



Prime Office REIT-AG

EXCELLENCE IN GERMAN REAL ESTATE

Präsentation zur Analysten- und Bilanz-Presskonferenz
Frankfurt, 21. März 2013



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.

Prime Office – FY 2012 auf einen Blick

1

Anstieg der Funds from Operations auf 22,8 Mio. Euro über Vorjahr (21,8 Mio. Euro) trotz temporärer Leerstände

2

Ergebnis vor Bewertungseinflüssen (EPRA -Earnings) mit 16,0 Mio. Euro über Vorjahresniveau (15,3 Mio. Euro)

3

Deutliche Reduzierung der Verbindlichkeiten um 70,1 Mio. Euro auf 642,5 Mio. Euro (LTV sinkt von 65,2 % um 500 Basispunkte auf 60,2%)

4

REIT-Eigenkapitalquote aufgrund der Swap-Marktbewertung mit 42,9 % unter der Vorgabe des REIT-Gesetzes

5

Konsequente Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie:
70 % der Mietflächen zertifiziert

6

WALT steigt durch Mietvertragsabschlüsse und -verlängerungen auf 7,0 Jahre

7

Dividendenvorschlag mit 0,18 Euro/ Aktie im Rahmen der Guidance: Steuerfreie Ausschüttung im Inland (entsprechende Bruttodividende: 0,24 Euro/ Aktie)



Immobilienportfolio

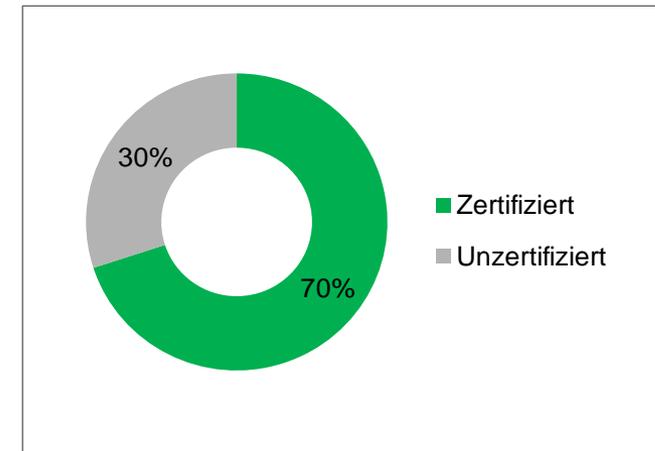


	Marktwert per 12/2012 (in Mio. Euro)	Marktwert per 12/2011 (in Mio. Euro)	Delta y-o-y (in %)	Vermietung (in %)	Mietfläche (in m ²)
München, Hufelandstraße	24,4	24,1	1,2 %	100 %	8.224
Frankfurt, Ludwig Erhard Anlage	155,1	161,8	-4,1 %	2 %	35.101
Darmstadt, T-Online Allee	172,5	172,5	0,0 %	100 %	72.528
Essen, Alfredstraße	73,0	73,1	-0,1 %	100 %	30.314
Darmstadt, Dt. Telekom Allee	53,3	53,2	0,2 %	100 %	24.686
Stuttgart, Breitwiesenstraße	39,2	41,7	-6,0 %	39 %	25.284
Nürnberg, Richard Wagner Platz	13,0	13,0	0,0 %	100 %	6.445
Heilbronn, Bahnhofstraße	29,9	29,7	0,7 %	99 %	14.750
Düsseldorf, Am Seestern	67,6	75,7	-10,7 %	100 %	35.819
Stuttgart, Philipp Reis Straße	39,1	39,7	-1,5 %	100 %	19.854
München, Hultschiner Straße	186,5	186,6	-0,1 %	100 %	62.237
Düsseldorf/ Meerb., Earl Bakken Pl.	16,4	16,4	0,0 %	100 %	8.038
Essen, Opernplatz	38,5	38,6	-0,3 %	100 %	24.531
	908,5	926,1	-1,9 %	86 %	367.811

Zertifizierter Immobilienbestand

Objekt	Zertifizierer	Jahr	Bewertung
T-Systems	BREEAM DE	2013	Gebäude: Sehr gut; Betrieb: Gut
Alfredstraße	BREEAM DE	2013	Gebäude: Sehr gut; Betrieb: Gut
emporia	BREEAM DE	2013	Gebäude: Sehr gut; Betrieb: Gut
T-Online Zentrale	BREEAM DE	2012	Gebäude: Exzellent; Betrieb: Gut
Xcite	BREEAM DE	2012	Gebäude: Sehr gut; Betrieb: Gut
SZ-Turm	LEED	2010	Gold
Medtronic Zentrale	DGNB	2009	Silber

