und der Ukraine sowie die daraus resultierenden Unsicherheiten belasteten die Kapitalmärkte zunehmend. Verstärkt wurde dies von der unerwarteten Korrektur der Anleihenmärkte im Mai 2015. Innerhalb kürzester Zeit stieg die Rendite der Bundesanleihen von nahezu Null auf fast 1 Prozent. Insgesamt war das zweite Quartal 2015 von steigender Unsicherheit und zunehmender Volatilität geprägt. Der DAX schloss am 30. Juni 2015 insgesamt 1.446 Punkte unter der Höchstmarke vom April bei 10.944 Punkten.

Die Aktie der Deutschen Office entwickelte sich im ersten Halbjahr 2015 sehr positiv. Der Aktienkurs stieg zwischen Januar und Juni 2015 bei höheren Handelsvolumina um rund 45 Prozent. Zwar zeigte der deutsche gelistete Immobilien-Sektor seit Jahresbeginn eine durchweg positive Entwicklung, doch übertraf der Kursanstieg der Deutschen Office den allgemeinen Markttrend über den gesamten Zeitraum hinweg. Insgesamt legte die Deutsche Office Aktie auch stärker als der SDAX- bzw. der immobilienpezifische EPRA-Index zu.

Am 17. Juni 2015 fand die ordentliche Hauptversammlung der Deutschen Office in Köln statt. Insgesamt 74,8 Prozent des Grundkapitals waren auf der Hauptversammlung vertreten. Sämtliche Tagesordnungspunkte fanden mit Mehrheiten zwischen 98,0 und 99,9 Prozent die breite Zustimmung der Aktionäre. Dazu gehörte u.a. auch der Beschluss der Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,15 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2014. Die Dividende wurde in vollem Umfang aus dem steuerlichen Einlagekonto im Sinne des § 27 KStG (Nicht in das Nennkapital geleistete Einlagen) geleistet. Die Auszahlung erfolgte daher ohne Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag.

Am 16. Juni 2015 kündigte die alstria office an, ein öffentliches Umtauschangebot für alle Aktien der Deutschen Office abgeben zu wollen. Die Hauptversammlung der alstria office hat am 23. Juli 2015 die dazu notwendigen Beschlüsse dazu gefasst. Nach Veröffentlichung des öffentlichen Übernahmeangebotes werden Vorstand und Aufsichtsrat entsprechend § 27 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz eine begründete Stellungnahme hierzu abgeben.

Der Aktienkurs der Deutschen Office startete im Januar 2015 mit 2,97 Euro. Per 31. März 2015 stieg der Kurs auf 4,05 Euro, erreichte am 04. Mai 2015 ein vorläufiges Allzeithoch bei 4,42 Euro und schloss am 30. Juni 2015 bei 4,26 Euro.

Insgesamt beobachten derzeit sieben Analysten die Deutsche Office Aktie wie folgt:

BANK	ANALYST	EMPFEHLUNG	KURSZIEL	DATUM
Berenberg	Kai Klose	Kaufen	5,40	13.05.2015
Bankhaus Lampe	Dr. Georg Kanders	Kaufen	5,14	24.06.2015
BAADER Helvea	Andre Remke	Kaufen	5,00	13.05.2015
ODDO Seydler	M. Martin und F. Parmantier	Kaufen	4,90	15.05.2015
Kepler Cheuvreux	Dirk Becker	Kaufen	4,80	06.03.2015
SRC Research	Stefan Scharff	Kaufen	4,70	26.03.2015
Kempfen & Co	Boudewijn Schoon	Übergewichten	4,65	13.05.2015

Mit Kurszielen zwischen EUR 4,65 und EUR 5,40 erfährt die Aktie der Deutschen Office eine positive Einschätzung. Neben einer Empfehlung, die Aktie überzugewichten, rieten sechs Bank- und Analysehäuser, die Aktie zu kaufen.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktionärsstruktur stellt sich zum Stichtag 30. Juni 2015 wie folgt dar: Die Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC mit 60,5 %, Ironsides Partners LLC mit 4,5 % und Carmignac Gestion S.A. mit 3,1 %\* halten jeweils mehr als 3 % der Aktien der Deutschen Office. Die Aktionärsbasis ist charakterisiert durch einen hohen Anteil internationaler und spezialisierter institutioneller Investoren, deren Anlagefokus primär auf Immobilienunternehmen liegt.

Der Streubesitz (Positionen < 5%) lag zum 30. Juni 2015 bei 39,5 %.

\* Die Carmignac Gestion S.A., Paris, Frankreich hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 14. Juli 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil unserer Gesellschaft am 02. Juli 2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,93 % betragen hat.

