



Prime  Office

Prime Office REIT-AG

Quartalsbericht - 1/2013

# INHALT

3	Prime Office REIT-AG in Q1/2013 auf einen Blick
4	Brief des Vorstands
6	Zwischenlagebericht der Prime Office REIT-AG
6	Konjunkturbericht
7	Portfoliobericht
9	Unternehmensentwicklung
13	Personal
14	Risikomanagement
14	Die Prime Office Aktie
16	Nachtragsbericht
16	Prognosebericht
17	Chancenbericht und Ausblick
19	Ungeprüfter verkürzter Zwischenabschluss per 31. März 2013 der Prime Office REIT-AG
20	Gewinn- und Verlustrechnung
21	Gesamtergebnisrechnung
22	Bilanz
23	Eigenkapitalveränderungsrechnung
24	Kapitalflussrechnung
25	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
38	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
39	Informationen zur Prime Office REIT-AG, Unternehmenskalender und Impressum

## Prime Office REIT-AG in Q1/2013 auf einen Blick

- Bei Umsatzerlösen von 14,5 Mio. Euro erwirtschaftete die Prime Office in Q1/2013 erwartungsgemäß einen Periodengewinn von 1,1 Mio. Euro sowie Funds from Operations (FFO) von 1,3 Mio. Euro
- Anstieg der REIT-Eigenkapitalquote auf 43,7 % nach 42,9 % zum Jahresende bzw. 41,4 % zur Jahresmitte 2012: Dennoch liegt die REIT-Eigenkapitalquote weiterhin unter der vom REIT-Gesetz geforderten 45 %-Marke
- Net Asset Value pro Aktie steigt auf 9,04 Euro per 31. März 2013 nach 9,02 Euro per 31. Dezember 2012
- Deutlicher Rückgang der Gesamtverbindlichkeiten um 49,8 Mio. Euro im Zuge vorzeitiger Darlehensrückführungen sowie Sondertilgungen im Rahmen der Optimierung der Finanzierungsstruktur: Loan-to-Value sinkt erstmals unter 60 %-Marke und erreicht 55,6 %
- Nahtlose Anschlussvermietung für insgesamt rund 6.000 m<sup>2</sup> ab April 2013 im Xcite in Düsseldorf an Vodafone-Partnerunternehmen: Vermietungsquote von rund 17 % anstelle des eigentlich ab April 2013 erwarteten Leerstands in der ehemaligen Vodafone-Zentrale am Seestern in Düsseldorf
- Der Vorstand der Prime Office erwartet aufgrund des vorübergehenden bzw. umbaubedingten Leerstands Umsatzerlöse (inklusive Betriebskostenvorauszahlungen) in Höhe von 51 bis 53 Millionen Euro sowie 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

### KENNZAHLEN ZUM 31. MÄRZ 2013 IM ÜBERBLICK

<b>Ertragskennzahlen und Mitarbeiter</b> in Mio. Euro (IFRS)	<b>01.01.- 31.03.13</b>	<b>01.01.- 31.03.12</b>	<b>Delta in %</b>	<b>Delta absolut</b>
Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung	14,5	18,2	-20,1 %	-3,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	11,8	15,3	-23,0 %	-3,5
Operatives Ergebnis (EBIT)	10,4	13,9	-25,1 %	-3,5
Finanzergebnis	-9,3	-8,3	-11,9 %	-1,0
Periodenergebnis	1,1	5,6	-80,1 %	-4,5
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,02	0,11	-80,1 %	-0,09
EPRA-Ergebnis je Aktie	0,05	0,09	-46,9 %	-0,04
Funds from Operations (FFO)	1,3	6,5	-80,4 %	-5,2
FFO je Aktie	0,02	0,13	-80,4 %	-0,10
Mitarbeiter (Personen)	9	9	0,0 %	0,0

<b>Bilanzkennzahlen</b> in Mio. Euro	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>Delta in %</b>	<b>Delta absolut</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	908,2	907,9	0,0 %	0,3
Bankguthaben und Kassenbestände	60,2	64,4	-6,6 %	-4,2
Bilanzsumme	989,8	1.031,6	-4,0 %	-41,8
Eigenkapital	397,2	389,1	2,1 %	8,1
Equity je Aktie (in Euro)	7,65	7,49	2,1 %	0,2
REIT-Eigenkapitalquote (in Prozent)	43,7	42,9	2,0 %	0,9
Gesamtschulden	592,7	642,5	-7,8 %	-49,8
Nettoverschuldung	523,6	532,0	-1,6 %	-8,4
Leverage (in Prozent)	57,7	58,6	-1,6 %	-0,9
Loan-to-Value (in Prozent)	55,6	60,2	-7,6 %	-4,6
Net Asset Value (NAV)	469,5	468,4	0,2 %	1,1
NAV je Aktie (in Euro)	9,04	9,02	0,2 %	0,02

# BRIEF DES VORSTANDS

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

im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2013 erwirtschaftete die Prime Office REIT-AG bei Umsatzerlösen in Höhe von 14,5 Millionen Euro ein Periodenergebnis von 1,1 Millionen Euro sowie Funds from Operations (FFO) in Höhe von 1,3 Millionen Euro. Q1/2013 war geprägt von dem zum Jahresende 2012 ausgelaufenen Mietvertrag für das Westend-Ensemble in Frankfurt sowie dem veräußerten Objekt in Hamburg, was zu Mietmindereinnahmen von rund 3,4 Mio. Euro geführt hat. Insgesamt lag der Vermietungsstand im Portfolio trotz der nahtlosen Anschlussvermietung von insgesamt rund 6.000 m<sup>2</sup> an Vodafone-Partnerunternehmen infolge des Auszugs von Vodafone aus der Immobilie am Seestern/ Düsseldorf per 31. März 2013 aufgrund des temporären Leerstands in Stuttgart bei rund 77 %. Weiterhin belastete auch die Marktbewertung der derivativen Zinssicherungsgeschäfte (Swap-Marktwerte) die Eigenkapitalbasis der Prime Office REIT-AG, obgleich die REIT-Eigenkapitalquote – auch aufgrund des erwirtschafteten Periodengewinns – von 42,9 % zum Jahresende um 80 Basispunkte auf 43,7 % zum Stichtag 31. März 2013 gesteigert werden konnte.

Aufgrund der vorzeitigen Rückführung von Darlehensverbindlichkeiten durch den Verkauf der Immobilie in Hamburg sowie aufgrund von Sondertilgungen auf Kredite mit Zinssätzen von über 7 % im Zuge der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur lag das Finanzergebnis im ersten Quartal 2013 aufgrund von Einmaleffekten mit -9,3 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres. Gleichwohl profitiert die Gesellschaft zukünftig vom weiter reduzierten Verschuldungsgrad (LTV) durch sinkende Finanzaufwendungen: Erstmals sank der LTV der Prime Office REIT-AG unter 60 % und lag zum Stichtag 31. März 2013 bei 55,6 %.

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung lag im Berichtszeitraum Januar bis März 2013 mit 11,8 Mio. Euro rund 23 % unter dem entsprechenden Wert des Vorjahres (15,3 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen in Q1/2013 um ca. 0,2 Mio. Euro bzw. 19 % unter dem Niveau der Vorjahresperiode (rd. 1,2 Mio. Euro). Die Aufwendungen für Leistungen am Arbeitnehmer lagen in den ersten Quartalen 2013 mit 0,4 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahres.