Aufteilung der Mietflächen



- 7 Immobilien mit einem Anteil von 70 % der Mietfläche sind mit Nachhaltigkeits-Zertifikaten klassifiziert
- Die Prime Office ist damit in diesem Bereich das führende Unternehmen in Deutschland
- Das Volumen des zertifizierten Mietflächenanteils unterstreicht die Bedeutung von Nachhaltigkeit und Green Building für die Prime Office

Ergebnisse des Zertifizierungsprozesses zeugen von der hohen Qualität des Immobilienbestandes



Breitwiesenstraße 5-7, Stuttgart-Möhringen



Objekt

Mietfläche:	25.284 m ²
Gew. durchschn. Mietlaufzeit:	7,9 Jahre
Marktwert (31.12.2012):	39,2 Mio. Euro
Wert pro m ² :	1.550 Euro
Jahresmiete:	1,3 Mio. Euro
Vermietungsstand:	39%

Vermietungsaktivitäten

- Das Objekt besteht aus zwei Gebäuden, wovon ein Gebäude (Industriestraße) mit rund 10.000 m² an zwei Mieter langfristig vermietet (WALT 7,9 Jahre) ist
- Vermarktungsstatus des zweiten Gebäudes (Breitwiesenstraße):
 - Fortgeschrittene Mietvertragsverhandlungen mit einem Interessenten aus dem Automotive-Sektor über die verbleibenden Flächen (ca. 95 %)
 - Bei positiver Gremienentscheidung ist die Unterzeichnung des Mietvertrags für Q2/2013 geplant

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



Objekt

Mietfläche:	35.101 m ²
Marktwert (31.12.2012):	155,1 Mio. Euro
Wert pro m ² :	4.419 Euro
Vermietungsstand:	2 %

Vermietungsaktivitäten

- Immobilienmarkt Frankfurt bleibt aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (insbesondere als Finanzstandort) schwierig
- Deutsche Post hat das Objekt nach Abschluss der Brandschutzsanierungsmaßnahmen zum Jahresende 2012 leergezogen
- Weitere Showrooms im Obergeschoss von Senckenberg Carré und Westend Palais zur Unterstützung der umfangreichen Vermarktungsaktivitäten inzwischen verfügbar
- Diverse Marketingmaßnahmen verabschiedet, u.a. Eventmarketing zur Steigerung des Bekanntheitsgrads bei potenziellen Mietern sind im vollen Gange
- Frankfurter Markt hat sich seit Jahresbeginn 2013 wieder leicht belebt
- Der Markt beschäftigt sich mit dem Westend-Ensemble
- Verschiedene Mietinteressenten mit Flächengesuchen für 12.500 m² bzw. 22.000 - 37.000 m²
 - 2 konkrete Angebote unterbreitet

Am Seestern 1, Düsseldorf



Objekt

Mietfläche:	35.819 m ²
Gew. durchschn. Mietlaufzeit:	0,2 Jahre
Marktwert (31.12.2012):	67,6 Mio. Euro
Wert pro m ² :	1.887 Euro

Vermietungsaktivitäten

- Positiver Vermarktungsfortschritt mit Vodafone-Partnerunternehmen
 - Nahtlose Anschlussvermietung ab 1. April 2013 bei deutlich geringerem Investitionsaufwand (Budget: 400 Euro/ m² vs. 200 Euro/m² für Vodafone - Partnerunternehmen)
 - Insgesamt sind ca. 7.000 m² bereits bezogen
 - Anmietung durch die Office-Betreiber-Gesellschaft ist erfolgt
 - Rund 4.200 m² (für kleinteilige Vermietung) mit aktuell ca. 300 Arbeitsplätzen
 - Option für weitere ca. 2.000 m²
 - Mietniveau bei 9 - 15 Euro: Durchschnittlich anfänglich 10,50 Euro/ m²
 - Laufzeit 5 + 5 Jahre (beiderseitiges Sonderkündigungsrecht nach 2 Jahren)
 - Direktanmietungen durch Vodafone-Partnerunternehmen in einer Größenordnung von bis zu 4.000 m² bereits erfolgt bzw. kurzfristig zu erwarten
 - Kantinen- und Konferenzbereich mit 1.600 m² bzw. 700 m² in Betrieb
- Neuer Großinteressent für 7.000 m² in Verhandlung

Imtech-Zentrale, Hamburg



Ein weiterer Objektverkauf wird in 2013 in Erwägung gezogen.