### INVESTOR RELATIONS AKTIVITÄTEN

Im Rahmen ihrer Investor Relations-Aktivitäten legte die Deutsche Office im ersten Halbjahr 2015 ihren Fokus auf den kontinuierlichen und transparenten Austausch mit ihren Shareholdern. Das Management präsentierte das Unternehmen gleich zum Jahresauftakt auf der German Investment Conference von Kepler Cheuvreux in Frankfurt, 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 Ende Juli 2015 verschiedene Investorentermine in Amsterdam, Brüssel, Frankfurt, London und Zürich wahr.

## NACHTRAGSBERICHT

### EREIGNISSE NACH STICHTAG DES ZWISCHENABSCHLUSSES

#### Immobilienwerb

Am 10. Juni 2015 ist der Kaufvertrag für den Erwerb der Büroimmobilie „Vaihinger Straße“ in Stuttgart unterzeichnet worden. Die Wirksamkeit des Kaufvertrags stand unter einer aufschiebenden Bedingung, die am 6. Juli 2015 eingetreten ist. Der Kaufpreis für das Objekt beträgt 27,2 Mio. EUR. Die Erwerbsnebenkosten werden sich auf rund 2,0 Mio. EUR belaufen, wovon ein Großteil in Höhe von 1,4 Mio. EUR auf die Grunderwerbsteuer entfällt. Die Finanzierung der Gesamtinvestition erfolgt zur Hälfte durch freie liquide Mittel und zur anderen Hälfte durch aufgenommenes Fremdkapital. Die Kaufpreiszahlung hat am 31. Juli 2015 stattgefunden und der Nutzen- und Lastenwechsel folgte am nachfolgenden Tag.

#### Immobilienverkauf

Mit Kaufverträgen vom 15. Juli 2015 sowie 5. August 2015 wurden die Objekte „Immermannstraße“ in Düsseldorf (Verkaufspreis: 60,5 Mio. EUR) und „Potsdamer Platz“ in Bonn (24,0 Mio. EUR) veräußert. Der jeweilige Nutzen- und Lastenwechsel hat noch nicht stattgefunden. Dieser wird für das 3. (Düsseldorf) bzw. 4. Quartal (Bonn) 2015 erwartet.

## PROGNOSEBERICHT

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Nach wie vor sind vor allem die binnenwirtschaftlichen Auftriebskräfte intakt, sodass im laufenden Jahr 2015 eine weitere Beschleunigung des Wachstums der deutschen Wirtschaft erwartet wird. Unterstützt wird die positive Entwicklung des Weiteren von einer hohen Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft sowie weiterer stimulierender Faktoren wie dem schwachen Euro und dem niedrigen Ölpreis. Die Bundesregierung, der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und das Institut für Weltwirtschaft erwarten für 2015 einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 %. Die außenwirtschaftlichen Risiken haben zuletzt allerdings zugenommen.

### ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN DEUTSCHLAND

JLL rechnet weiter mit einer positiven Entwicklung sowohl der Büovermietungsmärkte als auch des Investmentmarkts. Aufgrund des weiter steigenden Interesses ausländischer Investoren und des Anlagedrucks des verfügbaren Kapitals wird mit einem weiteren Anstieg des Transaktionsvolumens in 2015 auf nunmehr über 45 Mrd. Euro gerechnet.

Risiken bestehen aufgrund der zuletzt zugenommenen Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Weltwirtschaft und den ungelösten geopolitischen Krisen.

### PROGNOSE: AUSBLICK 2015

Bei erwarteten Erträgen aus der Vermietung in Höhe von rd. 107 Mio. Euro im Gesamtjahr 2015 erwartet der Vorstand Funds from Operations in Höhe von 52 Mio. Euro bzw. 0,29 Euro pro Aktie. Die kommunizierten Ziele mit Erträgen aus der Vermietung in Höhe von 105 – 107 Mio. Euro und FFO von mindestens 50 Mio. Euro wurden insofern konkretisiert. Die Planung, für das Geschäftsjahr 2015 insgesamt 50 - 60 % der FFO auszuschütten, bleibt unverändert.

# UNGEPRÜFTER VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

## KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

IN TEUR	ANHANG	1.1. BIS 30.6.2015	1.1. BIS 30.6.2014
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.1	52.729	51.730
Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten		12.305	13.803
Immobilienbewirtschaftungsaufwand <sup>1</sup>	5.2	-17.664	-20.422
<b>Ergebnis aus der Vermietung</b>		<b>47.370</b>	<b>45.111</b>
Verwaltungsaufwand	5.3	-4.947	-5.445
Sonstige Erträge	5.4	384	116.628
Sonstige Aufwendungen	5.5	-407	-24.912
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>42.400</b>	<b>131.382</b>
Erlöse aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		93.800	104.150
Aufwendungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-94.369	-104.150
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	5.6	<b>-569</b>	<b>0</b>
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	6.1	1.563	-7.415
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>		<b>43.394</b>	<b>123.967</b>
Finanzerträge	5.8	4.865	62
Finanzaufwendungen	5.7	-18.516	-24.350
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>29.743</b>	<b>99.679</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.593	-1.800
<b>Periodenergebnis</b>		<b>27.150</b>	<b>97.879</b>
<b>Davon entfallen auf:</b>			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		27.150	97.879
<b>Ergebnis je Aktie:</b>			
<b>unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	5.9	<b>0,15</b>	<b>0,60</b>

