The logo consists of three vertical bars of varying heights, with the tallest bar in the center colored red and the two shorter bars on either side colored white.

Prime Office

Prime Office REIT-AG

The background features a row of modern, multi-story office buildings with large glass windows and dark frames. The sky is blue with scattered white clouds. In the foreground, there are blurred red light trails from a moving vehicle, creating a sense of motion and modernity.

Geschäftsbericht 2012

Kennzahlen				
Ertragskennzahlen und Mitarbeiter in Mio. Euro (IFRS)	01.01. – 31.12.2012	01.01. – 31.12.2011	Delta in %	Delta absolut
Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung	72,3	75,3	-3,9 %	-3,0
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	61,8	64,9	-4,7 %	-3,1
Operatives Ergebnis (EBIT)	35,1	58,7	-40,2 %	-23,6
Finanzergebnis	-40,3	-41,2	2,2 %	0,9
Periodenergebnis	-5,2	17,6	-129,4 %	-22,7
Ergebnis je Aktie (in Euro)	-0,10	0,50	-119,7 %	-0,60
EPRA-Ergebnis je Aktie	0,31	0,44	-29,9 %	-0,13
Funds from Operations (FFO)	22,8	21,8	5,0 %	1,1
FFO je Aktie	0,44	0,62	-29,4 %	-0,18
Mitarbeiter (Personen)	9	9	0 %	0
Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.12.2012	31.12.2011	Delta in %	Delta absolut
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	907,9	970,8	-6,5 %	-62,9
Bankguthaben und Kassenbestände	64,4	114,5	-43,7 %	-50,1
Bilanzsumme	1.031,6	1.130,5	-8,8 %	-98,9
Eigenkapital	389,1	418,0	-6,9 %	-28,9
Equity je Aktie / Net-NAV (in Euro)	7,49	8,05	-6,9 %	-0,6
REIT-Eigenkapitalquote (in Prozent)	42,9	43,1	-0,5 %	-0,2
Gesamtschulden	642,5	712,6	-9,8 %	-70,1
Nettoverschuldung (IFRS)	532,0	561,5	-5,3 %	-29,5
Leverage (in Prozent)	58,6	57,8	1,3 %	0,8
Loan-to-Value (in Prozent)	60,2	65,2	-7,7 %	-5,0
Net Asset Value (NAV)	468,4	471,6	-0,7 %	-3,2
NAV je Aktie (in Euro)	9,02	9,08	-0,7 %	-0,06
Immobilienkennzahlen*	31.12.2012	31.12.2011	Delta in %	Delta absolut
Objektanzahl	13	14	-7,1 %	-1
Marktwert lt. Gutachten CBRE (in Mio. Euro)	908,5	971,6	-6,5 %	-63,1
Vermietbare Fläche (in m ²)	367.811	383.440	-4,1 %	-15.629
Vermietete Fläche (in m ²)	317.891	368.456	-13,7 %	-50.565
Vermietungsstand (in Prozent)	86,0	96,1	-10,5 %	-10,1
Leerstandsrate (in Prozent)	14,0	3,9	n.a.	10,1
EPRA-Leerstandsrate (in Prozent)	20,1	3,0	n.a.	17,1
Jährliche Kaltmieteinnahmen (in Mio. Euro)	52,5	65,4	-19,7 %	-12,9
Gross Initial Yield (in Prozent)	5,7	6,7	n.a.	-1
Netto-Anfangsrendite (Net Initial Yield) (in Prozent)	5,1	6,0	n.a.	-0,9
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite (in Prozent)	5,1	6,0	n.a.	-0,9
Gewichtete Mietvertrags-Restlaufzeit (WALT) (in Jahren)	7,0	6,8	2,9 %	0,2
Durchschnittlicher Wert pro m ² (in Euro)	2.470,02	2.533,90	-2,5 %	-63,88
Durchschnittliche Miete pro m ² (in Euro)	11,89	14,21	-16,3 %	-2,32

* Am 31. Dezember 2012 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten für das veräußerte Objekt in Hamburg, sodass die Vorjahreswerte nur eingeschränkt vergleichbar sind.

Zukunftsfähige Ziele. Nachhaltigkeitsstrategie. Objektqualität.

SEITE 9

ANSTIEG DER FUNDS FROM OPERATIONS UND OPERATIVES:
ERGEBNIS VOR BEWERTUNGSEFFEKTEN AUF VORJAHRESNIVEAU
TROTZ TEMPORÄREN LEERSTANDS

1

SEITE 20

KONSEQUENTE UMSETZUNG DER NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE:
70 % DER MIETFLÄCHEN MIT NACHHALTIGKEITZERTIFIKATEN

2

SEITE 24

HOCHWERTIGE BÜROIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND: EINE
SOLIDE BASIS FÜR EINE ERFOLGREICHE ZUKUNFT

3

SEITE 60

DEUTLICHER RÜCKGANG DER GESAMTVERBINDLICHKEITEN: FREMD-
FINANZIERUNGSQUOTE SINKT UM 500 BASISPUNKTE AUF 60,2 %

4

SEITE 77

DIVIDENDENVORSCHLAG IN HÖHE VON 9,3 MILLIONEN EURO BZW.
0,18 EURO PRO AKTIE: ATTRAKTIVE DIVIDENDENRENDITE

5



Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen	2
Inhaltsverzeichnis	5
Vorwort des Vorstands	8
Bericht des Aufsichtsrats	16
Unternehmensporträt	20
Strategie: Hochwertige Immobilien in Deutschland	24
Portfolio	34
Unternehmenslagebericht	42
Einzelabschluss	92
Bestätigungsvermerk	163
REIT-Erklärung	164
Glossar	167
Termine, Kontakt, Impressum	171







Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre der Prime Office REIT-AG, sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsentwicklung der Prime Office REIT-AG im Geschäftsjahr 2012 führte trotz temporären Leerstands in einzelnen Objekten zu einem Anstieg der Funds from Operations (FFO) auf 22,8 Millionen Euro nach 21,8 Millionen Euro im Vorjahr. Mit einem Vermietungsstand von durchschnittlich rund 95 % konnte das operative Ergebnis vor Bewertungseinflüssen in 2012 mit 55,5 Millionen Euro trotz gesteigener Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung, auch infolge von Vermarktungsaktivitäten und Planungskosten für die Objekte mit Nachvermietungserfordernissen, auf dem Niveau des Vorjahres (55,8 Millionen Euro) gehalten werden. Einen wesentlichen Beitrag leisteten dabei Erträge aus der Abgeltung von Rückbauverpflichtungen und Sanierungsvereinbarungen, die zu einem Anstieg der sonstigen Erträge aus Vermietung und Verpachtung, die im Berichtszeitraum insgesamt rund 4,0 Millionen Euro erreichten, geführt haben.

Gleichwohl beeinflussten wiederum nicht liquiditätswirksame Effekte der Marktbewertung unserer langfristigen Zinssicherungsgeschäfte (Swap-Marktwerte) sowie die kürzer werdenden Mietvertrags-Restlaufzeiten bzw. Vakanzen in den Objekten Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart den Geschäftsverlauf der Prime Office im Geschäftsjahr 2012. Bereinigt um die Bewertungseffekte der Immobilien- und Finanzierungsseite erwirtschaftete die Prime Office REIT-AG trotz des unter dem Vorjahresniveau liegenden Vermietungsstandes einen Periodengewinn vor Bewertungseffekten (EPRA-Earnings) in Höhe von 16,0 Millionen Euro nach 15,3 Millionen Euro im Vorjahr. Vor diesem Hintergrund lagen die EPRA-Earnings pro Aktie bei 0,31 Euro nach 0,30 Euro (ungewichtet) bzw. 0,44 Euro (gewichtet) in 2011.

Insgesamt lag das Periodenergebnis der Prime Office REIT-AG bei Umsatzerlösen von 72,3 Millionen Euro aufgrund von Bewertungseffekten sowie des Vermietungsstands bei –5,2 (Vorjahr: 17,6) Millionen Euro. Vor diesem Hintergrund lag das Ergebnis pro Aktie im Geschäftsjahr 2012 bei –0,10 (Vorjahr 0,50) Euro.

Zwar hat sich die REIT-Eigenkapitalquote mit 42,9 % per 31. Dezember 2012 gegenüber dem Wert zur Jahresmitte 2012 verbessert, doch wurde die geforderte REIT-Eigenkapitalquote von 45 % aufgrund der von der Zinsentwicklung beeinflussten Marktbewertung der bestehenden Zinssicherungsgeschäfte (Swap-Geschäfte) zum 31. Dezember 2012 unterschritten. Die Differenz zur Erreichung der Mindest-Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag ceteris paribus bei circa 19,3 Millionen Euro. Zur Jahresmitte 2011, das heißt zum Börsengang unserer Gesellschaft, hatte der Saldo der Marktwerte der aktiven und passiven derivativen Finanzierungsinstrumente bei –22,4 Millionen Euro gelegen. Der Marktwert per 31. Dezember 2012, das heißt 19 Monate später, hat sich im Zuge der Euro-Krise auf –79,3 Millionen Euro verschlechtert, was insbesondere das Eigenkapital der Gesellschaft bilanziell stark belastet. Dabei sei angemerkt, dass

Der durchschnittliche Vermietungsstand in 2012 lag bei rund 95 %.

Bereinigt um die Bewertungseffekte der Immobilien- und Finanzierungsseite erwirtschaftete die Prime Office REIT-AG einen Periodengewinn vor Bewertungseffekten (EPRA-Earnings) in Höhe von 16,0 Millionen Euro nach 15,3 Millionen Euro im Vorjahr.

Finanzergebnis verbessert: Finanzaufwendungen im Zuge der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur trotz vorfristiger Darlehensrückführungen, Umfinanzierungsmaßnahmen und Sondertilgungen reduziert.

Das Immobilienportfolio beinhaltet insgesamt dreizehn Objekte an acht Standorten in westdeutschen Großstädten.

die Marktwerte der Zinssicherungsgeschäfte an ihrem Laufzeitende grundsätzlich marktwertneutral sind, sodass über die Restlaufzeit ein signifikantes, die Eigenkapitalbasis der Prime Office REIT-AG stärkendes und zugleich das Finanzergebnis entlastendes Wertaufholungspotenzial besteht. Grundsätzlich gewährt das REIT-Gesetz, nachdem die REIT-Mindest-Eigenkapitalquote von 45 % zum 31. Dezember 2011 erstmals unterschritten wurde, einen Zeitraum bis zum 31. Dezember 2013 zur Wiedererreichung der gesetzlichen Vorgabe. Den Erhalt des REIT-Status unserer Gesellschaft verfolgen wir mit hoher Priorität und werden vor diesem Hintergrund geeignete Maßnahmen wie weitere Immobilienverkäufe zur Stärkung der REIT-Eigenkapitalquote ergreifen.

„Den Erhalt des REIT-Status unserer Gesellschaft verfolgen wir mit hoher Priorität.“

CLAUS HERMUTH, VORSTANDSVORSITZENDER

Im Geschäftsjahr 2012 konnten die Finanzaufwendungen trotz vorfristiger Darlehensrückführungen, Umfinanzierungsmaßnahmen und Sondertilgungen im Zuge der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur gegenüber dem Vorjahr um etwa 7 % auf –48,3 (Vorjahr: –52,0) Millionen Euro reduziert werden. Mit Finanzerträgen in Höhe von 8,1 (Vorjahr: 10,9) Millionen Euro resultierte ein gegenüber dem Vorjahr verbessertes Finanzergebnis von –40,3 (Vorjahr: –41,2) Millionen Euro.

Insgesamt wurden die Gesamtverbindlichkeiten der Gesellschaft um 70,1 Millionen Euro bzw. um rund 10 % auf 642,5 Millionen Euro deutlich gesenkt. Mit einer Nettoverschuldung (IFRS) in Höhe von 532,0 Millionen Euro lag der Leverage unserer Gesellschaft bei 58,6 %, sodass die im Geschäftsjahr ergriffenen Maßnahmen zur weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur das zukünftige Finanzergebnis entlasten. Nach der vorzeitigen und langfristigen Mietvertragsverlängerung für die Imtech-Zentrale in Hamburg wurde die Immobilie im November 2012 verkauft. Der aus dem Verkauf realisierte HGB-Gewinn in Höhe von rund 4,5 Millionen Euro steht grundsätzlich als zukünftiges Ausschüttungspotenzial zur Verfügung. Zudem stärkte der Verkauf des Hamburger Objekts ceteris paribus die REIT-Eigenkapitalquote. Nach dem Verkauf des Hamburger Objekts verfügt unsere Gesellschaft zum Stichtag 31. Dezember 2012 über ein Immobilienportfolio mit insgesamt 13 Objekten an acht Standorten in westdeutschen Großstädten bzw. Ballungsräumen und einem Marktwert von 908,5 Millionen Euro. Bei einer Gesamtnutzfläche von insgesamt 367.811 m² lag der Leerstand des Portfolios aufgrund der temporären Leerstände in den Immobilien im Stuttgart/Möhringen, Frankfurt bzw. in Heilbronn, der in der Vergangenheit zwischen 0 und 5 % lag, zum Stichtag bei rund 14 %. Demgegenüber lag der durchschnittliche Vermietungsstand im Gesamtjahr 2012 aufgrund des zum Jahresende erwartungsgemäß erfolgten Auszugs des Mieters in Frankfurt bei rund 95 %.

Green Buildings und nachhaltig errichtete Gebäude sind fester Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Bereits Ende 2011 verfügten rund 20% unserer Mietflächen über anerkannte Nachhaltigkeitszertifikate nach LEED- (Leadership in Energy and Environmental Design) oder DGNB- (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) Standard. Im Jahr 2012 wurden zwei weitere Immobilien mit Nachhaltigkeitszertifikaten ausgestattet. Die T-Online Zentrale in Darmstadt und das Xcite in Düsseldorf gehörten zu den ersten Immobilien in Deutschland, die das neu eingeführte „BREEAM DE Bestand“-Zertifikat erhielten. „BREEAM DE Bestand“ ist eines der führenden und weltweit anerkannten Zertifizierungssysteme für nachhaltige Bestandsimmobilien. Im Oktober 2012 verfügten damit insgesamt vier Immobilien, deren Fläche rund die Hälfte der Gesamtmietfläche des Portfolios ausmacht, über international anerkannte Nachhaltigkeitszertifikate. Zu Jahresbeginn erhielten darüber hinaus drei weitere Prime Office Objekte „BREEAM DE Bestand“-Nachhaltigkeitszertifikate. Als bemerkenswert stellten sich dabei die Gebäudequalitäten der Prime Office REIT-AG heraus, die im Zertifizierungsprozess als gut, sehr gut bzw. als exzellent eingestuft wurden. Insgesamt verfügen aktuell sieben Objekte mit einem Anteil von rund 70 % der Gesamtmietfläche über international anerkannte Auszeichnungen.

Das Büroimmobilienportfolio verzeichnete trotz des vorübergehenden Leerstands nachhaltige Liquiditätszuflüsse aus der Vermietung an zuverlässige und zugleich zahlungskräftige Mieter. Im Geschäftsjahr 2012 konnte das Asset Management Anschlussmietverträge beziehungsweise neue Mietverträge für insgesamt rund 21.500 m², das entspricht ca. 5,8 % des Gesamtportfolios, abschließen. Dennoch blieb das Vermietungsergebnis hinter unseren Erwartungen zurück. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass Prüf- und Entscheidungsprozesse von Mietinteressenten grundsätzlich zeitintensiv sind. In einzelnen Fällen haben Mietinteressenten Entscheidungen zurückgestellt oder sich für alternative Objekte beziehungsweise Neubauvorhaben entschieden.

Im Geschäftsjahr 2012 konnten im BMW Designcenter in München vorzeitig und langfristig die Mietverträge mit der SemconGroup und der BMW AG als Ankermieter verlängert werden, sodass die durchschnittliche, gewichtete Mietvertrags-Restlaufzeit (WALT) für das Objekt von 5,1 auf 8,8 Jahre gestiegen ist. Darüber hinaus konnten verschiedene Verträge in den Objekten in Heilbronn und bis Ende 2014 auch im Sigmund-Schuckert-Haus in Nürnberg verlängert werden. Die neuen Mietvertragsabschlüsse sowie die vorzeitigen Mietvertragsverlängerungen haben die gewichtete Mietvertrags-Restlaufzeit des Portfolios von rund 6,8 Jahren im Vorjahr auf nunmehr 7,0 Jahre leicht erhöht. Die kürzesten gewichteten Restlaufzeiten weisen die Vodafone-Zentrale in Düsseldorf (0,2 Jahre) und das Sigmund-Schuckert-Haus in Nürnberg (2,2 Jahre) auf.

Im emporia in Stuttgart/Möhringen werden derzeit mit potenziellen Mietern Mietvertragsverhandlungen über die nachzuvermietenden Flächen in fortgeschrittenem Stadium geführt. Trotz des grundsätzlich hohen Interesses sind die Prüfungsprozesse sehr zeitintensiv, sodass Entscheidungsprozesse und Verhandlungen langwierig sind. Einzelne Mietinteressenten der Immobilie in Stuttgart/Möhringen ließen eine abwartende Haltung erkennen, haben sich vom Mietgesuch für größere Flächen grundsätzlich abgewandt oder haben sich für andere Flächen entschieden. Eine ähnliche Tendenz war in Frankfurt

Durch Anschlussmietverträge bzw. Abschlüsse neuer Mietverträge entsprach die Vermietungsleistung des Asset Managements in 2012 rund 6 % der Gesamtmietfläche.

Die gewichtete Mietvertrags-Restlaufzeit (WALT) des Gesamtportfolios steigt im Zuge von Anschlussmietvertragsabschlüssen beziehungsweise Abschlüssen neuer Mietverträge von 6,8 Jahren im Vorjahr auf 7,0 Jahre.

Zum Jahresende 2012 wurden im Westend-Palais sowie im Senckenberg Carré Musterflächen fertiggestellt, die die Vermarktungsaktivitäten der Immobilie unterstützen.

erkennbar, insbesondere aufgrund der Unsicherheiten durch die Euro- und Finanz-Krise und deren Auswirkung auf den Finanzstandort Frankfurt. Aktuell zeigen potenzielle Mieter wiederum erstes Interesse am Objekt, doch befindet man sich in einem sehr frühen Stadium, sodass nicht kurzfristig mit Mietvertragsabschlüssen in der Immobilie gerechnet wird. Zum Jahresende 2012 wurden im historischen Altbau (Westend-Palais) sowie im Senckenberg Carré Musterflächen fertiggestellt, die die umfangreichen Vermarktungsaktivitäten der Immobilie unterstützen. Insbesondere die Vermietungsgespräche mit Vodafone-Partnerunternehmen als potenzielle Mieter im Düsseldorfer Xcite befinden sich in fortgeschrittenem Stadium. Hier ist derzeit eine positive Dynamik im Vermarktungsprozess für 20 % bis 30 % der Mietfläche feststellbar.

Nachdem der bestehende Mietvertrag mit Vodafone im März 2013 ausläuft, ist damit zu rechnen, dass die bestehenden und bereits zu einem Großteil im Objekt befindlichen Vodafone-Partnerunternehmen ab April 2013 und damit unterbrechungslos in eigene Mietvertragsverhältnisse mit der Gesellschaft beziehungsweise einer Bürobetreiber-Gesellschaft eintreten. Nach dem Auszug von Vodafone können freie Flächen im Gebäude den geplanten Revitalisierungs- und Umbaumaßnahmen unterzogen werden, sodass die Immobilie für weitere Mieter ab 2014 bezugsfertig sein kann.

Auch wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zwar insgesamt auf eine Verlangsamung des Wirtschaftswachstums in Deutschland hindeuten, wird grundsätzlich weiterhin mit Wachstum gerechnet. Vor diesem Hintergrund erwarten Marktexperten steigendes Interesse an deutschen Gewerbeimmobilien, insbesondere von ausländischen Investoren, das in einer stabilen beziehungsweise positiven Wertentwicklung des deutschen Immobilienmarktes münden soll. Deutsche Immobilien stehen insofern insbesondere in turbulenten und wirtschaftlich herausfordernden Zeiten besonders hoch im Kurs.

„Grundsätzlich planen wir weiterhin mit Wachstum.“

CLAUS HERMUTH, VORSTANDSVORSITZENDER

Mit Ablauf des 1. Juli 2012 ist die Lock-up-Periode für die Altgesellschafter der verschiedenen bei der Prime Office involvierten geschlossenen Fondsgesellschaften endgültig ausgelaufen. Nachdem Mitte Juni rund 5,7 Millionen Aktien im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens aus dem Bestand der Altaktionäre bei institutionellen Investoren platziert wurden, erholte sich die Aktie von ihrem Tiefststand von 2,73 Euro deutlich. Im Geschäftsjahr 2012 handelte die Prime Office-Aktie in einem Korridor zwischen 2,73 und 4,65 Euro, schloss zum Ende des Geschäftsjahres 2012 bei 3,24 und erholte sich bis Anfang März 2013 auf ein Niveau von rund 3,70 Euro. Bis Mitte Juli 2012 wurden die Aktien der Altaktionäre in die persönlichen Wertpapierdepots der Altgesellschafter transferiert, die ihre Prime Office-Aktien nun im unmittelbaren

Besitz halten. Der seitens des Kapitalmarktes befürchtete Share-Overhang, der zu massivem Verkaufsdruck durch Altaktionäre nach Ablauf der Lock-up-Periode führen sollte, ist abschließend ausgeblieben.

Durch den Börsengang verfügt die Prime Office REIT-AG über eine gute Basis, um den deutschen Büroimmobilienmarkt als aktiver Marktteilnehmer und als auf hochwertige Büroimmobilien in Deutschland spezialisierter REIT langfristig mitzugestalten. Dennoch werden die Geschäftsjahre 2013 und 2014 von den erwarteten, temporären Leerständen in den Objekten in Stuttgart, Frankfurt und Düsseldorf, den damit einhergehenden Vermarktungsaktivitäten und den geplanten Revitalisierungsmaßnahmen geprägt sein. Dabei ist das Management vor allem auf den Erhalt des REIT-Status, die Erreichung der Vermietungsziele, den planmäßigen Umbau der Immobilien sowie die weiterhin geplante Dividendenfähigkeit fokussiert.

Gleichwohl blicken wir nach wie vor auf die gegebenen Wachstumsmöglichkeiten unserer Gesellschaft, die zunächst im inneren Wachstumspotenzial bestehen, welches durch aktives, wertsteigerndes Asset Management gehoben werden soll. Vor diesem Hintergrund steht, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, die Erreichung der operativen Ziele und damit auch die Verringerung des überaus hohen Abschlags der Prime Office-Aktie auf den Net Asset Value im Fokus.

Das Management ist vor allem auf den Erhalt des REIT-Status, die Erreichung der Vermietungsziele, den planmäßigen Umbau der Immobilien sowie die weiterhin geplante Dividendenfähigkeit fokussiert.

CLAUS HERMUTH

Vorstandsvorsitzender

ALEXANDER VON CRAMM

Finanzvorstand

Der Aspekt Nachhaltigkeit ist ein wichtiges Investitionskriterium der Prime Office REIT-AG.



Bericht des Aufsichtsrats der Prime Office REIT-AG



Prof. Dr. h.c. Roland Berger,
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, der zukünftigen Ausrichtung und Strategie stehen im Fokus des Aufsichtsrats.

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat der Prime Office REIT-AG informiert im nachfolgenden Bericht über seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012. Im Mittelpunkt seiner Beratungen standen die weitere Entwicklung der Prime Office im Kontext des konjunkturellen Umfelds und des Immobilienmarktes in Deutschland, die grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung, der strategischen Ausrichtung sowie der Strategie der Gesellschaft und die Unternehmensfinanzierung der Prime Office REIT-AG.

Der Aufsichtsrat der Prime Office REIT-AG hat während des Geschäftsjahres 2012 die ihm nach Gesetz und Satzung zukommenden Aufgaben wahrgenommen, die Geschäftsführung kontinuierlich überwacht und beratend begleitet. Über die grundsätzlichen Fragen der Unternehmensentwicklung sowie den allgemeinen Geschäftsverlauf wurde der Aufsichtsrat stets umfassend informiert. Wenn für Entscheidungen und Maßnahmen des Vorstands die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben die Mitglieder des Gremiums die entsprechenden Vorlagen sorgfältig geprüft und auf Basis schriftlicher und mündlicher Informationen die Beschlüsse gefasst.

Im Jahr 2012 fanden vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen, ein Strategieworkshop und eine Telefonkonferenz statt. Der Vorstand hat in allen Sitzungen umfassend über die Lage der Prime Office REIT-AG und die aktuelle Entwicklung berichtet. Darüber hinaus gab es zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Vorstandsvorsitzenden, Herrn Claus Hermuth, einen intensiven und regelmäßigen Austausch über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle.

Nach seiner gegenwärtigen Geschäftsordnung hat der Aufsichtsrat der Prime Office REIT-AG die Ausschüsse Präsidium, Investitionsausschuss, Prüfungsausschuss und den IPO-Ausschuss gebildet. Sie dienen der Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit und der Behandlung komplexer Sachverhalte. Das Präsidium, bestehend aus drei Mitgliedern, gegenwärtig die Herren Prof. Dr. h.c. Roland Berger, Prof. Dr. Kurt Falthäuser sowie Dr. Lutz Mellinger, koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat und bereitet neben dessen Sitzungen die Personalentscheidungen des Aufsichtsrats, insbesondere hinsichtlich der Zusammensetzung des Vorstands, vor. Der Investitionsausschuss, bestehend aus zwei Mitgliedern, gegenwärtig die Herren Prof. Dr. Kurt Falthäuser und Dr. Lutz Mellinger, berät den Aufsichtsrat in Vorbereitung der Zustimmung zu den Geschäften, die der Vorstand nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats vornehmen kann. Der Prüfungsausschuss, bestehend aus zwei Mitgliedern, gegenwärtig die Herren Prof. Dr. Franz-Joseph Busse und Prof. Dr. Harald Wiedmann, bereitet die Entscheidungen des Aufsichtsrats über die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die

Vereinbarungen mit Abschlussprüfern vor, analysiert das Risikomanagement der Gesellschaft und berät den Aufsichtsrat zu dessen Weiterentwicklung. Der IPO-Ausschuss, bestehend aus zwei Mitgliedern, den Herren Prof. Dr. Franz-Joseph Busse und Stefan Giesler, hat den Aufsichtsrat im Zusammenhang mit dem Börsengang in 2011 beraten.

Am 8. Februar 2012 fand ein Strategieworkshop des Aufsichtsrats statt, bei dem zunächst ein Statusbericht des Vorstands zur Geschäftslage gegeben wurde, um dann intensiv die strategische Ausrichtung der Gesellschaft und strategische Handlungsalternativen vor dem Hintergrund der Immobilien- und Kapitalmarktsituation zu analysieren und zu diskutieren. In der Sitzung vom 13. März 2012 stand der Jahresabschluss der Prime Office REIT-AG für das Geschäftsjahr 2011 sowie die aktuelle Geschäftslage im Zentrum der Sitzung des Aufsichtsrats. In der Sitzung vom 10. Mai wurde in Vorbereitung zur Hauptversammlung über die Geschäftslage und die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft im ersten Quartal 2012 beraten.

In der Sitzung des Aufsichtsrats am 18. September 2012 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat ausführlich über die Geschäftslage nach § 90 AktG sowie den Verkaufsprozess der Immobilie in Hamburg, Corporate Governance und beriet über Aufsichtsratswahlen zur Hauptversammlung im Geschäftsjahr 2013. In der Sitzung vom 17. November 2012 beschäftigte sich der Aufsichtsrat intensiv mit der vom Vorstand vorgelegten Budget- und Liquiditätsplanung der Prime Office REIT-AG. Am 13. Dezember 2012 hielt der Aufsichtsrat eine gemeinsame Telefonkonferenz mit dem Vorstand ab, um sich über die geschäftliche Entwicklung zum Jahresende zu informieren.

Der Prüfungsausschuss hielt eine Sitzung pro Quartal ab und setzte sich darin schwerpunktmäßig mit den Jahres- und Quartalsabschlüssen, dem Risikomanagementsystem sowie dem internen Kontrollsystem auseinander. Der Prüfungsausschussvorsitzende berichtete dem Aufsichtsratsgremium regelmäßig von der Arbeit des Prüfungsausschusses.

Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen. Vielmehr haben sich alle Aufsichtsratsmitglieder an allen Sitzungen beteiligt, abwesende Aufsichtsratsmitglieder waren jeweils telefonisch zugeschaltet. Ferner überprüfte der Aufsichtsrat gemäß Ziffer 5.6 des Deutschen Corporate Governance Kodex auch im Geschäftsjahr 2012 wieder die Effizienz seiner Tätigkeit.

Mit Ausnahme von Herrn Dr. Mellinger bestehen keine tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte zwischen den Pflichten der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft sowie ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen. Herr Dr. Mellinger ist Aufsichtsratsvorsitzender der Quantum Immobilien AG und der Quantum Kapitalanlage GmbH. Die Wahrung der Interessen der Prime Office REIT-AG im Falle möglicher Interessenkonflikte wird durch die Ziffern 5.5.2 und 5.5.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex hinreichend sichergestellt.

Der Vorstand hat den nach den Vorschriften des HGB sowie des Aktiengesetzes erstellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012, den Lagebericht für 2012 und den nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Einzelabschluss gemäß § 325 Abs. 2a HGB zum 31. Dezember 2012 am 1. März 2013 aufgestellt. Alle vorstehenden Unterlagen wurden von

Intensiver Austausch über wesentliche Geschäftsvorfälle zwischen dem Vorstandsvorsitzenden und dem Aufsichtsratsvorsitzenden.

der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss sowie der Lagebericht, der Einzelabschluss gemäß § 325 Abs. 2a HGB, die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers, der besondere Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 1 Abs. 4 Satz 5 des REIT-Gesetzes und der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns lagen allen Aufsichtsratsmitgliedern vor. In Vorbereitung der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats hat der Prüfungsausschuss in seiner Sitzung am 7. März 2013 den Jahresabschluss samt Lagebericht sowie den Einzelabschluss gemäß § 325 Abs. 2a HGB und den besonderen Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 1 Abs. 4 Satz 5 des REIT-Gesetzes geprüft. Der Abschlussprüfer hat an den Beratungen des Prüfungsausschusses teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet, die auch das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess betraf. Wesentliche Schwächen wurden vom Abschlussprüfer nicht berichtet. Der Aufsichtsrat hat die vorbezeichneten Unterlagen ebenfalls geprüft und in seiner Sitzung am 7. März 2013 umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer nahm auch an der Bilanzsitzung des Aufsichtsratsplenums teil und berichtete über das wesentliche Ergebnis seiner Prüfung.

Der Aufsichtsrat stimmt den Ergebnissen der Abschlussprüfung zu. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfungen durch den Prüfungsausschuss und den Aufsichtsrat sind keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 der Prime Office REIT-AG und den Einzelabschluss gemäß § 325 Abs. 2a HGB. Gemäß § 172 Aktiengesetz ist der Jahresabschluss damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern der Prime Office REIT-AG für das hohe persönliche Engagement und die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

MÜNCHEN, 7. MÄRZ 2013



PROF. DR. H.C. ROLAND BERGER

Vorsitzender des Aufsichtsrats



Das nachhaltige und diversifizierte Immobilienportfolio bildet die solide Basis

Ein unabhängiger Gutachter definiert den Marktwert der Immobilien.

Bestehende Mietvertragslaufzeiten und Mieterbonitäten bieten die solide Basis.

Unverändert liegt der Fokus des im Juni 2007 gegründeten Unternehmens auf Investitionen in hochwertige Büroimmobilien in deutschen Großstädten und Ballungsräumen. Mit diesem Schwerpunkt wurde die Prime Office REIT-AG eine der führenden spezialisierten börsennotierten Immobiliengesellschaften für anspruchsvolle Büroimmobilien in Deutschland.

Die Basis des Unternehmens ist ihr klar strukturiertes und diversifiziertes Büroimmobilien-Portfolio, das das stabile Wachstumspotenzial des Marktes in Deutschland widerspiegelt und sich die Wertschätzung von Green Buildings zu eigen macht.

Das Gebäudespektrum der Prime Office REIT-AG umfasst heute 13 hochwertige und architektonisch attraktive Büroimmobilien, deren Marktwert von einem unabhängigen Gutachter auf rund 909 Millionen Euro festgelegt wurde. Die Objekte befinden sich an den wichtigen deutschen Bürostandorten Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, München und Stuttgart. Hinzu kommen Immobilien in Darmstadt, Heilbronn und Nürnberg.

Die Prime Office REIT-AG ist im SDAX gelistet, dem Börsensegment für Small Caps in Deutschland. Zudem ist die Prime Office-Aktie im REIT-Segment der Deutschen Börse sowie in der FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series, die auch von internationaler Bedeutung ist, notiert.

Gute Mieterbonität und gut gewichtete Laufzeiten der bestehenden Mietverträge

Die Mieter der Prime Office REIT-AG verfügen über eine gute Bonität. Zudem bieten die bestehenden Mietverträge mit einer gewichteten Mietvertrags-Restlaufzeit von sieben Jahren Stabilität trotz des vorübergehend auf rund 14 % gestiegenen Leerstands. Grundsätzlich sind die Objekt- und Mieterqualität, die Lage und Architektur der Büroimmobilien Eckpfeiler des Unternehmenserfolgs.

Für die bisherige Entwicklung der Prime Office REIT-AG sind auch die Referenzen und die Kontakte des Managements entscheidend. Die Vorstände Claus Hermuth und Alexander von Cramm verfügen über langjährige, branchenspezifische Erfahrung. Im Laufe ihrer Karrieren konnten sie ein weitverzweigtes Netzwerk in der Immobilien- und Finanzbranche aufbauen. Zur Seite steht Ihnen dabei der Aufsichtsrat, der hochkarätig besetzt ist. Dem Aufsichtsrat gehören mit Prof. Dr. h.c. Roland Berger, Prof. Dr. Kurt Faltlhauser, Prof. Dr. Franz-Joseph Busse, Dr. Lutz Mellinger, Stefan Giesler und Prof. Dr. Harald Wiedmann überregional und interdisziplinär bekannte und anerkannte Experten an. Von ihrem Wissensschatz und ihren Kompetenzen in rechtlichen, steuerlichen, finanzwirtschaftlichen und nicht zuletzt immobilienwirtschaftlichen Fragen profitiert die Prime Office REIT-AG regelmäßig.

Konsequente Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie

Ein wichtiger Teil der Unternehmensphilosophie ist die Fokussierung auf langfristige und zukunftsfähige Ziele. Dieser Aspekt ist zu einem wichtigen Investitionskriterium der Prime Office REIT-AG geworden. Nachhaltigkeit assoziiert das Unternehmensmanagement mit den Adjektiven energieeffizient, stabil, stetig und dauerhaft.

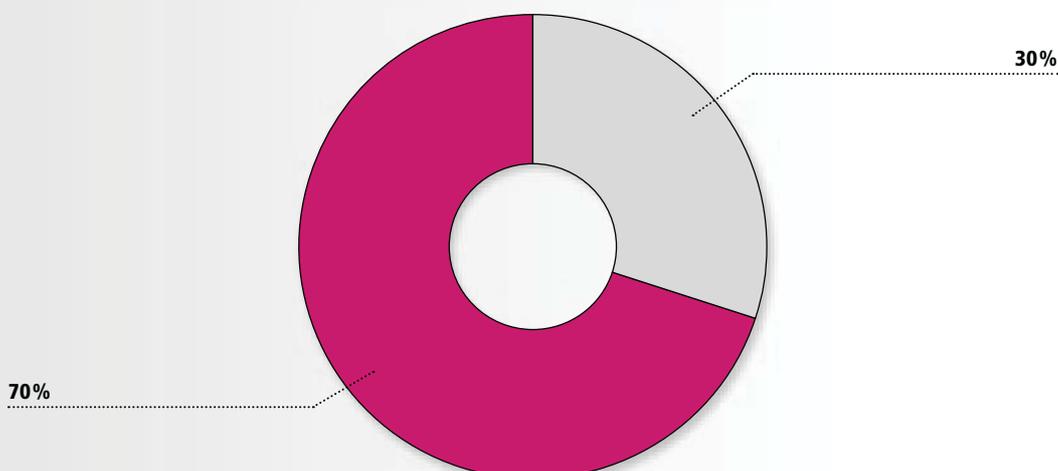
Ganz eng verbunden mit der ökologischen Dimension von Nachhaltigkeit sind auch Lage sowie Objektqualität. Diese ergibt sich aus Modernität, Aufenthaltsqualität und Drittverwendungs-Möglichkeit. Insgesamt wird auf diese Weise eine dauerhafte Nutzung und nachhaltige Vermietbarkeit der Immobilien sichergestellt. Diese Ausrichtung der Prime Office REIT-AG wurde bereits mehrfach prämiert: Mit dem LEED-Zertifikat in Gold, dem Deutschen Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen sowie dem „BREEAM DE Bestand“-Zertifikat.

Im Jahr 2012 erhielten die T-Online Zentrale in Darmstadt und das Xcite in Düsseldorf als zwei der ersten Immobilien in Deutschland überhaupt das „BREEAM DE Bestand“-Zertifikat. Diese Auszeichnung ist eine der führenden und weltweit anerkannten Zertifizierungssysteme für nachhaltige Bestandsimmobilien. Damit verfügten bereits Anfang Oktober 2012 insgesamt vier Immobilien, die rund der Hälfte der Gesamt-Mietfläche entsprechen, über ein anerkanntes Nachhaltigkeitszertifikat. Zu Jahresbeginn 2013 erhielten drei weitere Objekte mit „BREEAM DE Bestand“ eine solche Auszeichnung. Bemerkenswert sind dabei die Gebäudequalitäten der Prime Office REIT-AG, die gut, sehr gut bzw. exzellent eingestuft wurden. Insgesamt verfügen nun sieben Objekte mit einem Anteil von circa 70 % der Mietfläche über international anerkannte Nachhaltigkeitszertifikate.

Die Prime Office REIT-AG legt den Fokus auf langfristige und zukunftsfähige Ziele, die sich durch die Qualität ihrer Objekte definieren.

Anteil der zertifizierten Immobilien im Überblick

Circa 70% der Mietfläche ist mit international anerkannten Nachhaltigkeitszertifikaten ausgezeichnet.







Die solide Basis für eine erfolgreiche Zukunft der Prime Office REIT-AG: Hochwertige Büroimmobilien in Deutschland

Ein diversifiziertes Portfolio qualitativ hochwertiger Objekte in deutschen Großstädten, wie das der Prime Office REIT-AG, bietet eine exzellente Geschäftsbasis. Dabei differenziert sich die Prime Office REIT-AG gegenüber ihren Wettbewerbern insbesondere durch ihren Fokus auf Nachhaltigkeit.

So hat die Prime Office REIT-AG die Ausrichtung auf Green Buildings in ihre Unternehmensstrategie integriert und setzt diese konsequent um. Bereits im Geschäftsjahr 2011 verfügten rund 20 % der gesamten Mietfläche des Portfolios über anerkannte Nachhaltigkeitszertifikate nach LEED-Standard (Leadership in Energy and Environmental Design) oder DGNB-Standard (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) Standard. Im Jahr 2012 wurden zwei weitere Immobilien der Prime Office REIT-AG mit Nachhaltigkeitszertifikaten ausgestattet.

Die T-Online Zentrale in Darmstadt und das Xcite in Düsseldorf gehörten zu den ersten Immobilien in Deutschland, die das neu eingeführte „BREEAM DE Bestand“-Zertifikat erhielten. „BREEAM DE Bestand“ ist eines der führenden und weltweit anerkannten Zertifizierungssysteme für nachhaltige Bestandimmobilien. Im Oktober 2012 verfügten somit insgesamt vier Immobilien, deren Fläche rund die Hälfte der Gesamtmietfläche des Portfolios ausmacht, über international anerkannte Nachhaltigkeitszertifikate. Bis Ende Januar 2013 erhielten darüber hinaus drei weitere Objekte „BREEAM DE Bestand“-Nachhaltigkeitszertifikate.

Als bemerkenswert stellten sich dabei die Gebäudequalitäten der Prime Office REIT-AG heraus, die im Zertifizierungsprozess als gut, sehr gut beziehungsweise als exzellent eingestuft wurden. Insgesamt verfügen aktuell sieben Objekte mit einem Anteil von rund 70 % der Gesamtmietfläche über solche international anerkannte Auszeichnungen.

„Die Nachhaltigkeit unserer Immobilien wurde mehrfach ausgezeichnet.“

CLAUS HERMUTH, VORSTANDSVORSITZENDER

Dabei definiert die Prime Office REIT-AG Nachhaltigkeit über die sozioökologische Komponente hinaus und hat diese fest in ihrem Geschäftsmodell verankert, das dauerhafte Objekt- und Lagequalität, eine attraktive Mieterstruktur, hohe Mieterbonitäten, ausgewogene Mietvertrags-Restlaufzeiten, Risikodiversifikation sowie Wachstumspotenziale umfasst.

Konzentration auf deutsche Großstädte

Derzeit umfasst das Portfolio der Prime Office REIT-AG insgesamt 13 Immobilien in deutschen Großstädten. Dabei handelt es sich ausschließlich um Büro-beziehungsweise Verwaltungsgebäude, die in untergeordnetem Umfang über Einzelhandels-, Gastronomie- und Hotelflächen verfügen. Die Objekte befinden sich in Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, München, Stuttgart, Darmstadt, Heilbronn sowie in Nürnberg. Zum Portfolio zählen unter anderem das Gebäude des Süddeutschen Verlags in München, die Hochtief-Zentrale in Essen, das Xcite in Düsseldorf, die Medtronic-Zentrale in Düsseldorf/Meerbusch, der Neckarturm in Heilbronn, das Westend-Ensemble in Frankfurt am Main und das emporia in Stuttgart/Möhringen.

Die Prime Office REIT-AG konzentriert sich bewusst auf den Immobilienstandort Deutschland. Hier verfügt das Management über langjährige Erfahrungen und ein branchenspezifisches Netzwerk. Dieser Fokus hat sich aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland als richtige Weichenstellung erwiesen und soll auch in Zukunft beibehalten werden.

Durch die klare Ausrichtung auf den Immobilienstandort Deutschland hebt sich die Prime Office REIT-AG klar von ihren Mitbewerbern ab. Laut dem von Ernst & Young publizierten „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2013“, sind deutsche Immobilien attraktiver als je zuvor. Die befragten Akteure bewerten den deutschen Markt sowohl im europäischen als auch im globalen Vergleich durchweg positiv. Somit spricht einiges dafür, dass Deutschland der Ruf des „sicheren Hafens“ auch weiterhin erhalten bleibt.

Wesentlicher Bestandteil der Strategie der Prime Office REIT-AG ist es, in Büroimmobilien zu investieren. Investitionen in andere Nutzungsarten, wie beispielsweise Wohnen, Logistik oder Handel, sind bis heute ausgeschlossen oder nur von untergeordneter Bedeutung.

Im November 2012 wurde erwartungsgemäß die Imtech-Zentrale in Hamburg nach vorzeitiger Mietvertragsverlängerung veräußert, wodurch sich die REIT-Eigenkapitalquote um circa zwei Prozentpunkte verbesserte und zudem HGB-Buchwertgewinne realisiert wurden, die als zukünftiges Dividendenpotenzial vorgetragen werden. Insgesamt belief sich der Marktwert der nunmehr 13 Immobilien der Prime Office REIT-AG dem Marktwertgutachten des Immobiliengutachters CB Richard Ellis zum 31. Dezember 2012 zufolge auf insgesamt rund 909 Millionen Euro. Auf Basis dieses Gutachtens haben die Objekte eine Gesamtnutzfläche von insgesamt rund 368.000 m². Zum Jahreswechsel stieg die Leerstandsquote, die historisch zwischen 0 und 5 % lag, aufgrund des vorübergehenden Leerstands in den Objekten in Frankfurt am Main, Stuttgart/Möhringen und in Heilbronn, auf etwa 13,6 Prozent.

Kontinuierliche Weiterentwicklung des Portfolios

Die Prime Office REIT-AG beabsichtigt, das Portfolio kontinuierlich weiterzuentwickeln und somit in den kommenden Jahren nachhaltig zu wachsen. Zur weiteren Diversifikation des Portfolios soll dessen Schwerpunkt stärker in Richtung Multi Tenant-Objekte weiterentwickelt werden, während potenzielle Akquisitionen in Größenordnungen zwischen 20 bis 100 Millionen Euro liegen sollen. Der Fokus liegt auch künftig auf dem Erwerb hochwertiger Büroimmobilien in deutschen Großstädten und in Ballungsräumen. Im Blickpunkt stehen hierbei

Der deutsche Büroimmobilienmarkt steht im Fokus, dadurch hebt sich die Prime Office REIT-AG klar von ihren Mitbewerbern ab.

**Immobilieninvestments
in deutschen Großstädten
stehen im Mittelpunkt.**

**Nachhaltiges Wirtschaften
bildet die Basis.**

**Das Portfolio zeichnet sich
durch eine städtebaulich
gute Positionierung und
Objektqualität aus.**

die neun deutschen Bürostandorte Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart. Eine gute bauliche Beschaffenheit und eine hohe Attraktivität der Immobilien sind für die Prime Office REIT-AG dabei grundsätzlich wichtig. Ein weiteres Akquisitionskriterium ist die Nachhaltigkeit eines Objekts. In der Regel entsprechen Nutzflächen zwischen 6.000 und 40.000 m² den Anforderungen der Prime Office REIT-AG. Dabei muss die Größe der Objekte mit der jeweiligen Mietfläche und der lokalen Marktgröße harmonisieren. Auch eine angemessene Vermietungsquote sowie eine gute Mieterbonität werden angestrebt.

