



Prime Office REIT-AG

EXCELLENCE IN GERMAN REAL ESTATE

Telefonkonferenz anlässlich der Veröffentlichung des Neunmonatsberichts

München, 08. November 2012



Disclaimer

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 Q1-Q3/2012 (I)

- Hohe Funds from Operations (FFO) in Q1-Q3/2012: FFO steigt deutlich auf 19,6 Mio. Euro nach 15,3 Mio. Euro in Q1-Q3/2011
- Signifikante Verbesserung des Finanzergebnisses auf -24,2 Mio. Euro in Q1-Q3/2012 nach -31,8 Mio. Euro im Vorjahr aufgrund der deutlich reduzierten Nettoverschuldung
- Periodengewinn in Höhe von 7,3 Mio. Euro bzw. 0,14 Euro pro Aktie im Berichtszeitraum negativ beeinflusst von Bewertungseffekten und temporärem Leerstand: „EPRA-Earnings“, d.h. der um Bewertungseffekte bereinigte Periodengewinn, steigen um 44,4% auf 15,6 Mio. Euro (Q1-Q3/2011: 10,8 Mio. Euro)
- Anhaltende Finanzkrise: Zinsniveau führt weiterhin zu nicht liquiditätswirksamen Bewertungsverlusten der derivativen Sicherungsgeschäfte (Swap-Marktwerte) in Höhe von rund 12,3 Mio. Euro
- Nettoverschuldung steigt trotz Tilgungsleistung (12,8 Mio. Euro) aufgrund der Bewertung der Zins-sicherungsgeschäfte leicht auf 576,3 Mio. Euro: Leverage bei 60,0 %, Loan-to-Value bei 64,9 %



Highlights Q1-Q3/2012 (II)

- REIT-Eigenkapitalquote mit 41,5% gegenüber der Jahresmitte (41,4%) leicht verbessert. Eigenkapitalquote aufgrund von Swap-Bewertungen weiterhin unter der 45%-Marke des REIT-Gesetzes
- Net Asset Value pro Aktie steigt auf 8,94 per 30.09.2012 nach 8,86 Euro per 30.06.2012
- Veräußerung der Imtech-Zentrale in Hamburg: Verwendung des Liquiditätsüberschusses (rd. 16 Mio. Euro) u.a. zur vorzeitigen Rückführung bestehender Finanzierungen mit Zinssätzen deutlich über aktuellem Zinsniveau (weitere Reduzierung der Fremdkapitalkosten); erwarteter HGB-Gewinn in Höhe von rd. 5,7 Mio. Euro wird als zukünftiges Dividendenpotenzial REIT-eigenkapitalquotenstärkend vorgetragen
- FFO-Guidance für FY2012 erhöht: Bei Umsatzerlösen von 72 bis 74 Mio. Euro wird die FFO-Guidance von ursprünglich 17 bis 19 Mio. Euro um 3 Mio. Euro auf 20 bis 22 Mio. Euro erhöht. Um das Risikoprofil der Gesellschaft stabil zu halten wird die Dividenden-Guidance für das Geschäftsjahr 2012 mit 9 bis 12 Mio. Euro auf dem bisherigem Niveau bestätigt



Immobilienbericht



Breitwiesenstraße 5-7, Stuttgart-Möhringen



Objekt

Mietfläche:	25.284 m ²
Gew. durchschn. Mietlaufzeit:	8,4 Jahre
Marktwert (30.06.2012):	40,5 Mio. Euro
Wert pro m ² :	1.601 Euro
Jahresmiete:	1,3 Mio. Euro
Durchschnittsmiete pro m ² :	4,20 Euro (inkl. Leerstand)
Rendite (GIY):	3,2% (Gesamtmieter inkl. Leerstand)
Vermietungsstand:	38,9%

Vermietungsaktivitäten

- Rückgang des Büro-Vermietungsabschlussvolumens im Stuttgarter Markt um 23% y-o-y
- Interessent aus dem Automobil-Sektor für gesamte Restfläche:
 - Abschlusschance in Q4/2012
- Drei potenzielle Mieter in verschiedenen Größenordnungen und Verhandlungsstadien