Das operative Ergebnis vor Bewertungseffekten (EBIT vor Bewertungsergebnis) lag im ersten Quartal 2013 bei insgesamt 10,4 Mio. Euro nach 13,9 Mio. Euro im Vorjahr. Aufgrund von Einmaleffekten in Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückführung von Darlehensverbindlichkeiten aufgrund der Kaufpreiszahlung aus dem Verkauf der Immobilie in Hamburg Ende Januar 2013 sowie zusätzlicher Sondertilgungen im Rahmen der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur lag das Finanzergebnis im ersten Quartal 2013 bei -9,3 Mio. Euro nach -8,3 Mio. Euro im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Trotz des Vermietungsstands von rund 77 % und der Einmaleffekte im Finanzergebnis, von denen die Gesellschaft aufgrund geringerer Finanzaufwendungen künftig profitieren wird, erwirtschaftete die Prime Office REIT-AG in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2013 einen Periodengewinn in Höhe von 1,1 Mio. Euro bzw. 0,02 Euro pro Aktie, der damit erwartungsgemäß unter dem Vergleichswert im Vorjahr (5,6 Millionen Euro) liegt. Der um Bewertungseffekte bereinigte Periodengewinn („EPRA-Earnings“) lag in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2013 bei 2,5 Mio. Euro bzw. 0,05 Euro pro Aktie nach 4,7 Mio. Euro bzw. 0,09 Euro pro Aktie in den ersten drei Monaten des Vorjahres. Insgesamt erwirtschaftete die Prime Office im Berichtszeitraum Funds from Operations (FFO) in Höhe von 1,3 Mio. Euro bzw. 0,02 Euro pro Aktie, die damit das erwartete Niveau erreichten und insofern im Rahmen der Guidance für das Geschäftsjahr 2013 lagen.

Seitdem die REIT-Eigenkapitalquote der Prime Office zur Jahresmitte 2012 bei 41,4 % lag, stärkte die Gesellschaft diese von Quartal zu Quartal. Im Zuge des Verkaufs einer Immobilie in Hamburg lag die REIT-Eigenkapitalquote zum Jahresende 2012 bei 42,9 % und stieg im Wesentlichen aufgrund des in Q1/2013 erwirtschafteten Periodengewinns zum Stichtag 31. März 2013 auf nunmehr 43,7 %. Dennoch belastete die von der Zinsentwicklung beeinflusste Marktbewertung der bestehenden Zinssicherungsgeschäfte (Swap-Geschäfte) weiterhin das Eigenkapital und damit die REIT-Eigenkapitalquote der Prime Office REIT-AG, sodass die vom REIT-Gesetz geforderte REIT-Eigenkapitalquote von 45 % zum Quartalsstichtag noch nicht wieder erfüllt wurde. Zur Jahresmitte 2011, d.h. zur Notierungsaufnahme unserer Gesellschaft, hatte der Saldo der Marktwerte der aktiven und passiven derivativen Finanzierungsinstrumente bei -22,4 Mio. Euro gelegen. Der Marktwert per 31. März 2013, d.h. 21 Monate später, hat sich im Zuge der Euro-Krise auf -72,3 Mio. Euro verschlechtert, was

insbesondere das Eigenkapital der Gesellschaft bilanziell belastet. Gleichwohl sei angemerkt, dass die Marktwerte der Zins- und Währungssicherungsgeschäfte am Ende der Laufzeit grundsätzlich marktwertneutral sind, sodass sich über die Restlaufzeit ein signifikantes, die Eigenkapitalbasis stärkendes und zugleich das Finanzergebnis entlastendes Wertaufholungspotenzial ergibt. Grundsätzlich gewährt das REIT-Gesetz jedoch, nachdem die REIT-Mindesteigenkapitalquote von 45 % zum 31. Dezember 2011 unterschritten wurde, sanktionslos einen Zeitraum von weiteren zwei Jahren, d.h. bis zum 31. Dezember 2013, zur Wiedererreichung der gesetzlichen Vorgabe. Der Vorstand verfolgt das Ziel der Erreichung der REIT-Mindesteigenkapitalquote zum 31. Dezember 2013 und damit den Erhalt des REIT-Status mit hoher Priorität.

Marktberichten des international agierenden Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge zeigte sich der deutsche Immobilienmarkt zu Jahresbeginn 2013 zunächst uneinheitlich. Während der Büovermietungsmarkt in den sieben großen deutschen Bürostandorten im ersten Quartal 2013 schwach begann, präsentierte sich der deutsche Investmentmarkt trotz der vom Jahresendgeschäft getriebenen dynamischen Entwicklung in Q4/2012 auch in den ersten drei Monaten überdurchschnittlich stark. Zum einen kamen Transaktionen, die vor dem Jahreswechsel nicht mehr finalisiert werden konnten, zum Abschluss und zum anderen besteht weiterhin ein sehr großes Vertrauen in den Immobilienstandort Deutschland. Insgesamt lag das Transaktionsvolumen auch aufgrund des attraktiven Zinsumfelds in Q1/2013 mehr als ein Drittel über dem Niveau des Vorjahres.

Demgegenüber startete der deutsche Büovermietungsmarkt schwach ins erste Quartal 2013. Gleichwohl kam der verhaltene Jahresauftakt aufgrund der zeitverzögerten Reaktion auf das konjunkturelle Klima, das sich zur Jahresmitte 2012 vorübergehend eintrübte, nicht überraschend. Dennoch sind die Aussichten für den weiteren Jahresverlauf nach Ansicht der Marktexperten von JLL nicht schlecht. Insgesamt reduzierte sich das Umsatzvolumen des Vermietungsmarkts der sieben großen deutschen Bürostandorte in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres um rund 21 %. Besonders betroffen waren Frankfurt und Stuttgart, wo sich die Umsatzvolumina im Jahresvergleich halbierten. Positiv entwickelten sich demgegenüber die Vermietungsmärkte in München und Hamburg. Bei einer weiterhin positiven Nettoabsorption und nur wenigen Neubauf Flächen geht das kumulierte Leerstandsvolumen in den sieben Bürohochburgen weiter zurück. Die Leerstandsquote in den sieben Top-Standorten für Büroimmobilien reduzierte sich per Ende März 2013 um 10 Basispunkte auf 8,7 %. Mit Ausnahme des Frankfurter Markts, wo nur sehr wenig Flächenumsatz verzeichnet werden konnte, blieben die Spitzenmieten in den anderen Immobilienstandorten im Vergleich zum Vorquartal unverändert. Lediglich Frankfurt verzeichnete in der Spitzenmiete ein leichtes Plus von 3 %. Insgesamt rechnet JLL in den großen Bürostandorten im Jahresverlauf mit einem leichten Mietpreisanstieg von 2,1 %.