Nachhaltig ökologische und ökonomische Immobilienprojekte

Der Aspekt Nachhaltigkeit hat für die Prime Office REIT-AG in der Vergangenheit zunehmend an Bedeutung gewonnen und wird, wo immer dies wirtschaftlich sinnvoll und möglich ist, auch zukünftig in die Investitionsentscheidung einfließen. Damit wird das Unternehmen insbesondere der immer stärkeren, öffentlichen Wertschätzung für nachhaltiges Wirtschaften gerecht, die auch in der Immobilienbranche eine Rolle spielt. Nachhaltigkeit assoziiert das Management der Prime Office REIT-AG mit den Eigenschaften energieeffizient, stabil, stetig und dauerhaft.

Eng mit der ökologischen Dimension von Nachhaltigkeit verbunden sind aber auch die Lage und die Objektqualität. Diese ergeben sich aus Modernität, Aufenthaltsqualität und Drittverwendungs-Möglichkeit. Insgesamt wird auf diese Weise eine dauerhafte Nutzung und Vermietbarkeit der Immobilien sichergestellt. Bei künftigen Investitionen sollen nachhaltige Immobilien, d. h. Green Buildings, sofern wirtschaftlich sinnvoll und möglich, weiter im Blickwinkel liegen. Auf diese Weise profitieren Investoren bei nachhaltigen Immobilienprojekten von einem schonenden Umgang mit Ressourcen, einer Optimierung der Lebenszykluskosten sowie einer möglichen Steigerung des Immobilienwerts.

Stadtbildprägende Immobilien

Das Portfolio der Prime Office REIT-AG zeichnet sich heute durch eine städtebaulich gute Positionierung aus. So fügt sich beispielsweise das Westend-Ensemble in der Ludwig-Erhard-Anlage 2–8 in zentraler Lage in Frankfurt am Main gut in das Stadtzentrum ein. Das Objekt, bestehend aus dem Westend Palais mit seiner neoklassizistischen Architektur und dem Senckenberg Carré mit seinem postmodernen Baustil, bereichert den Stadtkern Frankfurts. Ursprünglich war das Objekt die Oberpostdirektion in Frankfurt am Main. Die Immobilie befindet sich im Frankfurter Westend in unmittelbarer Nähe der Messe und des Europaviertels. Architektonisch interessant ist die Kombination aus historischem Prachtbau und modernem Bürogebäude. Insgesamt erstreckt sich der Gebäudekomplex über etwa 35.100 m² und liegt in der Nachbarschaft der Deutschlandzentralen international agierender Finanzdienstleister, von Anwaltskanzleien, Investmentbanken und Unternehmensberatungen.

Der SZ-Turm, die Zentrale des Süddeutschen Verlags in München, ist ebenfalls ein Beispiel einer stadtbildprägenden, hochmodernen Immobilie. Sie setzt nicht nur aus ästhetischer, sondern auch aus ökologischer und ökonomischer Sicht Standards. So konnte der Energieverbrauch, der nach den strengen Umwelt- und Nachhaltigkeitskriterien des U.S. Green Building Councils (USGBC)

zertifizierten Immobilie, gegenüber konventionellen Bürogebäuden um bis zu 80 % reduziert werden. Dadurch fallen die Betriebskosten insgesamt deutlich niedriger aus. Im Wesentlichen werden die Betriebskosteneffekte durch eine Doppelfassade mit weitgehend natürlicher Belüftung und dezentral gesteuerter Raumklimatisierung, die Nutzung von Geothermie in Verbindung mit Betonkernaktivierung, eine jahreszeitlich optimierte Nutzung von Heiz- und Kühlenergie sowie eine Hybridlüftung erreicht.

Ebenfalls zentral in einer westdeutschen Großstadt gelegen und damit stadtbildprägend ist das Gebäude der Hochtief-Unternehmenszentrale in Essen. Der Großteil der Gesamtmietfläche von 24.500 m² wird als Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt. Die zwischen 1934 und 1966 erbaute Immobilie wurde kontinuierlich modernisiert.

Ein weiteres Beispiel für Stadtbildprägung ist das Xcite am Düsseldorfer Seestern, das bis März 2013 Vodafone Deutschland beherbergte. Linksrheinisch, am Seestern 1 gelegen, ist das Hochhaus auch aus großer Distanz erkennbar und sticht architektonisch und städtebaulich sofort ins Auge.

Auszeichnungen für Green Buildings

Die Prime Office REIT-AG hat bereits mehrfach Auszeichnungen für ihre Nachhaltigkeitsanstrengungen erhalten: Mit vier Immobilien, die bis zum Jahresende 2012 über diese Zertifikate verfügten, entsprach bereits die Hälfte der Gesamtmietfläche des Portfolios der Gesellschaft den international anerkannten Green-Buildings-Standards. Neue Nachhaltigkeitszertifikate erhielten im Jahr 2012 sowohl die T-Online Zentrale in Darmstadt als auch das Xcite in Düsseldorf.

Diese beiden Immobilien gehörten zu den ersten Immobilien in Deutschland, die das „BREEAM DE Bestand“-Zertifikat erhielten. „BREEAM DE Bestand“ ist eines der führenden und weltweit anerkannten Zertifizierungssysteme für nachhaltige Bestandsimmobilien.

Sowohl die T-Online Zentrale als auch das Xcite konnten im Rahmen der Bewertung ein ausgezeichnetes Ergebnis erzielen. Dabei wurde – neben den Gebäuden – auch deren Betrieb im Hinblick auf Nachhaltigkeitskriterien beurteilt. Das Gebäude T-Online Zentrale wurde mit fünf von sechs Sternen und somit als „Exzellent“ bewertet. Auch der Betrieb des hochwertigen Objekts überzeugte die Gutachter: Es erhielt drei von sechs Sternen, was der Bewertung „Gut“ entspricht. Das Xcite, das aktuell zu einer modernen und zukunftsorientierten Büroimmobilie weiterentwickelt wird, erreichte in der Kategorie Gebäude vier von sechs Sternen und wurde somit mit „Sehr gut“ beurteilt. Der Betrieb wurde mit drei von sechs Sternen als „Gut“ bewertet.

Von den insgesamt 15 Objekten, die bis Oktober 2012 in Deutschland nach dem „BREEAM DE Bestand“-Standard zertifiziert wurden, erhielten nur zwei Objekte, darunter die T-Online Zentrale der Prime Office REIT-AG, die Auszeichnung „Exzellent“ in der Kategorie Gebäudequalität.

Zu Jahresbeginn 2013 ließ die Prime Office weitere drei Objekte ihres Immobilienportfolios nach dem „BREEAM DE Bestand“-Standard für nachhaltige Bestandsimmobilien zertifizieren. Bei den bewerteten Büroimmobilien handelte es sich um das T-Systems-Gebäude in Darmstadt, die Zentrale der Hochtief-Tochtergesellschaften im Gruga-Park in Essen und das emporia in Stuttgart/Möhringen. Die Ergebnisse des Zertifizierungsprozesses unterstrichen

Die Immobilien der Prime Office REIT-AG erfüllen die hohen Ansprüche der Green-Building-Standards.

Prädikat: Exzellent!

wiederholt die hohen Objektqualitäten innerhalb des Immobilienbestands. So wurden die Gebäudequalitäten des T-Systems-Gebäudes, der Zentrale der Hochtief-Tochtergesellschaften in der Alfredstraße in Essen sowie des emporias in Stuttgart mit „Sehr gut“ bewertet. Der Betrieb der drei Objekte wurde jeweils mit dem Prädikat „Gut“ beurteilt.

„Mit unseren nachhaltig gebauten Objekten sind wir am Puls der Zeit.“

CLAUS HERMUTH, VORSTANDSVORSITZENDER

Auch beim international anerkannten LEED-Nachhaltigkeitszertifikat nahm die Prime Office REIT-AG eine Pionierrolle ein. Die Immobiliengesellschaft gab die erste Auszeichnung eines Büroneubaus in München nach den Vorgaben des LEED-Standards in Auftrag. Im Januar 2010 wurde der SZ-Turm als erstes Bürogebäude in Deutschland mit dem Prädikat LEED-Gold ausgezeichnet. Das zwischen Innenstadt und Neue Messe gelegene Münchner Hochhaus des Süddeutschen Verlags überzeugt mit seinem konsequent durchdachten Klima- und Energiekonzept. Die Zentrale des Süddeutschen Verlags erreichte im Rahmen der LEED-Zertifizierung in den sechs Hauptkategorien insgesamt 42 Punkte. Somit übertraf das Objekt die 39-Punkte-Marke deutlich, die für das Erreichen des Gold-Status benötigt wird. Besonders vorbildlich war die Bewertung in den Kategorien Innovation sowie Energie- und Wassereffizienz, in denen das SZ-Gebäude nicht nur die maximale Punktzahl, sondern auch zusätzlich Punkte für eine „Exemplary Performance“ erhielt.

Bei der Deutschlandzentrale von Medtronic in Düsseldorf/Meerbusch handelt es sich ebenfalls um eine nachhaltig gebaute Immobilie. Die durch die „Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen“ mit Silber-Status ausgezeichnete Immobilie wurde bereits 2009 zertifiziert. Die Prime Office REIT-AG gehört heute zu den führenden Unternehmen im Bereich der zertifizierten Immobilien. Die bisher erreichten Auszeichnungen für Nachhaltigkeit sind für die Prime Office REIT-AG Motivation, diesen Aspekt auch künftig weiter in ihrer Unternehmensstrategie zu verankern. Denn die Nachhaltigkeit von Immobilien wird durch Zertifizierungen wie BREEAM, LEED oder auch DGNB messbar und transparent gemacht.

Stabilität durch gute Mieterbonität und Kontinuität in der Mieter-Vermieter-Beziehung

Ein wesentlicher Aspekt für die Prime Office REIT-AG ist zudem die Mieterbonität. Die Vorteilhaftigkeit dieser strategischen Ausrichtung zeigte sich insbesondere in den zurückliegenden Krisenjahren. So kam es selbst in den Jahren der größten Wirtschafts- und Finanzkrise seit Ende des Zweiten Weltkrieges nicht zu nennenswerten Mietausfällen oder Insolvenzen von Mietern. Mit diesen bonitätsstarken Mietern strebt die Prime Office REIT-AG langfristige Mietverhältnisse an.

Dazu gehören auch vorzeitige Vertragsverlängerungen. Sie unterstreichen das vertrauensvolle Verhältnis zwischen den Mietern und der Prime Office REIT-AG. So konnte das Unternehmen beispielsweise im Mai 2012 und im November 2012 vorzeitig die Mietverträge für das BMW Designcenter in der Hufelandstraße in München mit Laufzeiten bis September 2022 beziehungsweise September 2023 verlängern.

Insgesamt lag die Vermietungsleistung des Asset Managements im Gesamtjahr 2012 bei rund 22.000m², was insgesamt etwa 6 % der Gesamtmietfläche der Prime Office REIT-AG entspricht.

Zukunft durch Weiterentwicklung

Mit ihrem Fokus auf deutsche Büroimmobilien ist die Strategie der Prime Office REIT-AG klar definiert und bietet dabei auch Raum für Innovationen. Mit der Verwandlung des Vodafone-Headquarters in Düsseldorf zum neuen Xcite stellt die Prime Office REIT-AG ihre Innovationsfähigkeit unter Beweis. Das Objekt, das im Düsseldorfer Seestern, einem der bedeutendsten Bürostandorte Deutschlands, liegt, soll in Zukunft eine neue Balance von Arbeit und Leben verkörpern. Das insgesamt 460.000 m² große, linksrheinisch gelegene Quartier, welches das Xcite beheimatet, wird sich künftig deutlich wandeln. Gemeinsam mit dem neuen Vodafone-Campus, den Wohnungen der Heinrich-Heine-Gärten und den Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs, entsteht ein Stadtteil mit eigenem Charakter.

„Unsere Strategie ist klar definiert: Der Fokus liegt auf Büroimmobilien in Deutschland.“

CLAUS HERMUTH, VORSTANDSVORSITZENDER

Im Zentrum des Gebäudes stehen eine anspruchsvolle zehngeschossige Eingangshalle und ein durchlässiges Erdgeschoss, das als Drehscheibe in alle Richtungen fungiert. Im Xcite wird es zudem etliche Angebote zur Kommunikation und Zusammenarbeit innerhalb des Unternehmens, aber auch zwischen Firmen und Individuen geben. Hierzu wird die vorhandene Infrastruktur modernisiert. Das Ergebnis werden erweiterte Serviceangebote, Hightech-Kommunikationsmöglichkeiten, eine Konferenzzone und Multi-Purpose-Rooms (MPRs), also Mehrzweckräume für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, sein. Grünbereiche und Gastronomieangebote unterstützen eine ausgewogene Work-Life-Balance. Dieses Projekt repräsentiert somit auch die soziale Nachhaltigkeit in der Strategie der Prime Office REIT-AG. Das Xcite soll den Mietern neben effektivem Arbeiten in den Büros auch bewusst eine hohe Lebensqualität und ansprechende Aufenthaltsmöglichkeiten bieten. Durch ein attraktives Arbeitsumfeld haben die Mieter ein gutes Argument, um für qualifiziertes Personal ein interessanter Arbeitgeber zu sein. Dies gilt für kleinere Firmen und Agenturen in gleicher Weise wie für größere Unternehmen. Hinzu kommt das Argument

Die Präsenz auf Fachmessen sowie eine intensive Pressearbeit sind wichtige Mittel der Öffentlichkeitsarbeit.

der guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung der Immobilie am Düsseldorfer Seestern.

Für die Entwicklung der Immobilie gibt es ein klares strategisches Ziel. Aufgrund der Lage und der modernen Ausstattung, insbesondere nach der Modernisierung, soll es zu einer bevorzugten Adresse der IT-Community in Düsseldorf werden.

Transparenz und offene Kommunikation

In der fachlich anspruchsvollen und komplexen Immobilienbranche legt die Prime Office REIT-AG Wert auf Transparenz sowie auf eine aktive, zeitnahe und offene Kommunikation. Hierzu dient eine intensive Presse- und Investor-Relations-Arbeit, um Journalisten, Investoren und Analysten über aktuelle Unternehmensentwicklungen ausführlich in Kenntnis zu setzen. Der Vorstand informiert die genannten Interessengruppen umfassend im Rahmen der quartalsweisen Berichterstattung. Darüber hinaus erläutern die Vorstandsmitglieder regelmäßig auf Roadshows und Investorenkonferenzen Perspektiven und Strategie der Prime Office REIT-AG. Ihre langjährige Arbeit für das Unternehmen und die damit verbundene personelle Kontinuität schaffen Vertrauen.

Auch Messeauftritte sind ein Instrument der Öffentlichkeitsarbeit der Prime Office REIT-AG. Dabei konzentriert sich das Unternehmen auf die zentralen Fachmessen der Immobilienbranche. Dazu gehören beispielsweise die internationale Immobilienmesse MIPIM im französischen Cannes und die Expo Real in München. Das Management der Prime Office REIT-AG versteht die Messen als Plattform, um das bestehende Netzwerk auszubauen und Kontakte für zukünftige Transaktionen anzubahnen.

Flexible und schlanke interne Organisation

Um am Markt erfolgreich zu agieren, setzt die Prime Office REIT-AG auf effektive Managementstrukturen. Das gesamte Asset Management, also die Auswahl, der Ankauf sowie der Verkauf von Immobilien – einschließlich der Entwicklung der Bestände und der Steuerung der Bewirtschaftung – erfolgt durch den Vorstand und das erfahrene Asset-Management-Team.

„Aktives und vorausschauendes Handeln prägt unser Asset Management.“

CLAUS HERMUTH, VORSTANDSVORSITZENDER

Eine flexible und schlanke interne Organisation ist die Basis für das erfolgreiche Asset Management der Prime Office REIT-AG. Die Organisation verantwortet sämtliche Schritte der Wertschöpfung des Asset Managements. Über Dienstleistungsverträge wurden externe Kooperationspartner lediglich zur Unterstützung des Managements hinzugezogen.

Durch pro-aktives und renditeorientiertes Asset Management soll der Wert des Immobilienportfolios der Prime Office REIT-AG gesteigert und so langfristig stabile, steigende Mieteinnahmen generiert werden. Zudem möchte die Prime Office REIT-AG Kosteneinsparungspotenziale nutzen und eine an wirtschaftlichen Kriterien orientierte, nachhaltige Instandhaltung, eine wirtschaftlich angemessene Modernisierung sowie eine Optimierung der Finanzierungsstruktur für das Portfolio bewerkstelligen. Das Asset Management der Prime Office REIT-AG ist wertorientiert. Dabei setzt die Gesellschaft auf aktives Asset Management, um nicht zu spät auf eintretende Ereignisse reagieren zu müssen, sondern die Assets vorausschauend zu managen.

Weichenstellung für die Zukunft

Das Management der Prime Office REIT-AG arbeitet mit Hochdruck an der Positionierung des Unternehmens. So sollen Immobilieninvestoren, die sich mit deutschen Büroimmobilien beschäftigen, zwangsläufig auf die Prime Office REIT-AG aufmerksam werden.

Dabei wird beabsichtigt, durch ein renditeorientiertes Management des bestehenden Portfolios auf Basis einer breiten Objekt-, Standort- und Mieterstreuung auch langfristig stabile sowie wachsende Mieteinnahmen zu erwirtschaften.

Ziel des Unternehmens ist es, mit profitablen und qualitativem Wachstum eine der führenden Immobiliengesellschaften Deutschlands zu werden. Die wachstumsorientierte Unternehmensstrategie ist darauf ausgerichtet, langfristig stabile Cash Flows zu erzielen, diese durch eine konsequente Erweiterung des Immobilienbestandes nachhaltig zu steigern und durch ein professionelles Asset Management die Rendite des Portfolios insgesamt zu erhöhen.

Das qualitativ hochwertige
Portfolio der Prime Office REIT-AG
bietet heute und in Zukunft
eine exzellente Geschäftsbasis.

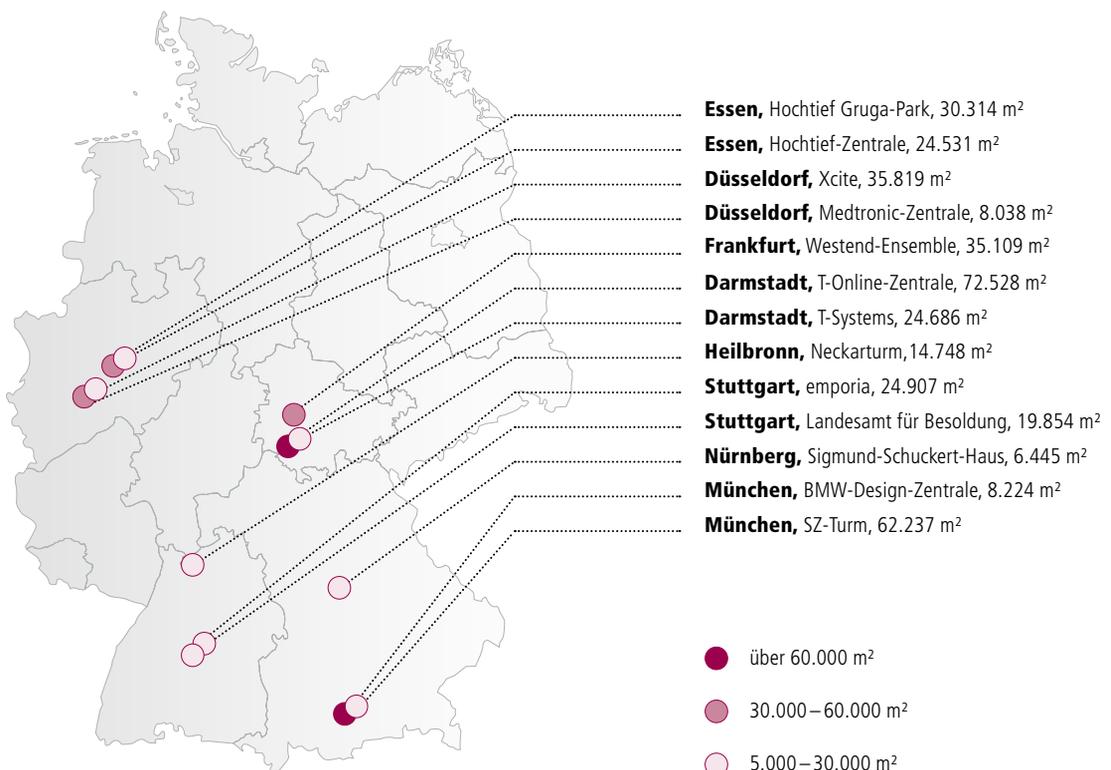


Das Prime Office-Portfolio auf einen Blick

Das Portfolio der Prime Office REIT-AG umfasst 13 hochwertige und architektonisch attraktive Büroimmobilien. Die Immobilien des Portfolios befinden sich an zentralen Standorten deutscher Großstädte und Ballungsräume und haben eine Nutzfläche von insgesamt rund 368.000 m². Bei den Immobilien handelt es sich um ausgewählte Bürogebäude, die in untergeordnetem Umfang auch über Einzelhandels- oder sonstige Flächen verfügen. Aufgrund vorübergehender Leerstände in den Objekten in Frankfurt, Stuttgart und Heilbronn liegt der aktuelle Vermietungsstand mit 86 % unter dem langfristigen Durchschnitt.

Aufgrund verschiedener Mietvertragsverlängerungen stieg die gewichtete Mietvertrags-Restlaufzeit auf 7,0 Jahre zum Jahresende 2012. Objekte mit einer Gesamtfläche von rund 259.000 m² bzw. rund 70 % der Mietfläche wurden nach Green-Building-Standards zertifiziert. Im Jahr 2012 erhielten sowohl die T-Online Zentrale in Darmstadt als auch das Xcite in Düsseldorf als zwei der ersten Immobilien in Deutschland überhaupt das „BREEAM DE Bestand“-Zertifikat. „BREEAM DE Bestand“ ist eines der führenden und weltweit anerkannten Zertifizierungssysteme für nachhaltige Bestandsimmobilien.

Auch beim international anerkannten LEED-Nachhaltigkeitszertifikat nahm die Prime Office REIT-AG eine Pionierrolle ein: Die Immobiliengesellschaft gab die erste Zertifizierung eines Büroneubaus in München nach den Vorgaben des LEED-Standards in Auftrag. Im Januar 2010 wurde der SZ-Turm somit als erstes Bürogebäude in Deutschland mit LEED-Gold ausgezeichnet. Bei der Deutschlandzentrale von Medtronic in Düsseldorf/Meerbusch handelt es sich ebenfalls um eine nachhaltig gebaute Immobilie. Die durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen mit Silber-Status ausgezeichnete Immobilie wurde 2009 zertifiziert.





DÜSSELDORF, XCITE



DÜSSELDORF/MEERBUSCH, MEDTRONIC-ZENTRALE



FRANKFURT, WESTEND-PALAIS



ESSEN, HOCHTIEF-KONZERNZENTRALE



ESSEN, HOCHTIEF GRUGA-PARK



MÜNCHEN, BMW-DESIGNCENTER



STUTT GART, EMPORIA



STUTT GART, LANDESAMT FÜR BESOLDUNG



NÜRNBERG, SIGMUND-SCHUCKERT-HAUS



DARMSTADT, T-ONLINE



DARMSTADT, T-SYSTEMS



HEILBRONN, NECKARTURM



MÜNCHEN, SZ-TURM

Zertifizierungen bestätigen
die Nachhaltigkeitsstrategie
der Prime Office REIT-AG.



MD&A der Prime Office REIT-AG

Laut Jahreswirtschaftsbericht 2013 der Bundesregierung bleibt Deutschland bei „Wirtschaft und Arbeit Vorreiter in Europa“.

Konjunkturbericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Schuldenkrise in Europa belastet weiterhin das globale Konjunkturklima. Die Stimmung an den Finanzmärkten hat sich jedoch insgesamt verbessert, nicht zuletzt weil die Euro-Zone nicht auseinandergebrochen ist und zudem der Staatsschuldenstreit in den USA zum Jahresende 2012 nicht weiter eskalierte. Alles in allem erholt sich die Weltwirtschaft nur langsam: Der Internationale Währungsfonds (IWF) antizipiert in seinem World Economic Outlook Update (Januar 2013) für das Jahr 2012 ein Wachstum der weltwirtschaftlichen Gesamtproduktion von 3,2 %, was aufgrund der Turbulenzen im Euro-Raum erneut unter dem Wert des Vorjahres (2011: 3,9 %) liegen wird. Während das Wirtschaftswachstum der entwickelten Volkswirtschaften bei 1,3 % lag, zeigte der Euro-Raum rezessive Tendenzen, sodass sich die europäische Gesamtproduktion in 2012 um 0,4 % verringerte. Demgegenüber wuchs die Gesamtproduktion in Deutschland dem IWF zufolge in 2012 um 0,9 %.

Die Bundesregierung berichtet im Jahreswirtschaftsbericht 2013, dass Deutschland bei „Wirtschaft und Arbeit Vorreiter in Europa“ bleibe. Zwar hat sich das Wachstum aufgrund der schwachen weltwirtschaftlichen Entwicklung und der Vertrauenskrise im Euro-Raum in 2012 verlangsamt, doch geht die Bundesregierung davon aus, dass diese Abschwächung nur vorübergehend ist und das Wachstum in 2013 wieder spürbar anziehen wird – im Wesentlichen getragen von der Binnennachfrage. Insgesamt zeigt sich der deutsche Arbeitsmarkt robust, sodass die Bundesregierung in 2013 keinen Einbruch am Arbeitsmarkt erwartet. Dennoch wird ein moderater Anstieg der Arbeitslosigkeit um 60.000 auf 2,95 Millionen Arbeitslose im Jahresdurchschnitt erwartet. Die Erwerbstätigkeit soll, nachdem in 2012 bereits ein Rekordniveau erzielt wurde, trotz des schwierigen Umfelds in Europa im Jahresdurchschnitt 2013 nochmals leicht steigen, d. h. um ca. 15.000 Personen. Insgesamt erwartet die Bundesregierung damit in 2013 eine Arbeitslosenquote von 7,0 %.

Einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamts zufolge lag das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in 2012 inflationsbereinigt bei 0,7 %. Dem Statistischen Bundesamt zufolge lagen auf diesem Niveau zwar noch immer die Ausgaben der öffentlichen Haushalte über den Einnahmen, doch erzielten die Gemeinden nachhaltige Überschüsse, sodass der Gesamthaushalt ein Plus von gut 2 Milliarden Euro auswies. Das Ziel der Staatsschuldenbremse konnte damit, dem Jahreswirtschaftsbericht 2013 der Bundesregierung zufolge, bereits in 2012 und somit vier Jahre früher als vorgeschrieben erreicht werden.

Die führenden Wirtschaftsforscher erwarten für das Jahr 2013 Wachstum in Deutschland, auch wenn die Prognosen insgesamt zurückhaltender ausfallen als 2012: Der Sachverständigenrat erwartet ein BIP-Wachstum von 0,8 % in 2013,

das ifo-Institut antizipiert 0,7 %, der IWF 0,6 %, während die Deutsche Bundesbank und die Bundesregierung jeweils 0,4 %-Wachstum in 2013 erwarten.

Entwicklung des Büroimmobilienmarktes in Deutschland

Der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien gliedert sich in regionale und lokale Märkte. Diese Einzelmärkte unterteilen sich wiederum nach der Nutzungsart der Immobilien, wobei die Märkte für Büro- und Einzelhandelsimmobilien als die wesentlichen Märkte angesehen werden.

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete im Geschäftsjahr 2012 einen Investmentumsatz von rund 25,6 Milliarden Euro. Damit stieg das Transaktionsvolumen des gewerblichen Immobilien-Investmentmarkts gegenüber dem Vorjahr (23,5 Milliarden Euro) um ca. 9 % und erreichte das drittbeste jemals erzielte Transaktionsvolumen. Der Veröffentlichung von BNP Paribas Real Estate, einem führenden Beratungsunternehmen für Immobilien, zufolge unterstreicht der Anteil ausländischer Investoren von 39,5 %, dass deutsche Immobilien gerade in turbulenten und wirtschaftlich herausfordernden Zeiten besonders hoch im Kurs stehen. Gleichwohl führten sehr große Portfolio-Transaktionen, die in Q4/2012 vollzogen wurden, zu einem außergewöhnlich guten Transaktionsvolumen. Mit insgesamt rund 19,7 Milliarden Euro lag das Einzeltransaktionsvolumen auf dem Niveau des Vorjahres, während Portfolio-Transaktionen deutlich zunahmten und ein Niveau von insgesamt rund 5,9 Milliarden Euro erreichten. BNP Paribas zufolge verzeichneten Büroimmobilien mit ca. 42 % den größten Anteil des Transaktionsvolumens in 2012.

Die Ernst & Young Real Estate GmbH veröffentlichte im Januar 2013 das „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2013“. Demnach stieg das Immobilien-Transaktionsvolumen in 2012 im Vergleich zum Vorjahr um ca. 24 % auf insgesamt rund 36 (Vorjahr: ca. 29) Milliarden Euro. Davon entfielen ca. 25 Milliarden Euro bzw. rund 69 % auf den gewerblichen Bereich. Insgesamt behauptet der Immobilienmarkt Deutschland seine starke Stellung. Die Studie stellt eine insgesamt stabile Preisentwicklung fest, sodass Deutschland auch weiter als sicherer Hafen für Immobilieninvestments gilt.

PricewaterhouseCoopers und das Urban Land Institute veröffentlichten im Januar 2013 einen Bericht über „Emerging Trends in Real Estate Europe 2013“. Demnach ist die Stimmung der befragten Immobilienexperten wieder optimistisch. Erstmals führen mit München und Berlin zwei deutsche Städte das Standortranking der 27 europäischen Metropolen an. Zudem ergeben sich der Studie zufolge attraktive Geschäftschancen durch „Greening“, da sich für ökologisch nachhaltige Immobilien, die beispielsweise einen besonders niedrigen Energieverbrauch ausweisen, Preisaufläge erzielen lassen würden. Insgesamt profitiere der deutsche Immobilienmarkt der Studie zufolge von einer „Sonderkonjunktur“.

Nach den Ergebnissen des Ernst & Young-Trendbarometers 2013 ist der deutsche Immobilienmarkt weiterhin interessant. Fast alle Teilnehmer der Umfrage hielten Deutschland auch im Jahr 2013 für einen attraktiven oder sehr attraktiven Immobilien-Investmentstandort. Mehr als die Hälfte der befragten Immobilienexperten rechnet damit, dass auch weiterhin Büroimmobilien in guten Lagen in den Fokus zurückkehren, nachdem im zurückliegenden Jahr ausschließlich langfristig vermietete Core-Objekte in besten Lagen gesucht worden waren.

Deutsche Immobilien stehen gerade in turbulenten und wirtschaftlich herausfordernden Zeiten besonders hoch im Kurs.

Fast alle Teilnehmer einer Ernst & Young-Umfrage halten Deutschland auch im Jahr 2013 für einen attraktiven oder sehr attraktiven Immobilien-Investmentstandort.

Die Prime Office REIT-AG ist auf qualitatives Wachstum ausgerichtet und plant, langfristig ihr Portfolio um geeignete Büroimmobilien zu erweitern.

Auf der Verkäuferseite würden Ernst & Young zufolge insbesondere offene Fonds, sonstige internationale Fonds, Opportunity- und Private-Equity-Funds aktiv. Demgegenüber wird erwartet, dass Versicherungen und Pensionsfonds, die öffentliche Hand und Immobilien-Aktiengesellschaften nur geringere Aktivität zeigen. Dem Büromarktüberblick Q4/2012 des internationalen Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle zufolge ist der Leerstand in den sieben wichtigsten Bürostandorten (Big 7) in Deutschland in 2012 weiter zurückgegangen und erreichte zum Jahresende 2012 8,8 % nach 9,5 % im Vorjahr. Der Leerstand im vierten Quartal 2012 betrug insgesamt knapp 7,8 Millionen m² nach 8,4 Millionen m² im vierten Quartal 2011. Das Neubauvolumen in den sieben wichtigsten Bürostandorten lag in 2012 mit 820.000 m² auf dem niedrigsten Niveau seit fünf Jahren.

Mit Ausnahme von Frankfurt, hier blieben die Spitzenmieten in 2012 unverändert, stiegen im Jahresverlauf die Spitzenmieten aller weiteren wichtigen Bürostandorte. Aggregiert über die Big 7 stiegen die Spitzenmieten in 2012 um 3 %, während die Durchschnittsmieten um 0,5 % stiegen.

Organisation, Unternehmenssteuerung und Wettbewerbsumfeld

Die Prime Office REIT-AG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen, das in hochwertige Büroimmobilien in Deutschland investiert. Die Immobilien sind überwiegend langfristig an Mieter mit guter Bonität vermietet. Die Prime Office REIT-AG ist auf qualitatives Wachstum ausgerichtet und plant, langfristig ihr Portfolio um geeignete Büroimmobilien zu erweitern. Die Prime Office REIT-AG wurde im Zuge des erfolgreichen Börsengangs der Gesellschaft, der am 1. Juli 2011 erfolgte, am 7. Juli 2011 als REIT-Aktiengesellschaft in das Handelsregister eingetragen und firmiert seit diesem Zeitpunkt unter dem Namen „Prime Office REIT-AG“.

REIT-Aktiengesellschaften sind von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Für die Prime Office REIT-AG gilt die Steuerbefreiung rückwirkend zum 1. Januar 2011.

CLAUS HERMUTH

Vorstandsvorsitzender (CEO)

Unternehmensstrategie, Unternehmensplanung, Akquisitionen, Asset Management, Personalentwicklung und interne Revision, IT und Organisation, Recht und Steuern

ALEXANDER VON CRAMM

Finanzvorstand (CFO), Stellvertretung des Vorsitzenden des Vorstands

Finanzierungen, Controlling und Rechnungswesen, Investor Relations, Finanzmarketing, Risikomanagement, Compliance, Finanz- und Liquiditätsplanung

Bis zum 30. Juni 2012 bestand der Vorstand aus drei Mitgliedern. Der Vorstandsvertrag mit Heinz-Theo Tetsch, der bis zum 30. Juni 2012 im Vorstand die Funktion des Chief Operating Officer (COO) verantwortete, ist auf eigenem Wunsch Mitte 2012 ausgelaufen. Die Position wurde nicht neu besetzt. Die Verantwortungsbereiche des COO wurden zwischen dem Vorstandsvorsitzenden und dem Finanzvorstand aufgeteilt.

Planung, Steuerung und Controlling der Geschäftsaktivitäten der Prime Office REIT-AG basieren auf einheitlichen Finanzkennzahlen und operativen Messgrößen. Als maßgebliche Kennzahlen bzw. Steuerungsgrößen dienen EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern), EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) und insbesondere die Funds from Operations nach IFRS (FFO). Diese Kennzahl ist aus Sicht der Prime Office eine für REIT-AGs maßgebliche liquiditätsorientierte Kennziffer, die die aus der fortlaufenden Vermietungstätigkeit erzielten Einnahmen darstellt. Ausgehend vom operativen Ergebnis (EBIT) werden Bereinigungen um nicht liquiditätswirksame Effekte vorgenommen.

Operatives Ergebnis (EBIT)
– Unrealisierte/realisierte Bewertungsgewinne aus der Zeitwertbewertung von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien
+ Unrealisierte/realisierte Bewertungsverluste aus der Zeitwertbewertung von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien
+ Abschreibungen
– Zinszahlungen (Saldo aus Zinsauszahlungen und -einzahlungen)
+ Zinsbereinigungen zum Ende der Periode
Funds from Operations (FFO)

Im Geschäftsjahr 2012 gab es in Deutschland neben der Prime Office REIT-AG vier börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaften mit REIT-Status, die als Mitbewerber gelten und im weitesten Sinne als vergleichbar bezeichnet werden können. Das sind die alstria office REIT AG, Hamburg, die Fair Value REIT AG, München, die Hamborner REIT AG, Duisburg, und die IVG Immobilien Management REIT-AG, Bonn.

Die deutschen REIT-Gesellschaften unterscheiden sich unter anderem aufgrund der Größe ihres Immobilienportfolios und ihrer Unternehmensstrategie von der Prime Office REIT-AG. Die Prime Office hat ihre Unternehmensstrategie auf Investitionen in anspruchsvolle Büroimmobilien in Deutschland mit guter Lage ausgerichtet. Immobilieninvestitionen erfolgen in der Regel in sogenannten Off-Market-Transaktionen mit Fokus auf den Erwerb einzelner Immobilien. Zu den weiteren Wettbewerbern zählt die DIC Asset AG, Frankfurt, bei der es sich um eine auf Investitionen in Gewerbeimmobilien spezialisierte, börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft handelt, die keine angekündigten REIT-Pläne verfolgt, die aber dennoch als Peer-Group-Unternehmen zu bezeichnen ist.

Die Prime Office REIT-AG hat ihre Unternehmensstrategie auf Investitionen in anspruchsvolle Büroimmobilien in Deutschland mit guter Lage ausgerichtet.

Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Prime Office REIT-AG beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2012 51.941.345 Euro. Das Grundkapital ist eingeteilt in 51.941.345 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 Euro je Stückaktie. Das Grundkapital ist in voller Höhe eingezahlt.

Genehmigtes Kapital, Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital bis zum 19. Mai 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 23.720.672 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 23.720.672 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011). Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen, allerdings ist der Vorstand unter bestimmten Bedingungen ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre einmalig oder mehrmalig ganz oder teilweise auszuschließen.

In der Hauptversammlung vom 29. Juni 2011 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 8.720.672 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2011). Das Bedingte Kapital 2011 dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 29. Juni 2011 bis zum Ablauf des 19. Mai 2016 von der Gesellschaft ausgegeben werden können.

Die Erhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie von Wandlungs- und Optionsrechten aus solchen Wandel- und Optionsschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungs- oder Optionspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien oder neue Aktien aus Genehmigtem Kapital zur Bedienung eingesetzt werden. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats weitere Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und der Ausgabe von Bezugsaktien festzusetzen.

Vorschriften zur Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands und über die Änderung der Satzung

Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats der Prime Office REIT-AG sieht keine über die gesetzlichen Regeln des § 84 AktG hinausgehenden Vorschriften vor. Entsprechend § 179 AktG bedürfen Satzungsänderungen eines Beschlusses der Hauptversammlung.

Der Beschluss der Hauptversammlung bedarf einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst. Gemäß § 10 Abs. 4 der Satzung ist der Aufsichtsrat befugt, Änderungen, die nur die Fassung der Satzung betreffen, vorzunehmen.

Befugnisse des Vorstands hinsichtlich der Möglichkeit, Aktien zurückzukaufen

In der Hauptversammlung vom 20. Mai 2011 wurde die Gesellschaft gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 19. Mai 2016 eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder, falls dieser Wert niedriger ist, des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund der Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien, die die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß §§ 71d, 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweiligen Grundkapitals entfallen. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots.

Erläuterungen zu Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots

Entsprechend der Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex sehen die Vorstandsverträge der Herren Hermuth und von Cramm vor, dass im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund Abfindungszahlungen an ein Vorstandsmitglied den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap). Für die Berechnung des Abfindungs-Caps wird auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Jahres und auch auf die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abgestellt. Ferner wird nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages vergütet. Eine Zusage für Leistungen aus Anlass einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit infolge eines Kontrollwechsels (Change of Control) übersteigt nicht 150 % des Abfindungs-Caps und beträgt höchstens die Gesamtvergütung bis zur vereinbarten Restlaufzeit des Vertrags.

Wesentliche Aktionäre der Gesellschaft

Zum Stichtag 31. Dezember 2012 bestanden folgende wesentliche Aktionäre. Aufgelistet sind die jeweils zuletzt im Geschäftsjahr 2012 zugegangenen Stimmrechtsmitteilungen gemäß § 21 Abs. 1 WpHG im Kalenderjahr.

Oaktree European Principal Fund III LP, Los Angeles (USA)	7,9 %
Morgan Stanley Investment Ltd., New York (USA)	5,5 %
Karoo Investment S.C.A. SICAV-SIF, Luxemburg (Lux)	5,3 %
Ironsides Partners LLC, Boston (USA)	6,4 %
Ruffer Ltd., London (UK)	3,4 %
BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris (F)	3,0 %

Die Bestellung der Vorstandsmitglieder Hermuth und von Cramm wurde im Geschäftsjahr 2011 um weitere fünf bzw. drei Jahre verlängert.

Weitere Angaben nach § 289 Abs. 2 Nr. 5 HGB

Die Vergütung für die Vorstandsmitglieder der Prime Office REIT-AG besteht derzeit aus festen und variablen Komponenten. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus Fixum und Sachbezügen. Die erfolgsabhängige variable Vergütung besteht zum Einen aus einer Komponente, die sich als Prozentsatz der Funds from Operations bemisst. Des Weiteren besteht ein Incentivierungsprogramm, das so ausgestaltet ist, dass den berechtigten Mitgliedern des Programms jährlich fiktive Aktien (Performance Share Units, PSU) in Höhe einer vertraglich festgelegten Basisanzahl gewährt werden (Tranchen), die ihnen nach einer Laufzeit von drei Jahren in bar ausgezahlt werden. Eine detaillierte Beschreibung der Vorstandsvergütung mitsamt der individualisierten Übersicht wird im Vergütungsbericht, der Bestandteil des Corporate Governance Berichts ist, gegeben.

Die Bestellung der Vorstandsmitglieder Hermuth und von Cramm wurde im Geschäftsjahr 2011 um weitere fünf bzw. weitere drei Jahre verlängert. Die Bestellung des Vorstandsmitglieds Tetsch wurde auf eigenen Wunsch nicht verlängert. Sie ist vor diesem Hintergrund zum 30. Juni 2012 ausgelaufen.

Unternehmensentwicklung

Signifikanter Anstieg der Funds from Operations trotz temporären Leerstands in einzelnen Objekten

Die Geschäftsentwicklung der Prime Office REIT-AG im Geschäftsjahr 2012 führte trotz temporären Leerstands in einzelnen Objekten zu einem Anstieg der Funds from Operations (FFO) gegenüber dem Vorjahr. Im Rahmen der Berichterstattung über den Geschäftsverlauf der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2012 erhöhte der Vorstand aufgrund der stärkeren FFO-Entwicklung die FFO-Ziele für 2012 um 3 Millionen Euro auf 20 bis 22 Millionen Euro. Im Geschäftsjahr 2012 steigerte die Prime Office REIT-AG die Funds from Operations von 21,8 Millionen Euro im Vorjahr auf 22,8 Millionen Euro.

Trotz temporären Leerstands, gestiegener Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung, auch infolge von Vermarktungsaktivitäten und Planungskosten für die Objekte mit Nachvermietungserfordernissen, konnte das operative Ergebnis vor Bewertungseinflüssen in 2012 auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Einen wesentlichen Beitrag leisteten dabei Erträge aus der Abgeltung von Rückbauverpflichtungen und Sanierungsvereinbarungen, die zu einem Anstieg der sonstigen Erträge aus Vermietung und Verpachtung, die im Berichtszeitraum insgesamt rund 4,0 Millionen Euro erreichten, geführt haben.

Wiederum beeinflussten die nicht liquiditätswirksamen Effekte auf die Marktbewertung der langfristigen Zinssicherungsgeschäfte (Swap-Marktwerte) und die kürzer werdenden Mietvertrags-Restlaufzeiten für die Büroobjekte in Frankfurt und Düsseldorf den Geschäftsverlauf der Prime Office im

Geschäftsjahr 2012. Bereinigt um die Bewertungseffekte der Immobilien- und Finanzierungsseite, die sogenannten EPRA-Earnings, erwirtschaftete die Prime Office REIT-AG aufgrund des unter dem Vorjahresniveau liegenden Vermietungsstandes einen Periodengewinn in Höhe von 16,0 Millionen Euro nach 15,3 Millionen Euro im Vorjahr. Vor diesem Hintergrund lagen die EPRA-Earnings pro Aktie bei 0,31 Euro nach 0,30 Euro (ungewichtet) bzw. 0,44 Euro (gewichtet) im Vorjahr.

Insgesamt lag das Periodenergebnis der Prime Office REIT-AG bei Umsatzerlösen von 72,3 Millionen Euro bei –5,2 (Vorjahr: 17,6) Millionen Euro. Das Ergebnis pro Aktie lag im Geschäftsjahr 2012 insofern bei –0,10 (Vorjahr: 0,50) Euro.

