



# Prime Office REIT-AG

EXCELLENCE IN GERMAN REAL ESTATE

Telefonkonferenz anlässlich der Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts

München, 09. August 2012



Soweit diese Präsentation zukunftsgerichtete Aussagen enthält, welche das Geschäft, die finanzielle Situation und die Ergebnisse aus der operativen Tätigkeit der Prime Office REIT-AG betreffen, basieren diese Aussagen auf momentanen Erwartungen und Annahmen des Vorstands der Prime Office REIT-AG. Diese Erwartungen und Annahmen unterliegen jedoch einer Anzahl an Risiken und Unsicherheiten, welche zu wesentlichen Abweichungen der tatsächlichen Ergebnisse des Unternehmens von den in den zukunftsgerichteten Aussagen enthaltenen Annahmen führen können. Neben weiteren, hier nicht aufgeführten Faktoren können sich Abweichungen aus Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und der Wettbewerbssituation, vor allem in den Kerngeschäftsfeldern und –märkten der Prime Office REIT-AG ergeben. Auch die Entwicklungen der Finanzmärkte sowie die Veränderungen nationaler und internationaler Vorschriften, insbesondere hinsichtlich steuerlicher und die Rechnungslegung betreffende Vorschriften, können entsprechenden Einfluss haben. Terroranschläge und deren Folgen können die Wahrscheinlichkeit und das Ausmaß von Abweichungen erhöhen.

Die Gesellschaft übernimmt keine Verpflichtung, die hier enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen öffentlich zu revidieren oder zu aktualisieren.

# Highlights H1/2012 (I)

- Stabile Geschäftsentwicklung: Hohe Funds from Operations (FFO) in H1/2012; FFO steigt deutlich auf 12,8 Mio. Euro nach 9,9 Mio. Euro in H1/2011
- Wesentliche Verbesserung des Finanzergebnisses aufgrund der Entschuldung im IPO (H1/2012: -16,2 Mio. Euro; H1/2011: -21,2 Mio. Euro)
- Fortgesetzte Finanzkrise: Zinsniveau führt weiterhin zu nicht liquiditätswirksamen Bewertungsverlusten der derivativen Zinssicherungsgeschäfte (Swap-Marktwerte) in Höhe von rund 8 Mio. Euro. Geringfügig reduzierte Bewertung des Immobilienportfolios (-0,9%) i. W. aufgrund kürzerer Mietvertragsrestlaufzeiten in Frankfurt und Düsseldorf
- Periodengewinn in Höhe von 2,4 Mio. Euro in H1/2012 geprägt von temporärem Leerstand sowie geringerer Immobilienbewertung
- „EPRA-Earnings“, d.h. der um Bewertungseffekte bereinigte Periodengewinn, mit 9,9 Mio. Euro in H1/2012 deutlich über H1/2011 (4,7 Mio. Euro)



# Highlights H1/2012 (II)

- Nettoverschuldung steigt trotz Tilgungsleistung (6,9 Mio. Euro) aufgrund der Bewertung der Zinssicherungsgeschäfte leicht auf 576,6 Mio. Euro an: Leverage bei 59,9%, Loan-to-Value bei 65,4%
- REIT-Eigenkapitalquote aufgrund der Swap-Bewertung und Dividendenzahlung bei 41,4%
- Net Asset Value pro Aktie bei 8,86 Euro per 30.06.2012
- Vorzeitige, langfristige Mietvertragsverlängerung für das BMW-Designcenter
- Nachhaltige Kursbelastung durch Verkaufsdruck der Altaktionäre ausgeblieben: Lock-Up-Periode per 01.07.2012 ausgelaufen. Umplatzierung von rund 5,7 Mio. Aktien aus Beständen der Altaktionäre erfolgreich abgeschlossen. Aktien Anfang Juli 2012 in die privaten Depots der Altaktionäre eingebucht. Aktienkurs steigt von 2,73 Euro auf 3,50 Euro (31.07.2012)
- Vorstand bestätigt die Umsatz-, FFO- und Dividendenziele für 2012