Bei einer gewichteten durchschnittlichen Mietvertragsrestlaufzeit des Portfolios der Prime Office von ca. 6,7 Jahren sowie einem Vermietungsstand von rund 77 % bestehen für die Immobilien in Stuttgart, Heilbronn, Frankfurt und Düsseldorf Nachvermietungserfordernisse in verschiedenen Größenkategorien. In dem Objekt in Nürnberg hat der Mieter mitgeteilt, dass er die Fläche nicht längerfristig nutzen wird. Dennoch hat dieser den bestehenden Mietvertrag, der zunächst in 2013 auslaufen sollte, bis Ende 2014 verlängert. Für diese Flächen gibt es allerdings bereits Mietinteressenten. Insgesamt bestehen umfangreiche Vermietungs- bzw. Vermarktungsaktivitäten für sämtliche Objekte mit Nachvermietungserfordernissen. Insbesondere in den Objekten in Frankfurt und Düsseldorf plant die Prime Office umfangreiche Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen, die sich im Wesentlichen auf das Geschäftsjahr 2013 konzentrieren werden. Dabei wird geplant, dass mögliche Mieter in den Objekten in Frankfurt und Düsseldorf erste Flächen bereits zum Jahresbeginn 2014 beziehen können.

Das Management der Prime Office REIT-AG fokussiert sich im Rahmen des operativen Geschäfts vor allem auf die Erreichung der Vermietungsziele, die Umsetzung der geplanten Revitalisierungsmaßnahmen und die Erreichung der REIT-Mindesteigenkapitalquote bis zum Jahresende, sodass auch Immobilienverkäufe in Erwägung gezogen werden. Dennoch hat auch weiterhin das innere Wachstumspotential, das durch aktives, wertsteigerndes Asset Management gehoben werden soll, eine sehr hohe Priorität. Vor diesem Hintergrund konzentrieren wir uns weiterhin, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, auf die Verringerung des überaus hohen Abschlags der Prime Office Aktie auf den Net Asset Value.

Ihr

Vorstand der Prime Office REIT-AG

## Konjunkturbericht

### **GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG**

Obgleich die Euro-Krise die Weltwirtschaft weiterhin belastet, hat sich der globale Ausblick leicht verbessert, auch wenn der Weg der konjunkturellen Entwicklung, insbesondere der entwickelten Volkswirtschaften, weiter steinig bleibt. Nachdem sich das Wachstum des Welthandels bereits in 2011 und 2012 abschwächte, erwartet der Internationale Währungsfonds (IWF) in seinem World Economic Outlook vom April 2013 für das Jahr 2013 mit 3,5 % erstmals wieder ein beschleunigtes Wachstum des Welthandels nach 2,5 % in 2012. Dennoch wurde die Erwartung für 2013 gegenüber der Schätzung vom Januar 2013 leicht gesenkt. Auch die weltwirtschaftliche Gesamtproduktion soll mit 3,3 % in 2013 bzw. 4,0 % in 2014 schneller wachsen als in 2012 (3,2 %). Der Grund für die Zunahme der weltwirtschaftlichen Gesamtproduktion liegt zunächst im bereits zu verzeichnenden Wachstum in den Schwellen- und Entwicklungsländern, während die entwickelten Volkswirtschaften mit den USA an der Spitze nach einem schwachen Jahresauftakt im Jahresverlauf auf den Wachstumskurs zurückkehren sollen. Dabei wirkt zum einen unterstützend, dass in den USA die sogenannte „Fiskalklippe“ vermieden werden konnte und zum anderen, dass der Euroraum trotz der weiterhin bestehenden Probleme nicht auseinandergebrochen ist. Dennoch bestehen in Abhängigkeit der weiteren Entwicklung im Euroraum aber auch aufgrund des hohen Fiskaldefizits sowie der Verschuldung in den USA und Japan weiterhin Risiken für die Weltwirtschaft. Die entwickelten Volkswirtschaften bleiben auf Wachstumskurs, doch hat der IWF seine Wachstumsprognose für die Gesamtproduktion in 2013 auf 3,3 % (-0,2 %-Punkte) adjustiert und für 2014 mit 4,0 % gegenüber der Schätzung vom Januar 2013 unverändert gelassen.

Während die Wirtschaft im Euroraum in 2013 um 0,3 % schrumpfen soll, erwartet der IWF für 2014 die Rückkehr auf den Wachstumspfad (1,1 %). Deutschland bleibt nach Einschätzung des IWF weiter die Konjunkturlokomotive im Euroraum: Für Deutschland erhöhte der IWF seine Wachstumsprognose für 2013 auf 0,6 % (+0,1 %-Punkte) und lies seine Schätzung für 2013 unverändert bei 1,5 %.

Nach Ansicht führender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute, die im April 2013 das Frühjahrgutachten vorgestellt haben, wird die gesamtwirtschaftliche Schwächephase des Winters rasch überwunden sein, sodass die deutsche Wirtschaft ab dem zweiten Quartal 2013 wiederum deutliches Wachstum zeigen wird. In 2014 rechnen die Wirtschaftsforschungsinstitute mit einem Wachstum von 1,9 %.

Die Konjunkturaussichten in Deutschland, die sich im ZEW-Index, dem Index des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung, widerspiegeln, blieben auch im April 2013 im Grundsatz positiv, doch verzeichnete der ZEW-Index einen Rückgang im Vergleich zum Vormonat. Weiterhin sorgt die Schuldenkrise im Euroraum für Verunsicherung.

Die Frühjahrsprojektion der Bundesregierung zur wirtschaftlichen Entwicklung der deutschen Wirtschaft, die im April vorgestellt wurde, zeichnet demgegenüber ein positives Bild für die konjunkturelle Entwicklung in 2013. Demnach erwartet die Bundesregierung einen Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von 0,5 % in 2013 und 1,6 % in 2014. Insgesamt habe sich die Stimmung bei Unternehmen und Verbrauchern in den letzten Monaten verbessert. Zudem wird erwartet, dass sich die wirtschaftliche Dynamik im Jahresverlauf 2013 beschleunigt. Die Grundlagen der positiven Erwartung seien Ergebnis der steuerlichen Entlastung der Bürger, die Raum für mehr Konsum und Wachstum geschaffen habe. Dabei werde das Wachstum in 2013 und 2014 wesentlich von der Binnenwirtschaft getragen. Dies habe einen grundsätzlich positiven Effekt auf den Arbeitsmarkt mit entsprechend positiver Wirkung für eine stabile Lohn- und Einkommensentwicklung in Deutschland.

### **DER BÜROIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND**

Marktberichten des international agierenden Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge zeigte sich der deutsche Immobilienmarkt zu Jahresbeginn uneinheitlich. In den Big 7, den sieben großen deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, startete der Büervermietungsmarkt im ersten Quartal 2013 schwach. Aufgrund der zeitverzögerten Reaktion des Büervermietungsmarktes auf Änderungen des Konjunkturklimas bzw. die Einschätzung der Geschäftslage der

Unternehmen überraschte dies zunächst nicht, denn zur Jahresmitte 2012 hatte sich das Konjunkturklima in Deutschland zunächst eingetrübt. Gleichwohl verbesserte sich dieses im Verlauf der zweiten Jahreshälfte 2012. Vor diesem Hintergrund wird der schwache Jahresauftakt nicht als besorgniserregend eingeschätzt.