Nach der vorzeitigen und langfristigen Mietvertragsverlängerung für das Objekt Imtech-Zentrale in Hamburg wurde diese Immobilie verkauft. Nach deren Verkauf, der am 2. November 2012 notariell beurkundet wurde, verfügt die Prime Office REIT-AG zum Stichtag 31. Dezember 2012 über ein Immobilienportfolio mit insgesamt 13 Objekten an acht Standorten in westdeutschen Großstädten bzw. in Ballungsräumen und einem Marktwert von 908,5 Millionen Euro. Bei einer Gesamtnutzfläche von insgesamt 367.811 m² lag der Leerstand des Portfolios aufgrund der temporären Leerstände in den Immobilien in Stuttgart/Möhringen, Frankfurt bzw. in Heilbronn, der in der Vergangenheit zwischen 0 und 5 % lag, zum Stichtag bei rund 14 %. Aufgrund des erwartungsgemäßen Mietvertragsendes in Frankfurt zum 31. Dezember 2012 lag der durchschnittliche Vermietungsstand im Gesamtjahr bei rund 95 %. Der Immobilienbesitz der Prime Office REIT-AG besteht im Wesentlichen aus Büro- bzw. Verwaltungsgebäuden und nur in untergeordnetem Umfang über Einzelhandels-, Gastronomie- und Hotelflächen. Mit ihrem Büroimmobilienportfolio erwirtschaftete die Gesellschaft in 2012 trotz des vorübergehenden Leerstands in 2012 wiederum nachhaltige Cash Flows und generierte nachhaltige Liquiditätszuflüsse aus der Vermietung an namhafte und solide Mieter. Wie angekündigt hat der Vorstand die Finanzierungsstruktur der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2012 weiter optimiert. Neben hohen und zum Teil vorzeitigen Tilgungsleistungen wurde der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value bzw. LTV) der Gesellschaft als Summe finanzieller Verbindlichkeiten im Verhältnis zum Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Rückgang um 500 Basispunkte deutlich gesenkt und erreichte zum Bilanzstichtag 60,2 %. Zudem wurden sämtliche Finanzierungen, die in der Vergangenheit in Fremdwährungen (Schweizer Franken, CHF) abgeschlossen worden waren, abgelöst oder in Euro-Darlehen gewandelt. Die finanziellen Verbindlichkeiten der Gesellschaft sanken von 632,7 Millionen Euro im Vorjahr um 86,5 Millionen Euro bzw. 13,7 % auf 546,2 Millionen Euro zum 31. Dezember 2012. Insgesamt verfügte die Gesellschaft zum Bilanzstichtag über liquide Mittel (Bankguthaben und Kassenbestände) in Höhe von insgesamt 64,4 Millionen Euro.

Ertragslage

Die Prime Office REIT-AG erwirtschaftete im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 72,3 Millionen Euro (bzw. bereinigt um Hamburg 68,9 Millionen Euro) nach 75,3 (bzw. bereinigt um Hamburg 71,7) Millionen Euro im Vorjahr.

Nach der vorzeitigen und langfristigen Mietvertragsverlängerung für das Objekt Imtech-Zentrale in Hamburg wurde diese Immobilie verkauft.

Dabei lag die Gesamtmietfläche des Immobilienportfolios aufgrund des Verkaufs der Imtech-Zentrale in Hamburg zum 31. Dezember 2012 mit 367.811 m² unter dem Vorjahreswert (383.440 m²).

Mietflächen- und Mietübersicht der Prime Office REIT-AG				
	vermietete Fläche (m²)	Gesamt-mietfläche (m²)	Kaltmiete (in Mio. Euro p.a.)	Kaltmiete (in Euro/m² pro Monat)
München, Hufelandstraße 13–15	8.224	8.224	1,7	17,23
Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2–8	833	35.101	0,3	30,01
Darmstadt, T-Online-Allee 1	72.528	72.528	11,9	13,67
Essen, Alfredstraße 236	30.314	30.314	5,7	15,67
Darmstadt, Deutsche-Telekom-Allee 7	24.686	24.686	3,4	11,48
Stuttgart, Breitwiesenstraße 5–7	9.830	25.284	1,3	11,02
Nürnberg, Richard-Wagner-Platz 1	6.445	6.445	1,1	14,22
Heilbronn, Bahnhofstraße 1–5	14.552	14.750	2,1	12,03
Düsseldorf, Am Seestern 1	35.819	35.819	7,1	16,52
Stuttgart, Philipp-Reis-Straße 2	19.854	19.854	3,5	14,69
München, Hultschiner Straße 8	62.237	62.237	10,5	14,06
Düsseldorf/Meerbusch, Earl-Bakken-Platz 1	8.038	8.038	1,3	13,48
Essen, Opernplatz 2	24.531	24.531	2,6	8,83
	317.891	367.811	52,5	13,76

Zwar stieg die Jahresnettokaltmiete in den beiden Objekten in Darmstadt aufgrund der vertraglich fixierten Indexierung gegenüber dem Vorjahr, aufgrund des temporären Leerstands in Stuttgart, Frankfurt und in geringem Maße auch in Heilbronn sank die Jahresnettokaltmiete des Portfolios zum Stichtag 31. Dezember 2012 jedoch auf 52,5 (Vorjahr bereinigt um Hamburg „like-for-like“: 62,5) Millionen Euro. In der Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember 2012 ist ein Leerstand in Frankfurt, der faktisch erst ab 1. Januar 2013 gegeben ist, berücksichtigt. Die durchschnittliche Kaltmiete pro m² lag bei 13,76 Euro pro m² nach 14,78 Euro pro m² (like-for-like) im Vorjahr.

Aufgrund des erwarteten temporären Leerstands lag der Vermietungsstand des Immobilienportfolios der Prime Office REIT-AG zum Stichtag inklusive des in Frankfurt auslaufenden Mietvertrags (34.268 m²) bei 86 % und damit deutlich unter den Werten, die das Portfolio in der Vergangenheit ausgewiesen hatte. Gleichwohl lag der Vermietungsstand aufgrund des Mietvertragsendes in Frankfurt zum 31. Dezember 2012 im Gesamtjahr bei rund 95 %. Über die ausgewiesenen Leerstände in Frankfurt, Stuttgart und Heilbronn hinaus bestehen Nachvermietungserfordernisse für das Objekt in Düsseldorf. Insgesamt beträgt der Leerstand im Portfolio 49.920 m² per 31. Dezember 2012, nach 14.984 m² im Vorjahr.

Anstieg der sonstigen Erträge aus Vermietung und Verpachtung

Die sonstigen Erträge aus Vermietung und Verpachtung stiegen aufgrund von Sanierungsvereinbarungen bzw. der Abgeltung von Rückbauverpflichtungen in Düsseldorf und Frankfurt im Berichtszeitraum auf rund 4,0 (Vorjahr: 1,0) Millionen Euro.

Die Aufwendungen für die Vermietung und Verpachtung der Immobilien der Prime Office REIT-AG setzen sich im Wesentlichen aus Aufwendungen für Wartungen, Instandhaltung, der Vergütung für das Asset Management, Energie und Wasser sowie Grundsteuern zusammen. Die Aufwendungen für die Vermietung und Verpachtung im Geschäftsjahr 2012 stiegen aufgrund gestiegener Energie- und Wasserkosten, der Vergütung für das Asset Management entsprechend der Regelung des in 2007 geschlossenen Vertrags, der Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung einer Immobilie sowie der Vermarktungsaktivitäten für die Objekte in Frankfurt, Düsseldorf bzw. Stuttgart mit entsprechenden Planungskosten auf 14,6 (Vorjahr: 11,4) Millionen Euro. Insgesamt machten die Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung in 2012 einen Anteil von 20,1 % (Vorjahr: 15,1 %) der Umsatzerlöse aus. Für die Prime Office REIT-AG resultierte im Geschäftsjahr 2012 ein Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 61,8 Millionen Euro (Vorjahr: 64,9 Millionen Euro).

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Geschäftsjahr 2012 mit rund 0,2 Millionen Euro auf dem Niveau des Vorjahres. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, d. h. die Kosten der Immobilienbewertung, Messe- und Werbekosten sowie Rechts- und Beratungskosten, lagen im Berichtszeitraum mit 4,6 Millionen Euro signifikant unter dem Vergleichswert des Vorjahres (7,5 Millionen Euro), der insbesondere geprägt war von den Einmaleffekten im Zusammenhang mit der Vorbereitung und der Durchführung des Börsengangs. Insgesamt lagen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2012 deutlich unter dem Niveau der zurückliegenden Jahre.

Die Erträge aus Vermietung und Verpachtung stiegen aufgrund von Sanierungsvereinbarungen bzw. der Abgeltung von Rückbauverpflichtungen in Düsseldorf und Frankfurt.

Trotz temporären Leerstands und gesteigener Aufwendungen für die Vermietung und Verpachtung der Immobilien lag das operative Ergebnis auf dem Niveau des Vorjahres.

Personalaufwendungen bei 1,8 Millionen Euro

Die Personalaufwendungen, d. h. Löhne und Gehälter inklusive Sozialabgaben, lagen im Geschäftsjahr 2012 mit 1,8 (Vorjahr: 1,7) Millionen Euro über dem Niveau des Vorjahres. Der Anstieg geht auf erfolgsabhängige Vergütungen sowie einen zusätzlichen Mitarbeiter zurück. Die Personalaufwendungen machen insgesamt 2,5 % der Umsatzerlöse aus.

Im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen Abschreibungen für Büro-einrichtung und Inventar der Showrooms (Musterflächen) in den Objekten in Frankfurt und Düsseldorf stiegen die Abschreibungen im Berichtszeitraum auf rund 119 Tsd. Euro nach ca. 94 Tsd. Euro im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Operatives Ergebnis vor Bewertungseinflüssen trotz temporärer Leerstände auf Vorjahresniveau

Trotz temporären Leerstands und gesteigener Aufwendungen für die Vermietung und Verpachtung der Immobilien lag das operative Ergebnis vor Bewertungseinflüssen im Geschäftsjahr 2012 mit 55,5 (Vorjahr: 55,8) Millionen Euro auf dem Niveau des Vorjahres.

Im Berichtszeitraum wurden im Wesentlichen aufgrund temporärer Leerstände sowie des zeitnah auslaufenden Mietvertrags in Düsseldorf/Seestern erwartungsgemäß unrealisierte Verluste aus der Zeitbewertung von Immobilien in Höhe von 20,4 (Vorjahr: +2,9) Millionen Euro ausgewiesen.

Operatives Ergebnis (EBIT) bei 35,1 Millionen Euro

Im Geschäftsjahr 2012 erwirtschaftete die Prime Office REIT-AG vor dem Hintergrund der Marktwertanpassungen des Immobilienportfolios, gesteigener Aufwendungen für Vermietung und Verpachtung sowie des temporären Leerstands ein operatives Ergebnis (EBIT) in Höhe von 35,1 (Vorjahr 58,7) Millionen Euro.

Die Finanzaufwendungen der Prime Office REIT-AG konnten im Geschäftsjahr 2012 trotz vorfristiger Darlehensrückführungen, Umfinanzierungsmaßnahmen und Sondertilungsleistungen im Zuge der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur gegenüber dem Vorjahr um 3,7 Millionen Euro bzw. 7,1 % auf –48,3 (Vorjahr: –52,0) Millionen Euro reduziert werden. Mit Finanzerträgen in Höhe von 8,1 (Vorjahr: 10,9) Millionen Euro resultierte ein gegenüber dem Vorjahr verbessertes Finanzergebnis von –40,3 (Vorjahr: –41,2) Millionen Euro.

Insgesamt konnten im Geschäftsjahr 2012 die Gesamtverbindlichkeiten der Gesellschaft um 70,1 Millionen Euro bzw. rund 10 % auf 642,5 Millionen Euro gesenkt werden. Mit einer IFRS-Nettoverschuldung in Höhe von 532,0 Millionen Euro lag der Leverage der Gesellschaft bei 58,6 %, sodass die im Geschäftsjahr ergriffenen Maßnahmen zur weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur das zukünftige Finanzergebnis entlasten.

Insgesamt lag das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) im Geschäftsjahr 2012 bei –5,2 (Vorjahr: 17,5) Millionen Euro.

Im Wesentlichen aufgrund erwarteter Marktwertanpassungen des Immobilienportfolios, vorübergehenden Leerstands sowie erhöhter Aufwendungen für die Vermietung und Verpachtung lag das Periodenergebnis der Prime Office REIT-AG im Geschäftsjahr 2012 bei –5,2 (Vorjahr: 17,6) Millionen Euro. Damit einhergehend lag das Ergebnis pro Aktie bei insgesamt 51,9 Millionen ausgegebenen

Aktien im Berichtszeitraum bei –0,10 (Vorjahr: 0,50) Euro. Demgegenüber erwirtschaftete die Prime Office in 2012 ein Ergebnis vor Sonder- bzw. Einmal-effekten aus der Zeitbewertung des Immobilienportfolios sowie der derivativen Finanzierungsinstrumente, die sogenannten EPRA-Earnings, in Höhe von 16,0 (Vorjahr: 15,3) Millionen Euro bzw. 0,31 Euro pro Aktie. Die ungewichteten EPRA-Earnings je Aktie lagen im Vorjahr bei 0,30 Euro.

	2012	2011
	Mio. Euro	Mio. Euro
Earnings per IFRS income statement	–5,2	17,6
+ Changes in value of investment property	20,4	–2,9
+ Profits or losses on disposal of investment properties	2,5	0,2
+ Changes in fair value of financial instruments and associated close-out cost	–1,7	0,5
EPRA-Earnings	16,0	15,3
EPRA-Earnings pro Aktie (gewichtet)	0,31 €	0,44 €
EPRA-Earnings pro Aktie (ungewichtet)	0,31 €	0,30 €

Für das Geschäftsjahr 2012 beabsichtigt der Vorstand der Hauptversammlung vorzuschlagen, insgesamt 9,3 Millionen Euro bzw. 0,18 Euro pro Aktie aus dem vorhandenen Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten. Neben der gesetzlichen Ausschüttung in Höhe von 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses, die das REITG vorsieht, schlägt der Vorstand der Hauptversammlung somit vor, weitere 1,8 Millionen Euro an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn (HGB) in Höhe von 5,3 Millionen Euro soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Anstieg der Funds from Operations um rund 5 % auf 22,8 Millionen Euro

Die Funds from Operations (FFO) lagen mit 22,8 Millionen Euro bzw. 0,44 Euro pro Aktie trotz verschiedener operativer Belastungen rund 5 % über dem Niveau des Vorjahres (21,8 Millionen Euro).

	2012	2011
	Mio. Euro	Mio. Euro
Operatives Ergebnis (EBIT)	35,1	58,7
Bereinigung um Sondereffekte aus Veräußerungen	2,5	0
Unrealisierte Bewertungsgewinne aus der Zeitbewertung von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien	1,1	2,9
Unrealisierte Bewertungsverluste aus der Zeitbewertung von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien	21,5	0
Abschreibungen	0,1	0,1
Zinsauszahlungen	35,2	36,0
Zinseinzahlungen	0,3	0,4
Zinszahlungen (Saldo aus Zinsauszahlungen und -einzahlungen)	34,9	35,6
Zinsbereinigung zum Ende der Periode	-0,3	1,4
Funds from Operations (FFO)	22,8	21,8
Funds from Operations pro Aktie (gewichtet)	0,44 €	0,62 €
Funds from Operations pro Aktie (ungewichtet)	0,44 €	0,42 €

Cash Flow der Prime Office REIT-AG

Der operative Cash Flow, der als Zahlungsmittelüberschuss aus betrieblicher Tätigkeit bezeichnet wird, stieg im Geschäftsjahr 2012 um 3,3 Millionen Euro auf 25,9 Millionen Euro nach 22,6 Millionen Euro im Vorjahr. Die Verbesserung geht im Wesentlichen auf die gegenüber dem Vorjahr deutlich reduzierten Zinsauszahlungen sowie die Rückzahlungen von Darlehen, die an verschiedene DCM-Fondsgesellschaften ausgereicht worden waren, zurück.

Aufgrund der Investitionstätigkeit der Gesellschaft in die Bestandsobjekte, darunter auch Investitionen in Showrooms etc., lag der Cash Flow aus Investitionstätigkeit bei -0,3 Millionen Euro nach -1,0 Millionen Euro in 2011. Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Tilgungen bestehender Bankdarlehen in Höhe von 77,5 Millionen Euro sowie der Dividendenzahlung im Mai 2012 in Höhe von 11,9 Millionen Euro. Im Berichtszeitraum lag der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit bei -90,0 Millionen Euro.

Immobilienportfolio der Prime Office REIT-AG							
	Marktwert per 31.12.2012 (in Mio. Euro)	Änderung ggü. Vorjahr (in %)	Vermietete Fläche (in m ²)	Gesamt-mietfläche (in m ²)	Kaltniet-einnahmen (in Mio. Euro p.a.)	Änderung ggü. Vorjahr (in %)	Weighted Average Lease Term (in Jahren)
München, Hufelandstraße 13–15	24,4	1,2 %	8.224	8.224	1,7	0 %	8,8
Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2–8	155,1	–4,1 %	833	35.101	0,3	–97,2 %	8,9
Darmstadt, T-Online-Allee 1	172,5	0 %	72.528	72.528	11,9	0,8 %	6,9
Essen, Alfredstraße 236	73,0	–0,1 %	30.314	30.314	5,7	0 %	7,0
Darmstadt, Deutsche-Telekom-Allee 7	53,3	0,2 %	24.686	24.686	3,4	0 %	7,4
Stuttgart, Breitwiesenstraße 5–7	39,2	–6,0 %	9.830	25.284	1,3	+18,2 %	7,9
Nürnberg, Richard-Wagner-Platz 1	13,0	0 %	6.445	6.445	1,1	0 %	2,2
Heilbronn, Bahnhofstraße 1–5	29,9	0,7 %	14.552	14.750	2,1	+16,7 %	4,1
Düsseldorf, Am Seestern 1	67,6	–10,7 %	35.819	35.819	7,1	0 %	0,2
Stuttgart, Philipp-Reis-Straße 2	39,1	–1,5 %	19.854	19.854	3,5	0 %	9,6
München, Hultschiner Straße 8	186,5	–0,1 %	62.237	62.237	10,5	0 %	10,8
Düsseldorf/Meerbusch, Earl-Bakken-Platz 1	16,4	0 %	8.038	8.038	1,3	0 %	6,7
Essen, Opernplatz 2	38,5	–0,3 %	24.531	24.531	2,6	0 %	10,0
	908,5	–1,9 %	317.891	367.811	52,5	–16,0 %	7,0

Quelle: CBRE Gutachten per 31. Dezember 2012

Immobilienvermögen der Prime Office lag zum Bilanzstichtag bei rund 908,5 Millionen Euro

Nach der Veräußerung der Imtech-Zentrale im Hamburg (Hammerstraße) besteht das Portfolio der Prime Office REIT-AG aus nunmehr 13 Büroimmobilien in acht Großstädten bzw. in Ballungsräumen in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2012 konnte der Vermietungsstand im Neckarturm in Heilbronn auf 99 % gesteigert werden, sodass nur noch eine Restfläche von rund 200 m² vakant ist. Zudem wurden Mietvertragsverlängerungen (zum Teil vorzeitig) in den Immobilien in München (BMW Designcenter), Nürnberg und auch in Heilbronn erreicht. Dennoch bestehen vorübergehende Leerstände in den Immobilien in Frankfurt und Stuttgart/Möhringen, die abgebaut werden sollen.

Marktextperten erwarten eine stabile, positive Wertentwicklung für den deutschen Immobilienmarkt.

Das Immobilienportfolio erreichte bei einer aufgrund der erfolgten Mietvertragsabschlüsse und Verlängerungen gegenüber dem Vorjahr erhöhten gewichteten, durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit von 7,0 Jahren zum 31. Dezember 2012 einen Marktwert von insgesamt 908,5 (Vorjahr: 926,1 like for like) Millionen Euro. Somit sank der Marktwert des Immobilienportfolios im Wesentlichen aufgrund des kurzfristig auslaufenden Mietvertrags in Düsseldorf sowie der weiteren Nachvermietungserfordernisse gegenüber dem Vorjahr um 17,6 Millionen Euro bzw. –1,9 % (like for like). Im Zuge der Mietvertragsverlängerungen der BMW AG sowie der SemconGroup stieg der Marktwert des BMW Designcenters in München um 1,2 %, während das Objekt T-Systems in Darmstadt eine marktbedingte Aufwertung um +0,2 % erfuhr.

Mit Jahresnettomieteinnahmen von 52,4 Millionen Euro in 2012 lag die Mietrendite (Gross Initial Yield) zum Stichtag 31. Dezember 2012 mit 5,7 % aufgrund der niedrigeren Mieteinnahmen insgesamt 100 Basispunkte unter dem Vorjahreswert von 6,7 %. Entsprechend stieg der Multiplikator vom 14,9-fachen der Jahresnettokaltmiete im Vorjahr auf das 17,4-fache per 31. Dezember 2012. Die EPRA-Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) bzw. die Topped-Up-Nettoanfangsrendite lagen 2012 jeweils bei 5,1 % nach 6,0 % im Vorjahr.

Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die zwar auf eine Verlangsamung des Wirtschaftswachstums in Deutschland hindeuten, jedoch weiterhin Wachstum erwarten lassen, sowie aufgrund des Interesses auch ausländischer Investoren an deutschen Gewerbeimmobilien, erwarten Marktexperten, wie im „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2013“ (Ernst & Young), für den deutschen Immobilienmarkt eine stabile, positive Wertentwicklung. Insgesamt wird den Marktexperten zufolge der deutsche Büroimmobilienmarkt auch künftig positiv eingeschätzt, auch da sich künftig wieder internationale Investoren am deutschen Immobilienmarkt engagieren möchten.

Vermietungsquote aufgrund temporären Leerstands mit 86 % unter dem langjährigen Durchschnitt

Das Büroimmobilienportfolio der Prime Office REIT-AG verzeichnete trotz des gestiegenen Leerstands nachhaltige Liquiditätszuflüsse aus der Vermietung an zuverlässige und zugleich zahlungskräftige Mieter. Im Geschäftsjahr 2012 konnte das Asset Management Anschlussmietverträge bzw. neue Mietverträge für insgesamt rund 21.500 m², das entspricht ca. 5,8 % des Gesamtportfolios der Prime Office, abschließen.

Dennoch blieb das Vermietungsergebnis hinter den Erwartungen des Managements zurück. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass Prüf- und Entscheidungsprozesse von Mietinteressenten grundsätzlich zeitintensiv sind. In einzelnen Fällen haben Mietinteressenten Entscheidungen zurückgestellt oder sich für alternative Objekte bzw. Neubauvorhaben entschieden.

Die neuen Mietvertragsabschlüsse sowie die vorzeitigen Mietvertragsverlängerungen im Geschäftsjahr 2012 haben die gewichtete Restmietlaufzeit des Portfolios von rund 6,8 Jahren im Vorjahr auf nunmehr 7,0 Jahre leicht erhöht. Die kürzesten gewichteten Restlaufzeiten weisen die Vodafone-Zentrale in Düsseldorf (0,2 Jahre) und das Sigmund-Schuckert-Haus in Nürnberg (2,2 Jahre) auf.

Der durchschnittliche Vermietungsstand im Portfolio lag aufgrund des Mietvertragsendes in Frankfurt zum 31. Dezember 2012 im Gesamtjahr 2012 bei rund 95 %. Gleichwohl stieg der Leerstand zum Stichtag 31. Dezember 2012 aufgrund der sich in der Vermarktung befindlichen Flächen in Frankfurt (34.268 m²), Stuttgart/Möhringen (15.454 m²) und Heilbronn (198 m²) auf insgesamt rund 14 % nach 3,9 % im Vorjahr. Damit stieg der Leerstand gegenüber dem Durchschnitt der Vergangenheit signifikant.

Im Geschäftsjahr 2012 konnten im BMW Designcenter in München vorzeitig und langfristig die Mietverträge mit der SemconGroup und der BMW AG als Ankermieter verlängert werden, sodass die durchschnittliche, gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit (WALT) für das Objekt von 5,1 auf 8,8 Jahre gestiegen ist. Darüber hinaus konnten verschiedene Verträge in den Objekten in Heilbronn und bis Ende 2014 auch im Sigmund-Schuckert-Haus in Nürnberg verlängert werden.

Für die nachzuvermietenden Flächen im emporia in Stuttgart/Möhringen werden derzeit mit potenziellen Mietern Mietvertragsverhandlungen in fortgeschrittenem Stadium geführt. Trotz des grundsätzlich hohen Interesses sind die Prüfungsprozesse sehr zeitintensiv, sodass Entscheidungsprozesse und Verhandlungen langwierig sind. Einzelne Mietinteressenten der Immobilie in Stuttgart/Möhringen ließen eine abwartende Haltung erkennen, haben sich vom Mietgesuch für größere Flächen grundsätzlich abgewandt oder haben sich für andere Flächen entschieden. Eine ähnliche Tendenz war in Frankfurt erkennbar, insbesondere aufgrund der Unsicherheiten durch die Finanz- und Euro-Krise und deren Auswirkung auf den Finanzstandort Frankfurt. Aktuell zeigen potenzielle Mieter erstes Interesse am Objekt, doch befindet man sich in einem sehr frühen Stadium, sodass nicht kurzfristig mit Mietvertragsabschlüssen in der Immobilie gerechnet wird. Zum Jahresende 2012 wurden im historischen Altbau (Westend-Palais) sowie im Senckenberg Carré Musterflächen fertiggestellt, die die umfangreichen Vermarktungsaktivitäten der Immobilie unterstützen.

Insbesondere die Vermietungsgespräche mit Vodafone-Partnerunternehmen als potenzielle Mieter im Düsseldorfer Xcite befinden sich in fortgeschrittenem Stadium. Insgesamt ist hier eine positive Dynamik im Vermarktungsprozess für 20 bis 30 % der Mietfläche feststellbar. Nachdem der bestehende Mietvertrag mit Vodafone noch bis März 2013 läuft, ist damit zu rechnen, dass die bestehenden und bereits zu einem Großteil im Objekt befindlichen Vodafone-Partnerunternehmen ab April 2013 und damit unterbrechungsfrei in eigene Mietvertragsverhältnisse mit der Gesellschaft bzw. einer Bürobetreiber-Gesellschaft eintreten. Nach dem Auszug von Vodafone können freie Flächen im Gebäude dennoch den geplanten Revitalisierungs- und Umbaumaßnahmen unterzogen werden, sodass die Immobilie für weitere Mieter ab 2014 bezugsfertig sein kann.

Für das Sigmund-Schuckert-Haus in Nürnberg, das mit einer Mietfläche von 6.445 m² kleinste Objekt der Prime Office REIT-AG, besteht der Mietvertrag mit der Deutschen Rentenversicherung noch bis 31. Dezember 2014. Die Vermarktungsaktivitäten werden Mitte 2013 gestartet. Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich eine Ladenfläche mit insgesamt 590 m².

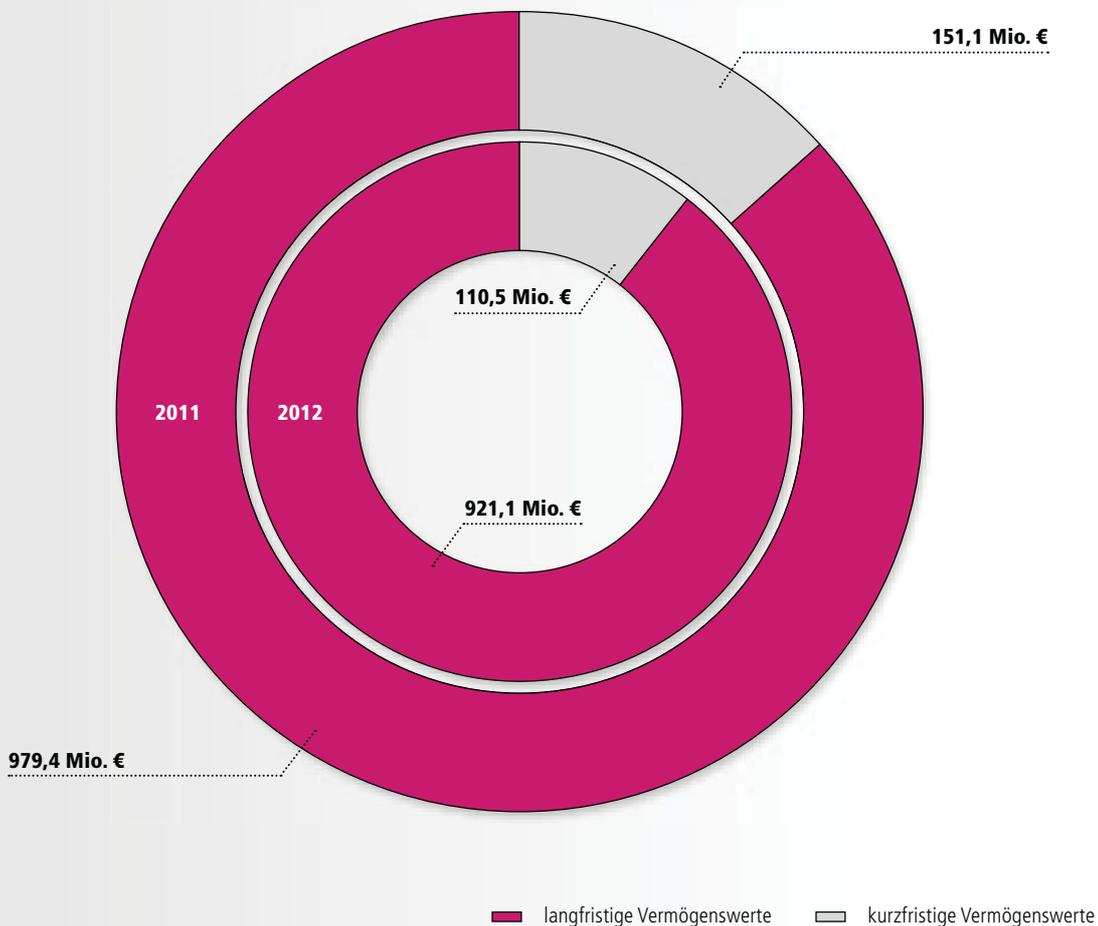
Die Nachvermietungsanforderungen in den Objekten in Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart betreffen eine Gesamtfläche von 85.541 m².

Für die nachzuvermietenden Flächen im emporia werden derzeit Mietvertragsverhandlungen in fortgeschrittenem Stadium geführt.

Leerstandsrisiken bestehen insofern für rund ein Viertel der Gesamtfläche des Portfolios der Prime Office REIT-AG.

Am 2. November 2012 wurde der Verkauf des Imtech-Gebäudes in Hamburg notariell beurkundet. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer erfolgte am 31. Dezember 2012. Der aus dem Verkauf und nach Rückführung der objektbezogenen Verbindlichkeiten erzielte Liquiditätsüberschuss in Höhe von rund 8,7 Millionen Euro wurde unter anderem für die vorzeitige anteilige Rückführung bestehender Finanzierungen mit Zinsen von mehr als 7 % verwendet. Durch den im Zuge des Objektverkaufs realisierten HGB-Gewinn in Höhe von rund 4,5 Millionen Euro hat die Prime Office REIT-AG künftiges Ausschüttungspotenzial generiert, was für zukünftige Dividendenzahlungen verwendet werden kann. Zudem stärkte der Verkauf des Hamburger Objekts ceteris paribus die REIT-Eigenkapitalquote.

Verteilung der Vermögenswerte im Überblick



Vermögens- und Finanzlage

Bilanzstruktur der Prime Office REIT-AG

Die Bilanzsumme der Prime Office REIT-AG verringerte sich im Wesentlichen aufgrund eines Objektverkaufs sowie des Rückgangs kurzfristiger Vermögenswerte, auch aufgrund der vorfristigen Rückführung von Objektfinanzierungen gegenüber dem Vorjahr um 98,9 Millionen Euro bzw. 8,7 % auf 1.032 (Vorjahr: 1.131) Millionen Euro. Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen per 31. Dezember 2012 bei 110,5 (Vorjahr: 151,1) Millionen Euro während die langfristigen Vermögenswerte einen Wert von 921,1 (Vorjahr: 979,4) Millionen Euro erreichten.

Im Wesentlichen aufgrund des vertragsgemäß zum 31. Januar 2013 zahlbaren Kaufpreises für die Imtech-Zentrale in Hamburg lagen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen per 31. Dezember 2012 mit 42,6 Millionen Euro deutlich über dem Wert des Vorjahres (2,0 Millionen Euro). Die Summe der liquiden Mittel (Bankguthaben und Kassenbestände) belief sich auf 64,4 Millionen Euro per 31. Dezember 2012.

Die langfristigen Vermögenswerte lagen zum Stichtag 31. Dezember 2012 bei 921,1 (Vorjahr: 979,4) Millionen Euro. Sie bestehen im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 907,9 (Vorjahr: 970,8) Millionen Euro. Im Vergleichswert des Vorjahres war noch die Imtech-Zentrale in Hamburg enthalten, die mit Kaufvertrag vom 2. November 2012 veräußert worden war. Mit 10,8 Millionen Euro hat sich der Marktwert derivativer Finanzinstrumente per 31. Dezember 2012 gegenüber dem Vorjahr (6,2 Millionen Euro) erhöht. Mit rund 2,1 (Vorjahr: 2,1) Millionen Euro bestanden zudem langfristige finanzielle Vermögenswerte. Diese bestehen im Wesentlichen aus einer beitragsfrei gestellten Lebensversicherung, die im Rahmen einer Objektfinanzierung abgeschlossen wurde.

REIT-Eigenkapitalquote erreicht 42,9 %: Swap-Marktbewertung belastet REIT-Eigenkapitalquote, die weiter unter der 45 %-Vorgabe liegt

Die anhaltende Finanz- und Euro-Krise sowie das anhaltend niedrige Zinsniveau belasteten das Eigenkapital im Geschäftsjahr 2012 durch die Bewertung der langfristigen derivativen Zinssicherungsinstrumente der Immobilienfinanzierungen. Vor diesem Hintergrund lagen die sonstigen Rücklagen zum Stichtag bei -70,3 (Vorjahr: -58,6) Millionen Euro und das Eigenkapital bei 389,1 Millionen Euro per 31. Dezember 2012 nach 418,0 Millionen Euro im Vorjahr.

Bei einem als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögen in Höhe von 907,9 Millionen Euro erreichte die REIT-Eigenkapitalquote zum Stichtag 31. Dezember 2012 insgesamt 42,9 %. Sie ist damit zwar gegenüber dem Wert des Halbjahrs 2012 (41,4 %) gestiegen, doch liegt die REIT-Eigenkapitalquote aufgrund von Sonder- bzw. Einmaleffekten aus der Zeitbewertung des Immobilienportfolios sowie der derivativen Finanzierungsinstrumente wiederum nur auf dem Niveau des Vorjahres (43,1 %). Die Eigenkapitalquote lag damit

Die anhaltende Finanz- und Euro-Krise sowie das anhaltend niedrige Zinsniveau belasteten das Eigenkapital im Geschäftsjahr 2012.

Die Gesamtverbindlichkeiten als Summe der kurz- und langfristigen Schulden der Prime Office REIT-AG wurden gesenkt.

zum Stichtag 31. Dezember 2012 weiterhin unter dem vom REIT-Gesetz geforderten Wert von 45 %. Das REIT-Gesetz gewährt, nachdem die REIT-Mindest-Eigenkapitalquote von 45 % zum 31. Dezember 2011 unterschritten wurde, sanktionslos einen Zeitraum bis zum 31. Dezember 2013 zur Wiedererreichung der gesetzlichen Vorgabe, damit die Gesellschaft den REIT-Status und damit die Steuerbefreiung (Körperschaft- und Gewerbesteuer) nicht verliert. Sofern dies nicht erreicht werden sollte, würde die Gesellschaft ab dem Geschäftsjahr 2014 ihre Körperschaft- und Gewerbesteuerfreiheit verlieren.

Per 31. Dezember 2012 lag das gezeichnete Kapital im Vergleich zum Wert des Vorjahres unverändert bei 51,9 Millionen Euro. Und auch die Kapitalrücklage blieb mit 625,3 Millionen Euro zum 31. Dezember 2012 unverändert. Unter Einbeziehung der Veränderungen der Rücklagen für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow Hedges (Zinsswaps) in Höhe von –11,4 Millionen Euro, der Rücklagen für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow Hedges (Währungsswaps) in Höhe von 0,4 Millionen Euro und des im Bilanzverlust saldierten Periodenergebnisses, ergab sich zum Stichtag 31. Dezember 2012 ein Eigenkapital der Prime Office REIT-AG in Höhe von 389,1 (Vorjahr: 418,0) Millionen Euro.

Nachhaltige Tilgung: Signifikante Reduzierung der Gesamtverbindlichkeiten um 70,1 Millionen Euro bzw. rund 10 % auf 642,5 Millionen Euro; LTV sinkt um 500 Basispunkte auf 60,2 %

Die Gesamtverbindlichkeiten als Summe der kurz- und langfristigen Schulden der Prime Office REIT-AG wurden zum Stichtag 31. Dezember 2012 wesentlich aufgrund nachhaltiger Tilgungsleistungen um insgesamt 70,1 Millionen Euro oder 9,8 % auf 642,5 (Vorjahr: 712,6) Millionen Euro, davon negative Swap-Marktwerte von rund 91 Millionen Euro, gesenkt. Den größten Teil der Gesamtverbindlichkeiten stellen mit 546,2 Millionen Euro die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dar, bei denen es sich um Darlehen zur Finanzierung des Immobilienvermögens der Prime Office REIT-AG handelt. Im Vorjahr lagen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten noch bei 632,7 Millionen Euro.

Zum Stichtag 31. Dezember 2012 bestanden kurzfristige Schulden in Höhe von 221,6 Millionen Euro nach 160,4 Millionen Euro zum 31. Dezember 2011. Wesentlicher Bestandteil waren die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten), die zum 31. Dezember 2012 bei 212,5 (Vorjahr: 156,3) Millionen Euro lagen. Zudem bestanden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3,4 (31. Dezember 2011: 2,7) Millionen Euro. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 0,5 Millionen Euro sanken im Vergleich zum Jahresende 2011 leicht (0,6 Millionen Euro). Sie betreffen nunmehr nur noch abgegrenzte Mieten, da zuvor enthaltene Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-KGs der DCM-Gruppe zurückgezahlt wurden. Insgesamt bestanden zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von 1,9 (Vorjahr: 0) Millionen Euro, die in Verbindung mit der vorzeitigen Rückführung der Finanzierungen für die veräußerte Immobilie in Hamburg im Januar 2013 steht. Die Rückführung der Objektfinanzierungen sowie die entsprechende Swap-Ablösung im Zusammenhang mit dem Objektverkauf der Imtech-Zentrale in Hamburg erfolgte mit der Kaufpreiszahlung am 30. Januar 2013. Die Verbindlichkeiten

gegenüber dem Finanzamt betreffende abzuführende Umsatzsteuern. Mit rund 1,0 Million Euro lagen diese Verbindlichkeiten leicht über dem Wert zum Jahresende (31. Dezember 2011: 0,9 Millionen Euro).

Deutlicher Rückgang der langfristigen Schulden

Insgesamt sanken die langfristigen Schulden der Prime Office REIT-AG von 552,2 Millionen Euro deutlich auf 420,9 Millionen Euro zum Bilanzstichtag. Dabei sanken die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten von 476,4 Millionen Euro im Vorjahr auf 333,7 Millionen Euro zum 31. Dezember 2012. Gleichwohl stiegen die negativen Marktwerte der derivativen Zinssicherungsgeschäfte aufgrund der allgemeinen Zinsentwicklung von 75,8 Millionen Euro auf 87,2 Millionen Euro.

Die Restlaufzeiten der bestehenden Finanzierungen lagen zum Bilanzstichtag zwischen dem 31. Januar 2013 (vollständige Rückführung in Höhe von 23,6 Millionen Euro aus dem Erlös des veräußerten Objekts in Hamburg erfolgte im Januar 2013) und dem 31. Dezember 2028 (54,8 Millionen Euro für den SZ-Turm in München, Hultschiner Straße). Die Darlehenskonditionen lagen zwischen 2,75 und 4,45 % für fest verzinsliche Darlehen. Die variablen Darlehen sind durch langfristige Zinssicherungsgeschäfte mit Festzinsen inklusive Nominalaufschlägen und/oder Sicherungsaufschlägen von 4,04 % bis 7,66 % gesichert.

Aufgrund des Bestands liquider Mittel und kurzfristiger Vermögenswerte sowie der Rückführung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnte die IFRS-Nettoverschuldung der Prime Office REIT-AG von 561,5 Millionen Euro im Vorjahr deutlich, d. h. auf 532,0 Millionen Euro per 31. Dezember 2012, reduziert werden.

Insgesamt sanken die langfristigen Schulden der Prime Office REIT-AG deutlich.

	Formel		2012	2011
Gesamtverbindlichkeiten	kurzfristige + langfristige Schulden	in Mio. Euro	642,5	712,6
Nettoverschuldung	Gesamtschulden – kurzfristige Vermögenswerte	in Mio. Euro	532,0	561,5
Verschuldungsgrad	Nettoverschuldung: Immobilienmarktwert	in %	58,6	57,8
Loan-to-Value	Verbindlichkeiten ggü. Kreditinst.: Immobilienmarktwert	in %	60,2	65,2
Eigenkapitalquote	Eigenkapital: Marktwert der Immobilien	in %	42,9	43,1

Fremdfinanzierungsquote um 500 Basispunkte auf 60,2 % gesenkt.

Abschließend bestehen keine weiteren Fremdwährungsdarlehen mehr.

Finanzierung

Die Prime Office REIT-AG hat ihr Büroimmobilienportfolio durch die Aufnahme von Fremdmitteln zu rund 60,2 % (Vorjahr: 65,2 %) (ermittelt aus dem Verhältnis Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu Immobilienmarktwert zum Bilanzstichtag) finanziert. Gegenüber dem Vorjahr hat die Gesellschaft ihre Fremdfinanzierungsquote um 500 Basispunkte auf 60,2 % reduziert.

Im Rahmen der Strategie, die Fremdwährungseinflüsse Schritt für Schritt zu reduzieren, hat die Prime Office Ende Dezember 2012 eine CHF-Finanzierung für das Westend-Ensemble in Frankfurt am Main mit dafür vorgehaltenen Finanzmitteln in Höhe von 72,4 Millionen CHF (59,9 Millionen Euro) vorzeitig zurückgeführt. Die Finanzierung hatte ursprünglich eine Laufzeit bis zum 30. September 2013 und wurde bereits zum Jahresende 2012 vollständig zurückgeführt.

Bei vier Finanzierungsverträgen für insgesamt zwei Objekte in Darmstadt endeten die Zinsfestschreibungsperioden am 30. Juni bzw. 30. November 2012. Für das T-Systems-Gebäude in Darmstadt erfolgte auf Basis eines aus der Vergangenheit bestehenden Forward-Swaps zum 30. Juni 2012 eine Zinsanpassung auf 6,8 %. Die Finanzierung endet planmäßig am 30. Juni 2014. Zudem war für die Finanzierungen der T-Online-Zentrale in Darmstadt zum Jahresende eine Zinsanpassung terminiert. In diesem Zusammenhang wurde die bestehende Schweizer-Franken-Finanzierung (CHF) in Euro und zugleich der damit verbundene CHF-Zinsswap in einen Euro-Zinsswap gewandelt. Der Zinssatz liegt bei 6,1 %. In diesem Zusammenhang wurde eine aufwandswirksame Sondertilgung in Höhe von 4,6 Millionen Euro geleistet.

Für die Prime Office REIT-AG bestehen abschließend keine weiteren Fremdwährungsdarlehen.

Die Finanzierungen der Objekte in Düsseldorf, Nürnberg und Stuttgart mit einem Gesamtvolumen per 31. Dezember 2012 von rund 97,0 Millionen Euro müssen am 31. Dezember 2013 prolongiert werden. Aus dem Börsengang werden dafür bereits zweckgebundene Mittel in Höhe von rund 45,0 Millionen Euro zur weiteren Entschuldung dieser Objekte vorgehalten. Damit liegt der Refinanzierungsbedarf für die drei Objekte in Düsseldorf, Nürnberg und Stuttgart zum Jahresende 2013 bei circa 52,0 Millionen Euro. Es wird erwartet, dass künftige Finanzierungen zu Konditionen abgeschlossen werden können, die dem Risikoprofil und der soliden Eigenkapitalquote entsprechen.

Für das Objekt in Frankfurt laufen per 30. September 2013 für bestehende Finanzierungen mit einem Volumen von 45,8 Millionen Euro Zinsbindungen aus. Für eine den SZ-Turm betreffende Finanzierung (Stand 31. Dezember 2012: 28,2 Millionen Euro) laufen am 28. Juni 2013 die Zinsbindungen aus, wobei bereits im Januar 2013 eine Sondertilgung in Höhe von 7,5 Millionen Euro erfolgte. Darüber hinaus erfolgte im Februar 2013 eine Tilgung in Höhe von 3,1 Millionen Euro auf ein Finanzierungsdarlehen bei dem Objekt Darmstadt.

In den Darlehensvereinbarungen der Gesellschaft sind Change-of-Control-Regelungen vereinbart worden. Dabei handelt es sich um die vertragliche Vereinbarung von Kündigungs- oder Änderungsrechten der finanzierenden Banken, sofern bei der Prime Office ein Wechsel des Mehrheitsgesellschafters

stattfinden sollte. Lediglich zwei Objektfinanzierungen sehen keine entsprechende Regelung vor.

Im Rahmen einzelner Kreditverträge wurden bestimmte Auflagen (Covenants) vereinbart. Danach wurden bestimmte Vorgaben für Untergrenzen des bilanzierten, handelsrechtlichen Eigenkapitals, Vorgaben hinsichtlich Vermietungsstand und Jahresnettomiete sowie Mindestanforderungen an einen objektbezogenen Verschuldungsgrad (Loan-to-Value) bzw. den Kapitaldienstdeckungsgrad (Debt Service Cover Ratio) definiert, die während der Kreditlaufzeit einzuhalten sind. Darüber hinaus bestehen verschiedene Informationspflichten der Prime Office REIT-AG gegenüber den finanzierenden Banken. Im Geschäftsjahr 2012 wurden Covenants gebrochen, die bestimmte Vermietungsziele für die Objekte in Stuttgart, Nürnberg und Düsseldorf geregelt haben. Mit den finanzierenden Bank wurden entsprechende Waiver vereinbart. Der Vorstand geht nicht davon aus, dass künftig Covenants gebrochen werden.