1 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 30.6.2015	1.1. BIS 30.6.2014
Periodenergebnis		27.150	97.879
<i>In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliedertes sonstiges Ergebnis:</i>			
Unrealisierte Gewinne/Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	6.5	2.810	-8.116
Steuerliche Effekte aus Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses		-445	1.284
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.365</b>	<b>-6.832</b>
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>29.515</b>	<b>91.047</b>
<b>Davon entfallen auf:</b>			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		29.515	91.047



## KONZERNBILANZ

IN TEUR AKTIVA	ANHANG	30.06.2015	31.12.2014
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1	1.708.614	1.780.660
Immaterielle Vermögenswerte		457	534
Sachanlagen		234	335
Derivative Finanzinstrumente, langfristiger Teil	6.5	1.964	2.002
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.711.269</b>	<b>1.783.531</b>
Derivative Finanzinstrumente, kurzfristiger Teil	6.5	581	493
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		11.429	9.399
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte		1.723	1.491
Ertragsteuerforderungen		84	78
Zahlungsmittel		69.847	63.503
<b>Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>83.664</b>	<b>74.964</b>
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	6.2	83.690	92.800
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>167.354</b>	<b>167.764</b>
		<b>1.878.623</b>	<b>1.951.295</b>

IN TEUR PASSIVA	ANHANG	30.06.2015	31.12.2014
Gezeichnetes Kapital		180.530	180.530
Kapitalrücklage		401.930	401.930
Sonstige Rücklagen		-9.684	-12.049
Erwirtschaftetes Eigenkapital		232.684	232.613
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		805.460	803.024
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>805.460</b>	<b>803.024</b>
Verzinsliche Darlehen, langfristiger Teil	6.4	888.278	972.279
Derivative Finanzinstrumente, langfristiger Teil	6.5	31.080	42.221
Passive latente Steuern		7.118	4.320
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>926.476</b>	<b>1.018.820</b>
Verzinsliche Darlehen, kurzfristiger Teil	6.4	99.962	78.173
Derivative Finanzinstrumente, kurzfristiger Teil	6.5	10.570	12.153
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		15.716	14.610
Ertragsteuerverbindlichkeiten		641	750
Sonstige Verbindlichkeiten	6.6	19.798	23.765
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>146.687</b>	<b>129.451</b>
		<b>1.878.623</b>	<b>1.951.295</b>

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

IN TEUR	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	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				97.879	97.879
Sonstiges Ergebnis			-6.832		-6.832
Konzerngesamtergebnis			-6.832	97.879	91.047
Kapitalerhöhung aufgrund Unternehmenszusammenschluss	51.941	114.219			166.160
Barkapitalerhöhung	46.588	83.859			130.447
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		-2.613			-2.613
Eigenkapital zum 30. Juni 2014	180.530	482.897	-7.982	124.606	780.051
Eigenkapital zum 1. Januar 2015	180.530	401.930	-12.049	232.613	803.024
<b>Periodenergebnis</b>				<b>27.150</b>	<b>27.150</b>
Sonstiges Ergebnis			2.365		2.365
<b>Konzerngesamtergebnis</b>			<b>2.365</b>	<b>27.150</b>	<b>29.515</b>
Ausschüttung Dividende				-27.079	-27.079
Eigenkapital zum 30. Juni 2015	180.530	401.930	-9.684	232.684	805.460