Insgesamt reduzierte sich das Umsatzvolumen des Vermietungsmarkts der Big 7 in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2013 um rund 21 %. Besonders betroffen waren Frankfurt und Stuttgart, wo sich die Umsatzvolumina im Jahresvergleich halbierten. Positiv entwickelten sich demgegenüber die Vermietungsmärkte in München und Hamburg. Bei einer weiterhin positiven Nettoabsorption und weniger Neubauf Flächen geht das kumulierte Leerstandsvolumen in den sieben Bürohochburgen weiter zurück. Die Leerstandsquote in den sieben Top-Standorten für Büroimmobilien reduzierte sich per Ende März 2013 um 10 Basispunkte auf 8,7 %. Mit Ausnahme des Frankfurter Markts, in dem nur ein geringer Flächenumsatz verzeichnet werden konnte, blieben die Spitzenmieten in den anderen Immobilienstandorten im Vergleich zum Vorquartal unverändert. Lediglich Frankfurt verzeichnete ein leichtes Plus von 3 % in der Spitzenmiete. Allerdings erwartet JLL im Jahresverlauf leichte Mietpreisanstiege von insgesamt 2,1 %.

Im Gegensatz zum Vermietungsmarkt präsentierte sich der deutsche Investmentmarkt trotz der vom Jahresendgeschäft getriebenen dynamischen Entwicklung in Q4/2012 auch in den ersten drei Monaten 2013 überdurchschnittlich stark. Zum einen konnten Transaktionen, die vor dem Jahreswechsel nicht mehr finalisiert werden konnten, abgeschlossen werden und zum anderen sorgt das attraktive Zinsumfeld sowie das weiterhin sehr große Vertrauen in den Immobilienstandort Deutschland für Interesse und Nachfrage. Insgesamt lag das Transaktionsvolumen in Q1/2013 um mehr als ein Drittel über dem Niveau des Vorjahres. JLL zufolge zeige die Immobilienbranche mehr Optimismus und sei insofern bereit, leicht höhere Risiken einzugehen. Dies beziehe sich allerdings nur auf die Lage von Objekten – nicht jedoch auf die Qualität von Gebäuden und die Bonität von Mietern bzw. die Stabilität von Cashflows.

Der Fokus von Immobilieninvestoren lag in den ersten drei Monaten 2013 mit einem Anteil von 40 % weiterhin auf der Assetklasse Büro. Einzelhandelsimmobilien machten einen Anteil von ca. 24 %, gemischt genutzte Immobilien von 14 % und Lager-/Logistik- bzw. Hotelimmobilien von jeweils 8 % aus.

JLL erwartet in 2013 einen insgesamt dynamischen Markt, auch weil die auf Käufer- und Verkäuferseite zu beobachtende Abschlussbereitschaft anhält. Vor diesem Hintergrund wird in 2013 möglicherweise ein höheres Investmentvolumen als 2012 erwartet.

## Portfoliobericht

### **DAS IMMOBILIENPORTFOLIO DER PRIME OFFICE-REIT AG**

Das Portfolio der Prime Office REIT-AG umfasst derzeit 13 Büroobjekte an zentralen Standorten westdeutscher Großstädte und Ballungsräume. Bei diesen Immobilien handelt es sich um Büro- bzw. Verwaltungsgebäude, die teilweise in untergeordnetem Umfang über Einzelhandels-, Gastronomie- und Hotelflächen verfügen.

Neun dieser Immobilien befinden sich in den zu den wichtigsten Bürostandorten zählenden Städten Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, München und Stuttgart bzw. deren jeweiliger Metropolregion. Die weiteren vier Objekte befinden sich in Darmstadt, Heilbronn und Nürnberg.

Der Marktwert des Immobilienportfolios belief sich nach dem letzten, d.h. zum 31. Dezember 2012 erstellten Marktwertgutachten der CB Richard Ellis GmbH (CBRE) auf 908,5 Mio. Euro. Der entsprechende Vergleichswert des Vorjahres, bereinigt um die zum Jahresende 2012 veräußerte Immobilie in Hamburg, betrug zum 31. Dezember 2011 insgesamt 926,1 Mio. Euro. Damit sank der Marktwert des Immobilienportfolios im Wesentlichen aufgrund des per 31. März 2013 auslaufenden Mietvertrags in Düsseldorf sowie der weiteren Nachvermietungserfordernisse gegenüber dem Vorjahr um 17,6 Millionen Euro bzw. 1,9 %. Im Zuge der Mietvertragsverlängerungen der BMW AG sowie der Semcon-Gruppe in 2012 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.

Die 13 Immobilien haben auf Basis dieses Marktwertgutachtens eine Gesamtnutzfläche von insgesamt 367.811 m<sup>2</sup>. Per 31. März 2013 erhöhte sich die Leerstandsquote des Portfolios, dessen Leerstand historisch zwischen 0 und 5 % lag, aufgrund des Leerzugs der ehemaligen Vodafone-Zentrale in Düsseldorf von 14,0 % zum Jahresende 2012 auf ca. 23 % zum Quartalsstichtag 31. März 2013. Dennoch gelang für eine Teilfläche von insgesamt rund 6.000 m<sup>2</sup> ab April 2013 eine nahtlose Anschlussvermietung an Vodafone-Partnerunternehmen, sodass der Vermietungsstand im Objekt anstatt des eigentlich ab April 2013 erwarteten Leerstands rund 17 % beträgt.

Bei jährlichen Kaltmieteinnahmen von 52,5 Mio. Euro (Stichtag 31. Dezember 2012) lag die Bruttorendite des Portfolios (Gross Initial Yield) leerstandsbedingt bei 5,7 %, die Nettorendite (Net Initial Yield) bzw. die „EPRA-Topped-Up“-Nettoanfangsrendite bei 5,1 %.

Insgesamt erreichte die gewichtete, durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit des Immobilienportfolios (WALT) per 31. Dezember 2012 im Wesentlichen aufgrund der im Juni 2012 unterzeichneten vorzeitigen Mietvertragsverlängerung des Mieters BMW im BMW-Designcenter in der Hufelandstraße (München) insgesamt 7,0 Jahre. Zum Quartalsstichtag 31. März 2013 lag der WALT bei rund 6,7 Jahren.

## MIETFLÄCHEN- UND MIETÜBERSICHT DER PRIME OFFICE REIT-AG

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

Quelle: CBRE Gutachten per 31. Dezember 2012

## IMMOBILIENPORTFOLIO DER PRIME OFFICE REIT-AG

	Marktwert per 31.12.2012 (in Mio. Euro)	Änderung ggü. Vor- jahr (in %)	Vermietete Fläche (in m <sup>2</sup> )	Gesamt- miet- fläche (in m <sup>2</sup> )	Kaltniet- einnahmen (in Mio. Euro p.a.)	Änderung ggü. Vor- jahr (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	0,0%	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	0,0%	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/ Meerb., Earl Bakken Platz 1	16,4	0,0%	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
	<b>908,5</b>	<b>-1,9%</b>	<b>317.891</b>	<b>367.811</b>	<b>52,5</b>	<b>-16,0%</b>	<b>7,0</b>

Quelle: CBRE Gutachten per 31. Dezember 2012

## Unternehmensentwicklung

Insgesamt beeinflussten insbesondere der vorübergehend niedrigere Vermietungsstand des Portfolios, niedrigere Mieteinnahmen aufgrund der Veräußerung der Immobilie in Hamburg sowie Einmaleffekte im Zuge vorzeitiger Darlehensrückführungen bzw. Sondertilgungen im Rahmen der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur den Geschäftsverlauf der Prime Office. Vor diesem Hintergrund erwirtschaftete die Prime Office REIT-AG bei Umsatzerlösen von 14,5 (Q1/2012: 18,2) Mio. Euro einen Periodengewinn von 1,1 (Q1/2012: 5,6) Mio. Euro sowie Funds from Operations (FFO) von 1,3 (Q1/2012: 6,5) Mio. Euro. Pro Aktie erwirtschaftete die Prime Office im Berichtszeitraum einen Periodenüberschuss bzw. Funds from Operations von 0,02 Euro. Die „EPRA-Earnings“, d.h. der um die Bewertungseffekte bereinigte Periodengewinn, lag im ersten Quartal 2013 bei 2,5 (Q1/2012: 4,7) Mio. Euro bzw. 0,05 (Q1/2012: 0,09) Euro pro Aktie.