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



Objekt

Mietfläche:	35.101 m ²
Gew. durchschn. Mietlaufzeit:	0,5 Jahre
Marktwert (30.06.2012):	157,9 Mio. Euro
Wert pro m ² :	4.489 Euro
Jahresmiete:	9,7 Mio. Euro
Durchschnittsmiete pro m ² :	27,49 Euro
Rendite (GIY):	6,1%
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
- Brandschutzsanierung abgeschlossen
 - Weitere Showrooms zur Unterstützung der Vermarktungsaktivitäten kurzfristig verfügbar
- Diverse Marketingmaßnahmen verabschiedet, u.a. Eventmarketing zur Steigerung des Bekanntheitsgrads bei potenziellen Mietern
- Senckenberg-Carré: Sondierung der Vermarktung von Flächen < 5.000 m²

Am Seestern 1, Düsseldorf



Objekt

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

Vermietungsaktivitäten

- Weiterhin positives Momentum im Vermarktungsprozess bzw. positives Feedback aus Vermarktungsgesprächen
- Sub-Contractors: Nach Verabschiedung des neuen verdichteten Belegungsplans hat nunmehr der konkrete Vermietungsprozess begonnen
 - Schriftlicher Kontakt mit allen potentiellen Mietern
 - Erste Gespräche mit erkennbarem Anmietungsinteresse
 - Prime Office hat eigenen Koordinator vor Ort abgestellt
 - Vermietungspotenzial > 5.000 m² erkennbar
 - Abschlüsse aus Sicht der Kontraktoren bis Februar 2013 erforderlich
 - Zusätzlich weitere Mietinteressenten in Größenordnungen von bis zu 3.000 m² (IT-Dienstleistungszentrum)
- Potenzieller Großmieter für ca. 15.000 m² (10 Jahre)
 - Entscheidung in Q4/2012 verschoben
- Prüfungsprozess mit zwei potenziellen Mietern aus dem Bereich Financial Services (8.000 – 15.000 m²) abgeschlossen:
 - Entscheidung in Q4/2012 erwartet

BMW Design-Center, München

- Fortgeschrittene Verhandlungen mit der Semcon-Group über eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung der bestehenden Flächen (insgesamt 44% der Gesamtfläche)

Neckarturm, Heilbronn

- Mietvertragsabschlüsse von mehr als 900 m² führen zu Vollvermietung
- Anmietung durch Kaufland, Bäckerei sowie eine Arztpraxis
- Mietvertragsauslauf (rd. 3.100 m²) im März 2013: Es bestehen drei konkrete Mietinteressenten für ca. 3.000 m²

Sigmund-Schuckert-Haus, Nürnberg

- Deutsche Rentenanstalt hat bis Ende 2014 verlängert (ursprgl. Laufzeit bis Ende 2013)

Imtech-Zentrale, Hamburg



Objekt

Mietfläche:	16.008 m ²
Gew. durchschn. Mietlaufzeit:	10,4 Jahre
Marktwert (30.09.2012):	44,0 Mio. Euro
Wert pro m ² :	2.748 Euro
Jahresmiete:	2,9 Mio. Euro
Durchschnittsmiete pro m ² :	15,10 Euro
Rendite (GIY):	6,6%
Vermietungsstand:	100%