<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 30.6.2015	1.1. BIS 30.6.2014
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>			
Ergebnis vor Steuern		29.743	99.679
Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses vor Steuern auf Netto-Cashflows			
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert		-1.563	7.415
Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss	4	0	-115.388
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge		44	245
Abschreibungen und Verlust aus Abgängen des Sachanlagevermögens		112	89
Gewinn / Verlust aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		569	0
Transaktionskosten im Rahmen der Refinanzierung		0	807
Finanzaufwendungen	5.7	18.516	24.350
Finanzerträge	5.8	-4.865	-62
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-2.030	-53
Veränderung der sonstigen Forderungen und Vermögenswerte		-232	-326
Veränderung der Ertragsteuerforderungen		-7	-16
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.106	-6.190
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		-4.075	21.909
Steuererstattungen / Gezahlte Steuern		-239	-24
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>37.079</b>	<b>32.435</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Einzahlungen für Desinvestitionen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.2	93.800	104.150
Auszahlungen im Zusammenhang mit Desinvestitionen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-1.503	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1	-10.125	-9.792
Nettozugang an Liquiden Mitteln aus Unternehmenszusammenschluss	4	0	45.000
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>82.172</b>	<b>139.358</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
An die Anteilseigner des Mutterunternehmens gezahlte Dividenden	6.3	-27.079	0
Gezahlte Zinsen		-17.917	-21.288
Erhaltene Zinsen		5	62
Zahlungen zur Ablösung/Anpassung von Zinssicherungsgeschäften	6.5	-5.000	-12.701
Erhaltene Zahlungen im Rahmen des Abschlusses von Zinssicherungsgeschäften		0	3.730
Tilgung von Darlehen		-62.916	-1.029.747
Aufnahme von Darlehen		0	795.000
Gezahlte Transaktionskosten im Rahmen der Refinanzierung		0	-5.585
Erhaltene Emissionserlöse aus Barkapitalerhöhung		0	130.447
Gezahlte Transaktionskosten im Rahmen der Barkapitalerhöhung		0	-3.029
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-112.907</b>	<b>-143.111</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		6.344	28.682
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		63.503	37.606
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>69.847</b>	<b>66.288</b>

## KONZERNANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHEN-ABSCHLUSS FÜR DEN ZEITRAUM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 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 3 Immobilien mit Nutzen- und Lastenübergang im ersten Halbjahr 2015 auf die Erwerber übergegangen. Das Portfolio des Konzerns beinhaltet somit zum 30. Juni 2015 insgesamt 51 Objekte, wovon 2 als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte ausgewiesen werden. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen unter „6.2. Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte“.

Mit Kaufvertrag vom 10. Juni 2015 wurde ein Objekt in Stuttgart erworben, wobei der Nutzen und Lastenwechsel noch nicht stattgefunden haben. Wir verweisen diesbezüglich auf „7.8. Ereignisse nach dem 30. Juni 2015“.

### 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 30. Juni 2015 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der Zwischenabschluss ist ungeprüft. Er wird durch Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, 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 Prime Office REIT-AG, München (PO REIT) sind die Angaben des Konzerns für den Sechsmonatszeitraum 2015 mit der Vergleichsperiode nur eingeschränkt vergleichbar.

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

#### 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 30. Juni 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 die Gesellschaft sowie 3 inländische Tochter- und 102 inländische Enkelunternehmen (zum 31. Dezember 2014: 2 inländische Tochter- und 101 inländische Enkelunternehmen). Ein Tochter- sowie ein Enkelunternehmen wurden im Laufe des ersten Halbjahres 2015 neu gegründet. Die jeweilige Erstkonsolidierung der Unternehmen in den Konzernabschluss der Gesellschaft erfolgte am 21. bzw. 28. Mai 2015.

### 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 Sechsmonatszeitraum auf insgesamt 24,5% (Vorjahresvergleichszeitraum: 23,1%) der im gesamten Konzern realisierten Mieterlöse. Es handelt sich um zwei Mieter bester Bonität, wodurch das Kreditrisiko als minimal einzustufen ist.

### 4. UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLUSS VORJAHR

Im Vorjahresvergleichszeitraum wurde die Verschmelzung mit der 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 übertragenen 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 hat.

## 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 stellen sich wie folgt dar:

IN TEUR	H1/2015	H1/2014
Mieterträge für Raummieten	50.892	49.819
Mieterträge für Garagen	3.629	3.481
Mietfreie Zeiten	-1.792	-1.570
	<b>52.729</b>	<b>51.730</b>

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 den damit weitestgehend fehlenden Mieterträgen in Höhe von TEUR 2.827 im Januar des Vorjahresvergleichszeitraum. Der pro forma Rückgang resultiert aus Objektverkäufen.

### 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 „Immobilienbewirtschaftungsaufwand“ ausgewiesen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Erläuterungen im Konzernanhang zum 31. Dezember 2014.

Der Immobilienbewirtschaftungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	H1/2015	H1/2014 <sup>1</sup>
Grundsteuer	4.036	5.920
Wartungskosten	3.211	3.432
Wärmekosten und Heizkosten	1.852	1.915
Pförtner, Empfang, Hausmeisterkosten, Bewachung	1.572	1.653
Stromkosten	1.461	1.827
Objektverwaltung	994	1.188
Versicherungen	733	711
Nicht abziehbare Vorsteuer	681	758
Reinigungskosten	663	640
Winterdienst, Straßendienst, Außenpflege, Hydropflege	492	541
Wasser	466	589
Müll und Entsorgung	342	300
Übrige	1.161	948
<b>Gesamt</b>	<b>17.664</b>	<b>20.422</b>