### Ertragslage

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2013 lagen die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung aufgrund des vorübergehend niedrigeren Vermietungsstands bei 14,5 (Q1/2012: 18,2) Mio. Euro. Aufgrund von Einmaleffekten im ersten Quartal des Vorjahres lagen die sonstigen Erträge aus Vermietung und Verpachtung mit 39 T Euro in Q1/2013 unter dem Vergleichswert des Vorjahres (128 T Euro).

Die Aufwendungen für die Vermietung und Verpachtung beinhalten im wesentlichen Aufwendungen für Instandhaltung und Vermarktung, Planungskosten für die Objekte mit Nachvermietungserfordernissen sowie die der Asset Management Vergütung. Im Berichtszeitraum lagen die Aufwendungen für die Vermietung und Verpachtung bei 2,7 (Q1/2012: 2,9) Mio. Euro. Dementsprechend machten die Aufwendungen für Vermietung und Verpachtung in den ersten drei Monaten 2013 insgesamt einen Anteil von 18,6 (Q1/2012: 16,2) % der Umsatzerlöse aus. Für die Prime Office REIT-AG resultierte im Berichtszeitraum ein Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 11,8 (Q1/2012: 15,3) Mio. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2013 mit 15 T Euro unter dem Niveau der Vorjahresperiode (0,2 Mio. Euro), die Einmaleffekte aus der Auflösung von Rückstellungen beinhalteten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten auch im ersten Quartal 2013 weiter gesenkt werden, sodass diese im Berichtszeitraum mit rund 1,0 Millionen Euro rund 20 % unter dem Niveau des Vorjahres lagen (1,2 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen unter anderem Rechts- und Beratungskosten, Publizitätskosten, Kosten der Immobilienbewertung sowie Abschlusskosten.

Die Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer beliefen sich im Berichtszeitraum Q1/2013 unverändert auf 0,4 (Q1/2012: 0,4) Mio. Euro.

Im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen Abschreibungen für Büroeinrichtung und Inventar der Showrooms (Musterflächen) in den Objekten in Frankfurt und Düsseldorf stiegen die Abschreibungen in Q1/2013 auf rund 32 T Euro nach ca. 28 T Euro im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Das operative Ergebnis vor Bewertungsergebnis fiel im ersten Quartal 2013 aufgrund leerstandsbedingter geringerer Mieteinnahmen mit 10,4 (Q1/2012: 13,9) Mio. Euro niedriger aus als im Vorjahr. Analog dazu entwickelte sich das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT). Im ersten Quartal erfolgte keine Immobilienbewertung.

Aufgrund von Einmaleffekten in Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückführung von Darlehensverbindlichkeiten durch die Kaufpreiszahlung der veräußerten Immobilie in Hamburg sowie der zusätzlichen, vorzeitigen Rückführung von Verbindlichkeiten mit Darlehenszinsen von mehr als 7 % lag das Finanzergebnis, als Saldo der Finanzerträge und Finanzaufwendungen, mit -9,3 (Q1/2012: -8,3) Mio. Euro in Q1/2013 rund 1 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres. Bei Zinsaufwendungen in Höhe von 9,4 (Q1/2012: 9,2) Mio. Euro beliefen sich die Aufwendungen aus der Zeitbewertung derivativer Finanzinstrumente auf 1,8 (Q1/2012: 0,9) Mio. Euro. Die Summe der Finanzerträge lag bei ca. 1,8 Mio. Euro, nach rund 2,6 Mio. Euro in Q1/2012, als Fremdwährungsgewinne in Höhe von 0,6 Mio. Euro zu Buche fielen.

Insgesamt erwirtschaftete die Prime Office in Q1/2013 ein Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) in Höhe von 1,1 (Q1/2012: 5,6) Mio. Euro, sodass die REIT-AG in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2013 einen Periodengewinn von 1,1 (Q1/2012: 5,6) Mio. Euro erzielte.

Bei insgesamt rund 51,9 Mio. ausgegebenen Aktien erwirtschaftete die Prime Office im Berichtszeitraum ein Ergebnis je Aktie von 0,02 Euro nach 0,11 Euro in Q1/2012. Die „EPRA-Earnings“, d.h. der um Einmal- bzw. Sondereffekte aus der Zeitbewertung des Immobilienportfolios sowie der derivativen Finanzierungsinstrumente bereinigte Periodengewinn, lagen in Q1/2013 bei 2,5 (Q1/2012: 4,7) Mio. Euro bzw. 0,05 (Q1/2012: 0,09) Euro je Aktie.

Die Funds from Operations (FFO) lagen mit 1,3 Mio. Euro bzw. 0,02 Euro pro Aktie in Q1/2013 im Rahmen der Erwartungen und unter dem Niveau von Q1/2012 (6,5 Mio. Euro bzw. 0,13 Euro pro Aktie).

Funds from Operations („FFO“)

	<b>Q1/2013</b>	<b>Q1/2012</b>
	Mio. Euro	Mio. Euro
<b>Operatives Ergebnis (EBIT)</b>	<b>10,4</b>	<b>13,9</b>
Bereinigung um Sondereffekte aus Veräußerungen	1,4	0,0
Unrealisierte Bewertungsgewinne aus der Zeitbewertung - von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien	0,1	0,0
Unrealisierte Bewertungsverluste aus der Zeitbewertung + von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien	0,1	0,0
+ Abschreibungen	0,0	0,0
- Zinsauszahlungen	10,8	7,2
+ Zinseinzahlungen	0,0	0,1
Zinszahlungen - (Saldo aus Zinsauszahlungen und -einzahlungen)	10,8	7,1
+ Zinsbereinigung zum Ende der Periode	0,2	-0,3
<b>Funds from Operations (FFO)</b>	<b>1,3</b>	<b>6,5</b>
<b>Funds from Operations pro Aktie</b> (gewichtet)	<b>0,02 Euro</b>	<b>0,13 Euro</b>

### Cash Flow der Prime Office REIT-AG

Der Cash Flow aus operativer Tätigkeit lag im ersten Quartal 2013 bei -0,9 Mio. Euro nach 5,8 Mio. Euro in Q1/2012, was auf die leerstandsbedingten niedrigeren Mieteinnahmen und Zinszahlungen in Höhe von 10,8 Mio. Euro in Q1/2013 zurückzuführen ist.