Die Finanzierungsvereinbarung für die Medtronic-Zentrale in Düsseldorf/ Meerbusch sieht als Covenant die Einhaltung eines Debt Service Cover Ratios von 157 % vor. Zudem soll der Loan-to-Value (LTV), der sich auf die Immobilienbewertung der Bank bezieht, 55 % nicht überschreiten. Des Weiteren wurde für eine der Finanzierungen des Münchner SZ-Turms vereinbart, dass der LTV 55 % nicht übersteigen soll und der Kapitaldienstdeckungsgrad mindestens 110 % betragen muss. Bei der Immobilie in Essen, Opernplatz, wurde ein LTV von maximal 75 % und ein Kapitaldienstdeckungsgrad von mindestens 116 % vereinbart. Abschließend wurde für das Objekt in der Hufelandstraße, München (BMW Designcenter), die Einhaltung eines Kapitaldienstdeckungsgrades von 110 % vereinbart. Die vorgenannten objektbezogenen Covenants wurden eingehalten.

Der Vorstand der Prime Office REIT-AG ist der Ansicht, dass die Gesellschaft in der Lage ist, die bestehenden Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Auch wird erwartet, dass bei Refinanzierungen sowie am Ende der Zinsfestschreibungsperiode neue, marktgerechte Zinskonditionen vereinbart werden können, die die solide Eigenkapitalbasis der Gesellschaft widerspiegeln.

Derivative Finanzinstrumente

Im Rahmen der aktiven Steuerung des Zinsmanagements, die langfristige Zinsicherheit und damit Planungssicherheit gibt, setzt die Prime Office REIT-AG derivative Finanzinstrumente in Form von Zins-Caps sowie -Swaps ein. Währungs- und Wechselkursrisiken bestehen, nachdem alle Fremdwährungsfinanzierungen zurückgeführt und entsprechende Währungs-Swap-Geschäfte aufgelöst wurden, nicht mehr. Insgesamt verfolgt die Prime Office REIT-AG im Rahmen des Risikomanagements das Ziel, die durch Marktzinsschwankungen bedingten Risiken zu minimieren.

Net Asset Value

Der Net Asset Value (NAV) der Prime Office REIT-AG lag zum Stichtag 31. Dezember 2012 bei insgesamt 468,4 Millionen Euro, nach 471,6 Mio. Euro zum Jahresende 2011. Damit lag der NAV pro Aktie zum Stichtag 31. Dezember 2012 bei 9,02 Euro pro Aktie und entspricht damit ungefähr dem Wert zum Jahresende 2011 (9,08 Euro).

Die aktive Steuerung des Zinsmanagements gibt die langfristige Zins- und damit Planungssicherheit.

Net Asset Value bei 468,4 Millionen Euro.

Eigenkapital pro Aktie (Net-NAV) bei 7,49 Euro.

Ohne die Bereinigung der Einflüsse derivativer Finanzinstrumente lag der Net-NAV der Gesellschaft, der dem Wert des Eigenkapitals entspricht, zum 31. Dezember 2012 bei 389,1 (Vorjahr: 418,0) Millionen Euro. Daraus ergibt sich ein Net-NAV bzw. ein Eigenkapitalwert pro Aktie von 7,49 (Vorjahr: 8,05) Euro.

Die Herleitung des Net Asset Value bzw. Net-NAV ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

	31.12.2012	31.12.2011
	Mio. Euro	Mio. Euro
Eigenkapital	389,1	418,0
– Aktive derivative Finanzinstrumente, davon:	12,2	22,2
kurzfristige	1,4	16,0
langfristige	10,8	6,2
– Aktive latente Steuern	0,0	0,0
+ Passive derivative Finanzinstrumente, davon:	91,5	75,8
kurzfristige	4,3	0,0
langfristige	87,2	75,8
+ Passive latente Steuern	0,0	0,0
Net Asset Value (NAV)	468,4	471,6
Net Asset Value pro Aktie (ungewichtet)	9,02	9,08
Net-NAV (Eigenkapital pro Aktie) (ungewichtet)	7,49	8,05

Investitionen

Die Investitionen der Prime Office REIT-AG erfolgen im Wesentlichen in Immobilienobjekte. Sie erfolgen allerdings nur in dem Maße, in dem sich die Gesellschaft mit dem dafür erforderlichen Eigenkapital ausstatten kann. Die Immobilieninvestitionen der Gesellschaft beinhalten die Modernisierungs- und Renovierungsinvestitionen, soweit sie zu bilanzierungsfähigen Vermögenswerten führen. Nicht als Investition definiert werden Instandhaltungsaufwendungen der Gesellschaft, die nicht aktivierungsfähig sind.

Personal

Die Gesellschaft wird durch zwei Vorstände vertreten. Die Prime Office REIT-AG verfügt über eine schlanke Personalstruktur. Insgesamt waren zum Stichtag 31. Dezember 2012 neben dem Vorstand 7 (Vorjahr: 6) Mitarbeiter beschäftigt. Mit Wirkung vom 1. April 2012 wurde das Asset Management im Bereich des technischen Asset Managements um einen Mitarbeiter erweitert.

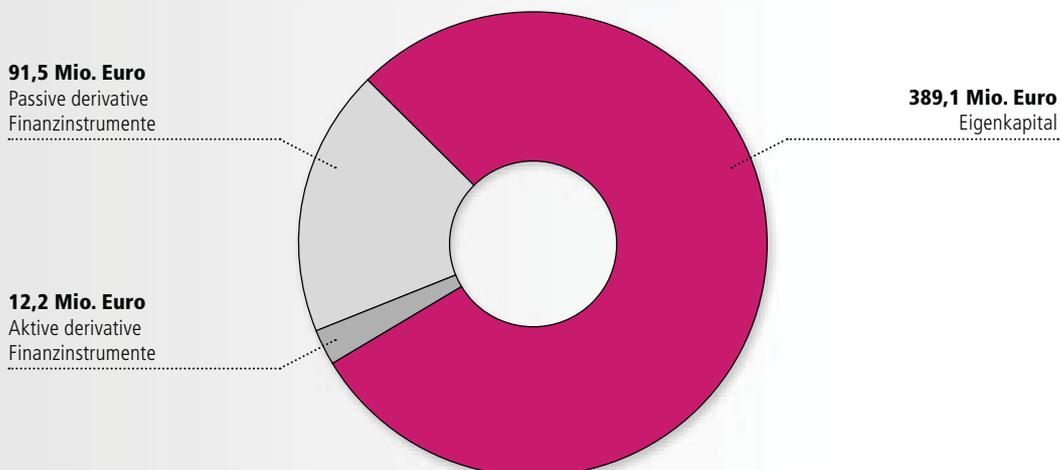
Die Prime Office REIT-AG verfügt über eine schlanke Personalstruktur.

	Personal 2012
PER 31.12.	GESAMT
Vorstand	2
Asset Management	3
Sonstige	4
Summe	9

Der Vertrag mit dem Vorstandsmitglied Heinz-Theo Tetsch ist auf eigenen Wunsch zum 30. Juni 2012 ausgelaufen. Der Aufsichtsrat und die weiteren Vorstandsmitglieder danken Herrn Tetsch für die engagierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit in der Gründungs- und Aufbauphase der Gesellschaft.

Net Asset Value (NAV)

Der NAV der Prime Office REIT-AG stieg zum Stichtag 31. Dezember 2012 auf insgesamt 468,4 Millionen Euro.



Das Risikomanagement wird vom Finanzvorstand der Prime Office REIT-AG verantwortet und mit externen Beratern kontinuierlich weiterentwickelt.

Risikomanagement

Der Vorstand der Prime Office REIT-AG hat entsprechend den aktienrechtlichen Vorschriften in Zusammenarbeit mit einer renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ein Risikomanagement und Risikocontrolling konzipiert und eingerichtet. Zentrale Aufgabe des Risikomanagements und -controllings ist es, frühzeitig und kontinuierlich Risiken zu erkennen, diese zu kontrollieren und durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren. Es wird eine regelmäßige Unterrichtung über Risiken sichergestellt.

Zur frühzeitigen Identifikation, zur Bewertung und zum angemessenen Umgang mit wesentlichen und bestandsgefährdenden Risiken besteht ein Risikomanagementsystem, das integraler Bestandteil des gesamten Steuerungs- und Berichterstattungsprozesses ist.

Das System regelt

- die Risikoidentifizierung sowie die Risikobewertung,
- die Risikobewältigung inklusive der zu ergreifenden Maßnahmen sowie
- die Verfolgung der Risikoentwicklung.

Das Risikomanagement wird vom Finanzvorstand der Prime Office REIT-AG verantwortet und in Zusammenarbeit mit externen Beratern kontinuierlich weiterentwickelt, sodass insbesondere auch dadurch neue Ansätze und Ideen in das Risikomanagement der Prime Office REIT-AG einfließen können.

Neben einer Sofortberichterstattung bei plötzlicher Veränderung der Risikosituation werden quartalsweise Überprüfungen der bestehenden Risiken sowie eine Identifizierung potenzieller weiterer Risiken durchgeführt. Die Ergebnisse werden vierteljährlich in einem Bericht zusammengefasst und dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem dient dem Ziel sicherzustellen, dass die Rechnungslegung einheitlich und im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) erfolgt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der Jahresabschluss der Prime Office REIT-AG eine zutreffende und zugleich verlässliche Informationsgrundlage darstellt.

Das interne Kontrollsystem unterteilt sich in Steuerung und Überwachung. Die organisatorische Verantwortlichkeit ist direkt dem Finanzvorstand zugeordnet. Zu den Überwachungsmaßnahmen gehören insbesondere auch das „Vier-Augen-Prinzip“, das bei der Prime Office REIT-AG Anwendung findet. Neben dem Vorstand befasst sich regelmäßig auch der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats mit dem internen Kontroll- und Risikomanagementsystem der Prime Office REIT-AG. Das Rechnungswesen der Gesellschaft ist an einen externen Dienstleister ausgelagert. Dort werden die abschlussrelevanten Daten der Immobilienverwaltung, die durch den Property Management Dienstleister zur Verfügung gestellt werden, gemeinsam mit den weiteren abschlussrelevanten Geschäftsvorfällen der Gesellschaft verarbeitet. Im Rahmen von Monatsabschlüssen werden die Ist-Zahlen mit den Plan Zahlen aus dem Budget sowie

den regelmäßig aktualisierten Forecasts verglichen. Im Falle wesentlicher Abweichungen werden diese durch den Finanzvorstand der Prime Office REIT-AG kritisch hinterfragt. Darüber hinaus erfolgt durch das Asset Management der Prime Office eine laufende Überwachung der Immobilienbewirtschaftung und den damit im Zusammenhang stehenden Kosten. Das Asset Management ist darüber hinaus in die Beurteilung der bilanziellen Behandlung von Investitionsmaßnahmen in die Objekte der Prime Office wesentlich eingebunden.

Die Prime Office REIT-AG ist wie jedes andere Unternehmen auch mit potenziellen Risiken konfrontiert, die ihr Geschäft und ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage maßgeblich beeinflussen könnten. Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken beschrieben.

Gesetzesänderungen mit Wirkung auf den REIT-Status

Das REIT-Gesetz (REITG) ist am 30. März 2007 vom Bundesrat beschlossen worden und nach seiner Verkündung am 1. Juni 2007 rückwirkend zum 1. Januar 2007 in Kraft getreten. Bisher konnte sich noch keine Praxis im Umgang mit REITs herausbilden. Dies gilt insbesondere für die rechtliche Beurteilung der Voraussetzungen sowie der Eigenschaften und Rechtsfolgen von REIT-AGs durch die zuständigen Verwaltungs- und Aufsichtsbehörden, die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und die Finanzbehörden, in Bezug auf steuerlich relevante Tatbestände. Zweifelsfragen in dieser Hinsicht waren bislang noch nicht Gegenstand gerichtlicher Entscheidungen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Behörden und Gerichte in streitigen Fragen eine andere Meinung als die Gesellschaft und ihre jeweiligen Berater vertreten würden. Dies könnte für die Gesellschaft zu negativen Verwaltungs- oder Gerichtsentscheidungen mit daraus folgenden Zahlungsverpflichtungen der Prime Office REIT-AG führen.

Risiken im Zusammenhang mit dem REIT-Status der Gesellschaft

REIT-Aktiengesellschaften sind von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Für die Prime Office REIT-AG gilt die Steuerbefreiung seit 1. Januar 2011. Entsprechend den Vorgaben des REIT-Gesetzes unterliegen REIT-Aktiengesellschaften demgegenüber strikten, durch das REIT-Gesetz vorgeschriebenen Transparenz- und Verschuldungskriterien. Sofern eine REIT-AG an drei aufeinanderfolgenden Bilanzstichtagen die Vorgaben des REIT-Gesetzes in Bezug auf die Mindeststreuung der REIT-Aktien (§ 11), den Schwerpunkt der Immobilienanlage (§ 12), die Mindestausschüttung (§ 13), den Ausschluss des Immobilienhandels (§ 14) sowie die Mindest-Eigenkapitalquote von 45 % nicht erfüllt (§ 15), kann der Gesellschaft der REIT-Status aberkannt werden, sodass die Steuerbefreiung entfällt.

Im Geschäftsjahr 2012 belastete wiederum die allgemeine Zinsentwicklung die Marktwerte der bestehenden Zinssicherungsgeschäfte (Swap-Geschäfte) für

Entsprechend den Vorgaben des REIT-Gesetzes unterliegen REIT-Aktiengesellschaften strikten Transparenz- und Verschuldungskriterien.

Die Geschäftstätigkeit der Prime Office REIT-AG beschränkt sich auf den deutschen Immobilienmarkt.

Ein wichtiger Faktor für den Erfolg der Gesellschaft ist die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Standorts Deutschland.

Immobilienfinanzierungen, sodass die REIT-Eigenkapitalquote, die auf Basis des IFRS-Abschlusses ermittelt wird, zum Stichtag 31. Dezember 2012 nicht erfüllt werden konnte. Insbesondere aufgrund der negativen Swap-Marktwerte, die im IFRS-Abschluss bilanziert werden und damit das G-REIT-Eigenkapital belasten, lag die REIT-Eigenkapitalquote bei 42,9 % und damit unter der geforderten 45 %-Grenze. Das REIT-Gesetz gewährt sanktionslos einen Zeitraum noch bis zum 31. Dezember 2013, um die Mindest-Eigenkapitalquote von 45 % zu erreichen. Ceteris paribus bedarf es zum Stichtag 31. Dezember 2012 einer Erholung des IFRS-Eigenkapitals um ca. 19,4 Millionen Euro zur Wiedererreichung der Mindest-Eigenkapitalquote von 45 % nach dem REIT-Gesetz. Sofern dies nicht erreicht werden sollte, verliert die Gesellschaft den REIT-Status und damit ab dem Geschäftsjahr 2014 die Körperschaft- und Gewerbesteuerfreiheit. Alle weiteren REIT-Kriterien werden erfüllt.

Allgemeine Gesetzesänderungen im Immobilienbereich

Die Geschäftstätigkeit beschränkt sich auf den deutschen Immobilienmarkt. Die Prime Office REIT-AG unterliegt damit den in Deutschland geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere miet- und umweltrechtlicher Art. Änderungen dieser Rahmenbedingungen auf nationaler oder auch auf europäischer Ebene oder Änderungen bei der Auslegung und Anwendung bestehender Vorschriften, insbesondere durch neue Entscheidungen von Gerichten und Verwaltungsbehörden, könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auswirken.

Ebenso könnten Änderungen im Bereich der mietrechtlichen Bestimmungen beispielsweise dazu führen, dass die Gesellschaft Aufwendungen für die Renovierung und Modernisierung von Gebäuden oder Nebenkosten nicht mehr in derselben Weise auf Mieter umlegen kann wie bisher oder Mieterhöhungen und Mietkündigungen nur unter erschwerten Bedingungen oder mit erhöhten Kosten durchführen darf.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken oder weiterer die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft beeinträchtigender Änderungen der rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Immobilienbereich

Der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien unterlag in der Vergangenheit deutlichen Schwankungen, die unter anderem mit der Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Situation in Deutschland zusammenhingen. Negative Entwicklungen in diesem Zeitraum führten teilweise zu hohen Leerständen und Wertbeeinträchtigungen bei Büroimmobilien. Durch die Konzentration der Prime Office REIT-AG auf den deutschen Gewerbe- und hier speziell den Büroimmobilienmarkt lassen sich nachteilige Entwicklungen auf diesem Markt nicht durch positive Entwicklungen in anderen Märkten, Ländern oder in anderen Immobiliensektoren ausgleichen. Zu den Faktoren, die den Erfolg der Gesellschaft

beeinflussen, zählen unter anderem die Qualität und Finanzkraft der derzeitigen und zukünftigen Mieter ihrer Immobilien, die theoretische Möglichkeit, zusätzliche attraktive Immobilien zu angemessenen Preisen zu erwerben, die maßgeblichen gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für einen solchen Erwerb, die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Standorts Deutschland und der lokalen Gegebenheiten. Eine ungünstige Entwicklung eines oder mehrerer dieser Faktoren könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Investitions-/Desinvestitionsrisiko

Die Strategie der Gesellschaft sieht vor, das Portfolio auch zukünftig um geeignete, den Qualitätsanforderungen der Gesellschaft in Bezug auf Lage, Objektqualität, Mieter und Cash Flow entsprechende Büroimmobilien zu erweitern. Zudem plant die Gesellschaft in Zusammenhang mit bestehenden Nachvermietungserfordernissen umfassende Revitalisierungs- und Umbaumaßnahmen für verschiedene Immobilien. Verzögerungen der Umbaumaßnahmen oder Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Finanzierung der Maßnahmen können zu verlängerten Leerstandszeiten führen, die damit Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Daneben werden von der Gesellschaft Büroimmobilien guter Qualität in guten Lagen, deren Potenzial zur Entwicklung in eine hochwertige Büroimmobilie genutzt werden soll, in Betracht gezogen. Gleiches gilt für hochwertige Büroimmobilien, die sich im Bau befinden bzw. für die eine umfassende Planung im Rahmen der Projektentwicklung weitgehend abgeschlossen ist. Dabei soll der Gesamtanteil der Projektentwicklung 10 % des Bruttovermögens (Summe der Aktiva) der Gesellschaft nicht überschreiten. Zur kosteneffizienten Erfüllung dieses Ziels ist die Gesellschaft darauf angewiesen, dass die von ihr angestrebten und vorbereiteten Immobilientransaktionen und Projektentwicklungen zu den geplanten Bedingungen im vorgegebenen Zeitrahmen durchgeführt werden. Durch außerplanmäßige Hindernisse im Ablauf, vollständige Einstellung der Herstellungs- oder sonstiger Baumaßnahmen – z. B. aufgrund der Insolvenz des Bau- bzw. Generalunternehmers oder aufgrund der Nichtrealisierbarkeit des Projektes aus wirtschaftlichen, technischen oder planungsrechtlichen Gründen – rechtliche Probleme oder Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen, die sich über einen längeren Zeitraum als ursprünglich geplant hinziehen – z. B. durch langfristige Genehmigungsverfahren oder die Erteilung von Bauauflagen – kann es zu nicht erwarteten zeitlichen Verschiebungen sowie damit verbundenen Kostensteigerungen kommen. Geplante Akquisitionen von Immobilien und Projektentwicklungsvorhaben können in diesen Fällen möglicherweise nicht zu wirtschaftlich angemessenen Konditionen durchgeführt werden. Darüber hinaus könnte das Überschreiten der Entwicklungs- oder Vermarktungsdauer dazu führen, dass sich eine ursprünglich günstige Nachfrage- oder Wettbewerbssituation verschlechtert. Ferner können Schadensersatzansprüche Dritter (z. B. Mieter) entstehen, wenn vertraglich gesetzte Fertigstellungsfristen nicht eingehalten werden. Solche Entwicklungen könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Zinsänderungsrisiken für Immobilienfinanzierungen werden soweit wie möglich durch den Abschluss von Darlehensverträgen mit langfristiger Zinsbindung ausgeschlossen.

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 bestehen Verbindlichkeiten aus Darlehen von Kreditinstituten in Höhe von insgesamt 547,7 Millionen Euro. Für Darlehen in Höhe von insgesamt 197,7 Millionen Euro ist die Restlaufzeit kürzer als ein Jahr. Die Gesellschaft verfügt noch über Mittel aus dem Börsengang in Höhe von rund 45 Millionen Euro, die für die teilweise Rückführung von Finanzierungen der Objekte in Stuttgart, Nürnberg und Düsseldorf vorgehalten werden.

Am 31. Dezember 2013 enden Finanzierungsverträge für Objekte in Stuttgart, Nürnberg und Düsseldorf mit einem Gesamtdarlehensstand zum 31. Dezember 2012 von rund 97,0 Millionen Euro, die verlängert werden müssen. Sofern es mit den finanzierenden Banken nicht zu einer Prolongation der Darlehen bzw. man sich nicht auf Finanzierungsmodalitäten einigen würde, wären die entsprechenden Darlehen fällig. Der Vorstand geht davon aus, dass die Prolongationsverhandlungen planmäßig verlaufen und die Finanzierungen zu marktgerechten Konditionen verlängert werden oder aber umgeschuldet werden können. Zur Stärkung der REIT-Eigenkapitalquote und der Wiedererreichung der vom REIT-Gesetz geforderten Mindest-Eigenkapitalquote von 45 % im Geschäftsjahr 2013 erwägt die Gesellschaft den Verkauf weiterer Objekte.

Vor dem Hintergrund der Leerstände im Portfolio und der beabsichtigten Revitalisierungsmaßnahmen müssen möglicherweise zusätzliche Fremdmittel aufgenommen werden. In Anbetracht des Marktwerts des Gesamtportfolios zum Bilanzstichtag von 908,5 Millionen Euro und einer Nettoverschuldung zum Bilanzstichtag in Höhe von 532,0 Millionen Euro wird dies in ausreichendem Umfang möglich sein. Der Vorstand geht davon aus, dass die Gesellschaft ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen kann.

Im Geschäftsjahr 2013 plant die Gesellschaft mit einer Mindestliquidität auf Monatsbasis, d. h. liquide Mittel inklusive Geldmarktfonds, abzüglich in bar hinterlegter Sicherheiten, die rund 2,5 Millionen Euro nicht unterschreitet.

Für die Prime Office REIT-AG bestehen Risiken für zukünftige Finanzierungen von Immobilientransaktionen in Form von Zinsänderungsrisiken. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente erfolgt mit dem Ziel, die durch Marktzinsschwankungen bedingten Risiken zu minimieren.

Grundsätzlich bestehen Zinsänderungsrisiken für neue und bestehende Immobilienfinanzierungen, die soweit wie möglich durch Abschluss von Darlehensverträgen mit langfristiger Zinsbindung ausgeschlossen werden. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass Anschlussfinanzierungen nur zu höheren Zinskonditionen als kalkuliert abgeschlossen werden können, die durch die Kapitalmarktsituation und die volkswirtschaftliche Lage maßgeblich beeinflusst werden. Eine schlechtere Bonität der Prime Office REIT-AG könnte Anschlussfinanzierungen oder die Verlängerung bzw. Erneuerung von Kreditlinien negativ beeinflussen. Entsprechende Risiken bestehen in diesem Zusammenhang für eine Finanzierung mit einem Volumen von insgesamt 45,8 Millionen Euro, deren Zinsbindung am 30. September 2013 ausläuft bzw. drei weitere Finanzierungen in einem Volumen von rund 97,0 Millionen Euro, deren Prolongation per 31. Dezember 2013 zu erfolgen hat. Für eine den SZ-Turm betreffende Finanzierung läuft am 28. Juni 2013 die Zinsbindung (Volumen 28,2 Millionen Euro per 31. Dezember 2012) aus. Im Januar 2013 erfolgte auf diesen Betrag eine Sondertilgung in

Höhe von 7,5 Millionen Euro. Darüber hinaus erfolgte im Februar 2013 eine Tilgung in Höhe von 3,1 Millionen Euro auf ein Finanzierungsdarlehen bei dem Objekt Darmstadt. Abzüglich der Sondertilgung im Januar 2013, der Tilgung im Februar 2013 und der dafür vorgehaltenen liquiden Mittel in Höhe von rund 45 Millionen Euro, läuft im Geschäftsjahr 2013 für ein Finanzierungsvolumen von rund 118,5 Millionen Euro entweder die Zinsbindung aus bzw. muss prolongiert werden. Eine theoretische Verteuerung der Finanzierungsbedingungen der zuvor genannten Finanzierungen von einem Prozentpunkt würde die Finanzierungskosten für diese Finanzierungen ceteris paribus um rund 1,2 Millionen Euro jährlich erhöhen.

Rechtliche Risiken

Insgesamt könnten Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, z. B. im Miet- oder Umweltrecht, nachteilige Folgen auf die Geschäftstätigkeit der Prime Office REIT-AG haben. Zudem könnte die Prime Office REIT-AG aufgrund einer Nichterfüllung baurechtlicher Anforderungen in Anspruch genommen werden oder müsste für derzeit nicht erkannte Altlasten, Umweltverunreinigungen und gesundheitsschädliche Bausubstanzen oder andere nicht eingeplante Kosten aufkommen.

Die Prime Office REIT-AG könnte im Zusammenhang mit dem Ankauf neuer Immobilien rechtlichen, insbesondere baurechtlichen, Risiken ausgesetzt sein, möglicherweise Schäden erleiden, die nicht oder nicht in ausreichender Höhe durch entsprechenden Versicherungsschutz gedeckt sind.

Mierrisiken

Die Prime Office REIT-AG könnte aus Gewährleistungen bei der Vermietung oder dem Verkauf von Immobilien sowie bei der Weiterentwicklung von Immobilien in Anspruch genommen werden, ohne adäquate Rückgriffsansprüche zu haben. Die Verwendung standardisierter Verträge kann im Falle von fehlerhaften Vertragsklauseln oder bei Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen zu Forderungen gegen die Prime Office REIT-AG aus einer Vielzahl von Verträgen, zu Forderungsausfällen oder erhöhten Aufwendungen auf Seiten der Gesellschaft führen. Einzelne Mieter der Gesellschaft könnten versuchen, ihre Mietverträge unter Berufung auf die strengen Formvorschriften des deutschen Mietrechts für langfristige Mietverträge vorzeitig zu beenden.

Leerstandsrisiken

Die Erträge der Prime Office REIT-AG hängen fast ausschließlich von den Mieteinnahmen aus Büroimmobilien des Portfolios der Gesellschaft ab. Sollten ein oder mehrere Mieter über einen längeren Zeitraum nicht in der Lage sein, seiner bzw. ihren Zahlungspflichten ganz oder teilweise nachzukommen, oder langfristige Mietverträge aufgrund außerordentlicher Gründe vorzeitig kündigen

und sich daher die Leerstandsquote der Immobilien der Gesellschaft erhöhen, könnte dies zu einer erheblichen Verringerung der Mieteinnahmen der Gesellschaft führen. Das Portfolio der Prime Office REIT-AG weist insgesamt eine durchschnittliche, gewichtete Mietvertrags-Restlaufzeit (WALT) von 7,0 Jahren auf. Die kürzesten Mietvertrags-Restlaufzeiten (gewichtet) weisen das Xcite in Düsseldorf (0,2 Jahre) und das Sigmund-Schuckert-Haus in Nürnberg (2,2 Jahre) auf.

Für das Objekt in Stuttgart/Möhringen bestehen für rund 39 % der Gesamtmietfläche Mietverträge mit einer gewichteten Mietvertrags-Restlaufzeit von 7,9 Jahren. Für die verbleibenden 61 % der Mietfläche werden derzeit Gespräche mit potenziellen Mietern bzw. zum Teil bereits Mietvertragsverhandlungen geführt, sodass der vorübergehende Leerstand im Laufe des Geschäftsjahres 2013 abgebaut werden soll.

Der Mietvertrag mit Vodafone in Düsseldorf läuft vertragsgemäß im März 2013 aus. Die Vermarktungsaktivitäten für die Anschlussvermietung für insgesamt 35.819 m² sind im Prozess befindlich. Die Immobilie wird nach Auszug des aktuellen Mieters im Geschäftsjahr 2013 umfassend umgebaut und modernisiert. Für eine Fläche in der Größenordnung von 20 bis 30 % der Gesamtfläche besteht die Möglichkeit, dass verschiedene Vodafone-Partnerunternehmen, die zum Teil bereits als Dienstleister im Objekt tätig sind, unterbrechungslos in eigene Mietvertragsverhältnisse direkt mit der Gesellschaft oder aber indirekt über eine Büro-Betreiber-Gesellschaft, die ein Mietvertragsverhältnis mit der Prime Office unterhält, eintreten. Darüber hinaus bestehen grundsätzlich weitere potenzielle Mietinteressenten, allerdings liegen noch keine Vertragsabschlüsse vor.

Der Mietvertrag der Deutschen Post als früherer Hauptmieter der ehemaligen Oberpostdirektion in Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage, ist am Ende des Zehn-Jahres-Mietvertrags zum 31. Dezember 2012 ausgelaufen. Obgleich bereits Vermarktungsaktivitäten für die Suche potenzieller Nachmieter für die Mietflächen unternommen wurden, ist bislang noch kein Nachmieter für das Objekt gefunden worden. Seit Januar 2013, d. h. nachdem durch die Deutsche Post (Mieter) umfassende Brandschutzmaßnahmen vor dem Auszug vorgenommen wurden, stehen insgesamt 34.268 m² für eine Neuvermietung zur Verfügung. Allerdings soll die Immobilie im Laufe von 2013/2014 umfassende Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen erfahren.

Für das Objekt Nürnberg mit einer Mietfläche von 6.445 m² bestehen Leerstandsrisiken, da der Mietvertrag der Deutschen Rentenversicherung nur noch bis 31. Dezember 2014 läuft.

Risiken des Immobilienverlustes/ der Immobilienbeschädigung

Grundsätzlich besteht das Risiko einer ganzen bzw. teilweisen Zerstörung der Immobilienobjekte der Prime Office REIT-AG. Unter Umständen könnten die fälligen Leistungen der Versicherungen nicht ausreichen, um den kompletten Schaden zu ersetzen. Dabei ist es auch denkbar, dass nicht für alle möglichen Schäden ein ausreichender Versicherungsschutz besteht oder die versichernden Gesellschaften ihre Leistungen verweigern könnten.

Personalrisiko

Personalrisiken wie Fluktuation bzw. Know-how-Verlust, Demotivation, unzureichende Qualifikation und Wettbewerb um Fach- und Führungskräfte begrenzt die Prime Office REIT-AG durch eine aktive Personalpolitik und eine offene Kommunikation mit den Mitarbeitern. Zur Bindung der Mitarbeiter an das Unternehmen werden attraktive Vergütungssysteme sowie individuelle Fort- und Weiterbildungsprogramme unterhalten.

Unternehmenskommunikation

Marketingkommunikation

Die Prime Office REIT-AG verfolgt eine aktive Pressearbeit, die neben einer Platzierung von Pressemitteilungen zu wichtigen Unternehmensereignissen auch die Teilnahme des Managements an wichtigen Veranstaltungen, Konferenzen und Messen im Themenbereich (Gewerbe-)Immobilien vorsieht.

Im europäischen Immobilienmarkt sind zwei Fachmessen von besonderer Bedeutung. Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Prime Office REIT-AG sowohl auf der MIPIM in Cannes, Frankreich, die im März 2012 stattgefunden hat, als auch auf der in München im Oktober stattfindenden EXPO REAL vertreten. Die Prime Office REIT-AG kommt durch die Teilnahme auf den beiden international entscheidenden Messen sowie durch die Teilnahme des Managements an den wichtigsten Konferenzen der Immobilienbranche ihrer Rolle als einer der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland nach. Zudem pflegt das Management die bestehenden Netzwerke mit der deutschen Immobilienbranche und nutzt die relevanten Veranstaltungen zum Aufbau zusätzlicher, neuer Kontakte.

Das Management hat auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2012 die Aktivitäten im Bereich Investor Relations ausgebaut und weiter intensiviert. So wurde der direkte Kontakt zu Investoren und Analysten weiter ausgebaut. Das Management absolvierte zahlreiche Roadshows in Deutschland, im europäischen Ausland sowie in Nordamerika, um bestehende Investorenkontakte zu pflegen und neue hinzuzugewinnen. Vor diesem Hintergrund präsentierte der Vorstand die Gesellschaft auch auf zahlreichen Investorenkonferenzen.

Das Management pflegt bestehende Netzwerke mit der deutschen Immobilienbranche und nutzt relevante Veranstaltungen zum Aufbau neuer Kontakte.

Die Prime Office-Aktie

Die Entwicklung des Aktienkurses der Prime Office

Das Geschäftsjahr 2012 war weitestgehend durch ein solides Kapitalmarktumfeld gekennzeichnet. Die im Jahresverlauf eingetretene Beruhigung der europäischen Staatsschuldenkrise, geldpolitische Maßnahmen der Zentralbanken, überschüssige Liquidität am Markt und der daraus folgende Anlagedruck für Investoren führten insgesamt zu einer im Vergleich mit Vorjahresperioden Stabilisierung des Aktienmarkts. Gleichzeitig verunsicherten jedoch auch wiederholt politische Ereignisse sowie Krisenmeldungen aus verschiedenen Euro-Staaten die Anleger.

Im ersten Quartal des Berichtsjahres sorgte insbesondere die Einigung der Finanzminister in der Euro-Zone über das „zweite Hilfspaket“ für Griechenland für eine positive Stimmung am Kapitalmarkt. Demgegenüber stand das zweite Quartal primär im Zeichen der gescheiterten Versuche einer Regierungsbildung in Griechenland, die die Marktteilnehmer merklich verunsicherten. Die folgenden Diskussionen eines etwaigen Ausstiegs des Landes aus der Gemeinschaftswährung, aber auch Spekulationen über mögliche Krisen weiterer Euro-Staaten beeinflussten das Kapitalmarktklima in diesen Wochen negativ. Letztlich gelang jedoch die Regierungsbildung in Griechenland, was den Börsen nebst dem erwarteten Antrag Spaniens auf Hilfskredite zur Rettung des Bankensektors zur Jahresmitte deutlichen Schwung verlieh. Das dritte Quartal 2012 war in erster Linie durch verschiedene geldpolitische Maßnahmen der Zentralbanken gekennzeichnet. So senkte die Europäische Zentralbank (EZB) zunächst den Leitzins und kündigte nur wenig später den Kauf von Staatsanleihen in unbegrenztem Umfang an. Beide Maßnahmen wurden von den Anlegern positiv aufgenommen. Im vierten Quartal des Berichtsjahres hatten die auch nach den Wahlen des Repräsentantenhauses und eines Drittels des Senats weiterhin bestehende Patt-Situation zwischen den politischen Lagern in den USA, die Rating-Herabstufung Frankreichs und der Verlust des Spitzenratings für die Euro-Rettungsschirme ESM und EFSF negativen Einfluss auf die Stimmung am Kapitalmarkt. Demgegenüber hob die Ratingagentur Standard & Poor's das Rating Griechenlands auf „B minus“ an, was sich neben dem erfolgreichen Verkauf spanischer Staatsanleihen wiederum positiv auf das Kapitalmarktumfeld ausgewirkt haben dürfte.

Die Aktie der Prime Office REIT-AG nahm ausgehend vom XETRA-Eröffnungskurs von 4,35 Euro am 2. Januar 2012 im ersten Quartal und nach einer kurzen Schwächephase einen überwiegend positiven Verlauf und erreichte am 19. März 2012 den Jahreshöchststand von 4,65 Euro. Im zweiten Quartal 2012 wurde die Aktie jedoch von einem vorübergehenden Abwärtstrend erfasst. Es ist davon auszugehen, dass die Aktie in diesem Zeitraum aufgrund der zum 30. Juni 2012 ausgelaufenen Lock-up-Periode und eines von den Aktionären befürchteten Aktienüberhangs unter Druck stand. Dieser Umstand dürfte sich neben negativen externen Bedingungen wie der zunächst gescheiterten Regierungsbildung in Griechenland im zweiten Quartal belastend auf den Aktienkurs ausgewirkt haben. Allerdings gab die erfolgreiche Umplatzierung von rund

Umplatzierung erfolgreich abgeschlossen: Lock-up-Periode ohne befürchteten Aktienüberhang ausgelaufen.

5,7 Millionen Aktien aus Beständen der Altaktionäre im Juni dem Markt die notwendige Sicherheit, sodass sich der Aktienkurs der Gesellschaft in der zweiten Jahreshälfte weitestgehend positiv entwickelte. Begleitet von lediglich geringen Rückschlägen stieg der Aktienkurs ausgehend vom Jahrestiefststand von 2,73 Euro am 4. Juni 2012 bis zum Jahresende um rund 19 %. Am 28. Dezember 2012 und zugleich am letzten Handelstag des Jahres 2012 notierte die Aktie bei 3,24 Euro.

Ungeachtet der positiven Tendenz in der zweiten Jahreshälfte ist der Vorstand der Prime Office REIT-AG mit der Entwicklung des Aktienkurses im vergangenen Geschäftsjahr nicht zufrieden. Nach wie vor spiegelt der Aktienkurs unserer Auffassung nach den tatsächlichen Wert der Gesellschaft nicht wider. Dies zeigt auch der weiterhin hohe Abschlag auf den Nettosubstanzwert des Unternehmens (Net Asset Value oder NAV). Folglich wird der Vorstand auch im Geschäftsjahr 2013 mit Hochdruck versuchen, eine faire Bewertung der Prime Office REIT-AG am Kapitalmarkt und eine Reduzierung des NAV-Discounts zu erreichen.

Die Prime Office-Aktie auf einen Blick

XETRA-Eröffnungskurs 02. Januar 2012	4,35 €
XETRA-Schlusskurs 28. Dezember 2012	3,24 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	2,73 €/4,65 €
Marktkapitalisierung 31. Dezember 2012	168,3 Millionen €
Amtlicher Markt	Prime Standard, Frankfurt und XETRA
Index	FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series
	RX REIT Index
	SDAX Index
Anzahl Aktien	51.941.345 Stück
Börsenkürzel	PMO
Wertpapierkennnummer (WKN)	PRME01
ISIN	DE000PRME012

Die Aktionärsbasis charakterisiert sich auch weiterhin durch einen hohen Anteil an institutionellen Investoren, die sich an einem langfristigen Anlagehorizont orientieren.

Ein wesentlicher Faktor für erfolgreiche Investor-Relations-Arbeit ist eine transparente und kontinuierliche Kommunikation mit relevanten Kapitalmarktteilnehmern.

Aktionärsstruktur

Der Streubesitz der Aktien der Prime Office REIT-AG lag zum 31. Dezember 2012 bei rund 68,5 %. Dabei charakterisiert sich die Aktionärsbasis der Immobiliengesellschaft auch weiterhin durch einen hohen Anteil an institutionellen Investoren, die sich an einem langfristigen Anlagehorizont orientieren und deren Fokus primär auf Immobilienunternehmen liegt. Der hohe Spezialisierungsgrad dieser Investoren ist aus unserer Sicht Beweis für die hohe Qualität unserer Aktionärsbasis und das Vertrauen der Anleger in die Prime Office REIT-AG. Signifikant änderte sich die Aktionärsstruktur insbesondere im zweiten Quartal durch die Umplatzierung von rund 5,7 Millionen Aktien aus Beständen der Altaktionäre, den Anlegern in zehn geschlossenen DCM-Fondsgesellschaften, im Juni 2012. Dabei wurden insgesamt rund 11 % des gesamten Aktienbestands in einem beschleunigten Bookbuilding-Verfahren außerbörslich bei institutionellen Investoren platziert. Im Zuge dieser Transaktion gewann die Prime Office REIT-AG weitere qualifizierte Anleger, deren Investitionsfokus in erster Linie auf Immobilienunternehmen gerichtet ist.

Im Jahresverlauf einschließlich des vierten Quartals 2012 kam es lediglich zu geringfügigen, meldepflichtigen Veränderungen in der Aktionärsstruktur. So haben verschiedene institutionelle Investoren ihre Beteiligungen an der Prime Office REIT-AG entweder auf- oder abgebaut. Diese Transaktionen hatten jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf die Anteilsgewichtungen.

Der Streubesitz der Aktien lag zum 31. Dezember 2012 bei 68,5 %, während die übrigen Anteile von institutionellen Investoren gehalten werden. Die folgende Übersicht zeigt die Positionen, die Anteile über 3 % halten:

Oaktree European Principal Fund III LP., Los Angeles (USA)	7,9 %
Morgan Stanley Investment Ltd., New York (USA)	5,5 %
Karoo Investment S.C.A. SICAV-SIF, Luxemburg (Lux)	5,3 %
Ironsides Partners LLC, Boston (USA)	6,4 %
Ruffer Ltd., London (UK)	3,4 %
BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris (F)	3,0 %

Investor Relations

Eine transparente und kontinuierliche Kommunikation mit relevanten Kapitalmarktteilnehmern ist für die Prime Office REIT-AG seit jeher ein wesentlicher Faktor erfolgreicher Investor-Relations-Arbeit. Dementsprechend stand die Immobiliengesellschaft auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 in einem ständigen und offenen Dialog mit ihren Aktionären, potenziellen Investoren und Analysten. So führte die Immobiliengesellschaft Roadshows in Amsterdam, Brüssel, Den Haag, Genf, London, Paris, Stockholm und Zürich sowie außerhalb Europas in Boston, Chicago und New York durch. Des Weiteren besuchte das Management der Prime Office REIT-AG neben Investoren- auch zahlreiche Fachkonferenzen und war beispielsweise auf der Konferenz der Initiative Immobilienaktie und der EPRA-Konferenz vertreten. Darüber hinaus präsentierte

sich der Vorstand auch auf der MIPIM in Cannes, Frankreich, und der EXPO REAL in München, die zu den wichtigsten und größten Messen in der Immobilienbranche zählen.

Als ein positives Ergebnis des kontinuierlichen und offenen Austauschs mit den Akteuren des Kapitalmarkts kann sicherlich die signifikante Erhöhung der Berichterstattung im vergangenen Geschäftsjahr gesehen werden. So nahmen im Berichtszeitraum mit der West LB, der Baader Bank, Kepler Capital Markets, Close Brothers Seydler Research, der Deutschen Bank und SRC Research insgesamt sechs Bank- und Analysehäuser die Coverage über die Prime Office REIT-AG auf. Die West LB stellte allerdings im zweiten Quartal ihre Berichterstattung über börsennotierte Unternehmen im Zuge der Zerschlagung des Hauses vollständig ein. Somit wurde die Immobiliengesellschaft zum 31. Dezember 2012 von insgesamt sieben Bank- und Analysehäusern beobachtet und dabei weitestgehend positiv beurteilt. Zum Jahresende gab eine Bank die Empfehlung, die Aktie im Portfolio überzugewichten, vier Bank- und Analysehäuser empfahlen die Aktie zum Kauf und zwei Banken rieten, die Aktie zu halten. Die entsprechenden Kursziele lagen zwischen 3,50 Euro und 5,50 Euro und somit über dem XETRA-Schlusskurs am 28. Dezember 2012 von 3,24 Euro.

Dividende

Für das Geschäftsjahr 2012 beabsichtigt der Vorstand der Hauptversammlung vorzuschlagen, insgesamt 9,3 Millionen Euro bzw. 0,18 Euro pro Aktie aus dem vorhandenen Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten. Für inländische Investoren bleibt die Dividende steuerfrei, da die Zahlung wie im Vorjahr aus dem steuerlichen Einlagenkonto erfolgt. Neben der gesetzlichen Ausschüttung in Höhe von 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses, die das REIT-Gesetz vorsieht, beabsichtigt der Vorstand somit weitere 1,8 Millionen Euro an die Aktionäre auszuschütten.

Dividendenvorschlag von 0,18 Euro an die Hauptversammlung: Attraktive Dividendenrendite.

Prognosebericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Schuldenkrise in Europa belastet das globale Konjunkturklima und zieht die Weltwirtschaft damit insgesamt in Mitleidenschaft. Der weltweite Handel soll den Prognosen des IWF zufolge in 2013 um 3,8 % und in 2014 wiederum um 5,5 % wachsen. Damit senkte der IWF seine Prognose für die Entwicklung des Welthandels im Januar 2013 gegenüber seiner Schätzung vom Oktober 2012 um -0,7 % in 2013 und -0,3 % in 2014. Für die weltweite Produktion prognostiziert der IWF ein Wachstum von 3,5 % in 2013 und 4,1 % in 2014. Die Prognosen für 2013 und 2014 hatte der IWF im Januar 2013 aufgrund der anhaltenden europäischen Schuldenkrise um 100 Basispunkte reduziert.

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt wird insgesamt als attraktiv bzw. sehr attraktiv eingeschätzt.

Die führenden Wirtschaftsforscher bzw. (Wirtschafts-)Forschungsinstitute erwarten in 2013 Wachstum in Deutschland, auch wenn die Prognosen zurückhaltender ausfallen als im Vorjahr: Der Sachverständigenrat erwartet ein BIP-Wachstum von 0,8 % in 2013, das ifo-Institut antizipiert 0,7 %, der IWF 0,6 %, während die Deutsche Bundesbank und die Bundesregierung jeweils 0,4 %-Wachstum in 2013 erwarten.