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

In den Aufwendungen für Grundsteuern sind durch die Anwendung von IFRIC 21 passivierte Verbindlichkeiten für die ausstehende Grundsteuer der im Bestand befindlichen Objekte für die zweite Hälfte des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 2.049 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 2.049) enthalten. In Höhe des zukünftig von den Mietern im Rahmen der Nebenkostenabrechnung zu erstattenden Betrags von TEUR 1.667 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 1.595) wurden Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten erfasst. Die Differenz in Höhe von TEUR 382 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 454) sind Kosten des Leerstands. Im Vorjahr sind periodenfremde Aufwendungen für Grundsteuer in Höhe von TEUR 1.987 zu verzeichnen, die aufgrund einer Nachveranlagung erhoben und an den Mieter in gleicher Höhe weiterbelastet wurden. Diese periodenfremden Aufwendungen sowie die rückläufige Anzahl an Objekten gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum erklären im Wesentlichen den Rückgang der Immobilienbewirtschaftungsaufwendungen.

Der Immobilienbewirtschaftungsaufwand enthält Kosten des Leerstands in Höhe von TEUR 3.207 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 3.709), aufgrund von mietvertraglichen Regelungen nicht umlegbare Kosten in Höhe von TEUR 483 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 982) sowie aufgrund der Betriebskostenverordnung nicht auf die Mieter umlegbare Kosten in Höhe von TEUR 1.492 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 1.675).

### 5.3. VERWALTUNGS-AUFWAND

IN TEUR	H1/2015	H1/2014
Personalaufwand	3.144	2.519
Rechts- und Beratungskosten	398	621
Abschluss- und Prüfungskosten	297	353
EDV-Kosten	233	312
Abschreibungen	125	160
Reisekosten	115	161
Versicherungen/Beiträge und Abgaben	108	166
Gutachterkosten	76	92
Übrige	451	1.061
<b>Gesamt</b>	<b>4.947</b>	<b>5.445</b>

Der Anstieg der Personalaufwendungen ist im Wesentlichen auf Abfindungen zurückzuführen, die u.a. im Zusammenhang mit dem vorzeitigen Ausscheiden eines Vorstandmitglieds 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.

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 15 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 14).

Die Gesellschaft hat virtuelle Aktien (Performance Share Units - PSU) als eine Form der aktienorientierten Vergütung gewährt. Die Auszahlung der in 2014 erdienten PSUs erfolgte im Januar und März 2015. Die Bewertung der noch nicht erdienten 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 30. Juni 2015. Hierfür wurde zum Stichtag ein Betrag von TEUR 24 (zum 31. Dezember 2014: TEUR 107) abgegrenzt. Mit dem vorzeitigen Ausscheiden eines Mitglieds aus dem Vorstand der Gesellschaft zum 30. April 2015 wurden seine noch ausstehenden PSU mit der Abfindung abgegolten.

### 5.4. SONSTIGE ERTRÄGE

Die sonstigen Erträge in Höhe von TEUR 384 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 116.628) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 135 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 290) sowie Erträge aus der Ablösung von Rückbauverpflichtungen bzw. Mietabstandszahlungen in Höhe von TEUR 119 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 133). 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	H1/ 2015	H1/2014
Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste	304	343
Nicht abziehbare Vorsteuer	40	230
Transaktionskosten der Verschmelzung mit der PO REIT	0	23.527
Aufwendungen Refinanzierung Darlehen	0	559
Übrige	63	253
<b>Gesamt</b>	<b>407</b>	<b>24.912</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 ersten Halbjahr 2015 sind die veräußerten Objekte „Hohenzollernring“ in Köln (Nutzen- und Lastenwechsel 31. Januar 2015), „Gutleutstraße“ in Frankfurt a.M. (Nutzen- und Lastenwechsel 31. März 2015) sowie „Ludwig-Erhard-Anlage“ in Frankfurt a.M. (Nutzen- und Lastenwechsel 30. April 2015) auf die Erwerber übergegangen.

Die Verkaufspreise der in 2015 übergebenen Objekte betragen insgesamt TEUR 93.800 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 104.150) bei abgehenden Buchwerten in Höhe von TEUR 92.908 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 104.150) sowie Aufwendungen aus der Veräußerung der Immobilien in Höhe von TEUR 1.461 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 0).



## 5.7. FINANZAUFWENDUNGEN

Die Finanzaufwendungen stellen sich wie folgt dar:

IN TEUR	H1/2015	H1/2014
Zinsaufwand Darlehen Herkules Portfolio	6.726	6.681
Zinsaufwand Darlehen Homer Portfolio	4.794	6.093
Zinsaufwand Darlehen Prime Office Portfolio	6.996	6.819
Aufwand derivative Finanzinstrumente	0	4.757
<b>Gesamt</b>	<b>18.516</b>	<b>24.350</b>

Die Zinsaufwendungen für das Herkules Darlehen sind trotz verkaufsbedingten Tilgungen sowie verbesserten Darlehenskonditionen in Folge der am 20. Februar 2014 durchgeführten Refinanzierung leicht angestiegen. Im ersten Halbjahr 2015 sind Zinsaufwendungen aus Swapgeschäften für volle sechs 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 geringe 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 Zinsbelastungen aus Januar 2014 des Vorjahresvergleichszeitraums.