# Immobilienbericht H1/2012



# Immobilienkennzahlen

	30.06.2012	31.12.2011	in %	Kommentierung
Objektanzahl	14	14	n.a.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leichte Abwertung des Immobilienportfolios (-0,9%) auf 963,1 Mio. Euro                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- allgemeine Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes</li> <li>- ratierlich sinkende verbleibende Mietvertragsrestlaufzeit</li> <li>- temporärer Leerstand in einzelnen Immobilien sowie</li> <li>- insbesondere die nur noch kurze, verbleibende Mietvertragsrestlaufzeit der Immobilien in Frankfurt und Düsseldorf</li> </ul> </li> <li>- Bei einem Leerstand von 5,3% bzw. insgesamt rund 20.000 m<sup>2</sup> verteilt auf die Immobilien in Stuttgart, Frankfurt bzw. Heilbronn besteht insgesamt ein grundsätzlich hoher Vermietungsstand (94,7%)</li> <li>- WALT im Jahresverlauf aufgrund der Mietvertragsverlängerung/ Vermietungen in München und Heilbronn bei 6,5 Jahren (nach 6,8 Jahren per 31.12.2011)</li> </ul>
Marktwert	963,1	971,6	-0,9%	
lt. Gutachten CBRE				
Vermietbare Fläche	383.819	383.440	-0,1%	
Vermietungsstand	94,7	96,1	-1,4 PP	
Leerstandsrate	5,3	3,9	+1,4 PP	
Jährliche Kaltmieteinnahmen	64,5	65,4	-1,4%	
Gross Initial Yield	6,7	6,7	0,0%	
Netto-Anfangsrendite (Net Initial Yield)	6,0	6,0	0,0%	
Gewichtete Mietvertrags-Restlaufzeit (WALT) (in Jahren)	6,5	6,8	-4,4%	
Durchschnittlicher Wert in Euro pro m <sup>2</sup>	2.509	2.534	-1,0%	
Durchschnittliche Miete in Euro pro m <sup>2</sup>	14,00	14,21	-1,5%	

# Update-Bewertung H1/2012

Objekt		Gesamtfläche	Marktwert	Marktwert	Änderung
		in m <sup>2</sup>	31.12.2011	30.06.2012	in %
München	BMW Design-Center	8.224	24,1	24,2	0,4%
Frankfurt	Westend-Ensemble	35.101	161,8	157,9	-2,4%
Darmstadt	T-Online Zentrale	72.528	172,5	172,5	0,0%
Meerbusch	Medtronic Zentrale	8.038	16,4	16,4	0,0%
Essen	Hochtief-Zentrale	24.531	38,6	38,5	-0,3%
München	SZ-Turm	62.237	186,6	186,6	0,0%
Stuttgart/ Fellbach	Landesamt für Besoldung	19.854	39,7	39,4	-0,8%
Hamburg	Imtech-Zentrale	16.008	45,5	45,6	+0,2%
Essen	Hochtief (Gruga)	30.314	73,1	73,2	+0,1%
Darmstadt	T-Systems	24.686	53,2	53,2	0,0%
Stuttgart-M.	emporia	25.284	41,7	40,5	-2,9%
Nürnberg	Sigmund- Schuckert-Haus	6.445	13,0	13,0	0,0%
Heilbronn	Neckarturm	14.750	29,7	29,9	+0,7%
Düsseldorf	Xcite	35.819	75,7	72,2	-4,6%
		<b>383.819</b>	<b>971,6</b>	<b>963,1</b>	<b>-0,9%</b>

## Kommentierung

- Leichte Abwertungen (markt- bzw. laufzeitbedingt) in den Objekten in Essen/ Gruga und Stuttgart/ Fellbach
- Abwertungen in Stuttgart/ Möhringen, Frankfurt bzw. Düsseldorf resultieren aus dem temporären Leerstand bzw. der nur noch kurzen Mietvertragsrestlaufzeit
- Bewertungsgewinne in
  - Vermietungsbedingt: Heilbronn
  - Vorzeitige Vertragsverlängerung: München (BMW)
  - Marktbedingt: Hamburg, Essen