Fakten

- Beurkundung erfolgte am 02. November 2012, der 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
 - Verkaufspreis über der Marktbewertung der Immobilie zwischen 2008 und der IPO-Bewertung (39,7 Mio. Euro)
- Verkaufserlöse wurden u.a. zur vorzeitigen Rückführung bestehender Finanzierungen mit Zinssätzen deutlich über dem aktuellem Zinsniveau verwendet
- Reduzierung der Fremdkapitalkosten der Gesellschaft
- HGB-Gewinn in Höhe von rd. 4,5 Mio. Euro als zukünftiges Dividendenpotenzial vorgetragen
- Verbesserung der REIT-Eigenkapitalquote um zwei Prozentpunkte

Vermietungsleistung 2012

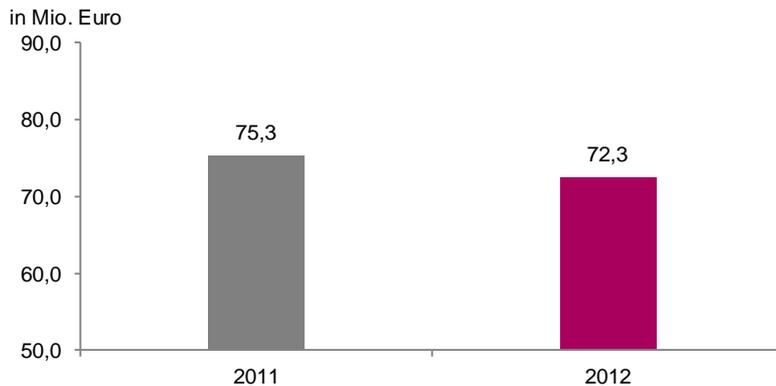
Objekt	Vermietungsleistung (in m ²)	Mieter
Heilbronn/Neckarturm	3.329	Lidl Stiftung, Kaufland Stiftung, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Nürnberg/Sigmund Schuckert Haus	5.480	Deutsche Rentenversicherung
Stuttgart/Möhringen	3.636	Hochtief Solutions, Druckereibetrieb
München/Hufelandstraße	8.224	BMW AG/ Semcon Group
Frankfurt/Westend-Ensemble	833	Deutsche Post Filiale
	<u>21.502</u>	

Mit einer Vermietungsleistung von rund 21.500 m² erreicht die Abschluss- bzw. Verlängerungsquote von Mietverträgen des Asset Management der Prime Office im Geschäftsjahr 2012 bei 5,8 %.

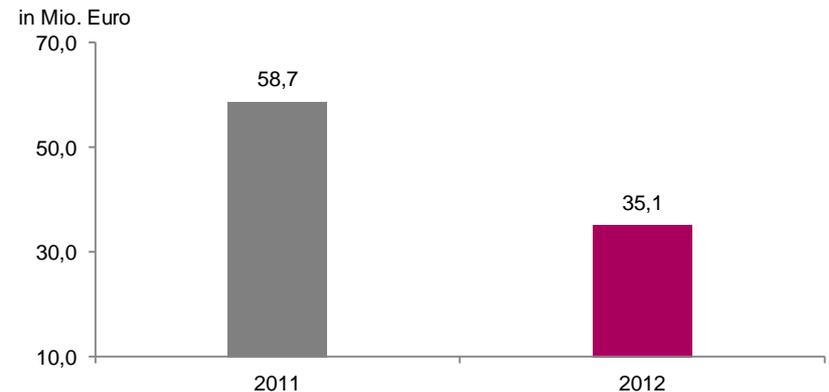
Finanzzahlen FY 2012 (IFRS)



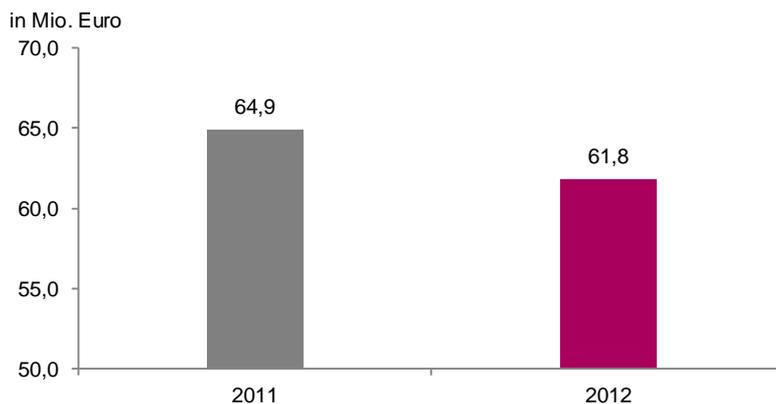
Bruttomieteinnahmen



Operatives Ergebnis (EBIT)



Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

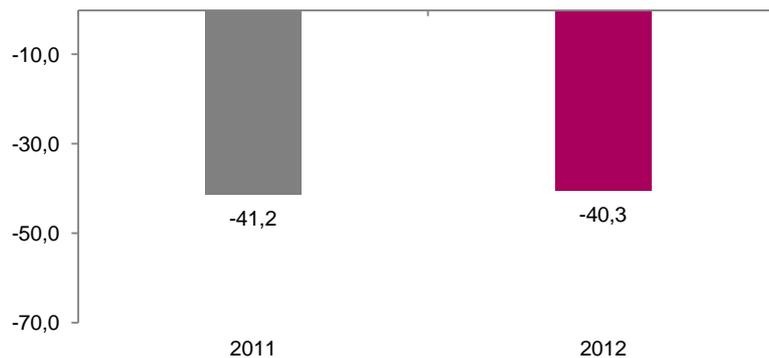


Anmerkungen

- Bruttomieteinnahmen leerstandsbedingt unter dem Niveau des Vorjahres
- Leerstände und gestiegene Aufwendungen für die Vermietung und Verpachtung (Vermarktungskosten, Baukosten für Showrooms) sowie Property Management Vertrag belasten das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung
- EBIT mit 35,1 Mio. Euro aufgrund von Marktwertanpassungen des Immobilienportfolios, gesteigerter Aufwendungen für Vermietung und Verpachtung sowie temporärem Leerstand unter Vorjahr

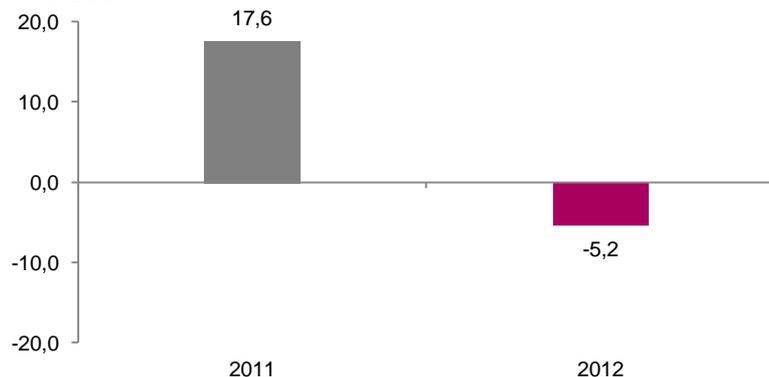
Finanzergebnis

in Mio. Euro



Periodenergebnis

in Mio. Euro

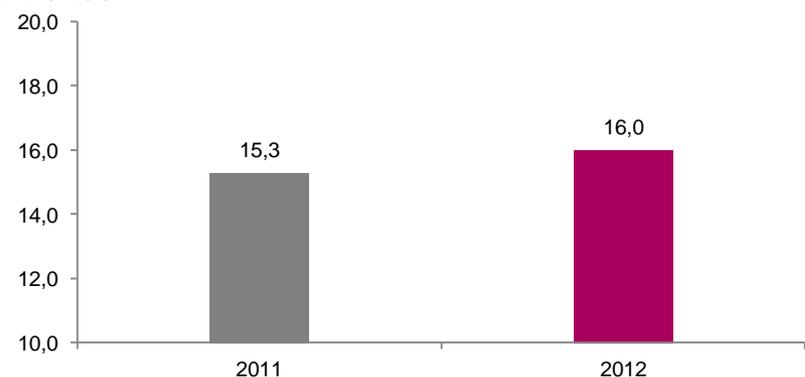


Anmerkungen

- Verbessertes Finanzergebnis: Finanzaufwendungen trotz vorfristiger Darlehensrückführungen, Umfinanzierungsmaßnahmen sowie Sondertilgungsleistungen im Zuge der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur gegenüber dem Vorjahr reduziert
- Periodenverlust: Ergebnis geprägt von Leerstand und Bewertungseffekten der Immobilien sowie der Swap-Marktwerte
 - Ergebnis bereinigt um Bewertungseffekte (EPRA-Earnings) mit 16,0 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahres (15,3 Mio. Euro)