Entwicklung der Immobilienwirtschaft in Deutschland

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt wird insgesamt als attraktiv bzw. sehr attraktiv eingeschätzt, auch wenn Käufer, insbesondere auch internationale, auf ein begrenztes Angebot treffen. Gleichwohl bleibt Deutschland, dem Ernst & Young Real Estate „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2013“ zufolge, der Ruf des sicheren Hafens erhalten. Insgesamt wird in 2013 ein aktiver Transaktionsmarkt mit einem Volumen auf weiterhin hohem Niveau (32 bis 36 Milliarden Euro) erwartet. Der Studie zufolge wird auch 2013 mit einem hohen Transaktionsvolumen wie in 2012 gerechnet. Es wird allgemein erwartet, dass in 2013 zunehmend ausländische Investoren aktiver werden, auch weil die Rahmenbedingungen in Deutschland als attraktiv eingeschätzt werden.

Nachdem das Neubauvolumen in Deutschland in den sieben wichtigsten Bürostandorten (Big 7) in Deutschland in 2012 auf dem niedrigsten Niveau seit fünf Jahren lag, rechnet Jones Lang LaSalle in 2013 aufgrund der bestehenden Pipeline mit einem Anstieg gegenüber 2012 um ca. 14 % auf rund 937.000 m². Davon seien jedoch bereits zwei Drittel vorvermietet oder durch Eigennutzer belegt. Somit ist Jones Lang LaSalle zufolge nur ein Drittel des Neubauvolumens tatsächlich frei bzw. verfügbar. Der Leerstand in den Big 7 sank in 2012 im Vergleich zum Vorjahr erneut und erreichte mit im Jahresdurchschnitt 8,8 % ein Zehn-Jahres-Tief. Bei der erwarteten stabilen Nachfrage in 2013 rechnet Jones Lang LaSalle damit, dass auch in 2013 das sehr niedrige Leerstandsniveau gehalten werden kann. Das Interesse der Nutzer wird sich auch künftig auf Flächen mit hoher Ausstattungsqualität in zentralen Lagen konzentrieren. Dabei soll das Mietpreinsniveau und insbesondere die Spitzenmieten bei hochwertig ausgestatteten Flächen mit einem Niveau von ca. 1 % steigen.

Investitionen

Die Geschäftsstrategie der Prime Office REIT-AG ist darauf ausgerichtet, durch aktives und renditeorientiertes Management der bestehenden Büroimmobilien langfristig stabile, steigende Mieteinnahmen zu erwirtschaften. Mit Fokus auf qualitatives Wachstum im Büroimmobiliensektor in Deutschland und aufbauend auf ihrem attraktiven Immobilienbestand mit breiter Objekt-, Standort- und Mieterstreuung plant die Prime Office REIT-AG, sofern eine Aufnahme frischen Eigenkapitals möglich ist, ihr Portfolio um geeignete Büroimmobilien zu erweitern. Bei den zur Nachvermietung anstehenden Objekten in Stuttgart/Möhringen, Frankfurt und Düsseldorf/Seestern sind zum Teil umfassende

Revitalisierungsmaßnahmen geplant. Das Investitionsvolumen für die drei Objekte liegt insgesamt bei rund 42 Millionen Euro und soll auch durch Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden. Die Umbaumaßnahmen des Objekts in Stuttgart/Möhringen sollen in 2013, die Maßnahmen in Düsseldorf und Frankfurt in 2014 abgeschlossen werden.

Die Investitionsstrategie zielt auf Büroimmobilien in den wichtigsten Bürostandorten in Deutschland bzw. in deutschen Großstädten mit etablierter oder wachsender Infrastruktur. Auch Projektentwicklungen bei angemessener Vorvermietung entsprechen dem Akquisitionsprofil der Prime Office REIT-AG. Durch wertsteigerndes Asset Management bzw. mögliche Zukäufe sollen darüber hinaus die Cash Flows nachhaltig gesteigert werden. Im Einzelfall wird dabei auch in eine über dem Durchschnitt des bestehenden Portfolios liegende Leerstandsquote investiert, um von der Vermietung der neuen Flächen überproportional zu profitieren.

Die Investitionsstrategie zielt auf Büroimmobilien in den wichtigsten Bürostandorten in Deutschland.

Corporate Governance Bericht

Mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex sollen die in Deutschland geltenden Regeln für Unternehmensleitung und -überwachung für nationale wie internationale Investoren transparent gemacht werden, um so das Vertrauen in die Unternehmensführung deutscher Gesellschaften zu stärken

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste und vertrauensvolle Unternehmensleitung und -kontrolle mit dem Ziel, eine langfristige und wertschöpfungsorientierte Unternehmensführung sicherzustellen. Dabei orientiert sich die Prime Office REIT-AG am Deutschen Corporate Governance Kodex. Vorstand und Aufsichtsrat verstehen eine verantwortungsbewusste und vertrauensvolle Unternehmensführung als Mittel, um den Bestand der Prime Office REIT-AG langfristig zu sichern und zugleich den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern.

Mit unserem Corporate Governance Bericht beschreiben Vorstand und Aufsichtsrat der Prime Office REIT-AG gemeinsam gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex die Corporate Governance bei der Prime Office REIT-AG. In den Ausführungen ist neben dem Vergütungsbericht auch die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB enthalten.

Erklärung zur Unternehmensführung

Vorstand und Aufsichtsrat der Prime Office REIT-AG arbeiten im Sinne des Unternehmens vertrauensvoll und eng zusammen und sind sich ihrer Verantwortung gegenüber Aktionären, Mietern sowie den Mitarbeitern bewusst. Gute

Vorstand und Aufsichtsrat der Prime Office REIT-AG arbeiten im Sinne des Unternehmens vertrauensvoll und eng zusammen.

Corporate Governance ist ein die Unternehmensbereiche übergreifender Anspruch, der das Vertrauen der Anleger, des Kapitalmarktes, der Mieter und Geschäftspartner, der Mitarbeiter und der Öffentlichkeit in die Unternehmensführung sowie die Unternehmenskontrolle stärkt. Vor diesem Hintergrund ist unter anderem auch eine aktive, nachhaltige und transparente Berichterstattung bzw. Kommunikation für die Prime Office REIT-AG von wesentlicher Bedeutung.

Deutscher Corporate Governance Kodex und Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG

Zu einer verantwortungsvollen und wertorientierten Unternehmensführung gehört auch die Umsetzung des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK), der bei der Prime Office REIT-AG weitestgehend umgesetzt ist: Die Gesellschaft veröffentlicht in diesem Zusammenhang ihre Entsprechenserklärungen zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex auf der Unternehmenswebsite unter www.prime-office.de.

Erstmals haben Vorstand und Aufsichtsrat am 20. Mai 2011 vor dem Hintergrund des bevorstehenden Börsengangs ihre erste Entsprechenserklärung abgegeben und erklärten, dass den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010 grundsätzlich entsprochen wird und Vorstand und Aufsichtsrat beabsichtigen, diese auch in Zukunft zu beachten. Drei Empfehlungen wurden zu dem Zeitpunkt nicht erfüllt. Die Abweichungen wurden entsprechend erklärt.

Entsprechenserklärung vom 13. Dezember 2012

Mit der Erklärung zum Ende des Geschäftsjahres 2012 erklären Vorstand und Aufsichtsrat erneut, dass den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Mai 2012 grundsätzlich entsprochen wird. Vorstand und Aufsichtsrat der Prime Office REIT-AG beabsichtigen, die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex auch in Zukunft zu beachten.

Lediglich die folgenden Empfehlungen werden nicht beachtet:

1. Der Empfehlung in Ziffer 5.4.1 Abs. 2 des DCGK (Festlegung einer Altersgrenze für Mitglieder des Aufsichtsrats) wird nicht gefolgt, weil die Gesellschaft im Besonderen auf die Markterfahrung und Kompetenz der Aufsichtsräte zurückgreifen möchte und in der Überschreitung der Altersgrenze keine Einschränkung ihrer Tätigkeit für die Gesellschaft sieht.
2. In Abweichung von der Empfehlung in Ziffer 5.4.2 des DCGK ist Dr. Lutz Mellinger Aufsichtsratsvorsitzender der Quantum Immobilien AG, Hamburg, und der Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH. Die Wahrung der Interessen der Gesellschaft im Falle von möglichen

Interessenkonflikten wird nach Auffassung der Gesellschaft durch die Ziffern 5.5.2 und 5.5.3 des DCGK hinreichend sichergestellt.

3. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft werden bei ihren Personalentscheidungen weiterhin die gesetzlichen Bestimmungen beachten und die beruflichen und persönlichen Qualifikationen der jeweiligen Kandidaten, unabhängig von deren Geschlecht, berücksichtigen. Derzeit ist eine angemessene Berücksichtigung von Frauen bei der Besetzung von Frauen im Aufsichtsrat, Vorstand und bei der Besetzung von Führungspositionen im Unternehmen (Ziffern 4.1.5, 5.1.2 und 5.4.1 Abs. 2 des DCGK) noch nicht umgesetzt. Dies wird jedoch bei künftigen Neubesetzungen angestrebt, sofern geeignete Kandidatinnen zur Verfügung stehen.

Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens vertrauensvoll und eng zusammen. Vor diesem Hintergrund stehen der Aufsichtsrat und Vorstand in regelmäßigen Kontakt und pflegen einen intensiven Austausch.

Es ist das Ziel, für den langfristigen Bestand der Prime Office REIT-AG und eine nachhaltige Wertschöpfung zu sorgen. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben für deutsche Aktiengesellschaften besteht für die Prime Office REIT-AG ein duales Führungssystem. Dieses stellt die personelle Trennung von Leitungs- und Überwachungsorgan sicher.

Das duale Führungssystem stellt die personelle Trennung von Leitungs- und Überwachungsorgan sicher.

Arbeitsweise des Vorstands

Die Prime Office REIT-AG wird von einem Vorstand mit zwei Mitgliedern geleitet. Ihre fachlichen Ressortzuständigkeiten sind wie folgt geregelt:

CLAUS HERMUTH

Vorstandsvorsitzender (CEO)

Unternehmensstrategie, Unternehmensplanung, Akquisitionen, Asset Management, Personalentwicklung und interne Revision, IT und Organisation, Recht und Steuern

ALEXANDER VON CRAMM Finanzvorstand (CFO)

Stellvertretung des Vorsitzenden des Vorstands, Finanzierungen, Controlling und Rechnungswesen, Investor Relations, Finanzmarketing, Risikomanagement, Compliance, Finanz- und Liquiditätsplanung

Dem Vorstand der Prime Office REIT-AG obliegt eigenverantwortlich die Verantwortung der Gesellschaft, die er gemeinschaftlich wahrnimmt.

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand.

**Das Präsidium besteht gegenwärtig aus drei Mitgliedern:
Prof. Dr. h.c. Roland Berger,
Prof. Dr. Kurt Faltlhauser
sowie Dr. Lutz Mellinger.**

Seine Leitungsaufgabe umfasst die Festlegung von Unternehmenszielen, die strategische Ausrichtung des Unternehmens, dessen Steuerung, die Überwachung sowie die Unternehmensplanung und die Finanzierung.

Die detaillierte Ausgestaltung der Arbeit im Vorstand ist in der Geschäftsordnung für den Vorstand geregelt.

Der Vorstand der Prime Office REIT-AG stimmt sich mit dem Aufsichtsrat regelmäßig über die strategische Ausrichtung der Gesellschaft ab und sorgt für die Umsetzung. Dazu erörtert der Vorstand regelmäßig den Stand der Umsetzung und die Zielerreichung. Der Vorstand der Prime Office REIT-AG informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, intensiv und zeitnah über alle relevanten Fragen der Geschäftsentwicklung, der Finanz- und Ertragslage, der Planung, der Zielerreichung, der Risikolage und des Risikomanagements. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen werden erläutert und begründet.

Bestimmte Vorstandsentscheidungen bedürfen aufgrund der Bedeutung und des Gewichts der Zustimmung des Aufsichtsrats. Die zustimmungspflichtigen Geschäfte des Vorstands sind in der Geschäftsordnung für den Vorstand bzw. in der Satzung, die von der Hauptversammlung beschlossen wurde, geregelt.

Arbeitsweise des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand. Bei Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft wird der Aufsichtsrat vom Vorstand unmittelbar eingebunden. Entsprechende Entscheidungen benötigen die Zustimmung des Aufsichtsrats.

Die Amtszeit der Mitglieder des Aufsichtsrats endet mit Ablauf der Hauptversammlung im Jahr 2013, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2012 beschließt. Zur Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat sich eine eigene Geschäftsordnung zu geben und aus seiner Mitte Ausschüsse zu bilden. Nach seiner gegenwärtigen Geschäftsordnung hat der Aufsichtsrat der Prime Office REIT-AG folgende Ausschüsse gebildet. Sie dienen der Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit und der Behandlung komplexer Sachverhalte.

Das Präsidium bestehend aus drei Mitgliedern, gegenwärtig die Herren Prof. Dr. h.c. Roland Berger, Prof. Dr. Kurt Faltlhauser sowie Dr. Lutz Mellinger, koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat und bereitet neben dessen Sitzungen die Personalentscheidungen des Aufsichtsrats, insbesondere hinsichtlich der Zusammensetzung des Vorstands, vor.

Der Investitionsausschuss bestehend aus zwei Mitgliedern, gegenwärtig die Herren Prof. Dr. Kurt Faltlhauser und Dr. Lutz Mellinger, berät den Aufsichtsrat in Vorbereitung der Zustimmung zu den Geschäften, die der Vorstand nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats vornehmen kann.

Der Prüfungsausschuss, bestehend aus zwei Mitgliedern, gegenwärtig die Herren Prof. Dr. Franz-Joseph Busse und Prof. Dr. Harald Wiedmann, bereitet die Entscheidungen des Aufsichtsrats über die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Vereinbarungen mit Abschlussprüfern vor, analysiert das Risikomanagement der Gesellschaft und berät den Aufsichtsrat zu dessen Weiterentwicklung.

Der IPO-Ausschuss bestehend aus zwei Mitgliedern, gegenwärtig die Herren Prof. Dr. Franz-Joseph Busse und Stefan Giesler, hat den Aufsichtsrat in Zusammenhang mit dem Börsengang beraten. Der Aufsichtsrat prüft regelmäßig die Effizienz seiner Tätigkeit und die Unabhängigkeit seiner Mitglieder. Die Aufsichtsratsmitglieder legen Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat unverzüglich offen. In seinem Bericht an die Hauptversammlung wird der Aufsichtsrat dann über aufgetretene Interessenkonflikte und deren Behandlung berichten.

Wesentliche Unternehmensführungspraktiken

Compliance dient der Einhaltung von Recht und Gesetz. Der Vorstand hat nach den Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu sorgen. Insofern wirkt der Vorstand auf die Beachtung der gesetzlichen Vorgaben durch alle Mitarbeiter der Prime Office REIT-AG hin und steht vor diesem Hintergrund im direkten Austausch mit seinen Mitarbeitern, denn der Ruf und das Vertrauen der Aktionäre, der Mieter und der Geschäftspartner hängt von den Mitarbeitern der Prime Office REIT-AG ab. Vor diesem Hintergrund erarbeitet die Prime Office REIT-AG einen Verhaltenskodex, der bestimmte Verhaltensgrundsätze aufzeigt.

Compliance ist im Vorstand dem Chief Financial Officer zugeordnet. Der Finanzvorstand der Prime Office REIT-AG ist für die Überwachung und die Einhaltung von Compliance-Regeln verantwortlich. Verstöße werden nicht toleriert, sondern abschließend aufgeklärt und geahndet. Neben disziplinarischen Maßnahmen kann die Nichteinhaltung von Recht und Gesetz auch zur Beendigung von Dienstverhältnissen, zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen oder zu Strafanzeigen führen.

Compliance-Sachverhalte erörtert der Vorstand zudem mit dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats.

Der Vorstand wirkt auf die Beachtung der gesetzlichen Vorgaben durch alle Mitarbeiter hin.

Director's Dealings bzw. meldepflichtige Wertpapiergeschäfte

Nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) müssen Personen, die bei einem Emittenten von Aktien Führungsaufgaben wahrnehmen, eigene Geschäfte mit Aktien des Emittenten oder sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten, insbesondere Derivaten, dem Emittenten und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) mitteilen. Diese Anzeigepflicht gilt demnach für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sowie weitere Führungspersonen der Prime Office REIT-AG, die regelmäßig Zugang zu Insiderinformationen haben und zu wesentlichen unternehmerischen Entscheidungen ermächtigt sind. Die Anzeigepflicht gilt zudem für Personen, die mit diesen Führungspersonen in einer engen Beziehung stehen, sowie juristische Personen, bei denen die Führungspersonen oder ihnen nahestehende Personen Führungsaufgaben wahrnehmen oder die von diesen kontrolliert werden.

Im Geschäftsjahr 2012 erfolgten keine nach § 15a (WpHG) meldepflichtigen Transaktionen (Director's Dealings).

**Auf der Unternehmens-
homepage der Gesellschaft
befinden sich umfang-
reiche Informationen über
das Unternehmen und
die Aktie.**

Unternehmenskommunikation

Die Prime Office REIT-AG informiert ihre Aktionäre, die Vertreter der Presse und die interessierte Öffentlichkeit regelmäßig über die Lage der Gesellschaft und über wesentliche Geschäftsereignisse der Prime Office REIT-AG. Insbesondere sind dies Unternehmens- und Pressemitteilungen, Ad-hoc-Mitteilungen, Quartals- und Finanzberichte sowie Jahresabschlüsse. Zudem hält die Gesellschaft neben Analysten- und Pressekonferenzen auch Hauptversammlungen ab. In der Kommunikation mit der Öffentlichkeit befolgt die Prime Office REIT-AG die Prinzipien der Unverzüglichkeit, der Transparenz und Offenheit, der Nachhaltigkeit, der Verständlichkeit sowie die Gleichbehandlung von Aktionären. Dabei werden alle Mitteilungen und Informationen auch in englischer Sprache veröffentlicht.

Auf der Unternehmenshomepage der Gesellschaft befinden sich umfangreiche Informationen über das Unternehmen und die Aktie, insbesondere Unternehmens- und Pressemitteilungen, Finanzberichte, Finanzkalender mit allen wesentlichen Unternehmensterminen sowie den Kursverlauf der Aktie. Weiter veröffentlicht die Prime Office dort auch Director's Dealings, d. h. Informationen über den Erwerb bzw. Verkauf von Aktien der Gesellschaft oder sich darauf beziehender Finanzinstrumente gemäß § 15a WpHG.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Neben dem nach §§ 264 ff. HGB aufzustellenden handelsrechtlichen Jahresabschluss stellt die Prime Office REIT-AG zusätzlich einen Einzelabschluss auf Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS) auf. Zudem veröffentlicht die Prime Office REIT-AG unterjährig Quartalsfinanzberichte sowie den Halbjahresfinanzbericht nach IFRS.

Der Jahresabschluss nach HGB sowie der Einzelabschluss nach IFRS werden durch den von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer geprüft. Der Aufsichtsrat befasst sich zudem mit den Jahres- und Einzelabschlüssen, dem Halbjahresfinanzbericht und den Quartalsberichten.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung vom 10. Mai 2012 wurde die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, als Abschlussprüfer der Prime Office REIT-AG gewählt. Nach Prüfung der Unabhängigkeit erfolgte die Beauftragung durch den Aufsichtsrat. Bei den Sitzungen des Prüfungsausschusses über den Einzel- und Jahresabschluss sowie den Halbjahresfinanzbericht hat der Abschlussprüfer teilgenommen und die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung vorgestellt.

Vergütungsbericht

Vergütung der Vorstandsmitglieder

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder der Prime Office REIT-AG erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder. Die Vergütung des Vorstands besteht aus einer festen sowie einer variablen Komponente.

Für 2012 erhielten die Vorstandsmitglieder der Gesellschaft folgende Vergütung:

Vergütung (brutto) in Euro			
	erfolgsunabhängige Vergütungskomponente	erfolgsbezogene Vergütungskomponente	Gesamtvergütung
Claus Hermuth	456.720	181.188	637.908
Alexander von Cramm	281.498	113.242	394.740
Heinz-Theo Tetsch*	81.888	0	81.888
Gesamt	820.106	294.430	1.114.536

* Der Vertrag mit dem Vorstandsmitglied Heinz-Theo Tetsch ist auf eigenem Wunsch zum 30. Juni 2012 ausgelaufen.

Die Vorstandsverträge regeln die Vergütung wie folgt: Die Mitglieder des Vorstands, der bis zum 30. Juni 2012 aus drei Mitgliedern bzw. nach dem Ausscheiden von Herrn Tetsch aus zwei Vorstandsmitgliedern besteht, erhalten entsprechend der oben aufgeführten Tabelle eine erfolgsunabhängige Vergütung. Diese enthält neben Sachleistungen (Dienstwagen/Mobiltelefon) bei Herrn Hermuth sowie bei Herrn von Cramm zweckgebundene jährliche Zahlungen zur Verwendung für die Altersvorsorge anstelle einer betrieblichen Altersvorsorge. Zudem erhalten die Vorstandsmitglieder eine variable Vergütungskomponente, die sich an den von der Gesellschaft erzielten Funds from Operations (FFO) orientiert. Der Vorstandsvorsitzende erhält eine erfolgsbezogene Vergütungskomponente in Höhe von 0,8 % des FFO p. a. während der Finanzvorstand 0,5 % des FFO p. a., erhält.

Im Geschäftsjahr 2012 nahmen die Vorstandsmitglieder Claus Hermuth und Alexander von Cramm an dem Incentivierungsprogramm der Gesellschaft für Vorstände teil. Für beide Vorstandsmitglieder ist die Teilnahme an dem Incentivierungsprogramm so ausgestaltet, dass ihnen jährlich fiktive Aktien (Performance Share Units, PSU) in Höhe einer vertraglich festgelegten Basisanzahl (Vorstandsvorsitzender 25.000, Finanzvorstand 15.000) gewährt wird (Tranchen), die ihnen nach einer Laufzeit von drei Jahren in bar ausgezahlt werden. Die Höhe der Auszahlung ist dabei abhängig von zwei voneinander unabhängigen sogenannten Performance-Hebeln, die auch negative Entwicklungen reflektieren. Aus der Teilnahme an einer Tranche lassen sich keine Ansprüche auf die Teilnahme an künftigen Tranchen ableiten. Steuerliche Belastungen aus der Zuteilung der PSU tragen die Herren Hermuth und von Cramm jeweils selbst.

Die erfolgsbezogene Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2012 stellt sich wie folgt dar:

	variabel	Incentivierungsprogramm
Claus Hermuth	0,8 % des FFO	25.000 PSU
Alexander von Cramm	0,5 % des FFO	15.000 PSU
Heinz-Theo Tetsch*	Keine Teilnahme	Keine Teilnahme

* Der Vertrag mit dem Vorstandsmitglied Heinz-Theo Tetsch ist auf eigenem Wunsch zum 30. Juni 2012 ausgelaufen.

Neben der vorstehend beschriebenen Vergütung erhalten die Vorstandsmitglieder der Gesellschaft folgende Sachleistungen: Die Gesellschaft stellt Claus Hermuth einen Personenwagen der Oberklasse und Alexander von Cramm einen angemessenen Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung zur Verfügung und trägt sämtliche mit dem Unterhalt und dem Gebrauch der Fahrzeuge verbundenen Kosten. Darüber hinaus werden den Vorstandsmitgliedern von der Gesellschaft ein Mobiltelefon und/oder Smartphone zur dienstlichen Nutzung zur Verfügung gestellt.

Aktienbesitz der Vorstandsmitglieder

Die Vorstandsmitglieder halten weder Aktien noch Bezugsrechte auf Aktien der Gesellschaft.

Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats

Entsprechend der Satzung der Gesellschaft erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrats für jedes volle Geschäftsjahr seiner Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von 30.000 Euro sowie eine erfolgsabhängige variable Vergütung in Höhe von 0,055 % der Funds from Operations (FFO), die auf Grundlage bestimmter aus dem IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft für das betreffende Geschäftsjahr zu entnehmender Kennzahlen der Gesellschaft zu berechnen sind.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält die dreifache und der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats die eineinhalbfache feste und variable Vergütung eines Mitglieds des Aufsichtsrats. Besteht das betreffende Amt des Aufsichtsratsmitglieds nur während eines Teils des Geschäftsjahres, wird die Vergütung nur zeitanteilig gewährt.

Zudem erhält nach der Satzung jedes Mitglied des Aufsichtsrats gegen Nachweis Ersatz aller seiner angemessenen Auslagen sowie Ersatz der auf seine Vergütung und Auslagen zu entrichtenden Umsatzsteuer, soweit es berechtigt ist, die Umsatzsteuer gesondert in Rechnung zu stellen und er dieses Recht ausübt.

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2012 stellt sich wie folgt dar:

	Fixvergütung in Euro	Variable Vergütung in Euro	Nettobetrag in Euro
Prof. Dr. h.c. Roland Berger	90.000	37.370	127.370
Prof. Dr. Kurt Falthäuser	45.000	18.685	63.685
Prof. Dr. Franz-Joseph Busse	30.000	12.457	42.457
Dr. Lutz Mellinger	30.000	12.457	42.457
Stefan Giesler	30.000	12.457	42.457
Prof. Dr. Harald Wiedmann	30.000	12.457	42.457
	255.000	105.881	360.881

Aktienbesitz der Aufsichtsratsmitglieder

Prof. Dr. Harald Wiedmann hält seit dem 4. Juli 2011 32.000 Aktien der Prime Office REIT-AG.

Mit Auslaufen der im Börsengang vereinbarten Lock-up-Periode für Altaktionäre in Form der involvierten DCM-Fondsgesellschaften zum 30. Juni 2012 wurden die Prime Office-Aktien, die den Fondsanteileignern anteilig zuzurechnen waren, in die persönlichen Depots der Anteilseigner gebucht. Vor diesem Hintergrund hält Herr Giesler insgesamt 511 Aktien der Prime Office REIT-AG.

Nachtragsbericht

Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres

Es liegen keine entsprechenden Ereignisse vor.

Chancenbericht und Ausblick

Chancenbericht

Für einzelne Immobilienobjekte im Bestand der Prime Office REIT-AG bestehen Projektentwicklungspläne, deren Realisierung und potenzielle Genehmigung geprüft werden. In diesen Plänen steckt für die Prime Office REIT-AG als Eigentümerin der Objekte Wertsteigerungspotenzial, das über einen Verkauf und/oder eine Umsetzung des Entwicklungsprojekts realisiert wird und damit nachhaltige Ergebniswirkung aufweisen könnte.

Der Vorstand der Prime Office REIT-AG rechnet mit einer insgesamt stabilen Entwicklung des konjunkturellen Umfeldes in Deutschland.

Bei Umsatzerlösen von 51 bis 53 Mio. Euro erwartet der Vorstand Funds from Operations von 0 bis 2 Millionen Euro und plant eine Dividende für 2013 aus vorgetragenen Bilanzgewinnen auszuschütten.

Ausblick

Der Vorstand der Prime Office REIT-AG rechnet mit einer insgesamt stabilen Entwicklung des konjunkturellen Umfeldes in Deutschland sowie einer stabilen Entwicklung des Büroimmobilienmarktes in Deutschland. Das operative Geschäft der Prime Office REIT-AG wird in 2013 vom temporären Leerstand in dem Objekt in Stuttgart sowie insbesondere von den umbaubedingten Leerständen und den geplanten Revitalisierungsmaßnahmen in den Objekten in Frankfurt und Düsseldorf, die zu entsprechenden Rückgängen bei den Mieteinnahmen und den Funds from Operations führen, geprägt sein.

Insgesamt werden die Geschäftsjahre 2013 und 2014 von vorübergehenden Leerständen, damit einhergehenden Vermarktungsaktivitäten sowie den geplanten Revitalisierungsmaßnahmen in den Objekten in Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf geprägt sein. Basierend auf den oben genannten Prämissen erwartet der Vorstand der Prime Office REIT-AG bei Umsatzerlösen (inklusive Betriebskostenvorauszahlungen) in Höhe von 51 bis 53 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2013 Funds from Operations von 0 bis 2 Millionen Euro.

Aufgrund der immobilienseitigen Belastungen im Zuge von Umbau- und Ertüchtigungsmaßnahmen plant die Gesellschaft, in Abhängigkeit von Vermietungserfolgen und etwaigen Objektveräußerungen auch für das Geschäftsjahr 2013 eine Dividende auszuschütten.

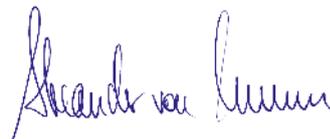
Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

MÜNCHEN, DEN 1. MÄRZ 2013



CLAUS HERMUTH
Vorstandsvorsitzender



ALEXANDER VON CRAMM
Finanzvorstand

Die Prime Office REIT-AG hat ihre Unternehmensstrategie auf Investitionen in anspruchsvolle Büroimmobilien in Deutschland mit guter Lage ausgerichtet.

ur Angestellte





Einzelabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012	95
Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012	96
Bilanz zum 31. Dezember 2012	97
Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012	98
Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012	100
Erläuterungen zum Einzelabschluss der Prime Office REIT-AG	101

1. Allgemeine Angaben	101
2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	101
2.1 Grundlagen der Abschlusserstellung	101
2.2 Neue Rechnungslegungsvorschriften	102
2.3 Währungsumrechnung	107
2.4 Umsatz-, Aufwands- und Ertragsabgrenzung	107
2.5 Finanzielle Vermögenswerte	107
2.5.a Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	108
2.5.b Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinstrumente	108
2.5.c Kredite und Forderungen	108
2.5.d Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	108
2.5.e Beizulegender Zeitwert von finanziellen Vermögenswerten	109
2.5.f Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte	110
2.6 Derivative Finanzinstrumente	111
2.7 Sachanlagevermögen	112
2.8 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	112
2.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	114
2.10 Finanzielle Verbindlichkeiten	114
2.11 Fremdkapitalkosten	115
2.12 Ertragsteuern	116
2.13 Leasingverhältnisse	116
2.14 Kapitalflussrechnung	117
2.15 Wesentliche Ermessensentscheidungen	117
2.16 Wesentliche Schätzungen und Annahmen	117
2.16.a Beizulegender Zeitwert des als Finanzanlagevermögen gehaltenen Immobilienvermögens	118
3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	122
3.1 Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung	122
3.2 Sonstige Erträge aus Vermietung und Verpachtung	122
3.3 Aufwendungen für Vermietung, Verpachtung und Veräußerung	123
3.4 Sonstige betriebliche Erträge	123
3.5 Aktienbasierte Vergütung	124
3.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen	125
3.7 Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	125
3.8 Netto-Finanzierungsaufwand	126
3.9 Ergebnis je Aktie	127

4. Erläuterung zur Bilanz – Vermögenswerte	128
4.1 Finanzielle und sonstige Vermögenswerte	128
4.2 Sachanlagen	135
4.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	136
4.4 Leasingverträge	138
5. Erläuterungen zur Bilanz – Eigenkapital und Schulden	138
5.1 Eigenkapital	138
5.2 Finanzielle Verbindlichkeiten	140
5.3 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	153
5.4 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	153
5.5 Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt	154
6. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	154
7. Segmentberichterstattung	155
8. Sonstige Erläuterungen und Angaben	155
8.1 Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer	155
8.2 Kapitalsteuerung	156
8.3 Finanzrisikomanagement	157
8.3.a Risikofaktoren	157
8.3.b Zinsrisiko	157
8.3.c Währungsrisiko	158
8.3.d Kreditrisiko	158
8.3.e Liquiditätsrisiko	158
8.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	159
8.5 Nahe stehende Unternehmen und Personen	159
8.6 Vorstand	160

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012

	Note	01.01. bis 31.12.2012	01.01. bis 31.12.2011
		T€	T€
Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung	3.1	72.342	75.293
Sonstige Erträge aus Vermietung und Verpachtung	3.2	4.005	969
Aufwendungen für die Vermietung, Verpachtung und Veräußerung	3.3	-14.565	-11.401
Ergebnis aus Vermietung, Verpachtung und Veräußerung		61.782	64.861
Sonstige betriebliche Erträge	3.4	242	249
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.6	-4.579	-7.483
Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer	8.1	-1.842	-1.715
Abschreibungen		-119	-94
Operatives Ergebnis vor Bewertungsergebnis		55.484	55.818
Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.7	-20.388	2.868
Operatives Ergebnis (EBIT)		35.096	58.687
Finanzaufwendungen	3.8	-48.342	-52.047
Finanzerträge	3.8	8.090	10.883
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		-5.156	17.523
Ertragsteuern		0	-193
Sonstige Steuern		-2	239
Periodenergebnis		-5.158	17.570

Ergebnis je Aktie

Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie	3.9	-0,10 €	0,50 €
---	-----	---------	--------

Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012

	Note	01.01. bis 31.12.2012	01.01. bis 31.12.2011
		T€	T€
Periodenergebnis		-5.158	17.570
Sonstiges Ergebnis			
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten vor Ertragsteuern	5.1	56	91
Auflösung der im Eigenkapital erfassten Ertragsteuern für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten aufgrund der Erlangung des REIT-Status		0	-1
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten nach Ertragsteuern		56	90
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash flow-Hedges (Zinsswaps) vor Ertragsteuern	5.1	-11.400	-25.482
Auflösung der im Eigenkapital erfassten Ertragsteuern für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash flow-Hedges (Zinsswaps) aufgrund der Erlangung des REIT-Status		0	-162
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash flow-Hedges (Zinsswaps) nach Ertragsteuern		-11.400	-25.644
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash flow-Hedges (Währungsswaps) vor Ertragsteuern	5.1	-407	-295
Auflösung der im Eigenkapital erfassten Ertragsteuern für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash flow-Hedges (Währungsswaps) aufgrund der Erlangung des REIT-Status		0	2
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash flow-Hedges (Währungsswaps) nach Ertragsteuern		-407	-293
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		-11.751	-25.847
Gesamtergebnis nach Steuern		-16.909	-8.277

Bilanz zum 31. Dezember 2012

	Note	31.12.2012	31.12.2011
		T€	T€
AKTIVA			
Vermögenswerte			
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.1	42.570	2.009
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	4.1	2.171	18.602
Derivative Finanzinstrumente	4.1	1.380	16.011
Bankguthaben und Kassenbestände	4.1	64.399	114.463
		110.520	151.085
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen	4.2	290	341
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	4.3	907.876	970.802
Immaterielle Vermögenswerte		33	17
Derivative Finanzinstrumente	4.1	10.812	6.177
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	4.1	2.071	2.108
		921.082	979.445
BILANZSUMME		1.031.602	1.130.530
PASSIVA			
Schulden			
Kurzfristige Schulden			
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	5.2	212.507	156.261
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.2, 5.3	3.389	2.707
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente	5.2	4.285	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.2, 5.4	470	555
Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt	5.5	971	850
		221.622	160.373
Langfristige Schulden			
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	5.2	333.693	476.408
Langfristige derivative Finanzinstrumente	5.2	87.177	75.783
		420.870	552.191
Summe Schulden		642.492	712.564
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.1	51.941	51.941
Kapitalrücklage	5.1	625.324	625.324
Sonstige Rücklagen	4.1, 5.1	-70.347	-58.595
Bilanzverlust		-217.808	-200.704
		389.110	417.966
BILANZSUMME		1.031.602	1.130.530

Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012

			Sonstige Rücklagen		
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	Rücklage für Latente Steuern	
	T€	T€	T€	T€	
01.01.2012	51.941	625.324	166	0	
Jahresergebnis	0	0	0	0	
Sonstiges Ergebnis	0	0	56	0	
Gesamtergebnis	51.941	625.324	222	0	
Auszahlung Dividende	0	0	0	0	
31.12.2012	51.941	625.324	222	0	

			Sonstige Rücklagen		
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	Rücklage für Latente Steuern	
	T€	T€	T€	T€	
01.01.2011	17.441	454.552	75	161	
Jahresergebnis	0	0	0	0	
Sonstiges Ergebnis	0	0	91	-161	
Gesamtergebnis	17.441	454.552	166	0	
Kapitalerhöhung	34.500	179.400	0	0	
Transaktionskosten Börsengang	0	-8.628	0	0	
31.12.2011	51.941	625.324	166	0	

	Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow Hedges (Zinsswaps)	Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow Hedges (Währungsswaps)	Bilanzverlust	Eigenkapital gesamt
	T€	T€	T€	T€
	-59.169	407	-200.704	417.966
	0	0	-5.158	-5.158
	-11.400	-407	0	-11.751
	-70.569	0	-205.861	401.057
	0	0	-11.947	-11.947
	-70.569	0	-217.808	389.110

	Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow Hedges (Zinsswaps)	Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow Hedges (Währungsswaps)	Bilanzverlust	Eigenkapital gesamt
	T€	T€	T€	T€
	-33.687	702	-218.274	220.970
	0	0	17.570	17.570
	-25.482	-295	0	-25.847
	-59.169	407	-200.704	212.694
	0	0	0	213.900
	0	0	0	-8.628
	-59.169	407	-200.704	417.966

Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012

	Note	01.01. bis 31.12.2012	01.01. bis 31.12.2011
		T€	T€
Periodenergebnis		-5.158	17.570
Abschreibungen auf langfristige Vermögenswerte		119	94
Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.7	20.405	-2.868
Zinserträge und -aufwendungen	3.8	40.252	41.163
Veränderung der passiven Steuerlatenz		0	-4.951
Veränderung der aktiven Steuerlatenz		0	5.144
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	4.1	2.634	-209
Veränderung der Verbindlichkeiten	5.2	223	558
Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen		2.338	918
Gezahlte Steuern		-2	239
Zinsauszahlungen	3.8	-35.177	-35.531
Zinseinzahlungen	3.8	259	427
Cash Flow aus operativer Tätigkeit		25.893	22.554
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		1.030	0
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.3	-1.260	-643
Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte		-33	-33
Investitionen in sonstige Sachanlagen	4.2	-50	-295
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		-313	-971
Einzahlung aus Kapitalerhöhung		0	205.271
Auszahlung Dividende		-11.947	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankdarlehen	5.2	-77.462	-99.475
Auszahlungen für Darlehensumschreibungen/ Bearbeitungsgebühren	5.2	-636	-700
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		-90.045	105.096
Zahlungswirksame Veränderung des Zahlungsmittelbestands		-64.466	126.679
Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds		465	-356
Finanzmittelfonds am Periodenbeginn		129.512	3.190
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6	65.511	129.512

Erläuterungen zum Einzelabschluss der Prime Office REIT-AG

1. Allgemeine Angaben

Die Prime Office REIT-AG (nachfolgend „die Gesellschaft“ oder „POAG“ genannt) ist eine deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in München. Die Gesellschaft ist seit dem 9. Oktober 2000 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 133535 eingetragen. Die Anschrift der Gesellschaft lautet Hopfenstraße 4, 80335 München.

Die Gesellschaft ist eine Immobiliengesellschaft. Die Geschäftstätigkeit des Unternehmens ist darauf ausgerichtet, auf der Grundlage eines hochwertigen Immobilienportfolios, das eine breite Objekt- und Mieterstreuung aufweist, langfristig stabile Mieteinnahmen zu erzielen, diese durch eine kontinuierliche Erweiterung des Immobilienbestands zu steigern, sowie durch ein professionelles Asset-Management die Rendite des Immobilienportfolios insgesamt zu erhöhen. Die Gesellschaft hat mit Datum vom 7. Juli 2011 den Status einer Real Estate Investment Trust-Aktiengesellschaft (REIT-AG) erlangt.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft endet jeweils am 31. Dezember eines Kalenderjahres.

Der IFRS-Einzelabschluss ist am 1. März 2013 vom Vorstand der Gesellschaft zur Veröffentlichung freigegeben worden.

Die Gesellschaft verfügt über keine Tochterunternehmen, assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen. Daher erfasst der Abschluss ausschließlich die Geschäftstätigkeit der Prime Office REIT-AG.

2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Einzelabschluss auf den 31. Dezember 2012 wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt.

Sämtliche vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Einzelabschlusses verpflichtend anzuwendenden IFRS und Interpretationen werden angewandt, sofern sie von der EU übernommen wurden.

Die Darstellung des Abschlusses orientiert sich an den Vorgaben der „Best Practices Policy Recommendations“ des „European Public Real Estate Association“ (EPRA). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dieser Vorgaben gegliedert.

Die Erstellung des Einzelabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zu Handelszwecken gehaltenen Finanzinstrumente, die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte

Die Grundlage der Geschäftstätigkeit ist ein hochwertiges Immobilienportfolio.

sowie die derivativen Finanzinstrumente, die jeweils zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden.

Der Einzelabschluss ist in Euro aufgestellt. Alle Beträge einschließlich der Vorjahresvergleichszahlen werden in Euro ausgewiesen, soweit nicht anders vermerkt. Sofern Angaben in Tausend Euro (T€) erfolgen, sind die entsprechenden Werte auf Tausend gerundet.

Ein Vermögenswert bzw. eine Schuld wird als kurzfristig eingestuft, wenn mindestens eines der nachfolgenden Kriterien erfüllt wird:

- Die Realisation des Vermögenswertes bzw. die Tilgung der Schuld wird innerhalb des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus (12 Monate) des Unternehmens erwartet oder der Vermögenswert wird zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten;
- der Vermögenswert bzw. die Schuld wird primär für Handelszwecke gehalten;
- die Realisation des Vermögenswertes bzw. die Tilgung der Schuld wird innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erwartet;
- die Schuld ist nicht an ein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung um mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag geknüpft;

oder

- es handelt sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente, es sei denn, der Tausch oder die Nutzung des Vermögenswertes zur Erfüllung einer Verpflichtung sind für einen Zeitraum von mindestens 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag eingeschränkt.

Alle anderen Vermögenswerte und Schulden werden als langfristig eingestuft.

2.2 Neue Rechnungslegungsvorschriften

Bis zum Datum der Veröffentlichung des Abschlusses veröffentlichte und für die Geschäftstätigkeit der Prime Office REIT-AG relevante, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards werden nachfolgend aufgeführt:

Änderung von IAS 1 – Darstellung von Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses

Die Änderung von IAS 1 wurde im Juni 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnt. Die Änderung des IAS 1 betrifft die Darstellung der Bestandteile des sonstigen Ergebnisses. Dabei sind Bestandteile, für die künftig eine erfolgswirksame Umgliederung vorgesehen ist (sog. Recycling), gesondert von Bestandteilen, die im Eigenkapital verbleiben, darzustellen. Diese Änderung betrifft allein die Darstellungsweise im Abschluss und hat daher keine Auswirkungen auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer (überarbeitet 2011)

Der überarbeitete Standard IAS 19 wurde im Juni 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt. Die vorgenommenen Anpassungen reichen von grundlegenden Änderungen, bspw. betreffend der Ermittlung von erwarteten Erträgen aus dem Planvermögen und der Aufhebung der Korridormethode, welche der Verteilung

bzw. der Glättung von aus den Pensionsverpflichtungen resultierenden Volatilität im Zeitablauf diene, bis zu bloßen Klarstellungen und Umformulierungen. Da die Gesellschaft keine Pensionsverpflichtungen eingegangen ist, werden keine Auswirkungen auf die Gesellschaft erwartet.

IFRS 9 Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung

Der erste Teil der Phase I bei der Vorbereitung des IFRS 9 Finanzinstrumente wurde im November 2009 veröffentlicht. Der Standard beinhaltet Neuregelungen zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Hiernach sind Schuldinstrumente abhängig von ihren jeweiligen Charakteristika und unter Berücksichtigung des Geschäftsmodells entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren. Eigenkapitalinstrumente sind immer zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren. Wertschwankungen von Eigenkapitalinstrumenten dürfen aber aufgrund des eingeräumten instrumentenspezifischen Wahlrechts, welches im Zeitpunkt des Zugangs des Finanzinstruments ausübbar ist, im sonstigen Ergebnis erfasst werden. In diesem Fall würden für Eigenkapitalinstrumente nur bestimmte Dividendenerträge erfolgswirksam erfasst. Eine Ausnahme bilden finanzielle Vermögenswerte, die zu Handelszwecken gehalten werden und die zwingend erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind. Der IASB hat im Oktober 2010 den zweiten Teil der Phase I des Projekts abgeschlossen. Der Standard wurde damit um die Vorgaben zu finanziellen Verbindlichkeiten ergänzt und sieht vor, die bestehenden Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften für finanzielle Verbindlichkeiten mit folgenden Ausnahmen beizubehalten: Auswirkungen aus der Änderung des eigenen Kreditrisikos bei finanziellen Verbindlichkeiten, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert wurden, müssen erfolgsneutral erfasst und derivative Verbindlichkeiten auf nicht notierte Eigenkapitalinstrumente dürfen nicht mehr zu Anschaffungskosten angesetzt werden. IFRS 9 ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnt. Dieser Standard ist noch nicht in EU Recht übernommen worden. Der Abschluss des Projektes wird 2013 erwartet. Die Anwendung des ersten Teils, der Phase I, wird Auswirkungen auf die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten der Prime Office REIT-AG haben. Aus dem zweiten Teil dieser Projektphase werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erwartet. Um ein umfassendes Bild potenzieller Auswirkungen darzustellen, wird die Prime Office REIT-AG die Auswirkungen erst in Verbindung mit den anderen Phasen, sobald diese veröffentlicht sind, quantifizieren.