## Breitwiesenstraße 5-7, Stuttgart-Möhringen



### Objekt

Mietfläche:	25.284 m <sup>2</sup>
Gew. durchschn. Mietlaufzeit:	8,4 Jahre
Marktwert (30.06.2012):	40,5 Mio. Euro
Wert pro m <sup>2</sup> :	1.602 Euro
Jahresmiete:	1,3 Mio. Euro
Durchschnittsmiete pro m <sup>2</sup> :	4,20 Euro (inkl. Leerstand)
Rendite (GIY):	3,2% (Gesamtmieter inkl. Leerstand)
Vermietungsstand:	38,9%

## Vermietungsaktivitäten

- Vermietungsstand: rd. 9.800 m<sup>2</sup> bzw. ca. 40% der Gesamtmietfläche:
  - Cenit AG (10 Jahre) und Hochtief Solutions AG (5 Jahre)
  - Mietzins mit jeweils 10,50 Euro/m<sup>2</sup> am oberen Rand der Marktmiete im Stuttgarter Süden
- Ursprünglicher LOI-Interessent zwar weiterhin grundsätzlich interessiert, Exklusivität aufgrund der Verzögerungen im Entscheidungsprozess ausgelaufen
- Interessent aus dem „Automotive-Sektor“ für gesamte Restfläche: Detailprüfung hat begonnen
- Zwei potenzielle Mieter für Anmietung für bis zu 3 Jahren (jeweils bis zur Gesamtfläche) in Prüfungsprozess
- Verschiedene Mietinteressenten in Größenordnungen zwischen 1.000 bzw. 2.000 m<sup>2</sup>



## Ludwig-Erhard-Anlage 2-8, Frankfurt / Main



### Objekt

Mietfläche:	35.101 m <sup>2</sup>
Gew. durchschnittl. Mietlaufzeit:	0,5 Jahre
Marktwert (30.06.2012):	157,9 Mio. Euro
Wert pro m <sup>2</sup> :	4.498 Euro
Jahresmiete:	9,7 Mio. Euro
Durchschnittsmiete pro m <sup>2</sup> :	23,03 Euro (inkl. Leerstand)
Rendite (GIY):	6,1% (inkl. Leerstand)
Vermietungsstand:	89,6%

## Vermietungsaktivitäten

- Immobilienmarkt Frankfurt bleibt aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (insbesondere als Finanzstandort) schwierig
- Frankfurter Markt wird zwar derzeit von verschiedenen Großmietern geprüft, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führen tendenziell jedoch zu abwartender Haltung:
  - Angesprochene Großmieter halten sich zunächst weiter zurück
- Die Strategie der Vermietung an Großmieter wird insbesondere aufgrund des bestehenden Wettbewerbsvorteils fortgesetzt
- Joint Lead-Makler: In Ergänzung zu Knight Frank (mit nach wie vor höchstem Abschlussvolumen in Frankfurt) wurde Jones Lang LaSalle als weiterer Makler eingeschaltet

## Am Seestern 1, Düsseldorf



### Objekt

Mietfläche:	35.819 m <sup>2</sup>
Gew. durchschn. Mietlaufzeit:	0,8 Jahre
Marktwert (30.06.2012):	72,2 Mio. Euro
Wert pro m <sup>2</sup> :	2.016 Euro
Jahresmiete:	7,1 Mio. Euro
Durchschnittsmiete pro m <sup>2</sup> :	16,63 Euro
Rendite (GIY):	9,9%
Vermietungsstand:	100%

## Vermietungsaktivitäten

- Weiterhin positives Momentum im Vermarktungsprozess bzw. positives Feedback aus Vermarktungsgesprächen
- Verschiedene Mietinteressenten
  - Sub-Contractors: Nach Vorstandswechsel nun neuer verdichteter Belegungsplan verabschiedet
    - Liste potenzieller Mieter für größere Flächen (direkte Anmietung) bzw. für kleinere Flächen (Office-Provider) wird abgearbeitet
  - Potenzieller Großmieter für ca. 15.000 m<sup>2</sup> mit Laufzeit 10 Jahren:
    - Selektionsprozess weit fortgeschritten: Xcite steht nur noch im Wettbewerb zu einem weiteren Objekt
    - Entscheidung im Sommer/ Spätsommer erwartet
- Laufender Prüfungsprozess mit zwei potenziellen Mietern aus dem Bereich Financial Services (8.000 – 15.000 m<sup>2</sup>):
  - Xcite jeweils mit weiteren Wettbewerbsobjekten auf der Shortlist