Fakten

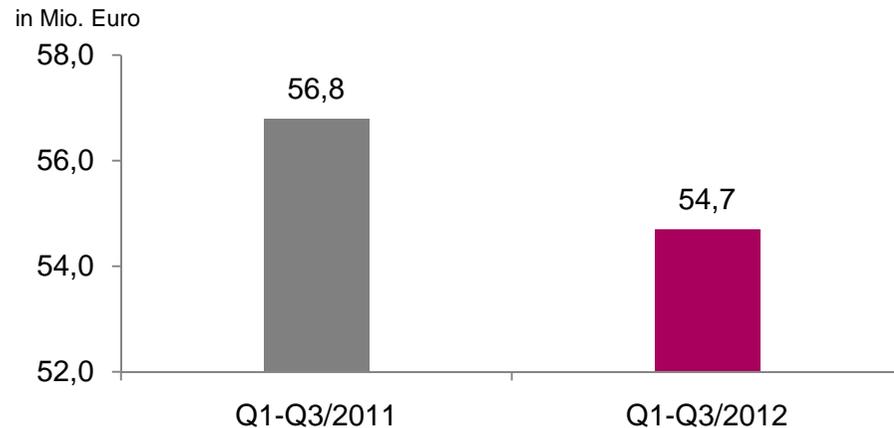
- Beurkundung am 02. November 2012
- Übergang von Nutzen und Lasten am 31. Dezember 2012
- Liquiditätsüberschuss in Höhe von rund 16 Mio. Euro unter Verrechnung von Mieten, sonstiger Kosten sowie Rückführung Fremdkapital verbleibt :
 - Verkaufspreis über der Marktbewertung der Immobilie zwischen 2008 und der IPO-Bewertung (39,7 Mio. Euro) der Prime Office
- Verwendung der Verkaufserlöse u.a. zur vorzeitigen Rückführung bestehender Finanzierungen mit Zinssätzen deutlich über dem aktuellem Zinsniveau
- Weitere Reduzierung der Fremdkapitalkosten
- Erwarteter HGB-Gewinn in Höhe von rd. 5,7 Mio. Euro wird als zukünftiges Dividendenpotenzial vorgetragen
- Verbesserung der REIT-Eigenkapitalquote um zwei Prozentpunkte

Finanzzahlen Q1-Q3/2012 (IFRS)

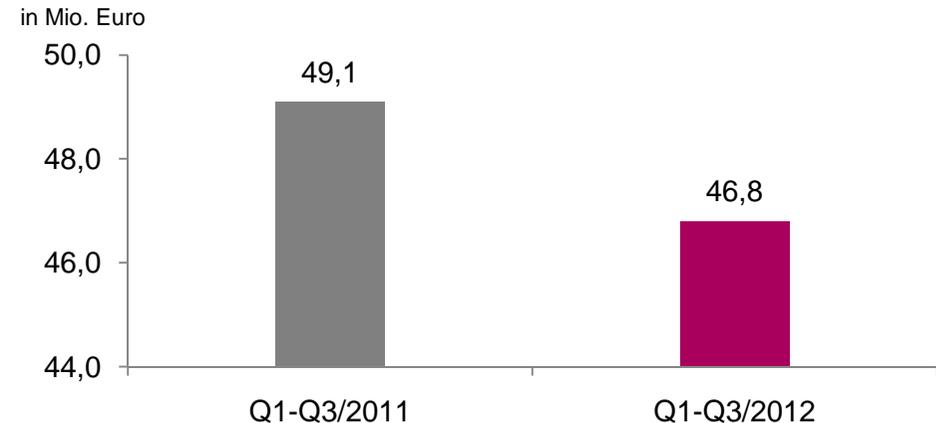


Finanzielle Eckdaten in Q1-Q3/2012 (I)

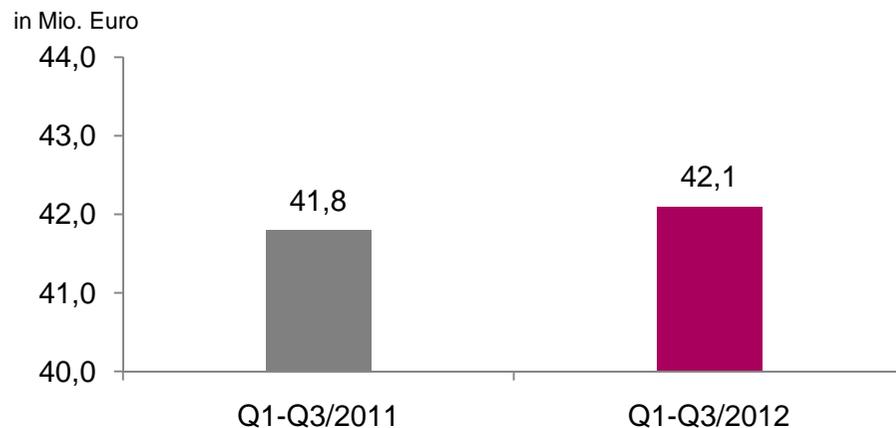
Umsatzerlöse aus Vermietung u. Verpachtung



Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung



Operatives Ergebnis (EBIT) vor Bewertungsergebnis



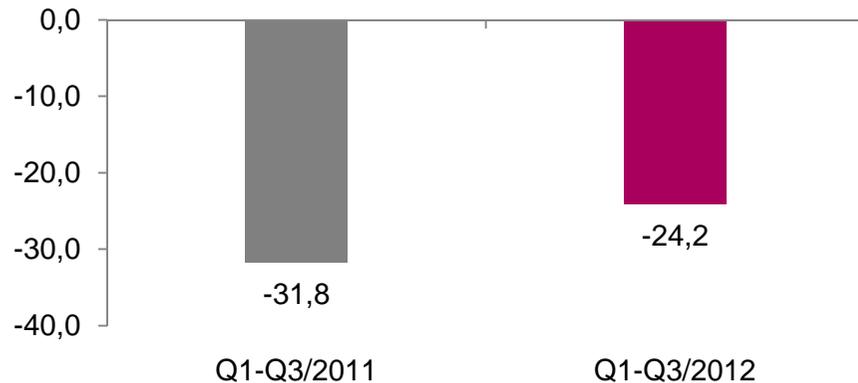
Anmerkungen

- Aufgrund vorübergehenden Leerstands liegen Umsatzerlöse mit 54,7 Mio. Euro in Q1-Q3/2012 leicht unter Q1-Q3/2011
- Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung mit 46,8 Mio. Euro erwartungsgemäß unter Q1-Q3/2011
- Leichter Anstieg des Operativen Ergebnisses vor Bewertungsergebnis auf 42,1 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr durch deutliche Reduzierung des sonstigen betrieblichen Aufwands

Finanzielle Eckdaten in Q1-Q3/2012 (II)

Finanzergebnis

in Mio. Euro

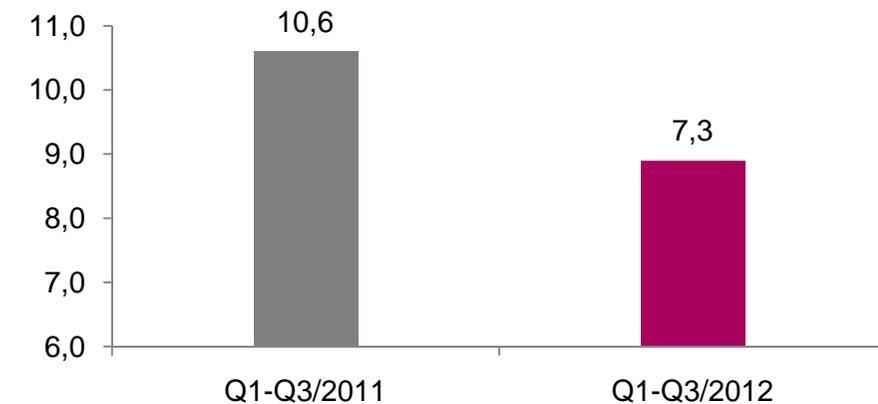


Anmerkungen

- Zinsauszahlungen in Q1-Q3/2012 mit 22,5 Mio. Euro deutlich unter Q1-Q3/2011 (28,6 Mio. Euro)
- Finanzergebnis in Q1-Q3/2012 gegenüber Q1-Q3/2011 nachhaltig verbessert
- Periodengewinn in Q1-Q3/2012: 7,3 Mio. Euro
- Deutlicher Anstieg der EPRA-Earnings (Gewinn bereinigt um Bewertungseinflüsse) gegenüber Q1-Q3/2011