Aufgrund der im Januar erfolgten Kaufpreiszahlung für das Objekt in Hamburg lag der Cash Flow aus Investitionstätigkeit der Gesellschaft in Q1/2013 bei 41,2 Mio. Euro. Darin enthalten sind auch Investitionen in die Bestandsobjekte in Höhe von 0,5 Mio. Euro im Winterquartal.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit in Q1/2013 war geprägt von der Rückzahlung von Darlehensverbindlichkeiten im Zuge der Kaufpreiszahlung für das Objekt in Hamburg sowie Sondertilgungen im Rahmen der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur. Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich im Berichtszeitraum auf -40,1 Mio. Euro.

### VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

#### Bilanz der Prime Office REIT-AG

Die Bilanzsumme der Prime Office REIT-AG reduzierte sich von 1.031,6 Mio. Euro per 31. Dezember 2012 um 41,8 Mio. Euro bzw. 4,1 % auf 989,8 Mio. Euro zum Stichtag 31. März 2013.

Im Wesentlichen aufgrund des Rückgangs sonstiger Forderungen sowie der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Zuge der Kaufpreiszahlung für das mit Wirkung zum 31. Dezember 2012 veräußerte Objekt in Hamburg reduzierten sich auf der Aktivseite der Bilanz die kurzfristigen Vermögenswerte von 110,5 Mio. Euro zum Jahresende 2012 auf 69,1 Mio. Euro zum Stichtag 31. März 2013. Wesentliche Teile der kurzfristigen Vermögenswerte sind Bankguthaben und Kassenbestände (60,1 Mio. Euro) bzw. sonstige Forderungen und finanzielle Vermögensgegenstände (rund 7,1 Mio. Euro), darunter auch kurzfristige Geldmarktfondsanteile (5,6 Mio. Euro).

Die langfristigen Vermögenswerte lagen zum Stichtag 31. März 2013 bei 920,8 Mio. Euro (31.12.2012: 921,1 Mio. Euro). Sie bestehen im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 908,2 (31.12.2012: 907,9) Mio. Euro. Mit 10,2 Mio. Euro hat sich der Marktwert derivativer Finanzinstrumente per 31. März 2013 gegenüber dem 31. Dezember 2012 leicht verringert

(10,8 Mio. Euro). Mit rund 2,1 Mio. Euro lagen die langfristigen finanziellen Vermögenswerte auf dem Niveau vom 31. Dezember 2012. Diese bestehen im Wesentlichen aus einer beitragsfrei gestellten Lebensversicherung, die im Rahmen einer Objektfinanzierung abgeschlossen wurde.

Die anhaltende Finanz- und Euro-Krise sowie das anhaltend niedrige Zinsniveau belasten weiterhin das Eigenkapital der Prime Office REIT-AG aufgrund der Bewertung der langfristigen derivativen Zinssicherungsinstrumente (Zinsswaps) der Immobilienfinanzierungen. Seit Mitte 2012 konnte die Gesellschaft die REIT-Eigenkapitalquote von 41,4 % kontinuierlich verbessern und steigerte diese durch den Periodenüberschuss bei einem Eigenkapital in Höhe von 397,2 (31.12.2012: 389,1) Mio. Euro im ersten Quartal 2013 auf insgesamt 43,7 %. Dennoch liegt die REIT-Eigenkapitalquote weiterhin unter der vom REIT-Gesetz geforderten Höhe von 45 %. Sie muss bis zum Jahresende 2013 erfüllt werden, um den REIT-Status nicht zu verlieren. Der Vorstand verfolgt das Ziel mit hoher Priorität und erwägt dazu auch weitere Immobilienverkäufe bis zum Jahresende.

Das gezeichnete Kapital stieg im Zuge des Börsengangs zur Jahresmitte 2011 um 34,5 Mio. Euro auf insgesamt 51,9 Mio. Euro per 31. Dezember 2011. Per 31. März 2013 lag das gezeichnete Kapital unverändert bei 51,9 Mio. Euro. Entsprechend blieb auch die Kapitalrücklage mit 625,3 Mio. Euro zum 31. März 2013 unverändert. Unter Einbeziehung der sonstigen Rücklagen, insbesondere der Rücklagen für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash-Flow Hedges (Zinsswaps) in Höhe von -63,6 Mio. Euro sowie einem mit dem Bilanzverlust (-217,8 Mio. Euro) saldierten Periodengewinn von 1,1 Mio. Euro ergab sich zum Stichtag 31. März 2013 für die Prime Office REIT-AG ein Eigenkapital in Höhe von 397,2 Mio. Euro.

Die Summe der kurz- und langfristigen Schulden der Prime Office REIT-AG reduzierte sich zum Stichtag 31. März 2013 auf 592,7 Mio. Euro gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2012 (642,5 Mio. Euro) aufgrund von vorzeitigen Darlehensrückführungen bzw. Sondertilgungen im Rahmen der Optimierung der Finanzierungsstruktur. Die Summe der kurz- und langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten (ohne Derivate) sank entsprechend von rund 551,0 Mio. Euro per 31. Dezember 2012 zum 31. März 2013 auf 509,2 Mio. Euro. Bereinigt um die Bewertungseffekte der derivativen Finanzierungsinstrumente wäre die Summe der kurz- und langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten nochmals deutlich gesunken. Damit einhergehend sank der Loan-to-Value (LTV) der Prime Office zum Stichtag 31. März 2013 erstmals unter 60 % und lag bei nunmehr 55,6 %. Der deutlich gesunkene LTV entlastet das Finanzergebnis in der Zukunft.

	FORMEL		31.03.2013	31.12.2012
Gesamtverbindlichkeiten	kurzfristige + langfristige Schulden	in Mio. Euro	592,7	642,5
Nettoverschuldung	Gesamtschulden – kfr. Vermögenswerte	in Mio. Euro	523,6	532,0
Leverage	Nettoverschuldung : Marktwert der Immobilien	in %	57,7	58,6
Loan-to-Value	Verbindlichkeiten ggü. Kreditinst.: Immobilienmarktwert	in %	55,6	60,2
REIT-Eigenkapitalquote	Eigenkapital : Marktwert der Immobilien	in %	43,7	42,9

Zum Stichtag 31. März 2013 bestanden kurzfristige Schulden in Höhe von 181,9 Mio. Euro nach 221,6 Mio. Euro zum 31. Dezember 2012. Darin enthalten sind kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von 175,7 (31.12.2012: 212,5) Mio. Euro sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2,9 (31.12.2012: 3,4) Mio. Euro. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,1 Mio. Euro betreffen passive Rechnungsabgrenzungen (im Wesentlichen abgegrenzte Mieten). Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt betreffen abzuführende Umsatzsteuern. Mit rund 0,5 Mio. Euro lagen diese Verbindlichkeiten unter dem Wert zum Jahresende (31.12.2012: 1,0 Mio. Euro).

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten lagen mit 410,8 Mio. Euro zum 31. März 2013 deutlich unter dem Wert zum Jahresende 2012 (420,9 Mio. Euro).