## BMW Design-Center, München



- Frühzeitige Mietvertragsverlängerung mit BMW bis Sep. 2023 (ursprüngliche Laufzeit bis September 2016)
- Ankermieter BMW nutzt 56% der Fläche
- Semcon Group ist zweiter Großmieter (Mietvertrag läuft bis Juni 2017)

## Neckarturm, Heilbronn



- Vermietungsleistung in H1/2012 von rd. 5.000 m<sup>2</sup> erhöht Vermietungsstand in Heilbronn auf rd. 93%
  - Mietvertragsverlängerungen für insgesamt ca. 3.100 m<sup>2</sup> (Aachen Mecklenburgische Versicherungen, Santander Bank bzw. Lidl)
  - Neue Mietvertragsabschlüsse mit verschiedenen Ärzten bzw. der Lidl Stiftung über insgesamt 1.830 m<sup>2</sup>

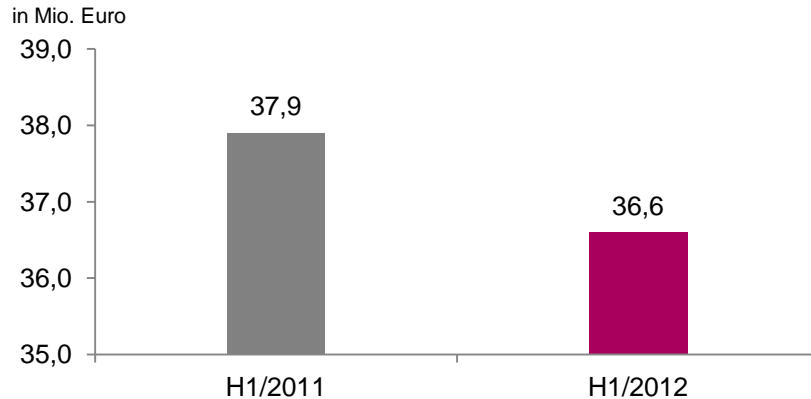
**>Weitere vorzeitige Vertragsverlängerungen im Gespräch**

# Finanzzahlen H1/2012 (IFRS)

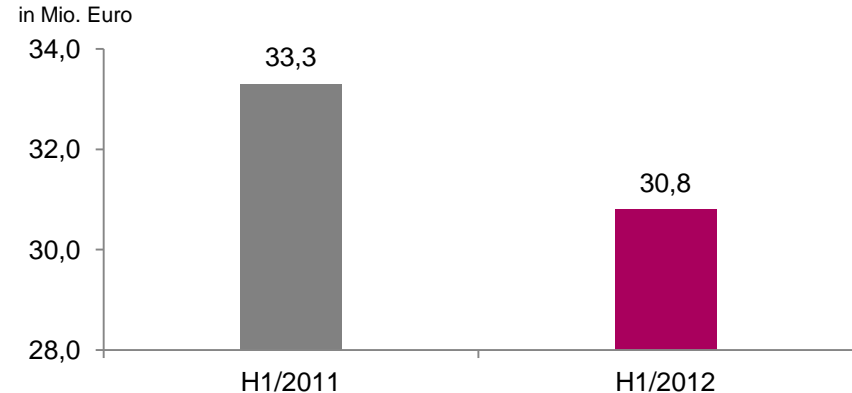


# Finanzielle Eckdaten in H1/2012 (I)

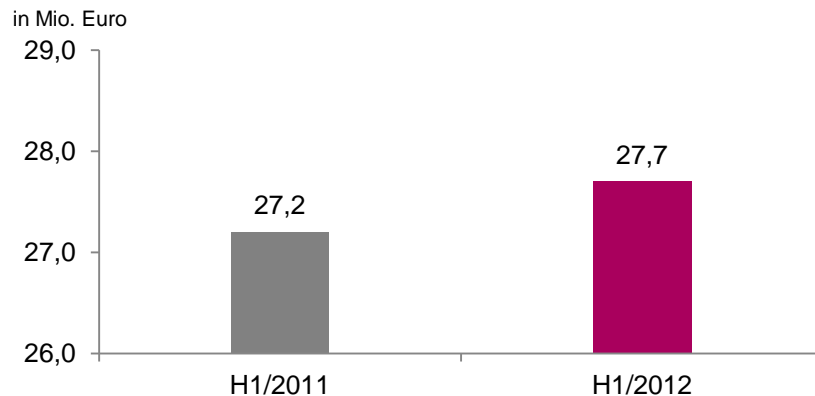
## Umsatzerlöse aus Vermietung u. Verpachtung



## Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung



## Operatives Ergebnis (EBIT) vor Bewertungsergebnis

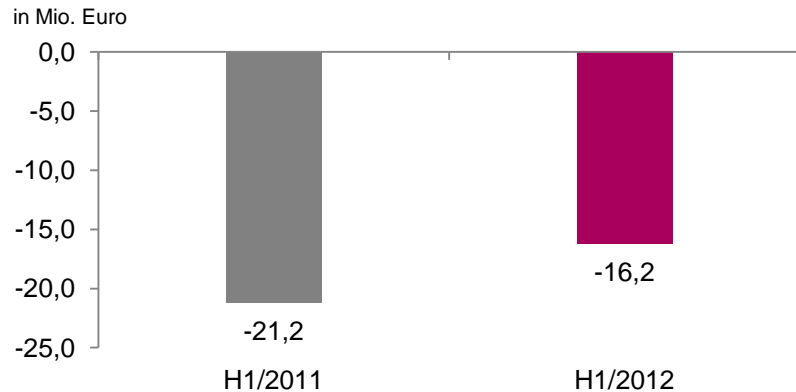


## Anmerkungen

- Aufgrund vorübergehenden Leerstands liegen Umsatzerlöse mit 36,6 Mio. Euro in H1/2012 leicht unter H1/2011
- Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung mit 30,8 Mio. Euro erwartungsgemäß unter H1/2011
- Leichter Anstieg des operativen Ergebnisses vor Bewertungsergebnis auf 27,7 Mio. Euro im Vergleich zu H1/2011