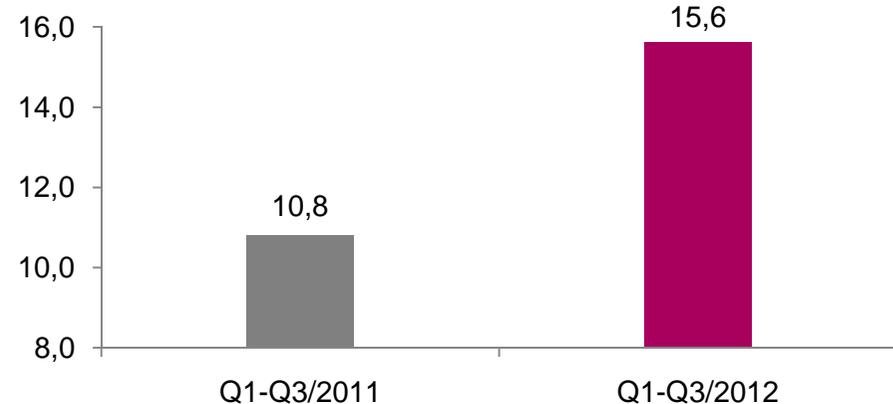
Periodenergebnis

in Mio. Euro



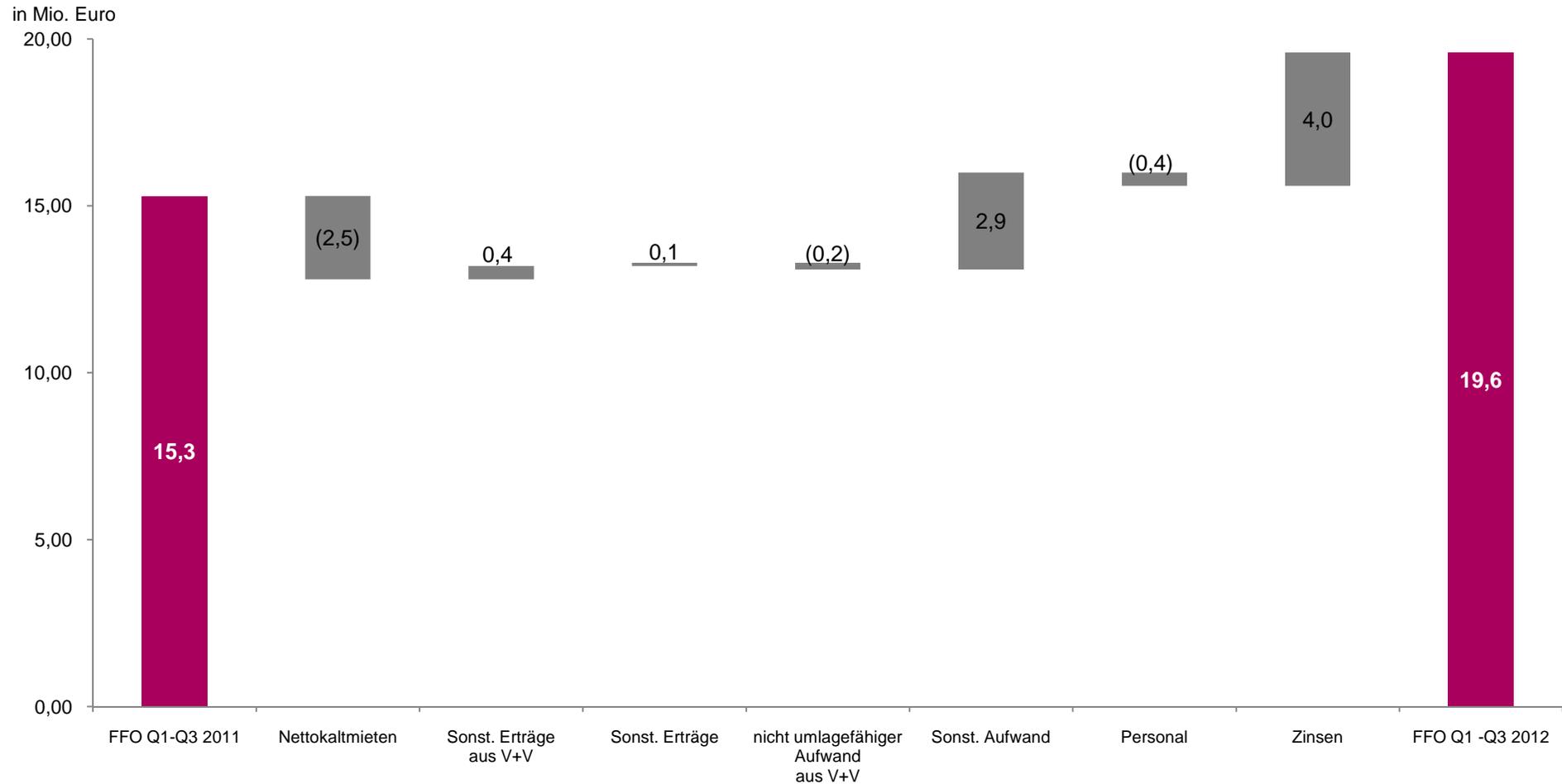
EPRA-Earnings

in Mio. Euro



Finanzielle Eckdaten in Q1-Q3/2012 (III)

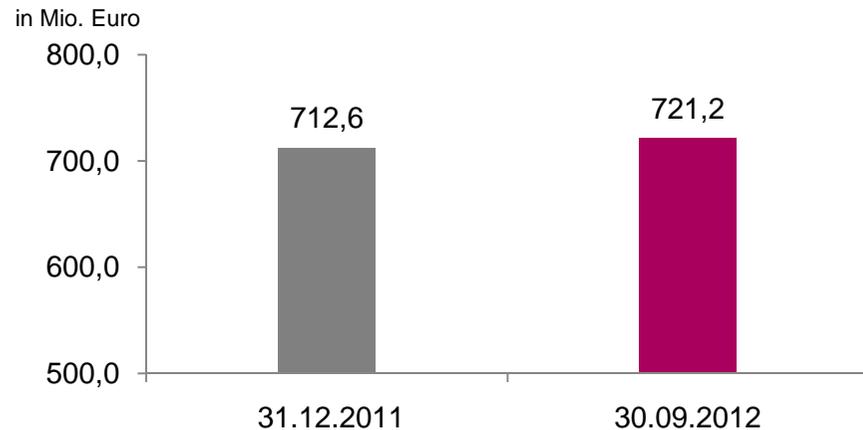