IFRS 10 Konzernabschlüsse

IFRS 10 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt. In der EU ist dieser Standard erstmalig verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Der neue Standard ersetzt die Bestimmungen des bisherigen IAS 27 Konzern und Einzelabschlüsse zur Konzernrechnungslegung und die Interpretation SIC-12 Konsolidierung – Zweckgesellschaften. IFRS 10 begründet ein einheitliches Beherrschungskonzept, welches

auf alle Unternehmen einschließlich der Zweckgesellschaften Anwendung findet. Im Juni 2012 wurden zudem die überarbeiteten Übergangsrichtlinien zu IFRS 10–12 veröffentlicht, die die Erstanwendung der neuen Standards erleichtern sollen. Da die Prime Office REIT-AG zurzeit keine Tochtergesellschaften bzw. Beteiligungen besitzt, wird sich diese Änderung voraussichtlich nicht auf den Abschluss der Gesellschaft auswirken.

IFRS 11 Gemeinschaftliche Vereinbarungen

IFRS 11 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt. In der EU ist dieser Standard erstmalig verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Der Standard ersetzt den IAS 31 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und die Interpretation SIC-13 Gemeinschaftlich geführte Unternehmen – Nicht monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen. Mit IFRS 11 wird das bisherige Wahlrecht zur Anwendung der Quotenkonsolidierung bei Gemeinschaftsunternehmen aufgehoben. Diese Unternehmen werden künftig allein At-Equity in den Konzernabschluss einbezogen. Da die Prime Office REIT-AG zurzeit keine Tochtergesellschaften bzw. Beteiligungen besitzt, wird sich diese Änderung voraussichtlich nicht auf den Abschluss der Gesellschaft auswirken.

IFRS 12 Angaben über Beteiligungen an anderen Unternehmen

IFRS 12 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt. In der EU ist dieser Standard erstmalig verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Der Standard regelt einheitlich die Angabepflichten für den Bereich der Konzernrechnungslegung und konsolidiert die Angaben für Tochterunternehmen, die bislang in IAS 27 geregelt waren, die Angaben für gemeinschaftlich geführte und assoziierte Unternehmen, welche sich bislang in IAS 31 bzw. IAS 28 befanden, sowie für strukturierte Unternehmen. Da die Prime Office REIT-AG zurzeit keine Tochtergesellschaften bzw. Beteiligungen besitzt, wird sich diese Änderung voraussichtlich nicht auf den Abschluss der Gesellschaft auswirken.

Änderung von IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 – Investmentgesellschaften

Diese Änderung zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 wurde im Oktober 2012 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnt. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Dieser Standard ist noch nicht in EU Recht übernommen worden. Die Neuregelung bestimmt, dass sog. Investmentgesellschaften vom Anwendungsbereich der Konsolidierungsvorschriften des IFRS 10 ausgenommen werden und grundsätzlich alle von ihnen beherrschten Beteiligungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerten müssen. Eine Ausnahme sollen Beteiligungen an Tochterunternehmen bilden, die für die Investmentgesellschaft Dienstleistungen erbringen; diese wären unverändert nach den Bestimmungen des IFRS 10 zu konsolidieren. Mutterunternehmen einer Investmentgesellschaft, das selbst nicht als Investmentgesellschaft klassifiziert, muss demgegenüber alle von der Investmentgesellschaft beherrschten Unternehmen in seinem Konzernabschluss

konsolidieren. Als Investmentgesellschaft wird eine Gesellschaft definiert, welche sich Finanzmittel von Investoren beschafft und für diese Investmentmanagementdienstleistungen erbringt und dabei Vermögenszuwächse in Form von Wertsteigerungen und/oder Anlageerträgen erzielt. Da die Prime Office REIT-AG zurzeit keine Tochtergesellschaften bzw. Beteiligungen besitzt, wird sich diese Änderung voraussichtlich nicht auf den Abschluss der Gesellschaft auswirken.

IFRS 13 Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts

IFRS 13 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt. Der Standard legt Richtlinien für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts fest und definiert umfassende quantitative und qualitative Angaben über die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Nicht zum Regelungsbereich des Standards gehört dagegen die Frage, wann Vermögenswerte und Schulden zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden müssen oder können. IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, den eine Partei in einer regulären Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit zahlen würde. Die Prime Office REIT-AG untersucht derzeit die Auswirkungen, die der neue Standard auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragskraft der Gesellschaft künftig haben wird.

Änderung von IAS 12 – Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte

Die Änderung von IAS 12 wurde im Dezember 2010 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2012 beginnt. In der EU ist dieser Standard erstmalig verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Mit der Änderung des IAS 12 wird eine Vereinfachungsregelung eingeführt. Demnach wird (widerlegbar) vermutet, dass für die Bemessung der latenten Steuern bei Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, grundsätzlich eine Realisierung des Buchwerts durch Veräußerung ausschlaggebend ist. Bei den nicht-abnutzbaren Sachanlagen, die nach dem Neubewertungsmodell bewertet werden, soll stets von einer Veräußerung ausgegangen werden. Im deutschen Rechtskreis werden aus der Anwendung dieser Änderung erwartungsgemäß keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft resultieren. Im Fall der Prime Office REIT-AG kommt hinzu, dass diese Auswirkungen aufgrund der Steuerfreiheit der Gesellschaft als REIT-AG keine Auswirkungen auf die Gesellschaft haben.

IAS 27 Einzelabschlüsse (überarbeitet 2011)

Der überarbeitete Standard IAS 27 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt. In der EU ist dieser Standard erstmalig verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Mit der Verabschiedung von IFRS 10 und IFRS 12 beschränkt sich der Anwendungsbereich von IAS 27 allein auf die Bilanzierung von Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten und assoziierten Unternehmen in separaten Einzelabschlüssen

eines Unternehmens. Da die Prime Office REIT-AG zurzeit keine Tochtergesellschaften bzw. Beteiligungen besitzt und dies auch nicht geplant ist, wird sich diese Änderung voraussichtlich nicht auf den Abschluss der Gesellschaft auswirken.

IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (überarbeitet 2011)

Der überarbeitete Standard IAS 28 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt. In der EU ist dieser Standard erstmalig verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Mit der Verabschiedung von IFRS 11 und IFRS 12 wurde der Regelungsbereich von IAS 28 – neben den assoziierten Unternehmen – auch auf die Anwendung der Equity-Methode auf Gemeinschaftsunternehmen ausgeweitet.

Da die Prime Office REIT-AG zurzeit keine Tochtergesellschaften bzw. Beteiligungen besitzt und dies auch nicht geplant ist, wird sich diese Änderung voraussichtlich nicht auf den Abschluss der Gesellschaft auswirken.

Änderung von IAS 32 und IFRS 7 – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden

Die Änderung von IAS 32 und IFRS 7 wurde im Dezember 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt. Mit der Änderung sollen bestehende Inkonsistenzen über eine Ergänzung der Anwendungsleitlinien beseitigt werden. Die bestehenden grundlegenden Bestimmungen zur Saldierung von Finanzinstrumenten werden jedoch beibehalten. Mit der Änderung werden darüber hinaus ergänzende Angaben definiert. Die Änderung wird keine Auswirkungen auf die von der Gesellschaft angewandten Rechnungslegungsmethoden haben, jedoch weitere Angaben nach sich ziehen.

Verbesserungen zu IFRS (2009–2011)

Bei den Verbesserungen zu IFRS 2009–2011 handelt es sich um einen Sammelstandard, der im Mai 2012 veröffentlicht wurde und Änderungen in verschiedenen IFRS zum Gegenstand hat, welche verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die am oder nach dem 1.1.2013 beginnen. Die Prime Office REIT-AG hat die folgenden Änderungen noch nicht angewandt:

- » IAS 1: Klarstellung des Unterschieds zwischen freiwilligen zusätzlichen Vergleichsinformationen und vorgeschriebenen Vergleichsinformationen, welche in der Regel die vorangegangene Berichtsperiode umfassen;
- » IAS 16: Klarstellung, dass wesentliche Ersatzteile und Wartungsgeräte, die als Sachanlagen qualifizieren, nicht unter die Anwendungsbestimmungen für Vorräte fallen;
- » IAS 32: Klarstellung, dass Ertragsteuern auf Ausschüttungen an Inhaber von Eigenkapitalinstrumenten unter die Anwendungsbestimmungen des IAS 12 Ertragsteuern fallen;
- » IAS 34: Regelung zur Angleichung von Angaben über Segmentvermögen mit den Angaben zu Segmentschulden in Zwischenabschlüssen sowie zur Angleichung von Angaben in der Zwischenberichterstattung mit den Angaben für die Jahresberichterstattung.

2.3 Währungsumrechnung

Der Euro ist sowohl die funktionale Währung als auch die Darstellungswährung der Gesellschaft.

Geschäfte in Fremdwährung werden mit den Kursen zum Zeitpunkt der Erfassung der Geschäftsvorfälle umgerechnet, monetäre Bilanzposten in fremder Währung zum Mittelkurs des Abschlussstichtages. Dabei entstehende Umrechnungsgewinne und -verluste werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Im Falle von Währungssicherungsgeschäften, die in Verbindung mit der zugrunde liegenden Verbindlichkeit die Voraussetzung für die Anwendung von Hedge Accounting erfüllen, wird der sich ergebende Gewinn und Verlust direkt im Eigenkapital erfasst. Umrechnungsgewinne, die aus Vermögenswerten und Schulden des operativen Bereichs resultieren, werden im operativen und Umrechnungsergebnisse, die aus Vermögenswerten und Schulden des Finanzierungsbereichs resultieren, werden im Finanzergebnis erfasst.

2.4 Umsatz-, Aufwands- und Ertragsabgrenzung

Die Umsatzerlöse umfassen neben den Nettomieten auch die erstattungsfähigen Mietnebenkosten, bei denen die Gesellschaft originärer Vertragspartner ist. Bei befristeten Mietverträgen werden die Nettomieten linear über die Laufzeit des Mietverhältnisses erfasst; dies gilt auch im Falle mietfreier Zeiten. Weiterberechnete Mietnebenkosten werden als Umsatz erfasst, wenn die entsprechenden Betriebskosten angefallen sind.

Sonstige Erlöse werden erfasst, wenn die entsprechende Dienstleistung erbracht wurde bzw. die mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken übergegangen sind und der Betrag der gewährten Gegenleistung zuverlässig ermittelbar ist.

Betriebliche Aufwendungen werden unabhängig vom Zahlungszeitpunkt mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst.

Bei allen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten sowie den verzinslichen als zur Veräußerung verfügbar eingestuften finanziellen Vermögenswerten werden Zinserträge und Zinsaufwendungen anhand des Effektivzinssatzes berechnet; dabei handelt es sich um den Kalkulationszinssatz, mit dem die geschätzten künftigen Ein- und Auszahlungen über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments oder gegebenenfalls eine kürzere Periode exakt auf den Nettobuchwert des finanziellen Vermögenswerts oder der finanziellen Verbindlichkeit abgezinst werden. Zinserträge werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der Finanzerträge ausgewiesen.

2.5 Finanzielle Vermögenswerte

Zum Zweck der Bewertung werden die finanziellen Vermögenswerte in vier Kategorien unterteilt:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte,
- bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinstrumente,
- Kredite und Forderungen,
- zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

2.5.a Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Hierunter fallen zum einen finanzielle Vermögenswerte, die zu Handelszwecken gehalten werden, zum anderen solche, die beim erstmaligen Ansatz als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte“ designiert werden.

Geldmarktfonds und andere notierte Wertpapiere werden als zu Handelszwecken gehalten eingestuft, am Tag des Vertragsabschlusses erfasst und bei ihrer Einbuchung sowie bei Folgebewertungen mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Transaktions- und sonstige Anschaffungsnebenkosten sowie Gewinne bzw. Verluste aus Folgebewertungen werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Der beizulegende Zeitwert entspricht dem Marktpreis, der bei Fondsanteilen börsentäglich festgestellt wird. Bei anderen Wertpapieren entspricht der Marktpreis dem Börsenbriefkurs. Die Wertpapiere werden unter den kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten erfasst.

2.5.b Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinstrumente

Hierunter sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar Zahlungen und einer festen Laufzeit zu verstehen, die das Unternehmen bis zur Endfälligkeit halten will und kann. Sie werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Die Prime Office REIT-AG hat derzeit keine solchen finanziellen Vermögenswerte in ihrem Bestand.

2.5.c Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie werden bei erstmaliger Erfassung am Tag des Vertragsabschlusses mit ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten, die direkt dem Erwerb des finanziellen Vermögenswertes zuzurechnen sind, und in den Folgeperioden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Hierzu zählen insbesondere die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Forderungen.

2.5.d Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder als zur Veräußerung verfügbar klassifiziert sind oder keiner der anderen oben dargestellten Kategorien zugeordnet sind. Sie werden bei der erstmaligen Erfassung mit ihrem Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten, die direkt dem Erwerb des finanziellen Vermögenswertes zuzurechnen sind, bewertet. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, wobei die nicht realisierten Gewinne und Verluste direkt über eine gesonderte Rücklage innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen werden.

Bei zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten würde ein signifikanter oder anhaltender Rückgang des beizulegenden Zeitwerts des Instruments unter seine Anschaffungskosten einen objektiven Hinweis auf eine Wertminderung darstellen. Bestehen Hinweise auf eine Wertminderung wird der kumulierte Verlust – der sich aus dem Unterschiedsbetrag aus den

Anschaffungskosten und dem derzeitigen beizulegenden Zeitwert abzüglich einem etwaigen früher erfolgswirksam verbuchten Wertminderungsaufwand auf dieses Instrument ergibt – aus dem Eigenkapital umgegliedert und aufwandswirksam erfasst.

Wertaufholungen bei Eigenkapitalinstrumenten werden nicht erfolgswirksam erfasst; ein Anstieg des beizulegenden Zeitwerts nach Wertminderung wird direkt im Eigenkapital erfasst.

Auf den geminderten Buchwert des Vermögenswerts werden, basierend auf dem ursprünglichen Effektivzinssatz, weiterhin Zinsen erfasst. Wenn der beizulegende Zeitwert eines Schuldinstruments in einer nachfolgenden Berichtsperiode ansteigt und sich der Anstieg objektiv auf ein Ereignis zurückführen lässt, das nach der erfolgswirksamen Verbuchung der Wertminderung auftrat, wird der Betrag der Wertaufholung erfolgswirksam erfasst.

2.5.e Beizulegender Zeitwert von finanziellen Vermögenswerten

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die auf organisierten Finanzmärkten gehandelt werden, wird durch den am Bilanzstichtag notierten Marktpreis (Geldkurs) bestimmt. Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, für die kein aktiver Markt besteht, wird unter Anwendung von Bewertungsmethoden ermittelt.

Die zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von der Gesellschaft angewandten Methoden und Annahmen stellen sich dabei wie folgt im Einzelnen dar:

- Die Zeitwerte von Zahlungsmitteln, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und kurzfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten kommen hauptsächlich aufgrund der kurzen Laufzeiten dieser Instrumente ihrem Buchwert sehr nahe.
- Der beizulegende Zeitwert von zu Handelszwecken gehaltenen Wertpapieren wird auf Grundlage von Börsenpreisen auf aktiven Märkten ermittelt.
- Der beizulegende Zeitwert der nicht notierten zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte wird unter Anwendung geeigneter Bewertungsverfahren geschätzt.
- Die Gesellschaft hat derivative Finanzinstrumente mit verschiedenen Kreditinstituten mit guter Bonität abgeschlossen. Bei diesen unter Anwendung eines Bewertungsverfahrens mit am Markt beobachtbaren Input-Parametern bewerteten Derivaten handelt es sich um Zinsswaps und Zins-Cap-Vereinbarungen. Der Marktwert von Zinsswaps und Zins-Cap-Vereinbarungen ergibt sich durch Abzinsung der künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontrakts auf Basis aktueller Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven.

Die Gesellschaft verwendet folgende Hierarchie zur Bestimmung und zum Ausweis beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten je Bewertungsverfahren:

- **Stufe 1:** Notierte (unangepasste) Preise auf aktiven Märkten für gleichartige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten.

- **Stufe 2:** Verfahren, bei denen sämtliche Input-Parameter, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken, entweder direkt oder indirekt auf aktiven Märkten beobachtbar sind.
- **Stufe 3:** Verfahren, die Input-Parameter verwenden, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken und nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Zu den Bewertungsmethoden gehören die Verwendung der jüngsten Geschäftsvorfälle zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern, der Vergleich mit dem aktuellen beizulegenden Zeitwert eines anderen, im Wesentlichen identischen Finanzinstruments, die Verwendung von Discounted-Cashflow-Methoden und andere Bewertungsmodelle.

2.5.f Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn eine der drei folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cash Flows aus einem finanziellen Vermögenswert sind erloschen.
- Die Gesellschaft behält zwar die Rechte auf den Bezug von Cash Flows aus finanziellen Vermögenswerten zurück, übernimmt jedoch eine vertragliche Verpflichtung zur sofortigen Zahlung der Cash Flows an eine dritte Partei im Rahmen einer Vereinbarung, die die Bedingungen von IAS 39.19 erfüllt („pass-through-arrangement“).
- Die Gesellschaft hat ihre vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cash Flows aus einem finanziellen Vermögenswert übertragen und dabei entweder (a) im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen oder (b) zwar im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, weder übertragen noch zurückbehalten, jedoch die Verfügungsmacht über den Vermögenswert übertragen.

Wenn die Gesellschaft ihre vertraglichen Rechte auf Cash Flows aus einem Vermögenswert überträgt, im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum an diesem Vermögenswert verbunden sind, weder überträgt noch zurückbehält und dabei auch die Verfügungsmacht an dem übertragenen Vermögenswert zurückbehält, erfasst die Gesellschaft den übertragenen Vermögenswert weiter im Umfang ihres anhaltenden Engagements.

Wenn das anhaltende Engagement der Form nach den übertragenen Vermögenswert garantiert, so entspricht der Umfang des anhaltenden Engagements dem niedrigeren Betrag aus dem ursprünglichen Buchwert des Vermögenswerts und dem Betrag der erhaltenen Gegenleistung, den die Gesellschaft eventuell zurückzahlen müsste. Wenn das anhaltende Engagement der Form nach eine geschriebene und/oder eine erworbene Option (einschließlich einer Option, die durch Barausgleich oder auf ähnliche Weise erfüllt wird) auf den übertragenen Vermögenswert ist, so entspricht der Umfang des anhaltenden Engagements der Gesellschaft dem Betrag des übertragenen Vermögenswerts,

den das Unternehmen zurückkaufen kann. Im Fall einer geschriebenen Verkaufsoption (einschließlich einer Option, die durch Barausgleich oder auf ähnliche Weise erfüllt wird) auf einen Vermögenswert, der zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, ist der Umfang des anhaltenden Engagements der Gesellschaft allerdings auf den niedrigeren Betrag aus beizulegendem Zeitwert des übertragenen Vermögenswerts und Ausübungspreis der Option begrenzt.

Finanzielle Vermögenswerte werden unter Berücksichtigung ihrer Ausfallwahrscheinlichkeit wertberichtigt, wenn objektive Anhaltspunkte für einen Forderungsausfall vorliegen. Eine Abschreibung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt erst dann, wenn fest steht, dass der finanzielle Vermögenswert vollständig uneinbringlich ist.

2.6 Derivative Finanzinstrumente

Die Prime Office REIT-AG setzt im Rahmen der aktiven Steuerung des Zinsmanagements derivative Finanzinstrumente ein.

Derivative Finanzinstrumente werden am Tag des Vertragsabschlusses erfasst und bei Einbuchung sowie in der Folge mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Dabei entstehende Transaktionskosten werden aufwandswirksam im Zeitpunkt des Anfalls erfasst.

Eine Reihe dieser Swaps erfüllen die Voraussetzungen für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften gemäß IAS 39.88. Auf diese Derivate ist daher die Bilanzierung gemäß IAS 39.95 (Cash Flow Hedges) anzuwenden.

Zu Beginn der Absicherung werden sowohl die Sicherungsbeziehung als auch die Risikomanagementzielsetzungen und -strategien der Gesellschaft im Hinblick auf die Absicherung formal festgelegt und dokumentiert. Die Dokumentation enthält die Festlegung des Sicherungsinstruments, des Grundgeschäfts oder der abgesicherten Transaktion sowie die Art des abgesicherten Risikos und eine Beschreibung, wie das Unternehmen die Wirksamkeit des Sicherungsinstruments bei der Kompensation der Risiken aus Änderungen der Cash Flows des gesicherten Grundgeschäfts ermitteln wird. Derartige Sicherungsbeziehungen werden hinsichtlich der Erreichung einer Kompensation der Risiken aus Änderungen der Cash Flows als in hohem Maße wirksam eingeschätzt. Sie werden fortlaufend dahingehend beurteilt, ob sie tatsächlich während der gesamten Berichtsperiode, für die die Sicherungsbeziehung definiert wurde, hoch wirksam waren.

Der Teil der Wertänderung des Absicherungsinstruments, der als effektiv gilt, wird in einem gesonderten Posten im Eigenkapital (Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow Hedges) erfasst. Existiert ein ineffektiver Teil, so wird dieser sofort erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst.

Die im Eigenkapital erfassten Beträge werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der die abgesicherte Transaktion das Periodenergebnis beeinflusst, z. B. dann, wenn abgesicherte Finanzerträge oder -aufwendungen erfasst werden oder wenn ein erwarteter Verkauf durchgeführt wird. Resultiert eine Absicherung im Ansatz eines nicht-finanziellen Vermögenswerts oder einer nicht-finanziellen Schuld, so werden die im Eigenkapital erfassten Beträge Teil der Anschaffungskosten im Zugangszeitpunkt des nicht-finanziellen Vermögenswerts bzw. der nicht-finanziellen Schuld.

Die Bilanzierung dieses sog. Cash Flow Hedge ist zu beenden, wenn das Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert, beendet oder ausgeübt wird, die Voraussetzungen für die Anwendung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften nicht mehr vorliegen oder der Eintritt der der Verpflichtung zu Grunde liegenden oder vorgesehenen Transaktion nicht mehr zu erwarten ist. Bei allen nicht als Sicherungsgeschäft designierten Derivaten werden sämtliche Gewinne oder Verluste aus der Folgebewertung der derivativen Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst.

Der Marktwert von Zinsswaps und Zins-Cap-Vereinbarungen ergibt sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontrakts auf Basis aktueller Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven. Der Marktwert der Währungsswaps ergibt sich durch die Devisenterminkurse am Bilanzstichtag.

Derivative Finanzinstrumente mit positiven Marktwerten werden sowohl im kurzfristigen Vermögen (Restlaufzeit kleiner 1 Jahr) als auch im langfristigen Vermögen (Restlaufzeit größer 1 Jahr) ausgewiesen. Derivative Finanzinstrumente mit negativen Marktwerten werden sowohl unter den kurzfristigen Schulden (Restlaufzeit kleiner 1 Jahr) als auch unter den langfristigen Schulden (Restlaufzeit größer 1 Jahr) ausgewiesen.

2.7 Sachanlagevermögen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibung und Wertminderungen, angesetzt. Die Abschreibungsdauer richtet sich nach der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Im Zugangsjahr werden Vermögenswerte des Sachanlagevermögens zeitanteilig (pro rata temporis) abgeschrieben. Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 1 bis 13 Jahre

Die Restbuchwerte, die Nutzungsdauern und die Abschreibungsmethode der Vermögenswerte werden mindestens an jedem Geschäftsjahresende überprüft; wenn die Erwartungen von den bisherigen Schätzungen abweichen, werden die entsprechenden Änderungen gemäß IAS 8 als Änderungen von Schätzungen bilanziert. Besteht ein Vermögenswert des Sachanlagevermögens aus mehreren Bestandteilen mit unterschiedlichen Nutzungsdauern, werden die einzelnen wesentlichen Bestandteile über ihre individuellen Nutzungsdauern abgeschrieben.

Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode, in der der Vermögenswert ausgebucht wird, erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

2.8 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien („Investment Properties“) sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der

Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt werden. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zählen auch unbebaute Grundstücke, die zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden.

Im Zugangszeitpunkt werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. In den Folgeperioden werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen zum Bilanzstichtag wider und berücksichtigt unter anderem die Mieterträge aus den gegenwärtigen Mietverhältnissen sowie angemessene und vertretbare Annahmen über künftige Mietverhältnisse und nachhaltige Mieterträge nach den aktuellen Marktbedingungen.

Die Gesellschaft bilanziert keine im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen gehaltenen Immobilien als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

In der Herstellung befindliche Immobilien sind bei Erfüllung der sonstigen Definitionsmerkmale des IAS 40 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu klassifizieren und entsprechend zu bilanzieren. Die in Herstellung befindlichen Immobilien, die als Finanzinvestition gehaltene Immobilie klassifiziert werden, werden erstmals zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wenn dieser zuverlässig ermittelt werden kann. Bis dahin werden die in Herstellung befindlichen Immobilien zu Anschaffungskosten bewertet. Im Berichtsjahr gab es keine in der Herstellung befindlichen Immobilien.

Die beizulegenden Zeitwerte wurden von der CB Richard Ellis Deutschland GmbH, einem international anerkannten unabhängigen Gutachter, auf der Basis diskontierter Zahlungsströme ermittelt. Die Zahlungsströme wurden über einen Detailplanungszeitraum von 10 Jahren ermittelt. Die Zahlungsströme beinhalten die erzielbaren Mieten auf Basis von Vertrags- und Marktmieten abzüglich Erlösschmälerungen und nicht umlagefähiger Kosten sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten. Die Folgezeit wird durch einen Restwert berücksichtigt, der sich durch die Kapitalisierung eines nachhaltigen Nettomietetrags ergibt. Dieser wird auf Basis der Marktmiete unter Abzug des durchschnittlichen objektspezifischen Mietausfalls auf Grund von Fluktuation oder dauerhaftem Leerstand sowie der nicht umlagefähigen Kosten des Vermieters ermittelt. Die Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Kapitalisierung vorherrschenden Vermietungssituation erfolgt über den Abzug des Mietausfalls aufgrund konjunkturellem Leerstands, der durch die objektspezifischen Wiedervermietungszeiten, dem strukturellen Leerstand sowie die geschätzten generellen Mietverlängerungswahrscheinlichkeiten beeinflusst wird.

Bei der Ermittlung der Zahlungsströme werden Inflationserwartungen berücksichtigt. Die Zahlungsströme werden mit objektspezifischen Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssätzen, die die jeweilige Vermietungssituation, die Lage und Qualität des Bewertungsobjektes, Nachfrage und Preis des regionalen Immobilienmarktes sowie die Entwicklungsaussichten des Standortes und des Objektes selbst berücksichtigen, abgezinst. Der Diskontierungszinssatz wird für die Abzinsung der Zahlungsströme im Detailplanungszeitraum und der Kapitalisierungszinssatz für die Diskontierung der über den Detailplanungszeitraum hinausgehende Zahlungsströme verwendet. Der Diskontierungszinssatz entspricht dem internen Zinsfuß und reflektiert die über den

Detailbetrachtungszeitraum spezifische Konstellation aus Risiken und Chancen, die sich aus dem Objekt, dem Standort und vor allem aus der Vermietungssituation ergeben. Die Ermittlung des Kapitalisierungszinses orientiert sich tendenziell an den gleichen Faktoren wie auch die Diskontierungsrate, berücksichtigt jedoch zusätzlich etwaiges Mietwachstum und die Alterung der Immobilie. Der Unterschied zwischen dem Diskontierungs- und dem Kapitalisierungszinssatz ergibt sich vor allem daraus, dass im Detailplanungszeitraum die Inflationierung explizit in den Zahlungsströmen abgebildet wird, während zur Ermittlung des Restwertes die erwartete Inflation implizit im Kapitalisierungszins berücksichtigt wird (sog. Inflationsabschlag). Darüber hinaus spielen unterschiedliche Einschätzungen bzgl. der erwarteten Entwicklung des Objektes, seiner Nutzungsdauer und des Marktumfeldes im Detailplanungszeitraum und zum Zeitpunkt der Ermittlung des Restwertes eine Rolle.

Durch die Summierung der auf den Bewertungsstichtag abdiskontierten Zahlungsströme über die 10-jährige Detailbetrachtungsperiode zuzüglich des auf den Bewertungsstichtag abdiskontierten Restwertes ergibt sich der beizulegende Zeitwert des Objektes.

Der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entspricht somit dem sog. Nettokapitalwert; dieser berechnet sich aus dem Bruttokapitalwert der abgezinsten Zahlungsströme abzüglich der potenziellen Anschaffungsnebenkosten eines hypothetischen Erwerbers.

Gewinne und Verluste, die aus der Änderung des beizulegenden Zeitwertes resultieren, werden in der Periode erfolgswirksam erfasst, in der sie entstanden sind.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie abgehen oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden erfolgswirksam im Jahr der Stilllegung oder Veräußerung erfasst.

2.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Bilanzierte Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen umfassen die laufenden Bankguthaben. Die Bewertung erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

2.10 Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IAS 39 werden entweder klassifiziert als finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Darlehen oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind. Die Prime Office REIT-AG legt die Klassifizierung ihrer finanziellen Verbindlichkeiten mit dem erstmaligen Ansatz fest.

Sämtliche finanziellen Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet, im Fall von Darlehen zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten. Die finanziellen Verbindlichkeiten der Prime Office REIT-AG umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten, Kontokorrentkredite, Darlehen und derivative Finanzinstrumente.

Die Folgebewertung von finanziellen Verbindlichkeiten hängt folgendermaßen von deren Klassifizierung ab:

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten umfassen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Verbindlichkeiten sowie andere finanzielle Verbindlichkeiten, die bei ihrem erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert werden.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert, wenn sie für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft erworben werden. Diese Kategorie umfasst von der Prime Office REIT-AG abgeschlossene derivative Finanzinstrumente, die nicht als Sicherungsinstrumente in Sicherungsbeziehungen gemäß IAS 39 designiert sind. Getrennt erfasste eingebettete Derivate werden ebenfalls als zu Handelszwecken gehalten eingestuft, mit Ausnahme von Derivaten, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind. Gewinne oder Verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

Die Prime Office REIT-AG hat beim erstmaligen Ansatz keine finanziellen Verbindlichkeiten als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft.

Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden sowie im Rahmen der Amortisation mittels der Effektivzinsmethode. Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agio oder Disagio bei Akquisition sowie Gebühr oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist in der Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der Finanzaufwendungen enthalten.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

2.11 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Vermögenswerts zugeordnet werden können, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen, werden als Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des entsprechenden Vermögenswerts aktiviert. Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Fremdkapitalkosten sind Zinsen und sonstige Kosten, die einem Unternehmen im Zusammenhang

mit der Aufnahme von Fremdkapital entstehen. Die Prime Office REIT-AG aktiviert Fremdkapitalkosten für sämtliche qualifizierten Vermögenswerte, bei denen der Bau am oder nach dem 1. Januar 2010 aufgenommen wurde. Im vorliegenden Geschäftsjahr sind keine entsprechenden Aktivierungen erfolgt.

2.12 Ertragsteuern

Gemäß § 16 Abs. 1 REITG (Gesetz über deutsche Immobilienaktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen: REIT-Gesetz – REITG) ist eine REIT-Aktiengesellschaft, die die Voraussetzungen der §§ 8 bis 15 REITG erfüllt, unbeschränkt Körperschaftsteuerpflichtig ist und nicht im Sinne eines Doppelbesteuerungsabkommens als in einem anderen Vertragsstaat ansässig gilt, sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer befreit.

In Folge der Erlangung des REIT-Status am 7. Juli 2011 erfolgt die letztmalige Steuerveranlagung der Prime Office REIT-AG aufgrund der rückwirkenden Steuerbefreiung ab dem 1. Januar 2011 für den Veranlagungszeitraum 2010. Ab dem 1. Januar 2011 ist die Prime Office REIT-AG von der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit.

2.13 Leasingverhältnisse

Leasingverträge, bei denen die Gesellschaft Leasingnehmer oder Leasinggeber ist, sind nach ihrer wirtschaftlichen Substanz in Operating- und Finanzierungsleasingverhältnisse zu klassifizieren. Zeitlich befristete Mietverträge über Immobilien sind Leasingverhältnisse in diesem Sinne.

Leasingverträge, bei denen der Leasingnehmer die wesentlichen Risiken und Nutzen trägt, werden als Finanzierungsleasingverhältnis klassifiziert. Sie führen zur Bilanzierung des Leasinggegenstandes beim Leasingnehmer.

Wenn Vermögenswerte von der Gesellschaft in einem Finanzierungsleasing vermietet werden, wird der Nettoinvestitionswert als Leasingforderung angesetzt und der Leasinggegenstand als Abgang erfasst. Der Nettoinvestitionswert entspricht den dem Leasinggeber im Rahmen des Finanzierungsleasings zufließenden Mindestleasingzahlungen und einem nicht garantierten Restwert, der zugunsten des Leasinggebers anfällt (Bruttoinvestitionswert), abgezinst mit dem Zinssatz, der dem Leasingverhältnis zugrunde liegt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Bruttoinvestitionswert und dem Nettoinvestitionswert wird über die Laufzeit des Leasingvertrags anhand der Annuitätenmethode, aus der sich eine konstante jährliche Rendite ergibt, im Finanzergebnis erfasst.

Leasingverträge, bei denen der Leasinggeber die wesentlichen Risiken und Nutzen trägt, werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

Immobilien, die im Rahmen eines Operating-Leasingverhältnisses von der Gesellschaft vermietet werden, werden nach IAS 40 bilanziert. Die während der Laufzeit des Leasingverhältnisses zufließenden Leasingzahlungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung linear über die Laufzeit erfolgswirksam als Mietertrag erfasst. Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt.

2.14 Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung der Prime Office REIT-AG wurde entsprechend den Vorschriften des IAS 7 aufgestellt. Die Zahlungsströme der Gesellschaft werden dabei den drei Bereichen operative Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit zugeordnet.

Die Darstellung der Zahlungsströme der laufenden Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode, die ausgehend vom Periodenergebnis durch Hinzu- und Abrechnung sämtlicher zahlungsunwirksamer Aufwendungen und Erträge den Zahlungsmittelüberschuss aus der operativen Geschäftstätigkeit ermittelt. Der Cash Flow des Investitions- und Finanzierungsbereichs wird auf Basis der Ein- und Auszahlungen direkt ermittelt. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände sowie die kurzfristigen Guthaben und Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten, die jederzeit fällig sind und keinen wesentlichen Wertschwankungen unterliegen.

2.15 Wesentliche Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der IFRS ist die Ermessensausübung des Vorstands bei Ableitung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Hinblick auf konkrete Sachverhalte unerlässlich. Der Vorstand hat in diesem Zusammenhang die Anforderungen und Umsetzungsleitlinien des IASB in seinen Standards und Interpretationen, die sich ausdrücklich auf den konkreten Sachverhalt beziehen, beachtet.

Die bei der Prime Office REIT-AG durch den Vorstand getroffenen Ermessensentscheidungen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz und Ertragslage haben, bestehen in der Festlegung der Kriterien zur Klassifizierung von Leasingverhältnissen (Übergang rechtlichen Eigentums, bestehende Kaufoptionen, Verhältnis von Vertragsdauer und wirtschaftlicher Nutzungsdauer, Barwert der Mindestleasingraten oder ggf. vorliegendes Spezialleasing). Die Gesellschaft hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung ihrer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde festgestellt, dass – mit Ausnahme einer Immobilie (Hufelandstraße, München) – alle mit dem Eigentum dieser vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken eines Eigentümers in der Gesellschaft verbleiben, so dass diese Mietverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse zu klassifizieren sind. Hinsichtlich der Immobilie Hufelandstraße, München, wurde eine vermietete Betriebsvorrichtung als Finanzierungsleasing klassifiziert.

2.16 Wesentliche Schätzungen und Annahmen

Ein IFRS-Einzelabschluss erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die angegebenen Eventualforderungen und -schulden und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen. Da Schätzungen und Annahmen insbesondere vor dem Hintergrund unsicherer künftiger Entwicklungen vorzunehmen sind, weichen die Schätzungen häufig von den späteren tatsächlichen Werten ab. Schätzungsunsicherheiten mit beträchtlichen Risiken, die innerhalb des folgenden Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der ausgewiesenen Vermögenswerte und Schulden erforderlich machen könnten, werden im Folgenden zusammengefasst.

2.16.a Beizulegender Zeitwert des als Finanzanlagevermögen gehaltenen Immobilienvermögens

Für das als Finanzinvestition gehaltene Immobilienvermögen existieren auf Grund der individuellen Besonderheiten der jeweiligen Objekte in der Regel keine beobachtbaren Vergleichspreise, so dass sich der beizulegende Zeitwert nur mit Hilfe von Bewertungsmodellen bestimmen lässt. Die verwendeten Modelle basieren auf beobachtbaren Marktdaten, soweit diese vorhanden waren. Allerdings sind insbesondere im Hinblick auf die künftige Vermietungssituation und die Wahrscheinlichkeit der Ausübung von Mietverlängerungsoptionen Schätzungen notwendig, die bei einer künftigen Anpassung einen wesentlichen Einfluss auf den ermittelten Zeitwert haben können.

Mit drei Ausnahmen wurde für die bestehenden Mietverträge in der Bewertung eine Vertragsverlängerungswahrscheinlichkeit von 50 % (Vorjahr: vier Ausnahmen mit 50 %) angenommen. Bezüglich der Immobilie in Heilbronn, Bahnhofstraße 1–5 liegt der Schätzwert bei 56 % (Vorjahr: 53 %). Bei den Immobilien in Düsseldorf, Am Seestern 1 und Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2–8 beträgt die Wahrscheinlichkeit einer Vertragsverlängerung 0 % (Vorjahr: Düsseldorf, Am Seestern 1 0 % und Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2–8 19 %).

Mit Ausnahme der Immobilie Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2–8 wurden für die Verwaltungskosten 0,77 % bis 3,49 % (31. Dezember 2011: 0,77 % bis 4,18 %) des Jahresrohertrags der jeweiligen Immobilie berücksichtigt; die Instandhaltungskosten wurden mit € 4,86 bis € 8,25 pro m² Fläche je Jahr angesetzt (31. Dezember 2011: € 5,17 bis € 8,25 pro m² Fläche). Bei der Immobilie Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2–8 wurden für die Verwaltungskosten 75,42 % (31. Dezember 2011: 2,25 %) des Jahresrohertrages der Immobilie berücksichtigt.

Der im Rahmen der Bewertung gewählte Diskontierungszinssatz lag zwischen 6,00 % und 7,20 % (31. Dezember 2011: 6,00 % bis 7,20 %); der Kapitalisierungszinssatz zur Ermittlung des Restwertes betrug 5,00 % bis 6,20 % (31. Dezember 2011: 5,00 % bis 6,20 %).

Bei der Berechnung der Zahlungsströme für das Jahr 2013 wird von einer Inflationserwartung von 1,90 % und für das Jahr 2014 von 2,0 % ausgegangen. In den folgenden Jahren wird eine Inflationsrate von 2,0 % unterstellt. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Einzelabschluss zum 31. Dezember 2012 betragen T€ 907.876 (31. Dezember 2011: T€ 970.802). Bei einem Rückgang der Diskontierungs-/Kapitalisierungsrate um 0,5 % würde der Marktwert des Immobilienvermögens auf insgesamt € 944 Mio. steigen. Bei einer Erhöhung der Diskontierungs-/Kapitalisierungsrate um 0,5 % würde der Marktwert des Immobilienvermögens jedoch auf € 876 Mio. sinken. Eine Erhöhung der Diskontierungs-/Kapitalisierungsrate um 0,5 % würde demnach weitere Abschreibungen in Höhe von € 31 Mio. bedeuten.

Die einzelnen Bewertungsparameter für die Immobilien sind der folgenden Übersicht zu entnehmen:

	Vermietbare Fläche in m ²		Verwaltungskosten auf Basis Jahresrohertrag (gerundet)	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
München, Hufelandstraße 13 – 15	8.224	8.224	1 %	1 %
Frankfurt, Ludwig- Erhard-Anlage 2 – 8	35.101	35.101	75 %	2 %
Darmstadt, T-Online-Allee 1	72.528	72.528	1 %	1 %
Düsseldorf/ Meerbusch, Earl-Bakken-Platz 1	8.038	8.038	1 %	1 %
Essen, Opernplatz 2	24.531	24.531	1 %	1 %
München, Hultschiner Straße 8	62.237	62.237	1 %	1 %
Stuttgart, Philipp-Reis-Straße 2	19.854	19.854	1 %	1 %
Essen, Alfredstraße 236	30.314	30.314	1 %	1 %
Darmstadt, Deutsche-Telekom-Allee 7	24.686	24.686	2 %	2 %
Stuttgart, Breitwiesenstraße 5 – 7	25.284	24.907	3 %	4 %
Nürnberg, Richard-Wagner-Platz 1	6.445	6.445	2 %	2 %
Heilbronn, Bahnhofstraße 1 – 5	14.750	14.748	3 %	3 %
Düsseldorf, Am Seestern 1	35.819	35.819	1 %	1 %

	Instandhaltungskosten auf Basis m ²		Diskontierungszinssatz (gerundet)		Kapitalisierungszinssatz (gerundet)	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
	5,49 €/m ²	5,49 €/m ²	6 %	6 %	5 %	5 %
	6,25 €/m ²	7,37 €/m ²	7 %	6 %	5 %	5 %
	6,39 €/m ²	6,14 €/m ²	7 %	7 %	6 %	6 %
	5,86 €/m ²	5,86 €/m ²	7 %	7 %	6 %	6 %
	5,27 €/m ²	5,27 €/m ²	7 %	7 %	6 %	6 %
	4,86 €/m ²	5,17 €/m ²	6 %	6 %	6 %	6 %
	8,25 €/m ²	8,25 €/m ²	6 %	6 %	6 %	6 %
	6,35 €/m ²	6,35 €/m ²	7 %	7 %	6 %	6 %
	6,51 €/m ²	6,51 €/m ²	7 %	7 %	6 %	6 %
	6,37 €/m ²	6,13 €/m ²	7 %	7 %	6 %	6 %
	7,01 €/m ²	7,01 €/m ²	6 %	6 %	6 %	6 %
	6,52 €/m ²	6,47 €/m ²	7 %	7 %	6 %	6 %
	5,99 €/m ²	5,53 €/m ²	7 %	7 %	6 %	6 %

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1 Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung und Verpachtung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01. bis 31.12.2012	01.01. bis 31.12.2011
	T€	T€
Mieterträge	64.446	67.395
Erträge aus der Umlage von Nebenkosten	7.896	7.898
Gesamt	72.342	75.293

3.2 Sonstige Erträge aus Vermietung und Verpachtung

Die sonstigen Erträge aus der Vermietung und Verpachtung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01. bis 31.12.2012	01.01. bis 31.12.2011
	T€	T€
Erträge aus der Erstattung von Rückbauleistungen	2.607	172
Erträge aus Sanierungsvereinbarungen	1.106	207
Periodenfremde Erträge	116	235
Erträge aus Reparaturen	84	52
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	55	142
Erträge aus Vorsteuerkorrekturen	27	155
Übrige Erträge aus Vermietung und Verpachtung	10	6
Gesamt	4.005	969

3.3 Aufwendungen für Vermietung, Verpachtung und Veräußerung

Die Aufwendungen für die Vermietung, Verpachtung und Veräußerung enthalten im Wesentlichen die Aufwendungen für die umlage- und nicht umlagefähigen Betriebskosten des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögens. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01. bis 31.12.2012	01.01. bis 31.12.2011
	T€	T€
Wartung, Instandhaltung und Reparaturen	-5.259	-5.177
Objektmanagement	-2.316	-1.756
Abgang Sachanlagen	-2.507	-224
Energie, Wasser, Abwasser	-1.977	-1.763
Grundsteuern	-1.360	-1.292
Versicherungen	-777	-756
Nicht abziehbare Vorsteuer	-264	-191
Abgegrenzte Betriebskosten	-82	-90
Übrige Aufwendungen	-23	-152
Gesamt	-14.565	-11.401

3.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01. bis 31.12.2012	01.01. bis 31.12.2011
	T€	T€
Erträge aus Auflösung Verbindlichkeiten	170	31
Erträge aus Wertpapieren	38	176
Erträge aus Sachbezugswerten	34	33
Erträge aus Sachanlagenverkäufen	0	9
Gesamt	242	249

3.5 Aktienbasierte Vergütung

Das Unternehmen gewährt Mitgliedern des Vorstands und leitenden Angestellten virtuelle Aktien (Phantom Stocks) als eine Form der aktienorientierten Vergütung. Der Erdienungszeitraum für diese Zusagen beträgt drei Jahre. Nach Ablauf des Erdienungszeitraumes erhält der Empfänger eine Barzahlung in Höhe des Gegenwertes der zugesagten Aktien. Die Höhe der Auszahlung ist abhängig von den zwei unabhängigen Performance Hebeln „Steigerung des FFO per Share“ und „Outperformance der Aktie der Gesellschaft gegenüber dem DIMAX (Deutscher Immobilienaktienindex)“, welche zu einer Erhöhung oder Verringerung der gewährten Basiszahl an Ende des Erdienungszeitraumes führen. Die gewährten Aktienzusagen bleiben bestehen, wenn der Vorstand durch den Aufsichtsrat abberufen wird bzw. das Beschäftigungsverhältnis der leitenden Angestellten aufgelöst wird. Bei verhaltensbedingten Gründen bzw. dem Rücktritt des Vorstandes verfallen die gewährten Aktienzusagen. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, Entscheidungen über die künftige Teilnahme an dem Aktienoptionsprogramm zu treffen.