EPRA-Earnings

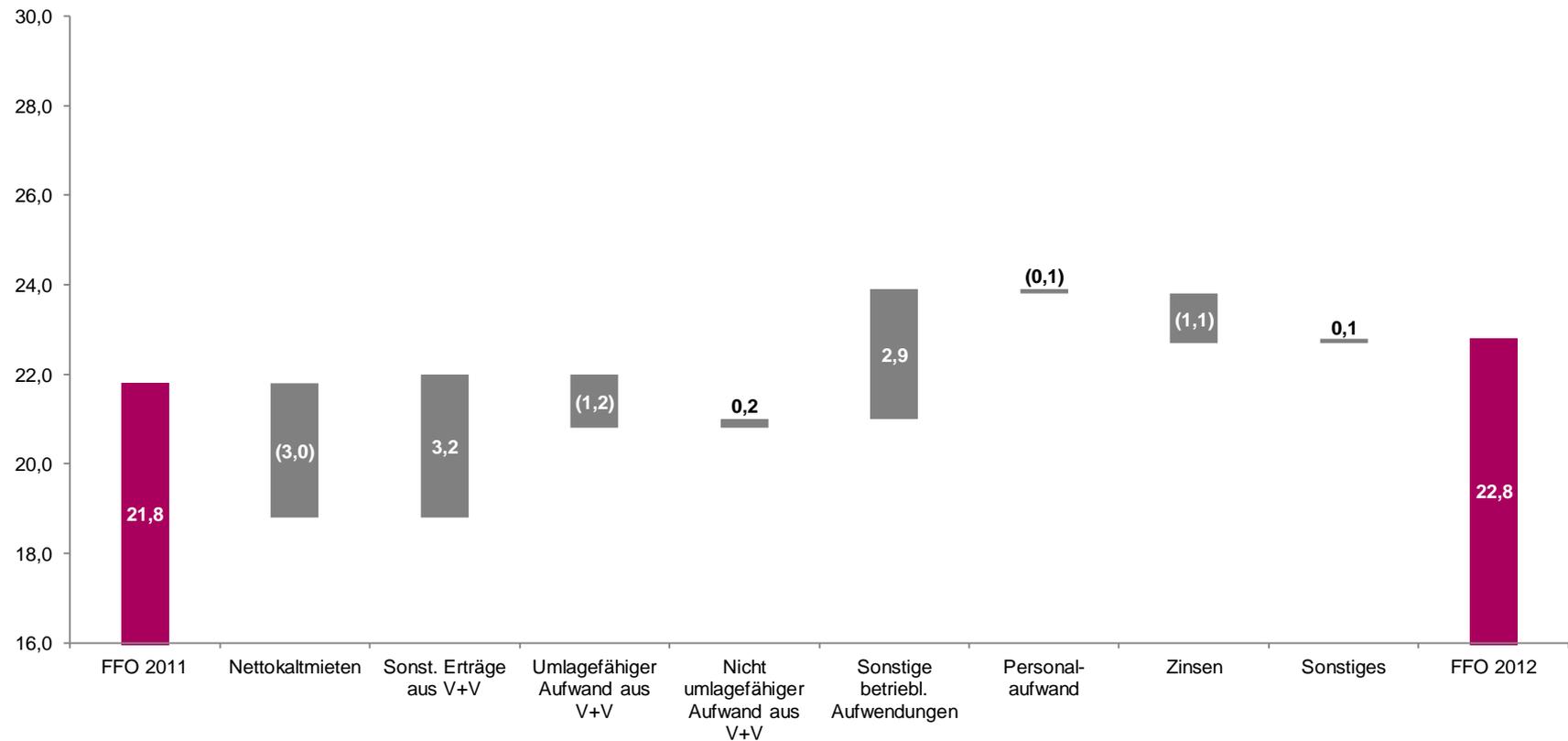
in Mio. Euro



Finanzielle Eckdaten in FY 2012 (III)

FFO-Bridge

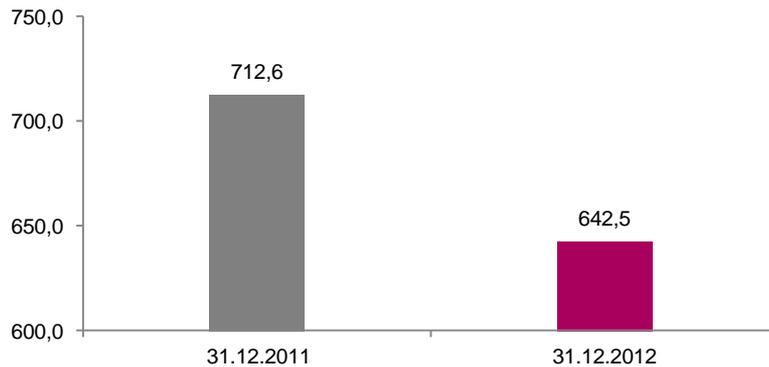
in Mio. Euro



Anstieg der Funds from Operations gegenüber dem Vorjahr trotz Leerstand.