FFO-Bridge



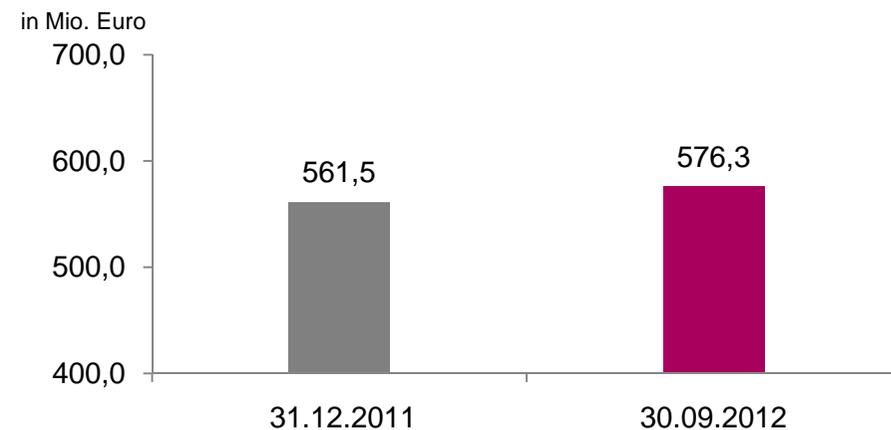
– FFO mit 19,6 Mio. Euro in Q1-Q3/2012 deutlich über Q1-Q3/2011 und über Plan für das Geschäftsjahr 2012

Finanzielle Eckdaten in Q1-Q3/2012 (IV)