Die negativen Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente beliefen sich nach Rückführung der Darlehensverbindlichkeiten für das Objekt in Hamburg zum Stichtag 31. März 2013 auf insgesamt 83,5 (31.12.2012: 91,5) Mio. Euro. Grundsätzlich sei angemerkt, dass die Bewertung bzw. der Marktwert eines derivativen Finanzinstruments (Marktwert eine Zinsswaps) zum Laufzeitende grundsätzlich 0 erreicht und

insofern über die Restlaufzeit deutliches Wertaufholungspotenzial bietet.

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

Die Finanzierungen der Objekte in Düsseldorf, Nürnberg und Stuttgart mit einem Gesamtvolumen von rund 95,5 Millionen Euro per 31. März 2013 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 ca. 50,5 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 Zinsbindungen für bestehende Finanzierungen mit einem Volumen von 44,2 Millionen Euro 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.

### Net Asset Value

Der Net Asset Value (NAV) der Prime Office REIT-AG stieg zum Stichtag 31. März 2013 auf 469,5 Mio. Euro, nach 468,4 Mio. Euro zum Jahresende 2012. Damit lag der NAV pro Aktie zum Stichtag 31. März 2013 bei 9,04 Euro und damit leicht über dem Wert per 31. Dezember 2012 (9,02 Euro pro Aktie).

Ohne die Bereinigung der Einflüsse derivativer Finanzinstrumente lag der Net-NAV der Prime Office, der dem Wert des Eigenkapitals entspricht, zum 31. März 2013 bei 397,2 (31.12.2012: 389,1) Mio. Euro. Daraus ergibt sich ein Net-NAV bzw. ein Eigenkapitalwert pro Aktie von 7,65 (31.12.2012: 7,49) Euro.

Die Herleitung des Net Asset Value ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

	<b>31. März 2013</b>	<b>31. Dezember 2012</b>
	Mio. Euro	Mio. Euro
<b>Eigenkapital</b>	397,2	389,1
- Aktive derivative Finanzinstrumente, davon:	11,2	12,2
<i>kurzfristige</i>	1,0	1,4
<i>langfristige</i>	10,2	10,8
- Aktive latente Steuern	0,0	0,0
+ Passive derivative Finanzinstrumente, davon:	83,5	91,5
<i>kurzfristige</i>	1,7	4,3
<i>langfristige</i>	81,8	87,2
+ Passive latente Steuern	0,0	0,0
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	<b>469,5</b>	<b>468,4</b>
<b>Net Asset Value per share (ungewichtet)</b>	<b>9,04</b>	<b>9,02</b>
<b>Net-NAV (Eigenkapital pro Aktie) (ungewichtet)</b>	<b>7,65</b>	<b>7,49</b>

### Personal

Die Prime Office REIT-AG verfügt über eine schlanke Personalstruktur. Insgesamt waren zum Stichtag 31. März 2013 9 (Vorjahr: 8) Mitarbeiter beschäftigt. Zudem wird die Gesellschaft durch zwei Vorstände vertreten.

<b>Personal</b>	
PER 31.03.2013	GESAMT
Vorstand	2
Asset Management	3
Sonstige	4
Summe	9

## 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 wurde ein Risikomanagementsystem eingeführt, das integraler Bestandteil des gesamten Steuerungs- und Berichterstattungsprozesses ist.

Das System regelt die Risikoidentifizierung sowie die Risikobewertung, die Risikobewältigung inkl. 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, so dass 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 durch den Vorstand dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Insgesamt sieht der Vorstand unter der Prämisse, dass es in 2013 nicht zu massiven Mietausfällen kommt, derzeit keine Risiken, die bestandsgefährdend sein könnten.

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.

Die Risiken, denen die Prime Office REIT-AG ausgesetzt ist, werden detailliert im Risikobericht des Geschäftsberichts 2012 (Seite 66 ff.) beschrieben. In den ersten drei Monaten 2013 haben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikosituation ergeben.

## Die Prime Office Aktie

### **DIE ENTWICKLUNG DES AKTIENKURSES DER PRIME OFFICE**

Das Kapitalmarktumfeld war im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2013 überwiegend von einer positiven Stimmung gekennzeichnet. Zu Beginn des Berichtszeitraums sorgten zunächst das Zehnmonatshoch des Einkaufsmanager-Index für den Euroraum sowie eine stärkere Nachfrage nach Anleihen der Euro-

Peripheriestaaten für deutlichen Schwung an den Börsen. Darüber hinaus lag die Summe, die Banken der Europäischen Zentralbank aus dem ersten Dreijahrestender zurückzahlten, über den Erwartungen, was die Anleger ebenfalls positiv beeinflusst haben dürfte. Im weiteren Verlauf des ersten Quartals zeigten sich die Kapitalmärkte weitestgehend stabil. Die fortgesetzte Niedrigzinspolitik wichtiger Notenbanken veranlasste Investoren offenbar dazu, verstärkt in Aktien zu investieren, um hier ggf. höhere Renditen zu realisieren. Überdies sorgten geldpolitische Maßnahmen der Zentralbanken weiterhin für eine hohe Liquidität am Markt, die entsprechend investiert werden musste. So blieb die Börsenstimmung von negativen Nachrichten weitestgehend unbeeinflusst. Weder die Probleme bei der Regierungsbildung in Italien, noch die Vorgänge in Zypern, das zunächst das Rettungspaket ablehnte und dann durch die Mitglieder der Euro-Währungsunion gestützt wurde, hat die Anleger nachhaltig verunsichert. Auch der unerwartet starke Rückgang bei Auftragseingängen für die deutsche Industrie und die nach wie vor niedrigen Produktionszahlen in Europa ließen die Aktionäre offenbar weitestgehend unbeeindruckt, so dass sich die Börsen auch zum Ende des Quartals robust präsentierten.

Der Kurs der Aktie der Prime Office entwickelte sich im ersten Quartal 2013 weitestgehend stabil. Ausgehend vom XETRA-Eröffnungskurs von 3,30 Euro je Aktie am 02. Januar 2013 nahm der Kurs zunächst einen positiven Verlauf und stieg um rund 16 Prozent auf den Quartalshöchststand von 3,84 Euro je Aktie am 14. Januar 2013. Im Anschluss wurde die Aktie von einem Abwärtstrend erfasst, bevor der Kurs ab Anfang Februar wieder stieg und am 14. Februar 2013 erneut den Quartalshöchststand von 3,84 Euro je Aktie erreichte. Im weiteren Verlauf des Quartals zeigte sich der Aktienkurs überwiegend robust, bevor er in den letzten Tagen des Berichtszeitraums erneut unter Druck geriet. Der Schlusskurs des ersten Quartals lag am 28. März 2013 bei 3,20 Euro je Aktie.

Der Vorstand der Prime Office ist mit der Entwicklung des Aktienkurses im ersten Quartal 2013 und dem nach wie vor zu hohen Discount auf den Nettosubstanzwert des Unternehmens (Net Asset Value oder NAV) nicht zufrieden. Daher wird sich das Management auch zukünftig darauf konzentrieren, den Abschlag des Aktienkurses auf den NAV nachhaltig zu reduzieren und alles zu unternehmen, um eine faire Bewertung der Prime Office durch den Kapitalmarkt zu erreichen.