Im Geschäftsjahr 2011 gewährte die Gesellschaft erstmalig 40.500 virtuelle Aktienzusagen, hiervon entfielen 33.000 virtuelle Aktienzusagen auf die Mitglieder des Vorstands. Im Geschäftsjahr 2012 wurden weitere 44.000 virtuelle Aktienzusagen gewährt, von denen 40.000 virtuelle Aktienzusagen auf die Mitglieder des Vorstands entfielen.

Die virtuellen Aktienzusagen aus dem Geschäftsjahr 2011 haben bis zur Fälligkeit eine restliche Vertragslaufzeit von 18 Monaten.

Die Bewertung erfolgte mit dem Durchschnitt der Tagesschlusskurse der Prime Office REIT-AG im Xetra-Handel der Deutschen Börse AG der letzten drei Monate vor dem Stichtag 31. Dezember 2012.

Zum Abschlussstichtag beträgt die aus den virtuellen Aktienzusagen bilanzierte Verpflichtung T€ 0 (31. Dezember 2011: T€ 17). Der Ertrag aus den virtuellen Aktienzusagen hat im Geschäftsjahr T€ 17 (Vorjahr: Aufwand in Höhe von T€ 17) betragen.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden keine virtuellen Aktien abgegolten bzw. sind keine verfallen.

3.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01. bis 31.12.2012	01.01. bis 31.12.2011
	T€	T€
Beratungskosten	-1.343	-994
Publizitätskosten	-426	0
Abschluss- und Prüfungskosten	-402	-570
Aufsichtsratsvergütungen	-395	-358
Periodenfremde Aufwendungen	-329	-201
Werbekosten	-322	-235
Raumkosten	-206	-140
Reisekosten	-151	-139
Nicht abziehbare Vorsteuer	-142	-116
Versicherungen	-122	-122
Notar- und Gerichtskosten	-111	-21
Bewertungskosten des Immobilienportfolios	-98	-75
Buchführungskosten	-97	-93
Fahrzeugkosten	-83	-87
Porto / Telefon / Bürobedarf	-75	-82
IPO Kosten	-65	-3.888
Beiträge	-56	-7
Messekosten	-48	-77
Weiterbelastete Personalkosten	-2	-19
Übrige Aufwendungen	-106	-259
Gesamt	-4.579	-7.483

3.7 Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aufgrund der vorliegenden Immobilien-Bewertungsgutachten zum 31. Dezember 2012 wurden gemäß IAS 40.35 die Gewinne und Verluste aus der Marktbewertung, welche im Wesentlichen die zwischen den beiden Wertermittlungstagen (31. Dezember 2011 und 31. Dezember 2012) eingetretenen Veränderungen in der Mietvertragssituation widerspiegeln, aufwandswirksam berücksichtigt. Geringfügige Veränderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen lassen sich ebenfalls auf die jeweilige Objektsituation zurückführen und beruhen vor allem darauf, dass in Einzelfällen die Risikoeinschätzung der Objekte an die veränderten Vermietungssituationen angepasst wurde.

In den Verlusten aus Zeitwertbewertung sind in den ersten drei Quartalen Verluste aus der Bewertung des zum 31. Dezember 2012 abgegangenen Objektes Hamburg, Hammerstraße 30/34 in Höhe von T€ 1.500 enthalten.

Bei dem für die Bewertung der Immobilien herangezogenen Discounted Cash Flow-Verfahren wurde entsprechend der derzeitigen Entwicklung am Immobilienmarkt der Diskontierungszinssatz im Durchschnitt um 0,98 % heraufgesetzt sowie der Kapitalisierungszinssatz im Durchschnitt um 0,21 % herabgesetzt. Aufgrund dieser Bewertungskriterien und der im Zuge der Umbaumaßnahmen unvermieteten Flächen in den Objekten Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2–8, Stuttgart, Breitwiesenstraße 5–7 und Düsseldorf, Am Seestern 1 ergab sich ein saldierter Verlust für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012 aus der Zeitwertbewertung von – T€ 20.388 nach dem in 2011 ausgewiesenen Gewinn in Höhe von T€ 2.868.

3.8 Netto-Finanzierungsaufwand

Der Netto-Finanzierungsaufwand enthält folgende Komponenten:

	01.01. bis 31.12.2012	01.01. bis 31.12.2011
	T€	T€
Zinsaufwendungen	–40.563	–39.440
Aufwendungen aus der Zeitwertbewertung von derivativen Finanzinstrumenten	–7.065	–10.909
Fremdwährungsverluste	–714	–1.697
Summe Finanzaufwendungen	–48.342	–52.047
Erträge aus der Zeitwertbewertung von derivativen Finanzinstrumenten	7.367	10.440
Fremdwährungsgewinne	464	0
Sonstige Zinsen	223	401
Finanzerträge aus Finance Lease	36	43
Summe Finanzerträge	8.090	10.884
Gesamt	–40.252	–41.163

Die Gesamtbeträge von Zinserträgen und Zinsaufwendungen der finanziellen Vermögenswerte bzw. finanziellen Verbindlichkeiten, die gemäß IFRS 7.20 (b) nicht erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden, setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01. bis 31.12.2012	01.01. bis 31.12.2011
	T€	T€
Zinserträge	223	401
Zinsaufwendungen	–40.563	–39.440
Gesamt	–40.340	–39.039

3.9 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich aus dem Quotienten zwischen dem Gewinn, der den Eigenkapitalgebern zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl ausgegebener Aktien während des Geschäftsjahres – mit Ausnahme eigener Anteile. Da in 2012, unverändert zum Vorjahr, keine Eigenkapitalinstrumente mit verwässernden Effekten ausgegeben wurden, unterscheiden sich das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie nicht. Das den Eigenkapitalgebern zustehende Ergebnis entspricht dem Überschuss/Fehlbetrag der jeweiligen Periode. Die Anzahl der Aktien beläuft sich auf 51.941.345 (31. Dezember 2011: 51.941.345) nennwertlose Stückaktien.

	Note	01.01. bis 31.12.2012	01.01. bis 31.12.2011
		T€	T€
Gewinn/Verlust, den Eigenkapitalgebern zurechenbar		-5.158	17.570
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend)	5.1	51.941	34.833
Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie		-0,10	0,50

4. Erläuterung zur Bilanz – Vermögenswerte

4.1 Finanzielle und sonstige Vermögenswerte

Die Buchwerte der finanziellen und sonstigen Vermögenswerte der verschiedenen Klassen stimmen mit den entsprechenden Fair Values überein und ergeben sich aus der nachfolgenden Übersicht:

		Liquide Mittel	zu Handelszwecken gehalten	
		T€	T€	
Kurzfristige Vermögenswerte:				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2012	0	0	
	31.12.2011	0	0	
Sonstige Forderungen und Finanzielle Vermögenswerte	31.12.2012	0	1.111	
	31.12.2011	0	15.050	
Derivative Finanzinstrumente	31.12.2012	0	1.380	
	31.12.2011	0	0	
Bankguthaben und Kassenbestände	31.12.2012	64.399	0	
	31.12.2011	114.463	0	
	31.12.2012	64.399	2.491	
	31.12.2011	114.463	15.050	
Langfristige Vermögenswerte:				
Finanzielle Vermögenswerte	31.12.2012	0	0	
	31.12.2011	0	0	
Derivative Finanzinstrumente	31.12.2012	0	10.812	
	31.12.2011	0	6.176	
	31.12.2012	0	10.812	
	31.12.2011	0	6.176	
Gesamt	31.12.2012	64.399	13.303	
	31.12.2011	114.463	21.225	

	Forderungen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Derivate als Sicherungsinstrument	Gesamt
	T€	T€	T€	T€
	42.570	0	0	42.570
	2.009	0	0	2.009
	1.060	0	0	2.171
	3.553	0	0	18.602
	0	0	0	1.380
	0	0	16.011	16.011
	0	0	0	64.399
	0	0	0	114.463
	43.630	0	0	110.520
	5.562	0	16.011	151.085
	331	1.740	0	2.071
	425	1.683	0	2.108
	0	0	0	10.812
	0	0	0	6.176
	331	1.740	0	12.883
	425	1.683	0	8.284
	43.961	1.740	0	123.403
	5.987	1.683	16.011	159.369

Die zu Handelszwecken gehaltenen vollumfänglich kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich zum 31. Dezember 2012 wie folgt zusammen:

	31.12.2012	31.12.2011
	T€	T€
Wertpapiere	1.111	15.050
Gesamt	1.111	15.050

Die Wertpapiere wurden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Die Veränderungen der finanziellen Vermögenswerte vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012 stellen sich wie folgt dar:

		erfolgs- wirksam über GuV	Ineffektivität erfolgswirk- sam über GuV	erfolgs- neutral im Eigenkapital	erfolgsneutral durch Verrech- nung mit ent- sprechendem Darlehen	Gesamt
		T€	T€	T€	T€	T€
Zu Handels- zwecken gehaltene Derivate	31.12.2012	6.016	0	0	0	6.016
	31.12.2011	5.238	0	0	0	5.238
Derivate als Sicherungs- instrument	31.12.2012	0	0	-407	-15.604	-16.011
	31.12.2011	1.384	0	-294	0	1.090
Zu Handels- zwecken gehaltene Wertpapiere	31.12.2012	38	0	0	0	38
	31.12.2011	176	0	0	0	176
Gesamt	31.12.2012	6.054	0	-407	-15.604	-9.957
	31.12.2011	6.798	0	-294	0	6.504

Am 30. November 2012 wurde der CHF-Währungsswap fällig. Der positive Marktwert in Höhe von 15,6 Mio. Euro wurde erfolgsneutral im Zuge der Pro-
longation (vgl. Abschnitt 5.2) mit dem dazugehörigen Darlehen verrechnet.

Zur Absicherung steigender Zinssätze bestehen grundsätzlich für alle Dar-
lehen mit variablem Zinssatz Festzins Payer Swaps. Im Wesentlichen belaufen
sich die Nominalbeträge der Swaps auf den Darlehensstand im Zeitpunkt der
Gewährung bei bestehenden variabel verzinslichen Darlehen bzw. auf den
voraussichtlichen Stand der Darlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist. Alle
derivativen Finanzinstrumente wurden zu Zeitwerten bewertet.

Die abgesicherten Cash Flows erfolgen in den Geschäftsjahren 2013 bis 2019.

31. Dezember 2012					
In Währung EUR		Nominalbetrag	Valuta	Fälligkeit	
Darmstadt, T-Online-Allee 1	HSH	37.929.453,46 €	30.11.2012	31.12.2018	
	HSH	52.340.710,82 €	30.11.2012	31.12.2018	
Darmstadt, Deutsche-Telekom-Allee 7	HSH	27.178.433,22 €	29.06.2012	30.12.2019	
Essen, Alfredstraße 236	Unicredit	47.288.019,55 €	30.06.2010	30.12.2019	
	Unicredit	47.288.019,55 €	30.06.2010	30.12.2019	
	Unicredit	33.101.613,68 €	30.06.2010	30.06.2017	
	Unicredit	14.186.405,87 €	30.06.2010	30.06.2017	
Hamburg, Hammerstraße 30/34	Unicredit	24.381.511,13 €	31.05.2010	30.12.2019	
	Unicredit	478.068,86 €	31.05.2010	30.12.2019	
	Unicredit	24.381.511,13 €	31.05.2010	30.12.2019	
	Unicredit	478.068,86 €	31.05.2010	30.12.2019	
	Unicredit	17.401.705,99 €	01.06.2010	31.01.2013	
	Unicredit	7.457.874,00 €	31.05.2010	31.01.2013	
Heilbronn, Bahnhofstraße 1–5	Unicredit	18.892.118,79 €	31.05.2010	30.12.2019	
	Unicredit	18.892.118,79 €	31.05.2010	30.12.2019	
	Unicredit	13.224.483,15 €	01.06.2010	30.06.2017	
	Unicredit	5.667.635,64 €	01.06.2010	30.06.2017	
Nürnberg, Richard-Wagner-Platz 1	Helaba	8.512.703,46 €	30.04.2010	30.12.2019	
Stuttgart, Breitwiesenstraße 5–7	Helaba	30.267.390,07 €	30.04.2010	30.12.2019	
Düsseldorf, Am Seestern 1	Helaba	64.473.838,88 €	30.04.2010	30.12.2019	
Düsseldorf/Meerbusch, Earl-Bakken-Platz 1	LBB	10.500.000,00 €	31.12.2008	31.12.2015	
München, Hultschiner Straße 8	Unicredit	54.800.000,00 €	31.01.2008	31.01.2018	
	Unicredit	101.000.000,00 €	30.01.2009	31.12.2013	
	Unicredit	91.000.000,00 €	27.07.2011	31.12.2013	
	Unicredit	30.000.000,00 €	27.07.2011	30.06.2015	
Essen, Opernplatz 2	LBB	22.000.000,00 €	31.03.2009	31.12.2017	
		803.121.684,90 €			
In Währung CHF		Nominalbetrag	Valuta	Fälligkeit	
Darmstadt, T-Online-Allee 1	HSH	CHF 87.342.200,00	30.11.2012	31.12.2018	
Darmstadt, T-Online-Allee 1	HSH	Wahrungsswap	08.11.2007	30.11.2012	
Derivate mit positivem Marktwert					
Derivate mit negativem Marktwert					
Summe Marktwerte Derivate					

	fester Zins	variabler Zins	Marktwert zum 31.12.2012	Marktwert zum 31.12.2011
			T€	T€
	4,33 %	EURIBOR-3M	-6.874	-4.648
	4,18 %	EURIBOR-3M	-9.375	0
	4,81 %	EURIBOR-1M	-6.658	-5.196
	4,55 %	EURIBOR-1M	-10.720	-8.630
	1,80 %	EURIBOR-1M	5.578	2.313
	2,86 %	EURIBOR-3M	-3.091	-1.956
	2,86 %	EURIBOR-3M	42	191
	4,69 %	EURIBOR-1M	-5.736	-4.680
	4,69 %	EURIBOR-1M	-112	-92
	1,74 %	EURIBOR-1M	2.886	1.185
	1,74 %	EURIBOR-1M	57	23
	2,86 %	EURIBOR-3M	-1.622	-1.026
	2,86 %	EURIBOR-3M	22	100
	4,69 %	EURIBOR-1M	-4.439	-3.623
	1,74 %	EURIBOR-1M	2.233	917
	2,86 %	EURIBOR-3M	-1.232	-780
	2,86 %	EURIBOR-3M	17	76
	4,69 %	EURIBOR-1M	-2.029	-1.667
	4,69 %	EURIBOR-1M	-7.214	-5.928
	4,55 %	EURIBOR-1M	-14.367	-11.654
	4,20 %	EURIBOR-3M	-1.133	-1.107
	4,51 %	EURIBOR-3M	-10.986	-9.003
	3,08 %	EURIBOR-3M	-2.341	-3.393
	1,84 %	EURIBOR-3M	1.358	1.370
	2,24 %	EURIBOR-3M	-1.201	-922
	3,12 %	EURIBOR-3M	-2.332	-1.556
			-79.269	-59.686
	fester Zins	variabler Zins	Marktwert zum 31.12.2012	Marktwert zum 31.12.2011
	3,18 %	CHF-LIBOR	0	-9.921
			0	16.011
			0	6.090
			0	-53.596
			12.192	22.187
			-91.461	-75.784
			-79.269	-53.597

Die folgenden Swaps wurden im Geschäftsjahr fällig oder in Folge einer Prolongation in neue Swaps umfinanziert.

In Währung EUR	Bank	Nominalbetrag	Valuta	Fälligkeit	fester Zins	variabler Zins	fällig bzw. umfinanziert:
Darmstadt, T-Online-Allee 1	HSH	CHF 87.342.200,00	30.11.2012	31.12.2018	3,18 %	CHF-LIBOR	umfinanziert
	HSH	37.929.453,46 €	30.11.2012	31.12.2018	4,33 %	EURIBOR-3M	umfinanziert
	HSH	Wahrungsswap	08.11.2007	30.11.2012			fällig

Die Forderungen setzen sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

		Kurzfristig (bis zu 1 Jahr)	Langfristig (mehr als 1 Jahr)	Gesamt
		T€	T€	T€
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	31.12.2012	2.171	2.071	4.242
	31.12.2011	18.602	2.108	20.711
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2012	42.570	0	42.570
	31.12.2011	2.009	0	2.009
Gesamt	31.12.2012	44.741	2.071	46.812
	31.12.2011	20.611	2.108	22.720

Wesentliche Unterschiede zwischen den Buchwerten und den beizulegenden Zeitwerten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ergeben sich zum 31. Dezember 2012 nicht. Wertberichtigungen waren zum 31. Dezember 2012 nicht vorzunehmen. Es bestehen keine überfälligen Forderungen zum 31. Dezember 2012.

Die Bewertungshierarchie der finanziellen Vermögenswerte, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, stellt sich wie folgt dar:

		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
		T€	T€	T€	T€
Zu Handelszwecken gehaltene Vermögenswerte	31.12.2012	0	12.192	0	12.192
	31.12.2011	0	6.176	0	6.176
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	31.12.2012	0	1.740	0	1.740
	31.12.2011	0	1.683	0	1.683
Derivate als Sicherungsinstrument	31.12.2012	0	0	0	0
	31.12.2011	0	16.011	0	16.011
		0	13.932	0	13.932
		0	23.871	0	23.871

Während des Geschäftsjahres gab es keine Umbuchungen zwischen Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 1 und 2 und keine Umbuchungen in oder aus Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3.

4.2 Sachanlagen

Die Sachanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2012	31.12.2011
	T€	T€
Büroeinrichtung	152	139
Showrooms	92	155
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	46	46
Gesamt	290	340

Die Entwicklung der Sachanlagen ergibt sich wie folgt:

	T€
Anschaffungs- und Herstellungskosten	
1. Januar 2011	225
Zugänge	285
Abgänge	55
31. Dezember 2011	455
Zugänge	50
Abgänge	0
31. Dezember 2012	505
Abschreibungen und Wertberichtigungen	
1. Januar 2011	74
Abschreibungen des Geschäftsjahres	60
Abgänge	19
31. Dezember 2011	115
Abschreibungen des Geschäftsjahres	101
Abgänge	0
31. Dezember 2012	216
Buchwerte	
31. Dezember 2011	340
31. Dezember 2012	290

Es bestehen am Stichtag keine vertraglichen Verpflichtungen für den Erwerb von Sachanlagen.

4.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Das als Finanzinvestition gehaltene Immobilienvermögen hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2012	31.12.2011
	T€	T€
Buchwert zum 1.1.	970.802	968.418
Investitionen in Bestandsobjekte	1.260	642
Abgänge bei Bestandsobjekten	-44.000	-1.200
Gewinne aus Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	1.150	9.688
Verluste aus Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	-21.319	-6.819
Korrektur der Mietlinearisierung aufgrund der Anwendung von IAS 40.33	-17	73
Gesamt	907.876	970.802

Das als Finanzinvestition gehaltene Immobilienvermögen wurde von unabhängigen Gutachtern, der CBRE GmbH, bewertet. Zum angewandten Bewertungsverfahren vgl. Abschnitt 2.8.

Zwischen einigen immobilienfinanzierenden Kreditinstituten und der Gesellschaft sind Vereinbarungen getroffen worden hinsichtlich Restriktionen bei der Veräußerung von Immobilien bzw. der Verwendung der Verkaufserlöse. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass im Falle einer freihändigen Veräußerung von finanzierten Objekten die Erlöse – ohne eine weitere gesonderte Regelung – zunächst zur Tilgung der in dem Vertrag begründeten Darlehensforderung verwendet werden sollen.

Es ist darüber hinaus eine Abtretung der gegenwärtigen, bedingten und künftigen Rechte und Ansprüche aus einer vollständigen oder teilweisen zukünftigen Veräußerung des Finanzierungsobjektes oder einer anderweitigen Verfügung über das Finanzierungsobjekt durch den Darlehensnehmer erfolgt, vgl. dazu Abschnitt 5.2 „Übersicht über die im Zusammenhang mit den Darlehensverbindlichkeiten gewährten sonstigen Sicherheiten.“

Der Buchwert setzt sich aus folgenden Immobilien zusammen:

Buchwerte Immobilien	31.12.2012	31.12.2011
	T€	T€
München, Hufelandstraße 13–15	23.977	23.584
Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2–8	155.100	161.800
Darmstadt, T-Online-Allee 1	172.500	172.500
Düsseldorf/Meerbusch, Earl-Bakken-Platz 1	16.400	16.400
Essen, Opernplatz 2	38.500	38.600
München, Hultschiner Straße 8	186.500	186.600
Stuttgart, Phillip-Reis-Straße 2	38.899	39.419
Hamburg, Hammerstraße 30/34	0	45.500
Essen, Alfredstraße 236	73.000	73.100
Darmstadt, Deutsche-Telekom-Allee 7	53.300	53.200
Stuttgart, Breitwiesenstraße 5–7	39.200	41.700
Nürnberg, Richard-Wagner-Platz 1	13.000	13.000
Heilbronn, Bahnhofstraße 1–5	29.900	29.700
Düsseldorf, Am Seestern 1	67.600	75.700
Gesamt	907.876	970.802

Hinsichtlich der Immobilien, die zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten dienen, siehe Abschnitt 5.2.

Es bestehen keine wesentlichen vertraglichen Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu erwerben, zu erstellen oder zu entwickeln, oder solche Verpflichtungen in Bezug auf Reparaturen, Instandhaltungen oder Verbesserungen.

Mit Kaufvertrag vom 2. November 2012 wurde die Immobilie Hamburg, Hammerstraße 30/34 zum 31. Dezember 2012 zu einem Kaufpreis von T€ 41.742 veräußert. Dem Veräußerungspreis stand ein Buchwert zum Ende des dritten Quartals in Höhe von T€ 44.000 gegenüber, so dass hierdurch ein Verlust in Höhe von T€ 2.258 im vierten Quartal realisiert wurde. Darüber hinaus fielen verwertungsnahe Aufwendungen in Form von Beratungskosten in Höhe von T€ 249 an.

4.4 Leasingverträge

Aus bestehenden Mietverträgen wird die Prime Office REIT-AG voraussichtlich folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

		Bis zu einem Jahr	Zwischen einem und fünf Jahren	Zwischen fünf und zehn Jahren	Gesamt
		T€	T€	T€	T€
Mindestleasingzahlungen	31.12.2012	46.539	171.460	142.084	360.083
	31.12.2011	64.013	182.742	178.760	425.515

Die Gesellschaft hat die Rechte und Ansprüche aus allen bestehenden und künftigen Mietverträgen im Sicherheitsfall an die finanzierenden Banken abgetreten.

5. Erläuterungen zur Bilanz – Eigenkapital und Schulden

5.1 Eigenkapital

Entwicklung der Stammaktien	Anzahl Aktien
Anzahl der Aktien zum 1. Januar 2011	17.441.345
Veränderung des Gezeichneten Kapitals	34.500.000
Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2011	51.941.345
Anzahl der Aktien zum 1. Januar 2012	51.941.345
Veränderung des Gezeichneten Kapitals	0
Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2012	51.941.345

Bei den Aktien handelt es sich jeweils um auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von € 1,00. Sämtliche Anteile sind ausgegeben und voll eingezahlt.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 29. Juni 2011 ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 19. Mai 2016 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu T€ 23.721 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011).

In der Hauptversammlung vom 29. Juni 2011 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 8.720.672 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2011). Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber, die bis zum Ablauf des 19. Mai 2016 von der Gesellschaft ausgegeben werden können.

Die ordentliche Hauptversammlung der Prime Office REIT-AG am 10. Mai 2012 hat die Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,23 € beschlossen. Die Dividende in Höhe von insgesamt T€ 11.947 wurde am 11. Mai 2012 an die Aktionäre ausgezahlt.

Aus der effektiven Marktwertänderung der als Absicherungsinstrumente designierten Zins- und Währungsswaps resultiert eine Veränderung der Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Zinsswaps) zum 31. Dezember 2012 in Höhe von –T€ 11.400 (Vorjahr: –T€ 25.482) sowie eine Veränderung der Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Währungsswaps) in Höhe von –T€ 407 (Vorjahr: –T€ 295).

Die Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Währungsswaps) beläuft sich auf T€ 0 (Vorjahr: T€ 407). Zur Neutralisierung der Effekte aus der Währungsumrechnung der Darlehen wurden T€ 407 an Fremdwährungsgewinnen aus der Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Währungsswaps) gegen die entsprechenden Fremdwährungsgewinne der Gewinn- und Verlustrechnung gebucht. Zum 31. Dezember 2012 hat die Gesellschaft keine Währungsswaps im Bestand.

Die Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten beinhaltet mit T€ 223 (Vorjahr: T€ 166) die kumulierten Wertveränderungen der unter den langfristigen Forderungen ausgewiesenen Rentenversicherung, die in die Kategorie „zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert“ eingestuft wurde.

5.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

Zum 31. Dezember 2012 und 2011 weisen die finanziellen Verbindlichkeiten nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zahlungen:

		Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	Summe
		€	€	€	€
Nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten					
Darlehen Kreditinstitute	31.12.2012	221.879	346.061	0	567.940
	31.12.2011	175.980	409.934	98.974	684.888
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2012	2.805	0	0	2.805
	31.12.2011	2.707	0	0	2.707
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	31.12.2012	470	0	0	470
	31.12.2011	555	0	0	555
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten					
Swap-Verpflichtungen	31.12.2012	19.619	57.851	11.036	88.506
	31.12.2011	15.780	58.001	22.827	96.608
	31.12.2012	244.773	403.912	11.036	659.721
	31.12.2011	195.022	467.935	121.801	784.758

Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich zum
31. Dezember 2012 und 2011 wie folgt zusammen:

		Bis zu einem Jahr	Zwischen einem und fünf Jahren	Zwischen fünf und zehn Jahren	Gesamt
		T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	31.12.2012	212.507	333.693	0	546.200
	31.12.2011	156.261	379.413	96.995	632.669
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2012	3.389	0	0	3.389
	31.12.2011	2.707	0	0	2.707
Derivative Finanzinstrumente	31.12.2012	4.285	8.667	78.509	91.461
	31.12.2011	0	5.423	70.361	75.784
Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2012	470	0	0	470
	31.12.2011	555	0	0	555
	31.12.2012	220.651	342.360	78.509	641.520
	31.12.2011	159.523	384.836	167.356	711.715

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten abgegrenzte Tilgungen i. H. v. T€ 612, Zinsabgrenzungen i. H. v. T€ 1.840 sowie eine Verbindlichkeit aus der Umfinanzierung eines Swaps i. H. v. T€ 1.600.

Die Darlehen betreffen vollumfänglich die Finanzierung des Erwerbs der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Hinsichtlich der Tilgung bzw. Prolongation/Refinanzierung der kurzfristigen Darlehen verweisen wir auf die Ausführungen zum Liquiditätsrisiko in Abschnitt 8.3.

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate, die nicht im Hedge Accounting erfasst werden, sind nicht auf Änderungen der Ausfallrisiken dieser finanziellen Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten lauten auf folgende Währungen (Gegenwert in Euro):

	31.12.2012	31.12.2011
	T€	T€
EUR	546.200	503.169
CHF	0	129.500
Gesamt	546.200	632.669

Die Veränderungen der derivativen Finanzinstrumente vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012 stellen sich wie folgt dar:

		erfolgswirksam über GuV	Ineffektivität erfolgswirksam über GuV	erfolgsneutral im Eigenkapital	Gesamt
		T€	T€	T€	T€
Zu Handelszwecken gehaltene Derivate	31.12.2012	-2.930	0	0	-2.930
	31.12.2011	-5.673	0	0	-5.673
Derivate als Sicherungsinstrument	31.12.2012	0	-5.948	-11.400	-17.348
	31.12.2011	0	-34	-25.481	-25.515
Gesamt	31.12.2012	-2.930	-5.948	-11.400	-20.278
	31.12.2011	-5.673	-34	-25.481	-31.188

Die Bewertungshierarchie der finanziellen Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, stellt sich wie folgt dar:

		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
		T€	T€	T€	T€
Derivate als Sicherungsinstrument	31.12.2012	0	68.113	0	68.113
	31.12.2011	0	55.365	0	55.365

Während des Geschäftsjahres gab es keine Umbuchungen zwischen Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 1 und 2 und keine Umbuchungen in oder aus Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3.

Variabel- und festverzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen in folgendem Umfang:

Objekt	Bank	Nominalwert Darlehen	
festverzinslich			
München, Hufelandstraße 13–15	DG Hyp	15.630 T€	
Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2–8	Helaba	64.000 T€	
München, Hultschiner Straße 8	Hypovereinsbank/ KfW ERP	40.200 T€	
	Hypovereinsbank/ KfW	10.000 T€	
Stuttgart, Philipp-Reis-Straße 2	Münchener Hypo	38.640 T€	
variabel verzinslich			
Darmstadt, T-Online-Allee 1	COREALCREDIT BANK AG	41.929 T€	
	COREALCREDIT BANK AG	55.441 T€	
Düsseldorf/Meerbusch, Earl-Bakken-Platz 1	Berlin Hyp	10.500 T€	
Essen, Opernplatz 2	Landesbank Berlin	22.000 T€	
München, Hultschiner Straße 8	Hypovereinsbank (Senior Loan)	54.800 T€	
	Hypovereinsbank (Senior Loan II)	30.000 T€	
Hamburg, Hammerstraße 30/34	Hypovereinsbank/Unicredit	24.860 T€	
Essen, Alfredstraße 236	Hypovereinsbank/Unicredit	47.288 T€	
Darmstadt, Deutsche-Telekom-Allee 7	COREALCREDIT BANK AG	27.178 T€	
Stuttgart, Breitwiesenstraße 5–7	Helaba	32.000 T€	
Nürnberg, Richard-Wagner-Platz 1	Helaba	9.000 T€	
Heilbronn, Bahnhofstraße 1–5	Hypovereinsbank/Unicredit	18.892 T€	
Düsseldorf, Am Seestern 1	Helaba	68.000 T€	

	Zinssatz	Buchwert Darlehen	davon < 1 Jahr	davon > 1 Jahr
	4,250 %	14.720 T€	362 T€	14.358 T€
	4,350 %	45.366 T€	45.366 T€	0 T€
	3,500 %	26.284 T€	3.092 T€	23.192 T€
	3,450 %	6.538 T€	769 T€	5.769 T€
	4,450 %	29.342 T€	1.475 T€	27.867 T€
		122.250 T€	51.064 T€	71.186 T€
	EURIBOR-3M + 1,95 %	41.790 T€	1.647 T€	40.143 T€
	EURIBOR-3M + 1,95 %	55.256 T€	4.717 T€	50.539 T€
	EURIBOR-3M + 0,90 %	10.010 T€	128 T€	9.882 T€
	EURIBOR-3M + 0,75 % + 0,90 %	20.271 T€	655 T€	19.616 T€
	EURIBOR-3M + 0,75 %	54.639 T€	0 T€	54.639 T€
	EURIBOR-3M + 180 BP	28.120 T€	28.120 T€	0 T€
	EURIBOR-3M + 1,44 %	23.666 T€	23.666 T€	0 T€
	EURIBOR-3M + 1,44 %	45.095 T€	1.167 T€	43.928 T€
	EURIBOR-1M + 1,95 %	26.803 T€	561 T€	26.242 T€
	EURIBOR-1M + 1,30 % + 0,4 %	28.956 T€	28.956 T€	0 T€
	EURIBOR-1M + 1,30 % + 0,4 %	8.144 T€	8.144 T€	0 T€
	EURIBOR-3M + 1,44 %	17.984 T€	466 T€	17.518 T€
	EURIBOR-1M + 1,30 % + 0,4 %	59.776 T€	59.776 T€	0 T€
		420.510 T€	158.003 T€	262.507 T€
	Summe	542.760 T€	209.067 T€	333.693 T€

Neben den laufenden Tilgungen sind die Darlehen der Corealcredit Bank AG durch die Umfinanzierung im Geschäftsjahr 2012 in den variabel verzinslichen Bereich umgegliedert worden. Der Buchwert der festverzinslichen Verbindlichkeiten hat sich daher von T€ 200.445 auf T€ 122.250 verringert. Die Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr betragen zum Stichtag 31. Dezember 2012 T€ 51.064. Darlehen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bestanden zum 31. Dezember 2012 in Höhe von T€ 71.186.

Durch die Umfinanzierung der CHF-Darlehen in EURO-Darlehen hat sich der Buchwert der variabel verzinslichen Verbindlichkeiten von T€ 301.028 (31. Dezember 2011) auf T€ 420.510 signifikant erhöht.

Objekt	Bank	Nominalwert	Laufzeit	
festverzinslich				
München, Hufelandstraße 13–15	DG Hyp	15.630 T€	30.12.2014	
Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2–8	Helaba	64.000 T€	31.12.2017	
München, Hultschiner Straße 8	Hypovereinsbank/ KfW ERP	40.200 T€	31.03.2021	
	Hypovereinsbank/ KfW	10.000 T€	31.03.2021	
Stuttgart, Philipp-Reis-Straße 2	Münchener Hypo	38.640 T€	30.06.2015	
variabel verzinslich				
Darmstadt, T-Online-Allee 1	COREALCREDIT BANK AG	41.929 T€	30.11.2019	
	COREALCREDIT BANK AG	55.441 T€	30.11.2019	
Düsseldorf/Meerbusch, Earl-Bakken-Platz 1	Berlin Hyp	10.500 T€	30.12.2015	
Essen, Opernplatz 2	Landesbank Berlin	22.000 T€	30.12.2017	
München, Hultschiner Straße 8	Hypovereinsbank (Senior Loan)	54.800 T€	31.12.2028	
	Hypovereinsbank (Senior Loan II)	30.000 T€	30.06.2015	
Hamburg, Hammerstraße 30/34	Hypovereinsbank/Unicredit	24.860 T€	31.01.2013	
Essen, Alfredstraße 236	Hypovereinsbank/Unicredit	47.288 T€	30.06.2017	
Darmstadt, Deutsche-Telekom-Allee 7	COREALCREDIT BANK AG	27.178 T€	30.06.2014	
Stuttgart, Breitwiesenstraße 5–7	Helaba	32.000 T€	31.12.2013	
Nürnberg, Richard-Wagner-Platz 1	Helaba	9.000 T€	31.12.2013	
Heilbronn, Bahnhofstraße 1–5	Hypovereinsbank/Unicredit	18.892 T€	30.06.2017	
Düsseldorf, Am Seestern 1	Helaba	68.000 T€	31.12.2013	

Die Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr betragen zum Stichtag 31. Dezember 2012 T€ 158.003. Darlehen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bestanden zum 31. Dezember 2012 in Höhe von T€ 262.507.

Der Buchwert dieser CHF-Darlehen valutierte zum 31. Dezember 2011 mit T€ 129.500 und ist zum Ende dieses Geschäftsjahres vollständig in EURO-Darlehen umfinanziert.

Die Konditionen und Laufzeiten der Darlehen stellen sich wie folgt dar. Die nach den in der folgenden Tabelle angegebenen jährlichen Tilgungen verbleibenden Darlehensverbindlichkeiten sind zum Ende der vereinbarten Darlehenslaufzeit fällig.

	Tilgung p. a.	Zinssatz	Zinssicherung (Swap)
	2 %	4,250 %	–
	2,5 %	4,350 %	–
	Halbjahresraten i. H. v. T€ 1.546 Fällig zum 31.03 und 30.09 → Erste Tilgungsrate am 30.09.2008	3,500 %	–
	Halbjahresraten i. H. v. T€ 384; Fällig zum 31.03. und 30.09; → Erste Tilgungsrate am 30.09.2008	3,450 %	–
	2,8 %	4,450 %	–
	1.740 T€	EURIBOR-3M + 1,95 %	4,33 % auf einen Bezugsbetrag beginnend mit 37.929 T€
	1.740 T€ zzgl. vollständige Tilgung der Tranche B i. H. v. 3.100 T€ zum 28.2.2013	EURIBOR-3M + 1,95 %	4,18 % auf einen Bezugsbetrag beginnend mit 52.341 T€
	1 % (jährlich steigende Tilgungsraten)	EURIBOR-3M + 0,90 %	5,100 %
	vierteljährliche Staffelraten mit jährlicher Erhöhung – im Schnitt 2 % annuitätische Tilgung – erstmalig am 30.06.2009	EURIBOR-3M + 0,75 % + 0,90 %	4,770 %
	–	EURIBOR-3M + 0,75 %	5,255 %
	Tilgung 4% p. a., d. h. 1.200.000 € p. a. (Zahlung erst am Jahresende)	EURIBOR-3M + 180 BP	7,662 %
	vollständige Tilgung des Darlehens Ende Januar 2013	EURIBOR-3M + 1,44 %	4,690 %
	946 T€	EURIBOR-3M + 1,44 %	4,550 %
	3% Tilgung zzgl. ersparter Zinsen	EURIBOR-1M + 1,95 %	4,810 %
	480 T€	EURIBOR-1M + 1,30 % + 0,4 %	4,685 %
	135 T€	EURIBOR-1M + 1,30 % + 0,4 %	4,685 %
	378 T€	EURIBOR-3M + 1,44 %	4,690 %
	988 T€	EURIBOR-1M + 1,30 % + 0,4 %	4,550 %

Die folgenden Darlehen wurden im Geschäftsjahr fällig oder wurden durch neue Darlehen ersetzt:

Objekt	Bank	Nominalwert	Laufzeit	Tilgung p. a.	Zinssatz	Zinssicherung (Swap)	abgelöst am, durch:
festverzinslich							
Darmstadt, Deutsche-Telekom-Allee 7	COREAL-CREDIT BANK AG	16.000 T€	30.06.2014	3 % zzgl. ersparter Zinsen	3,280 %	–	vorzeitige Vertragsverlängerung ab 01.07.2012 inkl. Sonder tilgung i. H. v. 1.000 T€
Darmstadt, Deutsche-Telekom-Allee 7	COREAL-CREDIT BANK AG	16.000 T€	30.06.2014	tilgungsfrei bis 30.06.2012, ab 30.07.2012 3 % Tilgung zzgl. ersparter Zinsen	2,8 %	–	vorzeitige Vertragsverlängerung ab 01.07.2012 inkl. Sonder tilgung i. H. v. 1.000 T€
Darmstadt, T-Online-Allee 1	COREAL-CREDIT BANK AG	58.000 T€	30.11.2019	3 %	3,55 %	4,330 %	Vertragsverlängerung zum 30.11.2012
Darmstadt, T-Online-Allee 1	COREAL-CREDIT BANK AG	87.342 TCHF	30.11.2019	–	2,63 %	3,180 %	Vertragsverlängerung in EUR zum 30.11.2012
Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2–8	Helaba	72.427 TCHF	31.12.2017	–	3,26 %	–	vollständig abgelöst am 27.12.2012

Zur Sicherung der Darlehen wurden die folgenden Kreditsicherheiten im jeweiligen Grundbuch der Immobilien eingetragen:

Kreditsicherheiten zum 31. Dezember 2012		
Objekt	T€	Begünstigter
München, Hufelandstraße 13–15	15.630	DG Hyp
	8.500	Helaba**
Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2–8	130.000	Helaba
	5.000	Helaba
Darmstadt, T-Online-Allee 1	16.000	Corealcredit Bank AG
	127.800	Corealcredit Bank AG
	9.000	HSH Nordbank
	32.400	Hypovereinsbank
Düsseldorf/Meerbusch, Earl-Bakken-Platz 1	20.500	Berlin Hyp
Essen, Opernplatz 2	27.000	Landesbank Berlin
	3.000	Corealcredit Bank AG
München, Hultschiner Straße 8	134.000	Hypovereinsbank
	77.000	Hypovereinsbank
Stuttgart, Philipp-Reis-Straße 2	38.641	Münchener Hypo
Hamburg, Hammerstraße 30/34*	33.600	Hypovereinsbank/HSH Nordbank
	5.700	Hypovereinsbank/HSH Nordbank
	2.600	Hypovereinsbank
Essen, Alfredstraße 236	50.000	Hypovereinsbank/HSH Nordbank
	10.900	Hypovereinsbank
Darmstadt, Deutsche-Telekom-Allee 7	16.000	Corealcredit Bank AG
	16.000	Corealcredit Bank AG
	4.500	Berlin Hyp
Stuttgart, Breitwiesenstraße 5–7	35.200	Helaba
	8.800	Helaba
Nürnberg, Richard-Wagner-Platz 1	11.120	Helaba
	5.000	LB Berlin
	2.780	Helaba
Heilbronn, Bahnhofstraße 1–5	30.500	Hypovereinsbank/HSH Nordbank
	6.200	Hypovereinsbank
Düsseldorf, Am Seestern 1	13.600	Helaba
	57.460	Helaba
	954.431	

* Objekt zum 31.12.2012 veräußert

** Die Löschungsbewilligung seitens der Bank ist im August 2012 erteilt worden. Die Löschung im Grundbuch erfolgte im Januar 2013.

Hinsichtlich der in Zusammenhang mit den Darlehen aufgenommenen Festzins Payer Swaps verweisen wir auf die Ausführungen in Abschnitt 4.1.

Übersicht über die im Zusammenhang mit den Darlehensverbindlichkeiten gewährten sonstigen Sicherheiten		
Objekt	Nominalbetrag Darlehen	sonstige Sicherheiten
München, Hufelandstraße 13–15	15.630 T€	<ul style="list-style-type: none"> – Buchgrundschild in Höhe von 15.630 T€ mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung wird das belastete Grundstück sowie unter Übernahme der persönlichen Haftung durch den Darlehensnehmer und Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen des Darlehensnehmers – Abtretung der Mietforderungen – Abtretung der Rechte an einer Rentenversicherung – Verpfändung von Guthaben, die aus dem Objekt resultieren
Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2–8	64.000 T€	<ul style="list-style-type: none"> – Persönliche Schuldanerkenntnis gemäß Grundschuldbestellungsurkunde – Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Mietverträgen – Abtretung der Rechte und Ansprüche aus dem Kaufvertrag des Notars Dr. Rainer Kosewähr, Berlin, einschließlich aller Nachträge – erstrangige Verpfändung des ausschließlich zu unterhaltenden Mieteingangskontos und des Reservekontos mit Vereinbarung einer Verfügungsberechtigung über die dort ausgewiesenen Guthaben
Darmstadt, T-Online-Allee 1	41.929 T€	<ul style="list-style-type: none"> – Abtretung der Rechte und Ansprüche aus bestehenden und künftigen Mietverträgen (die Bank kann die Offenlegung jederzeit vornehmen) – Verpfändung der sukzessive aufbauenden Instandhaltungsrücklage sowie der hälftigen, sukzessive aufbauenden Liquiditätsrücklage – die Bank kann, aufgrund nachträglich eintretender oder bekanntgewordener Umstände, Verstärkungen der Sicherungen verlangen – Abtretung der Kaufpreisansprüche in Höhe von EUR 3.100.000 aus dem Verkauf des Objektes Hammerstraße 30, 32, 34, 22041 Hamburg gemäß Kaufvertrag vom 02.11.2012 – Schuldrechtliche Verpflichtung bis spätestens 30.06.2014 eine weitere Sondertilgung in Höhe von EUR 3.000.000 zu leisten (alternativ auf das Darlehen über ursprünglich 87.342 TCHF)
	55.441 T€	<ul style="list-style-type: none"> – Abtretung der Rechte und Ansprüche aus bestehenden und künftigen Mietverträgen (die Bank kann die Offenlegung jederzeit vornehmen) – Verpfändung der sich sukzessive aufbauenden Instandhaltungsrücklage sowie der hälftigen, sich sukzessive aufbauenden Liquiditätsrücklage – die Bank kann aufgrund nachträglich eintretender oder bekanntgewordener Umstände, Verstärkungen der Sicherungen verlangen – Abtretung der Kaufpreisansprüche in Höhe von EUR 3.100.000 aus dem Verkauf des Objektes Hammerstraße 30, 32, 34, 22041 Hamburg gemäß Kaufvertrag vom 02.11.2012 – Schuldrechtliche Verpflichtung bis spätestens 30.06.2014 eine weitere Sondertilgung in Höhe von EUR 3.000.000 zu leisten (alternativ auf das Darlehen über ursprünglich 52.822 T€)
Stuttgart, Philipp-Reis-Straße 2	38.640 T€	<ul style="list-style-type: none"> – Offene Abtretung der Rechte und Ansprüche aus dem Mietvertrag mit dem Land Baden-Württemberg – Abtretung der Rechte aus der Mietgarantie in offener Form

Übersicht über die im Zusammenhang mit den Darlehensverbindlichkeiten gewährten sonstigen Sicherheiten		
Objekt	Nominalbetrag Darlehen	sonstige Sicherheiten
Hamburg, Hammerstraße 30/34	24.860 T€	<ul style="list-style-type: none"> – erstrangige Briefgrundschuld über 33.600 T€, zweitrangige Buchgrundschuld über 5.700 T€ auf dem Beleihungsobjekt Hamburg – erstrangige Briefgrundschuld über 50.000 T€ auf dem Beleihungsobjekt Essen – erstrangige Briefgrundschuld über 30.500 T€ auf dem Beleihungsobjekt Heilbronn – Abtretung der Rechte und Ansprüche aus allen gegenwärtigen und künftigen Mietverträgen der Objekte Hamburg, Essen und Heilbronn – Abtretung der Ansprüche aus einer All-risk-Versicherung – Verpfändung der Rechte und Ansprüche aus abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften
Essen, Alfredstraße 236	47.288 T€	<ul style="list-style-type: none"> – erstrangige Briefgrundschuld über 33.600 T€, zweitrangige Buchgrundschuld über 5.700 T€ auf dem Beleihungsobjekt Hamburg – erstrangige Briefgrundschuld über 50.000 T€ auf dem Beleihungsobjekt Essen – erstrangige Briefgrundschuld über 30.500 T€ auf dem Beleihungsobjekt Heilbronn – Abtretung der Rechte und Ansprüche aus allen gegenwärtigen und künftigen Mietverträgen der Objekte Hamburg, Essen und Heilbronn – Abtretung der Ansprüche aus einer All-risk-Versicherung – Verpfändung der Rechte und Ansprüche aus abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften
Darmstadt, Deutsche-Telekom-Allee 7	27.178 T€	<ul style="list-style-type: none"> – Vorerst stille Abtretung der Rechte und Ansprüche aus bestehenden und künftigen Mietverträgen – Verpfändung der sich sukzessiv aufzubauenden Instandhaltungsrücklage wie der hälftigen, sich sukzessive aufzubauenden Liquiditätsrücklage. – Vollstreckbares Schuldversprechen in Höhe von 4.400 T€ – die Bank kann, aufgrund nachträglich eintretender oder bekanntgewordener Umstände, Verstärkungen der Sicherungen verlangen – Verpfändung eines Betrages in Höhe von EUR 1.002.156,72 (EUR 300.000 wegen Verkehrswertreduzierung und EUR 702.156,72 anteilige planmäßige Teiltigung) auf einem separat anzulegenden Konto. Der Betrag ist durch monatliche Zahlungen in Höhe von EUR 12.500 und EUR 29.256,53 bis zum Ende der Zinsfestschreibung zu erbringen.
Stuttgart, Breitwiesenstraße 5–7	32.000 T€	<ul style="list-style-type: none"> – offene Abtretung der Rechte und Ansprüche aus den Mietverträgen – persönliche Schuldanerkenntnis des Darlehensnehmers in Höhe von 8.800 T€ – Cash-Sweep sämtlicher Objektüberschüsse durch Überweisung des Mietüberschusses auf ein verpfändetes Reservekonto – Verpfändung eines bei der Bank hinterlegten Festgeldes nebst künftig auflaufender Zinsen. Dieses darf nur für Sondertilgungen verwendet werden.
Nürnberg, Richard-Wagner-Platz 1	9.000 T€	<ul style="list-style-type: none"> – offene Abtretung der Rechte und Ansprüche aus den Mietverträgen – persönliche Schuldanerkenntnis des Darlehensnehmers in Höhe von 2.780 T€ – Cash-Sweep sämtlicher Objektüberschüsse durch Überweisung des Mietüberschusses auf ein verpfändetes Reservekonto – Verpfändung eines bei der Bank hinterlegten Festgeldes nebst künftig auflaufender Zinsen. Dieses darf nur für Sondertilgungen verwendet werden.