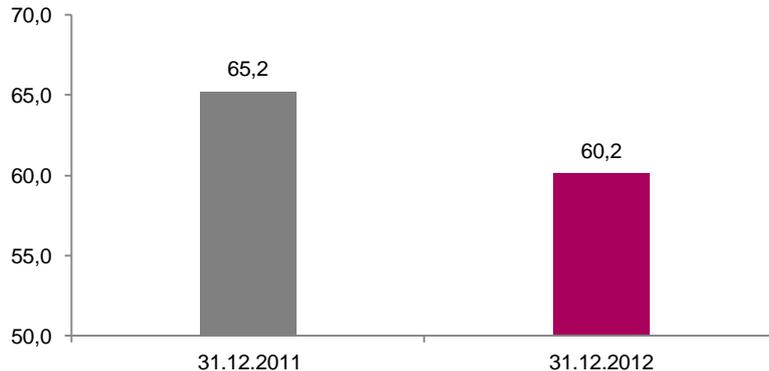
Gesamtverbindlichkeiten¹⁾

in Mio. Euro



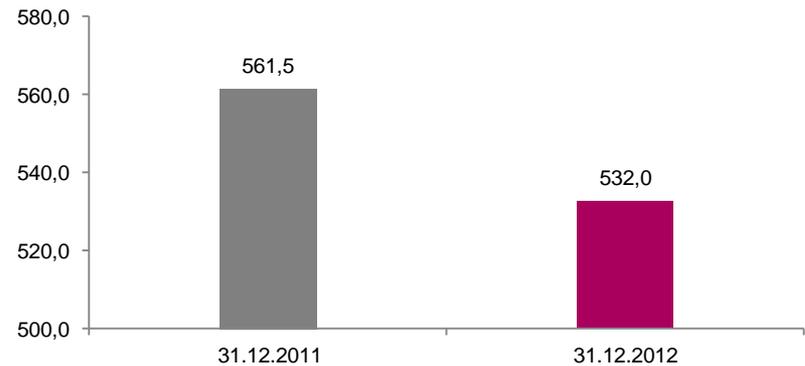
LTV

in %



IFRS-Nettoverschuldung²⁾

in Mio. Euro



Anmerkungen

- Rückgang der Gesamtverbindlichkeiten um 9,8 % aufgrund hohe Tilgungsleistung (77,5 Mio. Euro)
- Gegenläufiger Effekt: Deutlicher Anstieg der negativen Marktwerte derivativer Finanzinstrumente
- Deutlicher Rückgang des LTV um 5 % von 65,2 % auf 60,2 % per 31. Dezember 2012

¹⁾ kfr. + lfr. Verbindlichkeiten

²⁾ Verbindlichkeiten – kfr. Vermögenswerte (beinhaltet Swap-Marktwerte)

Finanzielle Eckdaten in FY 2012 (V)

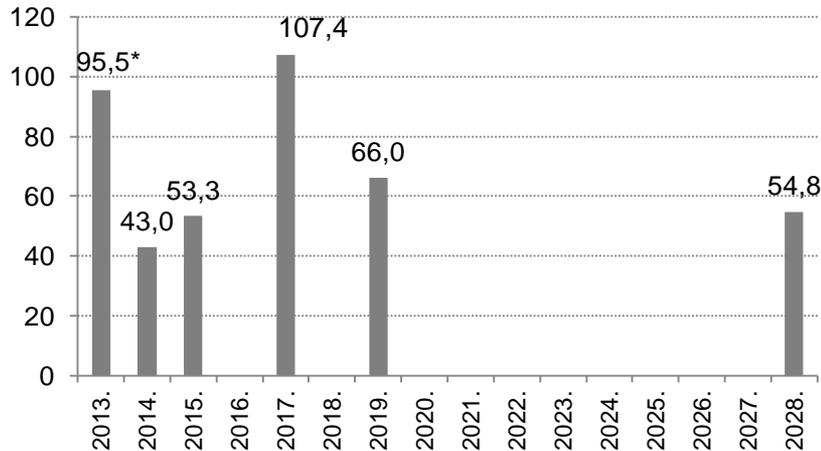
Tilgungsübersicht 2012

(in Mio. Euro)