# Finanzielle Eckdaten in H1/2012 (II)

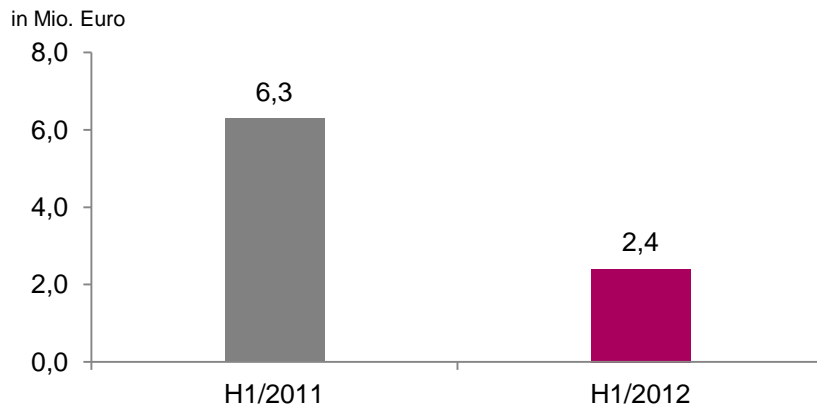
## Finanzergebnis



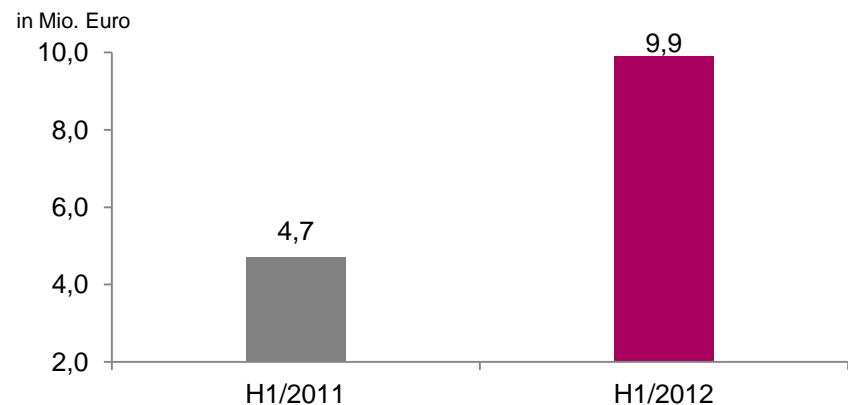
## Anmerkungen

- Zinsauszahlungen in H1/2012 mit 14,7 Mio. Euro deutlich unter H1/2011 (-18,8 Mio. Euro)
- Finanzergebnis in H1/2012 gegenüber H1/2011 deutlich verbessert
- Periodengewinn in H1/2012: 2,4 Mio. Euro
- Deutlicher Anstieg der EPRA-Earnings (Gewinn bereinigt um Bewertungseinflüsse) gegenüber H1/2011