## 5.8. FINANZERTRÄGE

Der signifikante Anstieg der Finanzerträge resultiert im Wesentlichen aus den Erträgen aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als nicht effektiv eingestuften Zinssicherungsgeschäfte (TEUR 4.860; Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 0). Wir verweisen 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 Berichtszeitraums 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 30. Juni 2015 auf 180.529.633 (Vorjahresvergleichszeitraum: 163.464.928 Aktien).

## 6. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### 6.1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

IN TEUR	30.06.2015	31.12.2014
Stand am 01. Januar	1.780.660	1.299.410
Zugänge aus Unternehmenszusammenschluss	0	579.138
Abgänge aus Veräußerungen	0	-18.689
Unterjährige werterhöhende Maßnahmen	10.125	20.359
Effekt aus der Mietlinearisierung aufgrund der Anwendung von SIC 15	-44	-1.146
Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	1.563	32.097
Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	0	-37.709
Umgliederung in die als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	-83.690	-92.800
<b>Stand am 30. Juni 2015 / 31. Dezember 2014</b>	<b>1.708.614</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. Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bewerteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Hierarchie beizulegender Zeitwerte in Stufe 3 klassifiziert.

Für Zwecke der Berichterstattung zum 30. Juni 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 30. Juni 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 Werte um den Betrag der Investitionen erhöht.

Die Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 1.563 sind von den zur Veräußerung bestimmten Objekten geprägt. Wir verweisen diesbezüglich auf die nachfolgende Ausführung unter „6.2 Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte“.

Am 10. Juni 2015 ist der Kaufvertrag für den Erwerb der Büroimmobilie „Vaihinger Straße“ in Stuttgart unterzeichnet und am 6. Juli 2015 nach Eintritt der vertraglich vereinbarten aufschiebenden Bedingung wirksam geworden. Wir verweisen auf die Ausführung unter „7.8 Ereignisse nach dem 30. Juni 2015“.

### 6.2. ALS ZUR VERÄÜßERUNG GEHALTEN KLASIFIZIERTE VERMÖGENSWERTE

In der Bilanz zum 30. Juni 2015 werden folgende als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in der Position „Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte“ ausgewiesen:

IN TEUR	notarielle Beurkundung am	Bruttoveräußerungserlös / Verkaufspreis	beizulegender Zeitwert/ Ansatz IFRS 5	Gewinn aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
Objekt				
„Immermannstraße“ in Düsseldorf	15.07.2015	60.500	59.770	113
„Potsdamer Platz“ in Bonn	05.08.2015	24.000	23.920	1.450
<b>Summe</b>		<b>84.500</b>	<b>83.690</b>	<b>1.563</b>

Der Nutzen- und Lastenübergang der beiden Objekte wird voraussichtlich im dritten bzw. vierten Quartal 2015 erfolgen. Die erfassten Gewinne im Hinblick auf die Bewertung der Objekte zum beizulegenden Zeitwert bei der Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen.

Die 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. Das ebenfalls unter dieser Position ausgewiesene und mit Kaufvertrag vom 29. Januar 2015 veräußerte

Objekt „Ludwig-Erhard-Anlage“ in Frankfurt a.M. ist am 30. April 2015 (TEUR 77.500) auf den Erwerber übergegangen.

### 6.3. EIGENKAPITAL

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

#### Erwirtschaftetes Eigenkapital

Am 17. Juni 2015 wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von TEUR 27.079 (EUR 0,15 je Aktie) beschlossen. Die Auszahlung erfolgte am 18. Juni 2015.