Gesamtverbindlichkeiten¹⁾



Nettoverschuldung²⁾



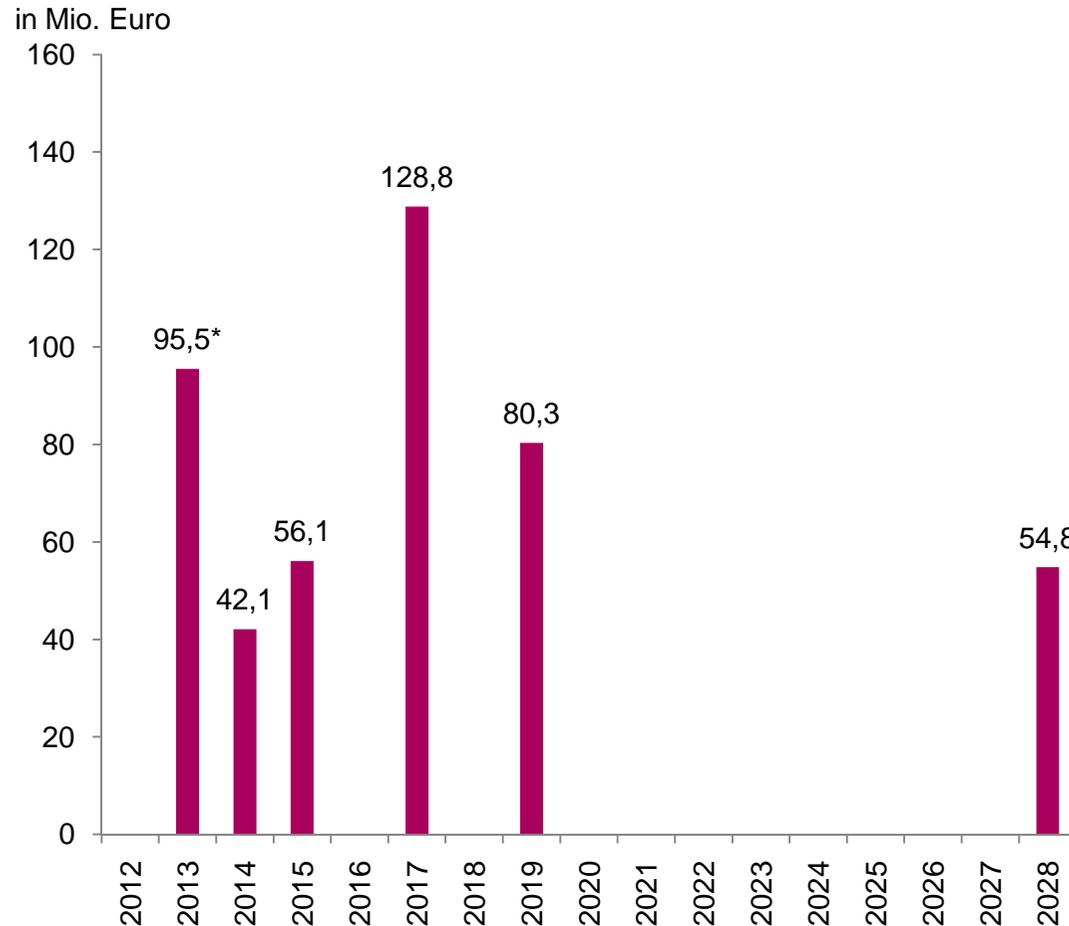
Anmerkungen

- Gesamtverbindlichkeiten steigen um 8,6 Mio. Euro bzw. 1,2% im Wesentlichen aufgrund der Marktbewertung der derivativen Finanzinstrumente und liegen leicht über dem Niveau vom 31. Dezember 2011
- Nettoverschuldung mit 576,3 Mio. Euro (IFRS) aufgrund der Swap-Bewertung gegenüber 31. Dezember 2011 leicht gestiegen
- Leverage bei 60,0%; LTV bei 64,9%

¹⁾ kfr. + lfr. Verbindlichkeiten ²⁾ Verbindlichkeiten – kfr. Vermögenswerte

Finanzielle Eckdaten in Q1-Q3/2012 (V)