## Periodenergebnis



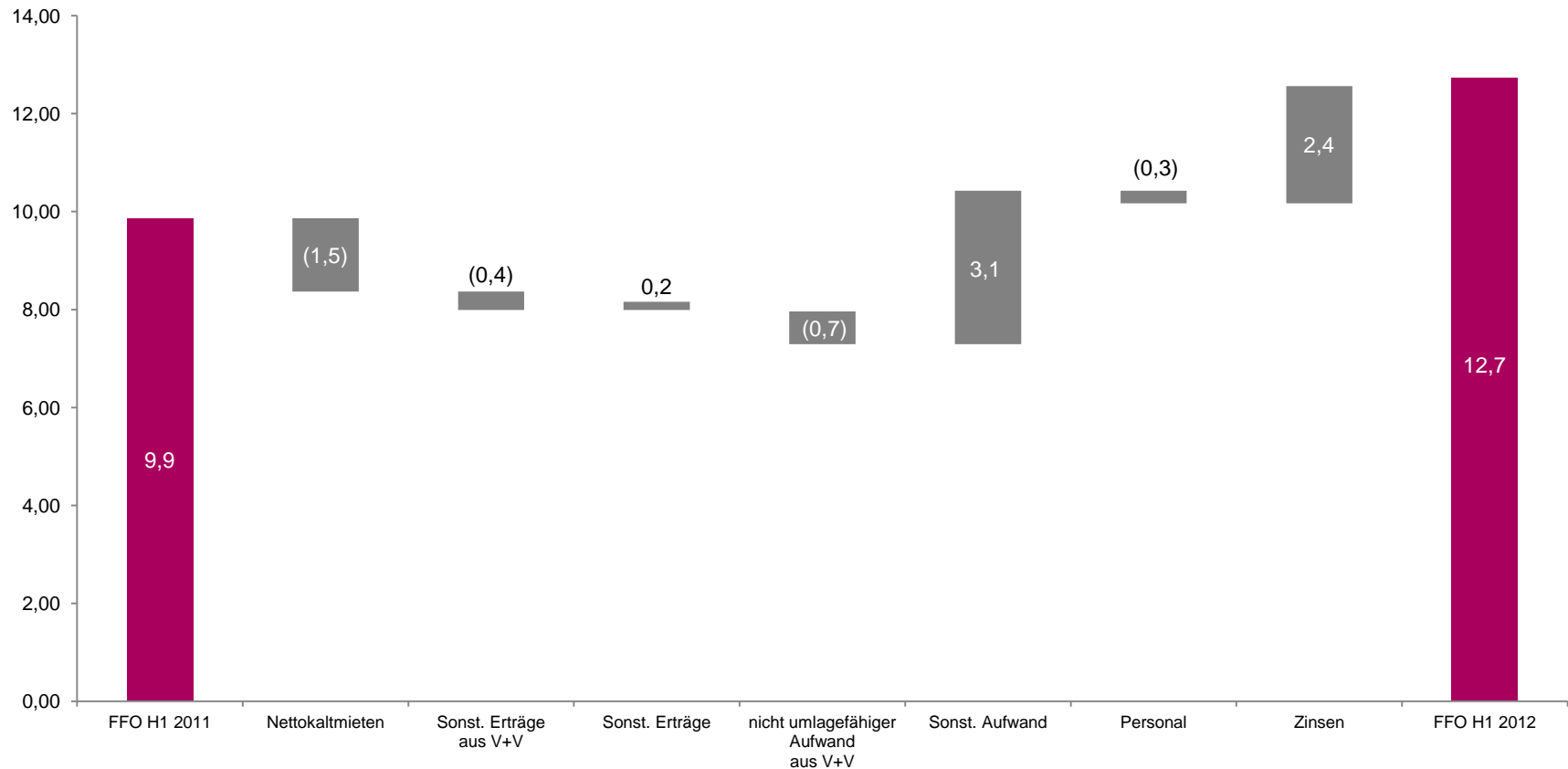
## EPRA-Earnings



# Finanzielle Eckdaten in H1/2012 (III)

## FFO-Bridge

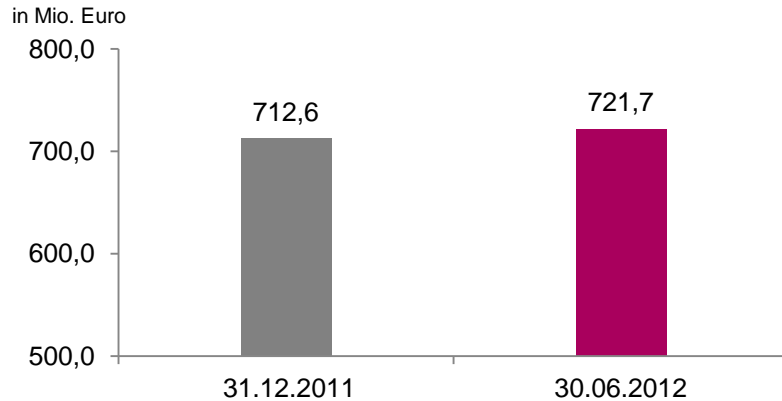
in Mio. Euro



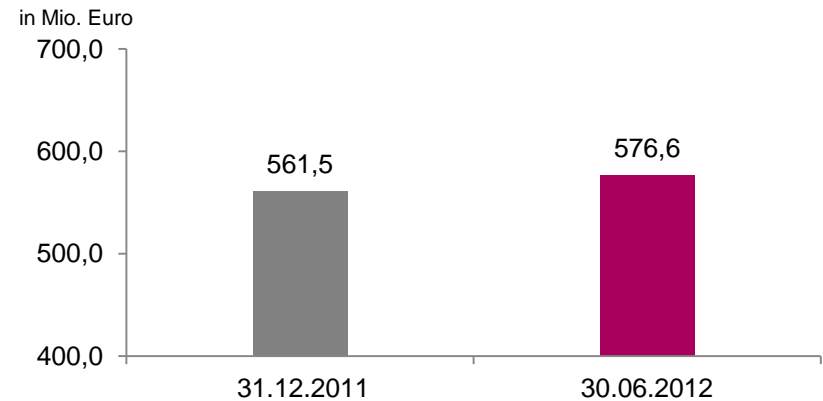
- FFO mit 12,7 Mio. Euro in H1/2012 deutlich über H1/2011 und über Plan für das Geschäftsjahr 2012
- FFO-Guidance für 2012 mit 17 – 19 Mio. Euro unverändert aufgrund erwartetem Geschäftsverlauf in H2/2012