### 6.4. VERZINSLICHE DARLEHEN

PORTFOLIO/OBJEKT	FÄLLIGKEIT IN JAHREN	EFFEKTIVER ZINSSATZ P.A. <sup>1</sup>	KURZFRISTIG			LANGFRISTIG DARLEHEN	SUMME KURZ- UND LANGFRISTIG
			DARLEHEN	ABGRENZTE ZINSEN	SUMME		
			TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>30.06.2015</b>							
Herkules-Refinanzierungsdarlehen	4,53	EURIBOR + 2,11%	56.046	1.374	57.420	324.927	382.347
Homer-Refinanzierungsdarlehen	3,25	EURIBOR + 2,00%	25.007	815	25.822	334.556	360.378
Prime Office Portfolio							
Düsseldorf, Stuttgart, Nürnberg	3,51	EURIBOR + 1,90%	1.023	0	1.023	52.675	53.698
Darmstadt, T-Online	4,42	EURIBOR + 1,80%	3.688	0	3.688	77.740	81.428
Darmstadt, T-Systems	4,51	EURIBOR + 1,80%	439	0	439	22.008	22.447
Essen, Alfredstraße	2,00	EURIBOR + 1,44%	931	0	931	41.600	42.531
Essen, Opernplatz	2,50	EURIBOR + 1,65%	594	0	594	18.184	18.778
Meerbusch	0,50	EURIBOR + 0,9%	9.673	0	9.673	0	9.673
Heilbronn	2,00	EURIBOR + 1,44%	372	0	372	16.588	16.960
Gewichteter Durchschnitt	3,77						
<b>Summe</b>			<b>97.773</b>	<b>2.189</b>	<b>99.962</b>	<b>888.278</b>	<b>988.240</b>
<b>31.12.2014</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
Gewichteter Durchschnitt	4,23						
<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

Aufgrund des am 23. April 2015 erfolgten Kaufpreiseingangs für das Objekt Ludwig-Erhard-Anlage in Frankfurt a.M. wurde das Darlehen in Höhe von EUR 34,8 Mio. am 30. April 2015 vollständig zurückgeführt.

#### ANTEIL DER ZINSSICHERUNG

Mit Ausnahme der Finanzierungen für das Herkules- (86%) sowie das Homer-Portfolio (81%) sind sämtliche Darlehensnominalbeträge zu 100 % mit Zinsswaps bzw. Zinscaps gegen das Risiko steigender Zinssätze abgesichert.

### 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 30. Juni 2015 (31. Dezember 2014) mit folgenden beizulegenden Zeitwerten:

IN TEUR			30.06.2015	31.12.2014
Zinsbezogene Geschäfte	Festzins/Caprate p.a. zum 30.06.2015	Nennwert	beizulegender Zeitwert	beizulegender Zeitwert
<b>Herkules Portfolio</b>				
Swaps	0,9375%	157.560	-3.898	-4.596
Swap	1,3280%	173.940	-7.606	-9.718
<b>Homer Portfolio</b>				
Swaps	1,6575%	117.000	-5.582	-6.442
Caps	1,2500%	175.693	283	7
<b>Prime Office Portfolio</b>				
Darmstadt (T-Online-Allee)				
Swap	3,7700%	81.496	-11.406	-13.104
Meerbusch (Earl-Bakken-Platz)				
Swap	4,2000%	9.676	-205	-399
Essen (Opernplatz )				
Swap	3,1200%	18.806	-1.358	-1.616
Essen (Alfredstraße)				
Swap	2,8600%	29.792	-1.633	-2.000
Cap	2,8600%	12.768	0	0
Darmstadt (Deutsche-Telekom-Allee)				
Swap	5,2000%	22.540	-4.613	-5.228
Stuttgart (Breitwiesenstraße)				
Swap	1,0320%	19.648	-589	-2.537
Nürnberg (Richard-Wagner-Platz)				
Swap	1,0320%	7.037	-211	-908
Heilbronn (Bahnhofstraße)				
Swap	2,8600%	11.880	-651	-797
Cap	2,8600%	5.091	0	0
Swap to Swap (Payer Swap)	4,6900%	17.367	-3.210	-3.659
Swap to Swap (Receiver Swap)	1,7400%	17.367	2.262	2.488
Düsseldorf (Am Seestern)				
Swap	0,9245%	27.023	-688	-3.370
<b>Gesamt positive Marktwerte</b>			<b>2.545</b>	<b>2.495</b>
<b>Gesamt negative Marktwerte</b>			<b>-41.650</b>	<b>-54.374</b>
<b>Gesamt Nennwert</b>		<b>904.685</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 4.860 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 2.810 wird als sonstiges Ergebnis in der Rücklage zur Absicherung von Cashflows („Cashflow Hedge Rücklage“) erfasst.

Die Festsätze der Swaps zur Absicherung der Finanzierungen für die Objekte Stuttgart/ Nürnberg/ Düsseldorf wurden gegen Einmalzahlungen in Höhe von insgesamt TEUR 5.000 an den Swap-Kontrahenten um jeweils 1,993%-Punkte mit Wirkung ab dem 30. Juni 2015 reduziert. Der Ausgleich des Ablösungsbetrags ist am 8. Juni 2015 erfolgt. Die Reduzierung der Festzinsen ist in der obigen Übersicht bereits berücksichtigt.