Übersicht über die im Zusammenhang mit den Darlehensverbindlichkeiten gewährten sonstigen Sicherheiten		
Objekt	Nominalbetrag Darlehen	sonstige Sicherheiten
Heilbronn, Bahnhofstraße 1–5	18.892T€	<ul style="list-style-type: none"> – erstrangige Briefgrundschuld über 33.600 T€, zweitrangige Buchgrundschuld über 5.700 T€ auf dem Beleihungsobjekt Hamburg – erstrangige Briefgrundschuld über 50.000 T€ auf dem Beleihungsobjekt Essen – erstrangige Briefgrundschuld über 30.500 T€ auf dem Beleihungsobjekt Heilbronn – Abtretung der Rechte und Ansprüche aus allen gegenwärtigen und künftigen Mietverträgen der Objekte Hamburg, Essen und Heilbronn – Abtretung der Ansprüche aus einer All-risk-Versicherung – Verpfändung der Rechte und Ansprüche aus abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften
Düsseldorf, Am Seestern 1	68.000 T€	<ul style="list-style-type: none"> – die einzutragenden Grundschulden haften auch für Zinssicherungsgeschäfte des Darlehensnehmers bei der Bank, deren Laufzeit den 15.01.2015 nicht überschreiten – Abtretung der Rechte und Ansprüche aus dem Kaufvertragsangebot – persönliches Schuldanerkenntnis des Darlehensnehmers gem. Grundschuldbestellungsurkunde – offene Abtretung der Rechte und Ansprüche aus den Mietverträgen – Cash-Sweep sämtlicher Objektüberschüsse durch Überweisung des Mietüberschusses auf ein verpfändetes Reservekonto – Verpfändung eines bei der Bank hinterlegten Festgeldes nebst künftig auflaufender Zinsen. Dieses darf nur für Sondertilgungen verwendet werden.
München, Hultschiner Straße 8	30.000 T€	<ul style="list-style-type: none"> – Abtretung der gegenwärtigen, bedingten und künftigen Rechte und Ansprüche aller gegenwärtigen und zukünftigen Mietverträge hinsichtlich des Finanzierungsobjektes durch den Darlehensnehmer – Abtretung der gegenwärtigen, bedingten und künftigen Rechte und Ansprüche aus einer vollständigen oder teilweisen zukünftigen Veräußerung des Finanzierungsobjektes oder einer anderweitigen Verfügung über das Finanzierungsobjekt durch den Darlehensnehmer – Verpfändung sämtlicher derzeitigen sowie künftigen Konten – Verpfändung des Mieteingangskontos – Abtretung aller gegenwärtigen, bedingten und künftigen Rechte und Ansprüche aus einer „All-Risk-Versicherung“ – Verpfändung sämtlicher künftiger Zahlungsansprüche aus dem noch abzuschließenden Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte – Abtretung aller gegenwärtigen, bedingten und künftigen Rechte und Ansprüche aus allen gegenwärtigen und zukünftigen Objektverwalterverträgen hinsichtlich des Finanzierungsobjektes durch den Darlehensnehmer – Abtretung der Rückgewähr- und Übererlösansprüche des Darlehensnehmers gegen die Vorranggläubiger als Zessionar hinsichtlich der Mietansprüche betreffend die weiteren Beleihungsobjekte

Übersicht über die im Zusammenhang mit den Darlehensverbindlichkeiten gewährten sonstigen Sicherheiten		
Objekt	Nominalbetrag Darlehen	sonstige Sicherheiten
Essen, Opernplatz 2	22.000 T€	<ul style="list-style-type: none"> – Abtretung der Rechte und Ansprüche bestehender und zukünftiger Mietzinsforderungen aus dem Finanzierungsobjekt gemäß Abtretungsvertrag – Zweitrangige Abtretung (nach Vorranggläubiger) der Rechte und Ansprüche bestehender und zukünftiger Mietzinsforderungen aus den Objekten 1800 (Ludwig-Erhardt-Anlage 2–8, Frankfurt a. M.), 2503 (Richard-Wagner-Platz 1, Nürnberg) und 2501 (Breitwiesenstraße 5–7, Stuttgart) gemäß Abtretungsvertrag – Abtretung der Rückgewähransprüche und Nichtrevalutierungserklärung der HSH Nordbank und der HeLaBa als Vorranggläubiger an den Objekten Frankfurt, Nürnberg und Stuttgart – Verpfändung der Rechte und Ansprüche aus der SWAP Vereinbarung mit der Landesbank Berlin AG gemäß Verpfändungsvereinbarung – Abtretung der Rechte und Ansprüche bestehender und zukünftiger Mietzinsforderungen aus dem Objekt 2500 (Deutsche-Telekom-Allee 7, Darmstadt) gemäß Abtretungsvertrag – Verpfändung der Rechte und Ansprüche aus der SWAP Vereinbarung mit der Landesbank Berlin AG gemäß noch separat Verpfändungsvereinbarung
Düsseldorf/Meerbusch, Earl-Bakken-Platz 1	10.500 T€	<ul style="list-style-type: none"> – Abtretung der Rechte und Ansprüche bestehender und zukünftiger Mietzinsforderungen aus dem Finanzierungsobjekt gemäß Abtretungsvertrag – Abtretung der Rechte und Ansprüche bestehender und zukünftiger Mietzinsforderungen aus dem Objekt 2500 (Deutsche-Telekom-Allee 7, Darmstadt) gemäß Abtretungsvertrag

5.3 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren zum 31. Dezember 2012 wie auch im Vorjahr im Wesentlichen aus bezogenen Leistungen im Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben regelmäßig kurze Restlaufzeiten (zwischen 14 und 30 Tage). Die Buchwerte entsprechen im Wesentlichen den beizulegenden Zeitwerten dieser Verbindlichkeiten.

5.4 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten betreffen zum 31. Dezember 2012 wie auch im Vorjahr im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber den Mietern der Immobilien aufgrund von Mietguthaben und erhaltener Mietvorauszahlungen.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten weisen eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr auf. Die Buchwerte entsprechen im Wesentlichen den beizulegenden Zeitwerten dieser Verbindlichkeiten.

5.5 Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt zum 31. Dezember 2012 resultieren ausschließlich aus Umsatzsteuer in Höhe von T€ 971 (Vorjahr: T€ 850).

6. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelfonds enthält die Kassenbestände, die Bankguthaben, kurzfristige Wertpapiere sowie Kontokorrentverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von weniger als 3 Monaten.

Im Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind die nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträge eliminiert worden.

Der Finanzmittelfonds setzt sich folgendermaßen zusammen:

Bankguthaben und Kassenbestände (< 3 Monate)	31.12.2012	31.12.2011
	T€	T€
Zahlungsmittelbestand	64.399	114.463
Wertpapiere	1.112	15.049
Finanzmittelfonds	65.511	129.512
Davon nicht frei verfügbar gemäß IAS 7.48	58.402	112.957

Bei den nicht verfügbaren Finanzmitteln handelt es sich um verpfändete Konten in Höhe von T€ 45.226 (Vorjahr: T€ 104.751) für die Objektfinanzierungen Düsseldorf, Stuttgart-Möhringen, Frankfurt und Nürnberg. Die verpfändeten Beträge dürfen nur für künftige Sondertilgungen und objektbezogene Investitionen für die genannten Objekte verwendet werden.

Darüber hinaus sind Cash-Sweep Konten in Höhe von T€ 6.444 (Vorjahr: T€ 4.338) enthalten, die als sonstige Sicherheit gegenüber der Landesbank Hessen-Thüringen für die Darlehen der Objekte Stuttgart-Möhringen, Nürnberg und Düsseldorf vereinbart wurden. Hierauf werden sämtliche Mietüberschüsse nach Abzug des Kapitaldienstes und der laufenden Bewirtschaftungskosten übertragen.

Des Weiteren besteht seit dem Geschäftsjahr 2012 eine Verpfändung eines Betrages in Höhe von insgesamt T€ 1.002 (Vorjahr: T€ 0) gegenüber der CORE-ALCREDIT BANK AG für das Objekt Darmstadt, T-Systems, der zum Ablauf der Darlehenslaufzeit zur Leistung einer weiteren Sondertilgung verwendet wird. Dieser Betrag wird in monatlichen Raten angespart und beläuft sich zum 31. Dezember 2012 auf T€ 251. Des Weiteren wurde eine Mietkaution in Höhe

von T€ 15 (Vorjahr: T€ 0) als verzinsliche Sicherungsleistung als Festgeld angelegt. Für das Darlehen des Objektes Frankfurt wurde als Sicherheit ein Full-Cash-Sweep Konto (Mieteingangskonto) vereinbart. Der Saldo beträgt zum Stichtag T€ 6.466 (Vorjahr: T€ 3.868). Aus dem Guthaben dürfen nach schriftlicher Zustimmung der Bank Instandhaltungs-, Planungs- und Vermietungskosten beglichen werden.

7. Segmentberichterstattung

Die Gesellschaft ist gemäß IFRS 8 grundsätzlich verpflichtet, Informationen anzugeben, anhand dessen die Art und finanziellen Auswirkungen der von ihm ausgeübten Geschäftstätigkeit sowie das wirtschaftliche Umfeld, in dem es tätig ist, beurteilt werden können.

Die Art der von der Prime Office REIT-AG angebotenen Dienstleistungen besteht ausschließlich in der Tätigkeit als Vermieter. Geographisch ist die Prime Office REIT-AG ausschließlich auf dem deutschen Markt tätig und verfügt über das einzige Segment „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“, das vermietete Büroräume beinhaltet, die im Eigentum der Gesellschaft stehen, von dieser jedoch nicht selbst genutzt werden. Die innerhalb des Segmentes befindlichen Büroimmobilien stellen die Grundlage für den Ertrag der Prime Office REIT-AG dar. Eine Differenzierung nach Kundengruppen liegt nicht vor, da die Prime Office REIT-AG ausschließlich Gewerbeimmobilien im Portfolio hat. Bei der Auswahl der Mieter stellt die Prime Office REIT-AG sehr hohe Ansprüche an die Bonität der Kunden.

Die Büroimmobilien werden alle getrennt voneinander überwacht, um die Ertragskraft jeder einzelnen Immobilie innerhalb des Segmentes bestimmen und um Entscheidungen über die Entwicklung des Segmentes rechtzeitig treffen zu können. Wir verweisen auch auf die Abschnitte 3.1 und 4.3.

Es bestehen im Segment insgesamt drei Mietverhältnisse, die zusammen ca. 50 % (Vorjahr: 50 %) und somit € 32,1 Mio. (Vorjahr: € 33,1 Mio.) der gesamten Mieterträge erwirtschaften. Zwei der drei Verträge mit Mieterlösen von ca. € 22,4 Mio. (Vorjahr: ca. € 22,7 Mio.) sind langfristig mit Laufzeiten bis 2019 bzw. 2023.

8. Sonstige Erläuterungen und Angaben

8.1 Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt 2012 wurden von der Gesellschaft 7 (Vorjahr: 6) Mitarbeiter beschäftigt. Die Gesellschaft beschäftigte zum 31. Dezember 2012 insgesamt 7 (Vorjahr: 6) Mitarbeiter. Darüber hinaus waren zum Abschlussstichtag 2 Vorstandsmitglieder (Vorjahr: 3 Vorstandsmitglieder) bestellt. Zum 30. Juni 2012 ist ein Vorstandsmitglied ausgeschieden. Im Geschäftsjahr fielen Personalaufwendungen in Höhe von T€ 1.842 (Vorjahr: T€ 1.715) an, davon haben die Vorstandsvergütungen im Geschäftsjahr T€ 1.115 (Vorjahr: T€ 944) betragen.

8.2 Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung der Gesellschaft ist es, sicherzustellen, dass zur Unterstützung ihrer Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder Value ein hohes Bonitätsrating und eine hohe Eigenkapitalquote aufrechterhalten werden kann, die zudem den Anforderungen des REIT-Gesetzes entspricht.

Das REIT-Gesetz sieht unter anderem die folgenden Anforderungen vor:

- Mindestens 15 % der Aktien einer REIT-Aktiengesellschaft müssen sich im Streubesitz befinden. (§ 11 Abs. 1 REITG);
- Kein Anleger darf direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt (§ 11 Abs. 4 REITG);
- Bezogen auf die Summe der Aktiva gemäß Einzelabschluss nach § 12 Abs. 1 REITG abzüglich der Ausschüttungsverpflichtung im Sinne des § 13 Abs. 1 REITG und der Rücklagen im Sinne des § 13 Abs. 3 REITG müssen zum Ende eines jeden Geschäftsjahres mindestens 75 % der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen gehören (§ 12 Abs. 2 REITG);
- Bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen eines Geschäftsjahres gemäß Einzelabschluss nach § 12 Abs. 1 REITG müssen mindestens 75 % der Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen eines Geschäftsjahres aus Vermietung, Leasing, Verpachtung einschließlich immobiliennaher Tätigkeiten oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen (§ 12 Abs. 3 REITG);
- Die Gesellschaft muss bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres mindestens 90 % ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses im Sinne des § 275 des Handelsgesetzbuchs, gemindert um die Dotierung der Rücklage nach § 13 Abs. 3 Satz 1 REITG sowie einen Verlustvortrag des Vorjahres und erhöht um die Auflösung der Rücklage gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 REITG, an die Aktionäre als Dividende ausschütten (§ 13 Abs. 1 REITG);
- Die Gesellschaft darf keinen Handel mit ihrem unbeweglichen Vermögen betreiben, der innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre Erlöse aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen erzielt, die mehr als die Hälfte des Wertes des durchschnittlichen Bestandes an unbeweglichem Vermögen innerhalb desselben Zeitraums ausmachen (§ 14 REITG);
- Das am Ende eines Geschäftsjahres im Einzelabschluss nach § 12 Abs. 1 REITG ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft darf 45 % des Betrages, mit dem das unbewegliche Vermögen im Einzelabschluss nach § 12 Abs. 1 REITG angesetzt ist, nicht unterschreiten (§ 15 REITG).

Es werden alle relevanten Vorgaben zum Bilanzstichtag eingehalten mit Ausnahme der Anforderungen des § 15 REITG. Das ausgewiesene Eigenkapital beträgt € 389,1 Mio. und entspricht damit lediglich 42,9 % des Betrages, mit dem das unbewegliche Vermögen angesetzt ist. Der Vorstand der Prime Office REIT-AG geht davon aus, dass eine REIT-Eigenkapitalquote von mindestens 45 % im Jahresverlauf 2013 wieder erreicht wird. Hierfür erwägt die Gesellschaft

den Verkauf weiterer Objekte. Das REIT-Gesetz gewährt sanktionslos bis zum 31. Dezember 2013 eine Unterschreitung der REIT-Mindesteigenkapitalquote von 45 %, bevor es zur Aberkennung des REIT Status und der damit verbundenen Steuerbefreiung kommt.

Die Gesellschaft steuert ihre Kapitalstruktur und nimmt Anpassungen unter Berücksichtigung des Wandels der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor. Wesentlich beeinflusst wird die Kapitalstruktur allerdings durch die Verpflichtung durch das REITG, jeweils mindestens 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses an die Aktionäre auszuschütten.

Insgesamt zielt die Steuerung des Kapitals der Prime Office REIT-AG grundsätzlich auf die Einhaltung der durch das REITG vorgegebenen Strukturkennzahlen. Hinsichtlich des Umfangs des bestehenden Kapitals verweisen wir auf die Erläuterungen unter Abschnitt 5.1.

8.3 Finanzrisikomanagement

8.3.a Risikofaktoren

Durch die Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt, insbesondere Zins-, Währungs-, Kredit- und Liquiditätsrisiken. Das Risikomanagement wird durch den Vorstand wahrgenommen. Auf Grund der überschaubaren Geschäftstätigkeit ist der Vorstand fortlaufend über potenzielle finanzielle Risiken informiert und ergreift ggf. notwendige Maßnahmen. Zu den Maßnahmen gehört auch der gezielte Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten, die lediglich zu Sicherungszwecken eingesetzt werden.

8.3.b Zinsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Sie führen bei den variabel verzinslichen Verbindlichkeiten zu Änderungen des Zinsaufwands und bei festverzinslichen Verbindlichkeiten zu einer Änderung des beizulegenden Zeitwertes dieser finanziellen Verbindlichkeiten.

Zur Absicherung steigender Zinssätze wurden für fast alle variabel verzinslichen Darlehen (Buchwert zum 31. Dezember 2012 T€ 420.510; Vorjahr: T€ 301.028) Festzins Payer Swaps abgeschlossen (zu den Einzelheiten verweisen wir auf die Ausführungen in Abschnitt 4.1). Zum 31. Dezember 2012 erfüllen eine Reihe dieser Zinsswaps die Voraussetzungen für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften gemäß IAS 39.88 (vgl. Abschnitt 2.6). Bei einer Verschiebung der Zinsstrukturkurve zum 31. Dezember 2012 um 25 Basispunkte nach oben, ergäbe sich eine Erhöhung der Marktwerte der Derivate um € 9,7 Mio. (Vorjahr: € 7,7 Mio.) und damit ein entsprechender Finanzertrag in Höhe von € 1,6 Mio. (Vorjahr: € 1,5 Mio.) bzw. eine Erhöhung der Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash flow Hedges um € 8,1 Mio. (Vorjahr: € 6,2 Mio.). Bei einer negativen Verschiebung der Zinsstrukturkurve um ebenfalls 25 Basispunkte ergäbe sich eine Erhöhung der Marktwerte der Derivate um € 1,2 Mio. (Vorjahr: –€ 5,2 Mio.). Diese Erhöhung wäre mit einem Finanzertrag in Höhe von € 1,4 Mio. (Vorjahr: –€ 1,2 Mio.) bzw. einer Verringerung der Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash flow Hedges von € 0,4 Mio. (Vorjahr: € 6,4 Mio.) verbunden.

8.3.c Währungsrisiko

Fremdwährungsrisiken entstehen, wenn künftige Transaktionen oder bilanzierte Vermögenswerte und Schulden auf eine andere als der funktionalen Währung (EUR) lauten. Durch die Beschränkung der Geschäftstätigkeit auf das Inland bestehen zum 31. Dezember 2012 keine wesentlichen Währungsrisiken auf der Vermögensseite der Prime Office REIT-AG.

Wesentliche Währungsrisiken der Gesellschaft wurden im Geschäftsjahr 2012 durch vollständige Ablösung des CHF-Darlehens für das Objekt Frankfurt und Umfinanzierung des CHF-Darlehens in ein Euro-Darlehen für das Objekt T-Online im Rahmen der Prolongation ausgeschlossen.

8.3.d Kreditrisiko

Kreditrisiken entstehen, wenn Dritte ihren Verpflichtungen aus bestehenden Finanzinstrumenten nicht nachkommen können. Sie bestehen grundsätzlich bis zur Höhe der Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte (vgl. Abschnitt 4.1).

Im Zusammenhang mit den Mietverträgen bestehen die Ausfallrisiken bis zur Höhe der während der unkündbaren Vertragslaufzeit zufließenden Mindestleasingzahlungen. Dieses Ausfallrisiko wird durch die Auswahl von Mietern mit hoher Bonität begrenzt. Zum 31. Dezember 2012 waren von den Mietern Kauttionen in Höhe von T€ 15 (Vorjahr: T€ 929) und Bürgschaften im Gegenwert von T€ 4.045 (Vorjahr: T€ 3.925) hinterlegt. Im Geschäftsjahr ist es zu keinen Wertberichtigungen gekommen. Forderungsausfälle waren unverändert zum Vorjahr nicht zu verzeichnen. Zinssicherungsinstrumente werden nur mit Kreditinstituten hoher Bonität abgeschlossen, um die Ausfallrisiken in diesem Bereich zu verringern.

Hinsichtlich der Risikokonzentration i. S. d. IFRS 7.34 (c) verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den drei Mietverträgen, die insgesamt 50 % der Mieterträge erwirtschaften, in Abschnitt 7. Die Beurteilung der Risikokonzentration durch das Management erfolgt im Rahmen der laufenden Betreuung der Objekte durch das Asset Management. Hierbei werden die Vermietungsstände laufend aktualisiert und wesentliche Änderungen dem Management kommuniziert.

8.3.e Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass ein Unternehmen künftig nicht in der Lage sein wird, seine finanziellen vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen. Durch eine Liquiditätsplanung wird überprüft, ob das Unternehmen jederzeit über ausreichende finanzielle Mittel verfügen kann. Die Liquiditätsplanung basiert auf den bestehenden Wirtschaftsplänen für die einzelnen Immobilien, in denen die erwarteten Liquiditätszuflüsse aus dem Mietzins und den Betriebskostenvorauszahlungen den geplanten Liquiditätsabflüssen aus Instandhaltungsmaßnahmen etc. gegenüber gestellt werden. Darüber hinaus werden in den Planungsrechnungen die monatlichen Zins- und Tilgungszahlungen hinsichtlich des umfangreichen Darlehensbestands berücksichtigt. Des Weiteren berücksichtigt die Liquiditätsplanung der Gesellschaft Zahlungsverpflichtungen aus der Verwaltung der Immobilien und damit zusammenhängenden Beratungskosten. Darüber hinaus werden außerordentliche Zahlungsströme im Rahmen

des Liquiditätsmanagements so früh wie möglich berücksichtigt. Hierbei werden – soweit notwendig – Kreditlinien vereinbart bzw. im Bestand befindliche Wertpapiere veräußert, um gegebenenfalls auftretende zwischenzeitliche Liquiditätsengpässe auszugleichen. Im Geschäftsjahr 2013 plant die Gesellschaft mit einer Mindestliquidität auf Monatsbasis, d. h. liquide Mittel inklusive Geldmarktfonds, abzüglich in bar hinterlegter Sicherheiten, die € 2,5 Mio. nicht unterschreitet.

Zum Bilanzstichtag zum 31.12.2012 bestehen Verbindlichkeiten aus Darlehen von Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr in Höhe von rd. € 209 Mio. (Vorjahr: € 155 Mio.). In den Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr ist die im Zuge des Verkaufes der Immobilie Hamburg, Hammerstraße 30/34, zu tilgende Objektfinanzierung in einer Größenordnung von rd. € 24 Mio. enthalten. Des Weiteren laufen die Darlehen für die Objekte Düsseldorf, Am Seestern 1, Nürnberg, Richard-Wagner-Platz 1, Stuttgart, Breitwiesenstraße 5–7 und Darmstadt, T-Online-Allee 1 in Höhe von insgesamt € 100 Mio. am 31. Dezember 2013 sowie die Zinsfestschreibung für die Objekte Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2–8 und München, Hultschiner Str. in Höhe von € 74 Mio. am 30. September 2013 bzw. 28. Juni 2013 aus. Weiterhin sind im Geschäftsjahr 2013 planmäßige Tilgungen in Höhe von rd. € 12 Mio. vorgesehen. Der Vorstand geht davon aus, dass die Objektfinanzierungen planmäßig und zu marktgerechten Konditionen umgeschuldet bzw. verlängert werden können. Der Bestand der Gesellschaft hängt davon ab, dass diese Refinanzierungen bzw. Prolongationen in ausreichender Höhe durchgeführt werden können.

Vor dem Hintergrund der Leerstände im Portfolio und der beabsichtigten Revitalisierungsmaßnahmen müssen möglicherweise zusätzliche Fremdmittel aufgenommen werden. Der Vorstand geht davon aus, dass die Gesellschaft ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen kann. Darüber hinaus verweisen wir auf die Fälligkeitsanalyse in Abschnitt 5.2.

8.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag liegen nicht vor.

8.5 Nahe stehende Unternehmen und Personen

Die Prime Office REIT-AG unterhält Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen. Zu diesen zählen zum einen die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der Prime Office REIT-AG.

Zum anderen zählten bis zum 4. Juli 2012 dazu die DCM Deutsche Capital Management AG sowie ihre Tochtergesellschaften DCM Real Estate Management GmbH, DCM Service GmbH, die verschiedene Dienstleistungen für einige der Aktionäre erbringt, DCM Verwaltungs GmbH, die Verwaltung GIH Grundbesitzinvestitionsgesellschaft Hamm mbH und die DFM GmbH, die als Komplementärin einzelner Grundstücks-KGs agiert.

Des Weiteren war bis zum 21. Juni 2012 als nahe stehende Person Herr Johann Deinböck zu nennen, der zum damaligen Zeitpunkt Mehrheitsaktionär der DCM Deutsche Capital Management AG sowie deren Aufsichtsratsvorsitzender war. Darüber hinaus ist Herr Deinböck Mehrheitsgesellschafter, einer der geschäftsführenden Kommanditisten sämtlicher Grundstücks-KGs sowie persönlich

geschäftsführender Kommanditist in einer der Grundstücks-KGs. Des Weiteren war zum damaligen Zeitpunkt Herr Deinböck im Rahmen einer atypisch stillen Beteiligung an der DCM Real Estate Management GmbH beteiligt.

Herr Deinböck ist Geschäftsführer der Bayrischen Fondsverwaltung GmbH, die Komplementärin der MOM Mall of Munich Beteiligungs GmbH & Co. Objekt Hopfenpost KG (MOM) ist.

Die Prime Office REIT-AG hat von der MOM Büroräume angemietet, für die bis zum 31. Dezember 2012 insgesamt T€ 206 (Vorjahr: T€ 127 an die MOM und T€ 13 an die DCM Deutsche Capital Management AG) gezahlt wurden.

Mit Datum vom 28. September 2007 (letzter Nachtrag vom 18. Januar 2011) hat die Gesellschaft mit der DCM Deutsche Capital Management AG und der DCM Real Estate Management GmbH eine Vereinbarung über Leistungen im Bereich des Property Management geschlossen. Die Vergütung aus diesem Vertrag belief sich bis zum 31. Dezember 2012 auf insgesamt netto T€ 2.316 (davon T€ 447 umlagefähig; Vorjahr: T€ 1.756, davon T€ 451 umlagefähig). Seit dem 1. Juli 2011 richtet sich die Verwaltervergütung nach dem Verkehrswert der Immobilien.

Des Weiteren ist als nahe stehende Person Herr Stefan Giesler zu nennen, der als Mitglied im Aufsichtsrat der Prime Office REIT-AG sowie als Partner der optegra:hhkl GmbH & Co. KG StBG und WPG tätig ist.

optegra:hhkl erbringt für die Gesellschaft Accounting und Controlling Dienstleistungen, insbesondere die Buchführung, Erstellung des HGB Jahresabschlusses sowie die Erstellung des IFRS-Einzelabschlusses, des Halbjahresfinanzberichts und der Quartalsberichte nach IFRS.

Die für diese Dienstleistungen im Jahr 2012 angefallenen Aufwendungen der Gesellschaft belaufen sich auf T€ 570.

Sämtliche Geschäfte sind zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen worden.

8.6 Vorstand

Vorstände der Gesellschaft waren im gesamten Geschäftsjahr:

- » Herr Claus Hermuth, Vorstandsvorsitzender, Rechtsanwalt,
- » Herr Alexander von Cramm, stellvertretender Vorstandsvorsitzender, Kaufmann,
- » Herr Heinz-Theo Tetsch, Kaufmann (bis 30. Juni 2012).
- » Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands haben für das Geschäftsjahr T€ 1.115 (Vorjahr: T€ 944) betragen.

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

- » Herr Prof. Dr. h.c. Roland Berger (Vorsitzender), Unternehmensberater,
- » Herr Prof. Dr. Kurt Faltlhauser (stellvertretender Vorsitzender), Bayerischer Staatsminister der Finanzen a. D.,
- » Herr Prof. Dr. Franz-Joseph Busse, Hochschullehrer,
- » Herr Stefan Giesler, Steuerberater,
- » Herr Prof. Dr. Harald Wiedmann, Wirtschaftsprüfer,
- » Herr Dr. Lutz Mellinger, Kaufmann.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wurde für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr insgesamt T€ 395 (Vorjahr: T€ 358) als Vergütung gewährt.

MÜNCHEN, DEN 1. MÄRZ 2013



CLAUS HERMUTH
(Vorstand)



ALEXANDER VON CRAMM
(Vorstand)

Zur Nachhaltigkeit gehören
auch Transparenz und eine
offene Kommunikation.

Bestätigungsvermerk

An die Prime Office REIT-AG

Wir haben den IFRS-Einzelabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Prime Office REIT-AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Einzelabschlusses nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den IFRS-Einzelabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere IFRS-Einzelabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Einzelabschluss unter Beachtung der IFRS vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie die Nachweise für die Angaben in Buchführung und den IFRS-Einzelabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des IFRS-Einzelabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet. Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Einzelabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind.

MÜNCHEN, DEN 1. MÄRZ 2013

ERNST & YOUNG GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT



VON PETRIKOWSKY
Wirtschaftsprüfer



NEUGEBAUER
Wirtschaftsprüfer

REIT-Angaben

Erklärung des Vorstands

Hinsichtlich der Anforderung der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 erklären wir in Zusammenhang mit unserem Jahresabschluss gemäß HGB sowie dem Einzelabschluss nach IFRS:

1. Die Streubesitzquote der Aktionäre unserer Gesellschaft, berechnet nach § 11 Abs. 1 Sätze 3 und 4 REITG, betrug nach unserem Kenntnisstand zum 31. Dezember 2012 68,5 % des Grundkapitals der Gesellschaft. Die entsprechende Meldung erfolgte gegenüber der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.
2. In Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz hielt nach unserer Kenntnis per 31. Dezember 2012 kein Anleger direkt 10 % oder mehr der Aktien unserer Gesellschaft, sodass er über 10 % oder mehr Stimmrechte verfügt.
3. Bezogen auf die Summe der Aktiva gemäß Einzelabschluss abzüglich Ausschüttungsverpflichtung sowie der Rücklagenbildung im Sinne des § 12 Abs. 2 REITG
 - a) gehörten zum Stichtag 31. Dezember 2012 mindestens 75 % der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen, das insgesamt 907,9 Millionen Euro beträgt und insofern 87,92 % der Aktiva darstellt, und
 - b) bestanden keine REIT-Dienstleistungsgesellschaften.
4. Bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 3 und 4 REITG
 - a) wurden im Geschäftsjahr 2012 Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen in Höhe von 76,3 Millionen Euro erwirtschaftet. Das entspricht 100 % der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen.
 - b) bestanden keine REIT-Dienstleistungsgesellschaften.
5. In 2012 schüttete die Prime Office REIT-AG 11,9 Millionen Euro als Dividende für das Geschäftsjahr 2011 an ihre Aktionäre aus.
6. Die Dividende der Prime Office REIT-AG stammt nicht aus vorbelasteten Teilen des Gewinns.
7. Für das Geschäftsjahr 2012 beabsichtigt der Vorstand der Prime Office REIT-AG der Hauptversammlung vorzuschlagen, neben der gesetzlichen Ausschüttung in Höhe von 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses nach dem REITG, weitere 1,8 Millionen Euro, damit insgesamt 9,3 Millionen Euro aus dem vorhandenen Bilanzgewinn als Dividende an die Anteilseigner auszuschütten.
8. Die Prime Office REIT-AG hat in 2012 für 41,7 Millionen Euro bzw. 4,6 % des unbeweglichen Vermögens veräußert. Seit 2011 hat die Gesellschaft damit insgesamt für 42,8 Millionen Euro bzw. rund 4,5 % des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen der letzten fünf Geschäftsjahre veräußert. Hinsichtlich § 14 REITG hat die Prime Office REIT-AG damit keinen Immobilienhandel betrieben.

9. Das im Einzelabschluss der Prime Office REIT-AG zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 gemäß § 12 Abs. 1 REITG ausgewiesene Eigenkapital beträgt 389,1 Millionen Euro und entspricht damit lediglich 42,9 % des Betrages, mit dem das unbewegliche Vermögen angesetzt ist. Die Vorgabe des § 15 REITG wird zum Bilanzstichtag nicht erfüllt. Der Vorstand der Prime Office REIT-AG geht davon aus, dass eine REIT-Eigenkapitalquote von mindestens 45 % im Jahresverlauf 2013 wieder erreicht wird, sodass die zum 31. Dezember 2013 nach dem REIT-Gesetz erforderliche Mindesteigenkapitalquote erfüllt werden kann.

MÜNCHEN, DEN 1. MÄRZ 2013

DER VORSTAND DER PRIME OFFICE REIT-AG



Glossar

Hier finden Sie einige ausgewählte Fachausdrücke des Kapitalmarkts und der Immobilienbranche.

Asset Management	Identifikation, Beurteilung, Bewertung, Erwerb, Nutzung (einschließlich Neuvermietung) und Veräußerung der Immobilienbestände, einschließlich der Steuerung der Modernisierung und des Umbaus der Immobilien. Ausübung sämtlicher strategischer Verantwortlichkeiten mit dem Ziel einer wertorientierten Steuerung des Gesamtprozesses und Betreuung von Objekten und Portfolien in allen kaufmännischen und technischen Belangen.
Bruttoanfangsrendite	Verhältnis der Jahresnettomiete zum Kaufpreis der Immobilie ohne Erwerbsnebenkosten (in Prozent).
D&O-Versicherung	Versicherungsschutz zu Gunsten von Organen juristischer Personen bei Inanspruchnahme aufgrund von Schäden, die sie durch eine Pflichtverletzung verursacht haben und für die sie zusätzlich persönlich einstehen müssen.
EBIT	Earnings before Interest and Tax. Ergebnis vor Zinsen und Steuern.
EBITDA	Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation. Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen.
EBT	Earnings before Tax. Ergebnis vor Ertragsteuern.
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate. Zinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft.
Exit Tax	Steuervergünstigungen gemäß § 3 Nr. 70 EStG.
Facility Management	Verwaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen. Hierzu gehört insbesondere das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement.
FFO	Funds from Operations. Aus Sicht der Gesellschaft eine für REIT-AGs maßgebliche liquiditätsorientierte Kennziffer, die sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Rechnungswesen der Gesellschaft ableitet und die die aus der fortlaufenden Vermietungstätigkeit erzielten Einnahmen darstellt. Ausgehend vom operativen Ergebnis (EBIT) werden Bereinigungen um nicht liquiditätswirksame Effekte vorgenommen.

GAV	Gross Asset Value. Der im IFRS-Zwischenabschluss und in den IFRS-Einzelabschlüssen ausgewiesene Buchwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien der Gesellschaft zuzüglich kurzfristiger Vermögenswerte sowie im Bau befindlicher Immobilien (geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau).
Gesamtkostenverfahren	Eine nach HGB und IFRS anerkannte Form der Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung, bei der den Umsatzerlösen die Gesamtkosten der Betriebsleistung der Periode gegenübergestellt werden (anders als beim Umsatzkostenverfahren).
IAS	International Accounting Standards.
IFRS	International Financial Reporting Standards. IFRS steht in diesem Glossar für vom International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlichte Rechnungslegungsvorschriften, wie sie in der EU anzuwenden sind.
Immobilienfonds	Vermögensanlage in Grundstücken, die mit Wohn- oder Geschäftshäusern bebaut sind oder bebaut werden sollen. Bei geschlossenen Immobilienfonds wird in der Regel ein klar definiertes Objekt finanziert, z. B. ein Bürogebäude oder ein Einkaufszentrum. Nach der Finanzierung wird der Fonds geschlossen, d. h. es werden keine weiteren Scheine ausgegeben. Im Unterschied zu den geschlossenen Fonds können bei offenen Immobilienfonds Anteile jederzeit gekauft oder zurückgegeben werden.
Immobilienmanagement	Verwaltung von Wohn- oder Gewerbeimmobilien. Hierzu gehört insbesondere die klassische Mietverwaltung, das Betriebskostenmanagement, die Vermietung von Objekten, die Steuerung der Vermietung für den Eigentümer und das Instandhaltungsmanagement.
Immobilienportfolio	Zusammensetzung einer Kapitalanlage aus verschiedenen Objekten, die sich an verschiedenen Standorten befinden.
Investitionen	Unter Investitionen versteht die Gesellschaft Anschaffungskosten für den Erwerb von Immobilien. Hierunter fallen nicht Anschaffungsnebenkosten oder Renovierungskosten.
Jahresnettomiete	Vertraglich vereinbarte monatliche Miete ohne Umsatzsteuer und Nebenkosten (-vorauszahlungen) zum betrachteten Stichtag multipliziert mit zwölf.
Landmark-Immobilie	Immobilien mit herausgehobener Bedeutung aufgrund der geografischen Lage und ihrer Konzeption.
Leerstandsquote	Beschreibt das Verhältnis der nicht vermieteten Fläche zur vermietbaren Gesamtfläche, jeweils zum betrachteten Stichtag.
LTV-Ratio	Loan-to-Value-Ratio. Beschreibt das Verhältnis der Summe der kurz- und langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten zum Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Lock-up-Periode	Zeitraum nach dem Börsengang, in dem Aktionäre sich verpflichten, keine ihrer Aktien zu verkaufen.
Makrolage	Lage im Hinblick auf Standortfaktoren und Strukturdaten der Region, der Stadt und/oder des Stadtteils. Hierzu zählen u. a. Verkehrsanbindung Einkaufsmöglichkeiten, Nähe zur Stadt oder ländliche Lage und Freizeitmöglichkeiten.
Mietoptionsrecht	Eine Vereinbarung im Mietvertrag, wonach einer der Vertragspartner (in der Regel der Mieter) das Recht hat, den befristeten Mietvertrag vor Ablauf der Vertragszeit durch einseitige Erklärung auf einen weiteren befristeten Zeitraum zu verlängern. In den Mietertabellen steht das Wort „Option“, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, für ein Optionsrecht des Mieters.
Mietrendite	Verhältnis der Jahresmiete zum jeweiligen Marktwert der Immobilie (in Prozent). Dabei ist zwischen den Kennzahlen der Brutto- und Nettomietrendite zu unterscheiden.
Mikrolage	Lage im Hinblick auf die nähere Umgebung, d. h. das nachbarliche Umfeld, die Infrastruktur, die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die Grünanbindung, die Nahversorgung, die Verkehrserschließung, die Park- und Anfahrtsmöglichkeiten, die Immissionsbelastung, die Himmelsrichtung, die zukünftige Entwicklung der Lage etc.
Multi Tenant-Objekt	Bezeichnung für eine Immobilie mit mehreren Mietern.
NAV	Net Asset Value. Kennziffer, die den Substanzwert oder inneren Wert einer Immobilienaktie angibt. Er ist die Summe aller Vermögenswerte abzüglich Schulden (= Eigenkapital im jeweiligen IFRS-Zwischenabschluss bzw. IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft) und wird um latente Steuern sowie derivative Finanzinstrumente bereinigt.
„Off Market“-Transaktionen	Bezeichnung für Transaktionen außerhalb von Ausschreibungen oder Bieterverfahren.
Property Management	Siehe Immobilienmanagement.
REIT	Real Estate Investment Trust.
REIT-AG	Immobilien-Aktiengesellschaft mit börsennotierten Anteilen.
REIT-EK-Quote	Bezeichnet das Verhältnis des Eigenkapitals zum Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im jeweiligen IFRS-Zwischenabschluss bzw. IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft.
REITG	Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen.

Restmietlaufzeit	Verbleibende Vertragsdauer des betreffenden Mietverhältnisses bis zu seiner frühestmöglichen ordentlichen Beendigung.
Sanierungsmaßnahmen	Sanierungsmaßnahmen umfassen häufig Dacherneuerungsarbeiten, die Ersetzung überholter Heizungsanlagen, die Erneuerung von Wasserleitungen und der Elektroinstallation, die Renovierung von Gemeinschaftsflächen sowie Fassadensanierungen.
Single Tenant-Objekt	Bezeichnung für eine Immobilie mit nur einem Mieter. Das Pendant dazu ist ein Multi Tenant-Objekt.
Staffelmietvereinbarung	Vereinbarung, gemäß der sich die zu zahlende Nettomiete zu einem vereinbarten Zeitpunkt erhöht, ohne dass es einer besonderen Aufforderung durch den Vermieter bedarf.
Track Record	Erfolgs- und Erfahrungsgeschichte.
Value-Added-Objekt	Büroimmobilien mit guter Substanz und in guten Lagen, deren Wertsteigerungspotenzial (z. B. durch Leerstandsreduzierung, Modernisierung oder Neupositionierung von Single Tenant-Objekten in Multi Tenant-Objekte) genutzt werden soll.
Verbraucherpreisindex	Vom Statistischen Bundesamt ermittelter und veröffentlichter Verbraucherpreisindex für Deutschland.
Vermietungsquote	Beschreibt das Verhältnis der vermieteten Fläche zur vermietbaren Gesamtfläche, jeweils zum betrachteten Stichtag.
Vor-REIT-AG	Aktiengesellschaft, die einzelne Voraussetzungen einer REIT-AG nach dem REITG erfüllt und beim Bundeszentralamt für Steuern entsprechend registriert ist.
Wertsicherungsklausel	Klausel, die die Höhe der Nettomiete an einen bestimmten Vergleichsmaßstab (z. B. den Verbraucherpreisindex) bindet. Veränderungen des Vergleichsmaßstabs führen dann in der Regel automatisch zu einer entsprechenden Anpassung der Nettomiete.

Unternehmenskalender 2013	12. – 15.03.2013	MIPIM, Cannes
	21.03.2013	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2012
	11. – 12.03.2013	Deutschlandkonferenz Bankhaus Lampe, Baden Baden
	15. – 16.04.2013	Deutsche GRI (Global Real Estate Institute), Frankfurt
	08.05.2013	Q1-Bericht
	29. – 30.05.2013	Kempen Property Seminar, Amsterdam
	23.07.2013	Ordentliche Hauptversammlung
	08.08.2013	Halbjahresfinanzbericht
	04.09.2013	SRC Forum Financials & Real Estate, Frankfurt
	23. – 25.09.2013	German Corporate Conference Berenberg/Goldman
	24. – 26.09.2013	Baader Investment Konferenz, München
	24. – 26.09.2013	German Investment Conference UniCredit, Kepler
	07. – 09.10.2013	expo real, München
	07.11.2013	Neunmonatsbericht
	11. – 13.11.2013	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
	21. – 23.11.2013	Führungstreffen Wirtschaft, Berlin
Dezember 2013	Small- & MidCap-Conference CB Seydler, Genf	

Kontakt

Prime Office REIT-AG
Hopfenstraße 4
80335 München
Telefon: +49. 89. 710 40 90-0
Telefax: +49. 89. 710 40 90-99
E-Mail: info@prime-office.de
www.prim-office.de

IR & PR-Kontakt:
Richard Berg
Telefon: +49. 89. 710 40 90-40
Telefax: +49. 89. 710 40 90-99
E-Mail: richard.berg@prime-office.de

Impressum

Herausgeber: Der Vorstand der Prime Office REIT-AG, München
Konzept und Gestaltung: heller & partner communication GmbH, München
Stand: März 2013
© Prime Office REIT-AG, München