# Finanzielle Eckdaten in H1/2012 (IV)

## Gesamtverbindlichkeiten<sup>1)</sup>



## Nettoverschuldung<sup>2)</sup>



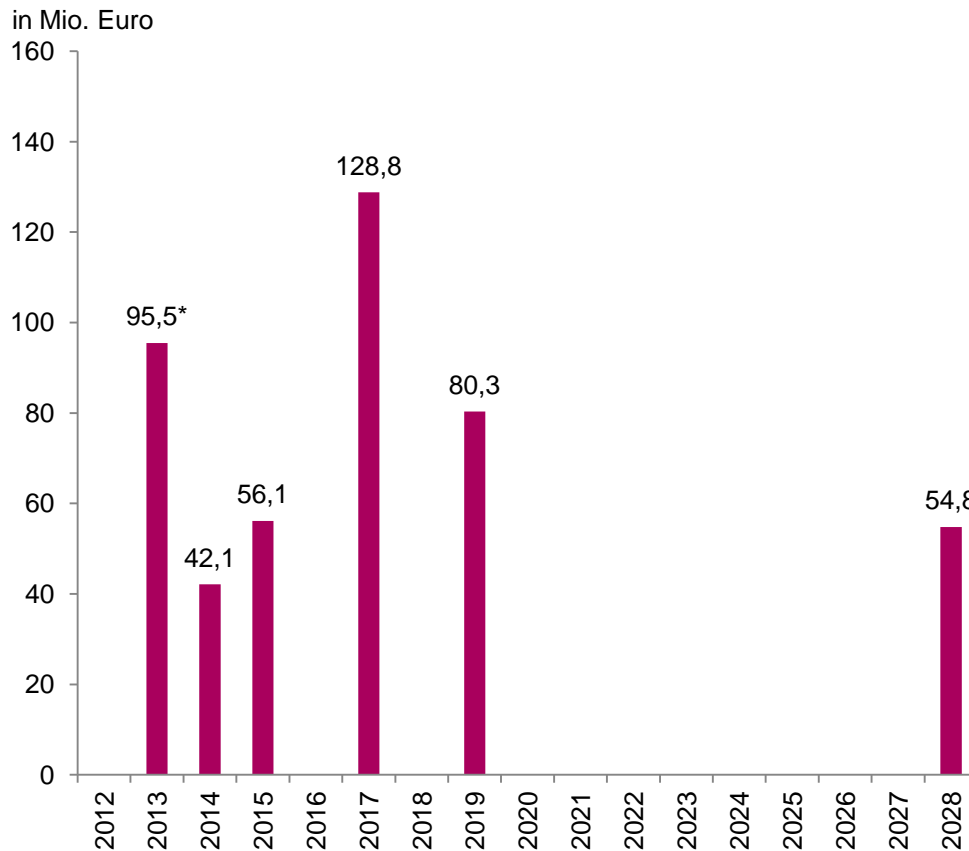
## Anmerkungen

- Gesamtverbindlichkeiten im Wesentlichen aufgrund der Marktbewertung der derivativen Finanzinstrumente leicht über dem Niveau vom 31. Dezember 2011
- Nettoverschuldung mit 576,6 Mio. Euro (IFRS) aufgrund der Swap-Bewertung gegenüber 31. Dezember 2011 leicht gestiegen (2,7%)
- Leverage bei 59,9%; LTV bei 65,4%
- REIT-Eigenkapitalquote aufgrund von Swap-Bewertung und Dividendenzahlung per 30. Juni 2012 bei 41,4% (31.12.2012: 43,1%)



# Finanzielle Eckdaten in H1/2012 (V)

## Fälligkeitsprofil



\* Davon rund 45 Mio. Euro aus IPO-Erlösen hinterlegt

## Anmerkungen

- Endbetrag der bis 2028 zu prolongierenden Darlehen in Höhe von 457,6 Mio. Euro
- Zusätzlich: CHF-Darlehen, dessen Nominalbetrag in CHF vorgehalten wird (59,6 Mio. Euro). Rückzahlung im September 2013 geplant

- Der Vorstand rechnet weiterhin mit einer stabilen Entwicklung des konjunkturellen Umfeldes und des Büroimmobilienmarktes in Deutschland
- Der Vorstand erwartet im Geschäftsjahr 2012 Umsatzerlöse inklusive Betriebskostenvorauszahlungen von 72 – 74 Mio. Euro sowie einen FFO von 17 – 19 Mio. Euro
- Für das Geschäftsjahr 2012 wird trotz der Belastungen durch Umbau und vorübergehenden Leerstand in 2013 eine Dividende in Höhe von 9 – 12 Mio. Euro geplant



---

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

---

Prime Office REIT-AG  
Hopfenstraße 4  
80332 München  
[www.prime-office.de](http://www.prime-office.de)

Richard Berg  
Director  
Investor Relations  
Tel. +49 89 710 40 90 40  
[richard.berg@prime-office.de](mailto:richard.berg@prime-office.de)