Fälligkeitsprofil



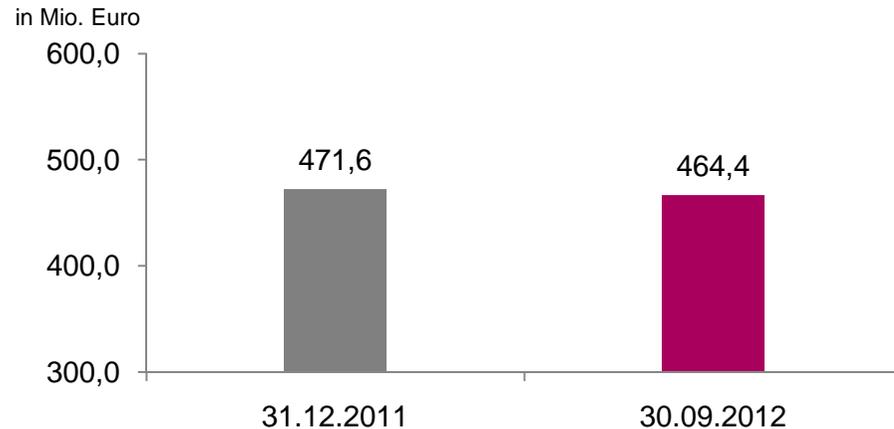
* Davon rund 45 Mio. Euro aus IPO-Erlösen hinterlegt

Anmerkungen

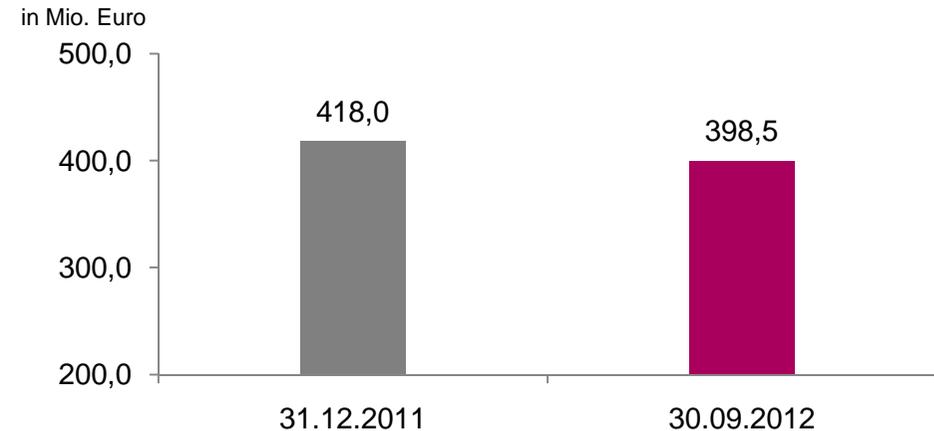
- Endbetrag der bis 2028 zu prolongierenden Darlehen in Höhe von 457,6 Mio. Euro
- Zusätzlich: CHF-Darlehen, dessen Nominalbetrag in CHF vorgehalten wird (59,9 Mio. Euro). Rückzahlung im September 2013 geplant

Finanzielle Eckdaten in Q1-Q3/2012 (VI)

Net Asset Value



Eigenkapital



Anmerkungen

- NAV pro Aktie mit 8,94 Euro per 30. September 2012 leicht über dem Wert zur Jahresmitte (8,86 Euro)
- Die anhaltende Finanz- und Euro-Krise bzw. das anhaltend niedrige Zinsniveau belastete wiederum das Eigenkapital durch die Bewertung der langfristigen derivativen Zins- und Währungssicherungsinstrumente
- Eigenkapital per 30. September 2012 bei 398,5 Mio. Euro
- REIT-Eigenkapitalquote zum Stichtag bei 41,5%: Leichter Anstieg gegenüber der Jahresmitte (41,4%)

- Anhebung der FFO-Guidance für 2012: Bei Umsatzerlösen von 72 bis 74 Mio. Euro erhöht der Vorstand die FFO-Guidance von ursprünglich 17 bis 19 Mio. Euro um 3 Mio. Euro auf 20 bis 22 Mio. Euro
- Um das Risikoprofil der Gesellschaft stabil zu halten wird die Dividenden-Guidance für das Geschäftsjahr 2012 mit 9 bis 12 Mio. Euro auf dem bisherigem Niveau bestätigt



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prime Office REIT-AG
Hopfenstraße 4
80332 München
www.prime-office.de

Richard Berg
Director
Investor Relations
Tel. +49 89 710 40 90 40
richard.berg@prime-office.de