Sondertilgung CHF-Finanzierung (Frankfurt)	60,0
Sondertilgung T-Systems	1,0
Sondertilgung T-Online-Finanzierung	1,0
ordentliche Tilgungen 2012	15,5
Summe	77,5

Fälligkeitenstruktur

in Mio. Euro



*davon 45 Mio. Euro aus IPO-Erlösen vorgehalten

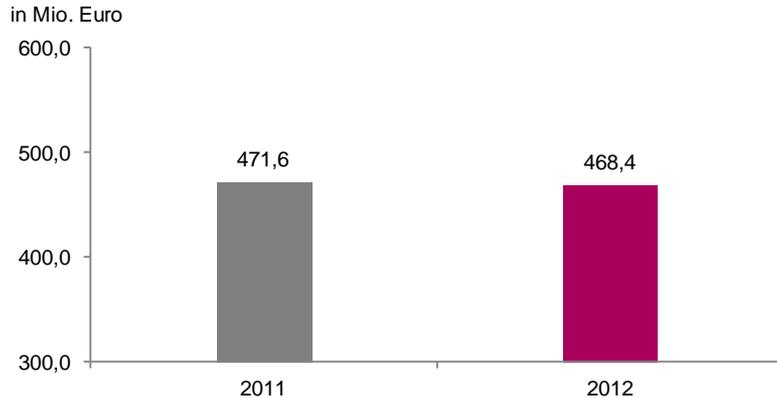
Anmerkungen

Weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur konsequent umgesetzt: Fremdwährungseinflüsse abschließend beseitigt:

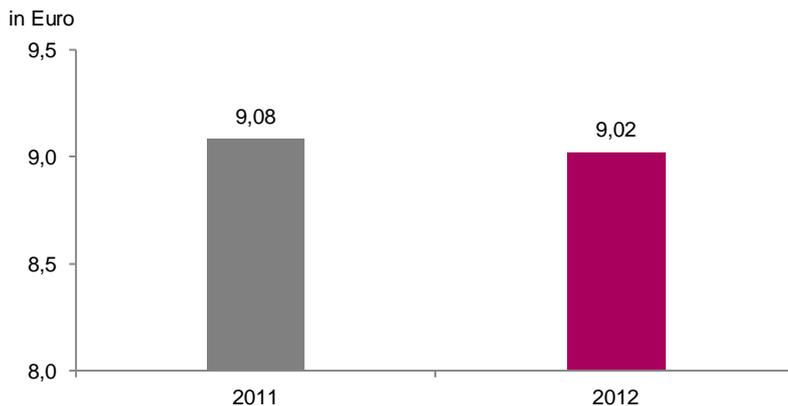
- Zinsanpassung (T-Online) im Dezember wurde genutzt, um CHF-Finanzierung in Euro zu überführen (inkl. aufwandswirksame Sondertilgung CHF-Swap in Höhe von 4,6 Mio. Euro)
- Vorzeitige Rückführung der CHF-Finanzierung für das Objekt in Frankfurt in Höhe von rund 60 Mio. Euro

Finanzielle Eckdaten in FY 2012 (VI)