## 6.6. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten zum 30. Juni 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 2.470, 31. Dezember 2014: TEUR 2.517), Kautionen (TEUR 2.255, 31. Dezember 2014: TEUR 2.584), Personalverbindlichkeiten (TEUR 1.194, 31. Dezember 2014: TEUR 1.495) sowie Sicherheitseinbehalte (TEUR 991, 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 6.698 (31. Dezember 2014: TEUR 4.723). Zu den finanziellen Verpflichtungen aus dem Ankauf des Objekts „Vaihinger Straße“ in Stuttgart verweisen wir auf die Ausführungen unter 7.8 „Ereignisse nach dem 30. Juni 2015“.

### 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 30. Juni 2015 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 33 Mitarbeiter (Vorjahresvergleichszeitraum: 35 Mitarbeiter).

### 7.6. VORSTAND

Der Vorstand der Gesellschaft bestand zum 30. Juni 2015 aus Herrn Jürgen Overath, Hennef, und Herrn Christof Okulla, Köln. 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 ist zum 30. April 2015 aus dem Vorstand ausgeschieden. Hinsichtlich der in diesem Zusammenhang vereinbarten Abfindung verweisen wir auf die Ausführung unter „5.3 Verwaltungsaufwand“.

### 7.7. AUFSICHTSRAT

Zum 30. Juni 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 30. JUNI 2015

### Immobilienwerb

Am 10. Juni 2015 wurde der Kaufvertrag für den Erwerb der Büroimmobilie „Vaihinger Straße“ in Stuttgart unterzeichnet. Die Wirksamkeit des Kaufvertrags stand unter einer aufschiebenden Bedingung, die am 6. Juli 2015 eingetreten ist. Der Kaufpreis für das Objekt beträgt TEUR 27.200. Die Erwerbsnebenkosten werden sich auf rund TEUR 2.000 belaufen, wovon ein Großteil in Höhe von TEUR 1.360 auf die Grunderwerbsteuer entfällt. Die Finanzierung der Gesamtinvestition erfolgt zur Hälfte durch freie liquide Mittel und zur anderen Hälfte durch aufgenommenes Fremdkapital. Die Kaufpreiszahlung hat am 31. Juli 2015 stattgefunden und der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am folgenden Tag.

### Immobilienverkauf

Mit Kaufverträgen vom 15. Juli 2015 sowie 5. August 2015 wurden die Objekte „Immermannstraße“ in Düsseldorf (Verkaufspreis: TEUR 60.500) und „Potsdamer Platz“ in Bonn (TEUR 24.000) veräußert. Der jeweilige Nutzen- und Lastenwechsel hat noch nicht stattgefunden.

Köln, 6. August 2015

Der Vorstand

Jürgen Overath  
Sprecher des Vorstands

Christof Okulla  
Finanzvorstand

# BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die DO Deutsche Office AG, Köln:

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss - bestehend aus Konzerngewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben - und den Konzernzwischenlagebericht der DO Deutsche Office AG, Köln, für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen unter ergänzender Beachtung des International Standard on Review Engagements "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity" (ISRE 2410) vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Köln, 6. August 2015

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Senghaas  
Wirtschaftsprüfer

Galden  
Wirtschaftsprüfer

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Zwischenbericht 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, 6. August 2015

Der Vorstand

Jürgen Overath  
Sprecher des Vorstands

Christof Okulla  
Finanzvorstand



**INFORMATIONEN ZUR DO DEUTSCHE OFFICE AG-AKTIE**

Handelsbeginn 02. Januar 2015	2,97 Euro
XETRA-Schlusskurs 30. Juni 2015	4,26 Euro
Tiefst-/ Höchstkurs in der Berichtsperiode	2,87 Euro/ 4,42 Euro
Marktkapitalisierung 30. Juni 2015	768,9 Mio. Euro
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**

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
24. November 2015	Commerzbank Real Estate Conference*
19. Januar 2016	Kepler Cheuvreux Conference, Frankfurt*

\* In Abhängigkeit des konkreten Zeitplans des angekündigten Umtauschangebots der alstria office REIT-AG für die Aktien der DO Deutsche Office AG

**KONTAKT**

DO Deutsche Office AG  
 Maarweg 165  
 50825 Köln  
 Telefon: +49. 221. 888 29 100  
 Telefax: +49. 221. 888 29 199  
 E-Mail: [info@deutsche-office.de](mailto:info@deutsche-office.de)  
[www.deutsche-office.de](http://www.deutsche-office.de)

**IR & PR-KONTAKT**

Richard Berg  
 Telefon: +49. 221. 888 29 160  
 Telefax: +49. 221. 888 29 199  
[rberg@deutsche-office.de](mailto: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 bereithält – überall und zu jeder Zeit. Die Deutsche Office IR App können Sie kostenlos im Apple-Store herunterladen.

**IMPRESSUM**

Herausgeber: Der Vorstand der DO Deutsche Office AG, Köln  
 Konzept und Gestaltung: Kirchhoff Consult AG, Hamburg  
 Stand: August 2015  
 © DO Deutsche Office AG, Köln