Net Asset Value



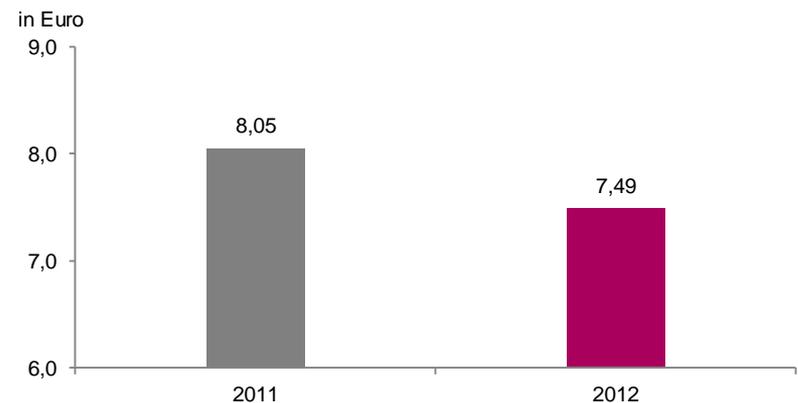
Net Asset Value pro Aktie



Anmerkungen

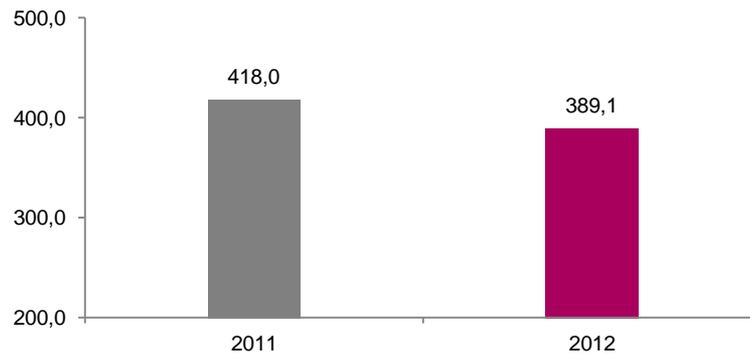
- Net Asset Value bei 468,4 (Vorjahr 471,6) Mio. Euro
 - NAV pro Aktie 9,02 (Vorjahr 9,08) Euro
- Unter Einbeziehung der negativen Swap-Marktwerte ergibt sich ein Net-NAV (Eigenkapital) von 389,1 (Vorjahr: 418,0) Millionen Euro
 - Net-NAV pro Aktie: 7,49 (Vorjahr: 8,05) Euro

Net-NAV (Eigenkapital) pro Aktie



Eigenkapital

in Mio. Euro



Anmerkungen

- REIT-Eigenkapitalquote aufgrund von Belastungen durch negative Marktwerte i.H.v. -79,3 (Vorjahr: -53,6) Mio. Euro mit 42,9 % unter der Mindestvorgabe des REIT-Gesetzes (45 %)
 - Verschlechterung der negativen Swap-Marktwerte um 25,7 Mio. Euro y-o-y
 - Delta zur Erreichung der 45 %-Grenze liegt c.p. bei 19,3 Mio. Euro



- Der Vorstand beabsichtigt der Vorstand der Hauptversammlung (23. Juli 2013) vorzuschlagen, insgesamt **9,3 Mio. Euro bzw. 0,18 Euro je Aktie** auszuschütten
- Dividendenvorschlag im Rahmen der Guidance von 9 bis 12 Mio. Euro (0,17 - 0,23 Euro)
- Die Dividendenzahlung erfolgt wie im Vorjahr aus dem steuerlichen Einlagenkonto: Dividende insofern für **inländische Anleger steuerfrei**
- Der Dividendenvorschlag entspricht insofern einer Brutto-Dividende von rund 0,24 Euro

Guidance

- Vor dem Hintergrund der erwarteten Leerstände sowie der geplanten Revitalisierungsmaßnahmen wird die Erreichung der REIT-Mindesteigenkapitalquote und der Erhalt des REIT-Status mit hoher Priorität verfolgt
- In diesem Zusammenhang wird die Erfüllung der Vermietungsaufgaben mit Hochdruck weiter verfolgt und weitere Immobilienverkäufe in Erwägung gezogen
- In Abhängigkeit von Vermietungserfolgen und etwaigen Veräußerungen von Objekten plant die Prime Office auch für das Geschäftsjahr 2013 eine Dividende auszuschütten
- Der Vorstand erwartet für das Jahr 2013 Umsatzerlöse inklusive Betriebskostenvorauszahlungen von 51 bis 53 Mio. Euro sowie einen FFO von 0 bis 2 Mio. Euro

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit! – Ihre Fragen?

Prime Office – FY 2012 auf einen Blick

1

Anstieg der Funds from Operations auf 22,8 Mio. Euro über Vorjahr (21,8 Mio. Euro) trotz temporärer Leerstände

2

Ergebnis vor Bewertungseinflüssen (EPRA -Earnings) mit 16,0 Mio. Euro über Vorjahresniveau (15,3 Mio. Euro)

3

Deutliche Reduzierung der Verbindlichkeiten um 70,1 Mio. Euro auf 642,5 Mio. Euro (LTV sinkt von 65,2 % um 500 Basispunkte auf 60,2%)

4

REIT-Eigenkapitalquote aufgrund der Swap-Marktbewertung mit 42,9 % unter der Vorgabe des REIT-Gesetzes

5

Konsequente Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie:
70 % der Mietflächen zertifiziert

6

WALT steigt durch Mietvertragsabschlüsse und -verlängerungen auf 7,0 Jahre

7

Dividendenvorschlag mit 0,18 Euro/ Aktie im Rahmen der Guidance: Steuerfreie Ausschüttung im Inland (entsprechende Bruttodividende: 0,24 Euro/ Aktie)



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