## **AKTIONÄRSSTRUKTUR**

Die Aktionärsstruktur der Prime Office hat sich im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2013 lediglich geringfügig verändert. Dabei haben einzelne institutionelle Investoren ihre Beteiligungen an der Immobiliengesellschaft entweder in geringem Umfang erhöht oder reduziert, ohne dass die Anteilsgewichtungen signifikant beeinflusst wurden. Die Aktionärsbasis der Prime Office ist somit auch weiterhin durch einen hohen Anteil an langfristig orientierten institutionellen Investoren geprägt, deren Fokus in erster Linie auf Immobiliengesellschaften liegt. Dies zeugt unserer Auffassung nach von dem großen Vertrauen, das Anleger in die Strategie und das Geschäftsmodell der Prime Office haben.

Der Streubesitz der Aktien lag zum 31. März 2013 bei rund 66,5 %.

Wesentliche Aktionäre der Gesellschaft mit Anteilen  $\geq 3\%$

Oaktree European Principal Fund III LP (USA)	8,4%
Morgan Stanley Investment Ltd. (UK)	7,0%
Ironsides Partners LLC (USA)	6,4%
Karoo Investment S.C.A. SICAV-SIF (Lux)	5,3%
Ruffer Ltd. (UK)	3,4%
Schroders (UK)	3,0%

## **INVESTOR RELATIONS**

Die Prime Office führte auch im ersten Quartal 2013 einen offenen und kontinuierlichen Dialog mit relevanten Akteuren des Kapitalmarkts. So repräsentierte der Vorstand die Immobiliengesellschaft im März 2013 erneut auf der MIPIM in Cannes, die als die führende internationale Immobilienmesse gilt. Hier führten die Mitglieder des Vorstands zahlreiche Gespräche mit Investoren sowie Branchenvertretern und erweiterten bzw. pflegten ihr

etabliertes Netzwerk in der Immobilienbranche. Darüber hinaus war die Prime Office auf der Deutschlandkonferenz des Bankhauses Lampe in Baden-Baden vertreten.

Am Ende des ersten Quartals 2013 nahm mit dem Bankhaus Lampe eine weitere Bank die Prime Office in ihre Bewertung auf. Dementsprechend wurde die Immobiliengesellschaft zum 31. März 2013 von insgesamt acht Bank- und Analysehäusern beobachtet. Dabei wird die Prime Office nach wie vor überwiegend positiv beurteilt. Zum Quartalsende riet eine Bank die Aktie im Portfolio überzugewichten, fünf Bank- und Analysehäuser empfahlen die Aktie zum Kauf und zwei Banken gaben die Empfehlung die Aktie zu halten. Die positive Bewertung der Analysten spiegelt sich auch in den entsprechenden Kurszielen wider. Diese lagen zum Ende des Berichtszeitraums zwischen 3,50 Euro je Aktie und 5,30 Euro je Aktie und somit über dem XETRA-Schlusskurs am 28. März 2013 von 3,20 Euro je Aktie.

## Nachtragsbericht

### **EREIGNISSE NACH STICHTAG DES ZWISCHENABSCHLUSSES**

Am 08. Mai 2013 hat die Gesellschaft per Ad-hoc-Mitteilung bekanntgegeben, dass Vorstände der Prime Office REIT-AG und der OCM German Real Estate Holding AG Gespräche über eine Verschmelzung der Gesellschaften mit dem Ziel eines börsennotierten gemeinsamen Unternehmens aufgenommen haben und beabsichtigen, bei positivem Verlauf der Gespräche weitere für eine Verschmelzung erforderliche Schritte vorzunehmen, einschließlich der Ermittlung einer Verschmelzungswertrelation und der Bestellung eines Verschmelzungsprüfers.

## Prognosebericht

### **GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG**

Zwar belastet die Euro-Krise weiterhin die Weltwirtschaft, doch hat sich der globale Ausblick leicht verbessert. Dennoch bleibt der Weg insbesondere für die entwickelten Volkswirtschaften weiter steinig. Der Internationale Währungsfonds (IWF) erwartet entsprechend für 2013 einen Anstieg des Welthandels in Höhe von 3,6 %. Zudem wird erwartet, dass die weltwirtschaftliche Gesamtproduktion in 2013 mit 3,3 % und in 2014 mit 4,0 % schneller wächst als im zurückliegenden Jahr 2012. Die entwickelten Volkswirtschaften bleiben weiterhin auf Wachstumskurs, doch hat der IWF seine Wachstumsprognose für die Gesamtproduktion in 2013 auf 3,3 % (-0,2 %-Punkte) adjustiert und für 2014 mit 4,0 % gegenüber der Schätzung vom Januar 2013 unverändert gelassen.

Während die Wirtschaft im Euroraum in 2013 um 0,3 % schrumpfen soll, erwartet der IWF für 2014 die Rückkehr auf den Wachstumspfad (1,1 %). Deutschland bleibt nach Einschätzung des IWF weiter die Konjunkturlokomotive im Euroraum: Für Deutschland erhöhte der IWF seine Wachstumsprognose für 2013 auf 0,6 % (+0,1 %-Punkte) und lies seine Schätzung für 2013 unverändert bei 1,5 %.

Nach Ansicht führender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute, die im April 2013 das Frühjahrgutachten vorgestellt haben, wird die gesamtwirtschaftliche Schwächephase des Winters rasch überwunden sein, sodass die deutsche Wirtschaft ab dem zweiten Quartal 2013 wiederum deutliches Wachstum zeigen wird. In 2014 rechnen die Wirtschaftsforschungsinstitute dann mit einem Wachstum von 1,9 %.

### **DER BÜROIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND**

Im ersten Quartal 2013 zeigte der deutsche Immobilienmarkt nach Angaben des international agierenden Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) ein uneinheitliches Bild. In den sieben großen deutschen Bürostandorten startete der Büervermietungsmarkt im ersten Quartal 2013 zunächst schwach. Da der Büervermietungsmarkt grundsätzlich mit dem Konjunkturklima bzw. der Einschätzung der Geschäftslage in Deutschland korreliert, sind die Erwartungen für das Gesamtjahr 2013 aufgrund des seit Jahresmitte 2012 grundsätzlich positiveren Konjunkturklimas nicht pessimistisch sondern eher positiv. Hinsichtlich der Entwicklung der Mietpreise in 2013 rechnet JLL im Jahresverlauf mit leichten Mietpreisanstiegen von durchschnittlich 2,1 %.

JLL rechnet für den Investmentmarkt 2013 mit einer insgesamt dynamischen Marktentwicklung, auch weil die auf Käufer- und Verkäuferseite zu beobachtende Abschlussbereitschaft anhält. Vor diesem Hintergrund rechnet man insofern mit einem insgesamt höheren Investmentvolumen als 2012.

## **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 die Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden. Die Umbaumaßnahmen des Objekts in Stuttgart/Möhringen sollen in 2013, die Maßnahmen in Düsseldorf und Frankfurt in 2013 bzw. 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 Cashflows 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.

## **Chancenbericht und Ausblick**

### **CHANCENBERICHT**

Das Asset Management der Prime Office REIT-AG könnte die verbleibenden Flächen des bestehenden Leerstandes im Gesamtportfolio, der sich auf die Objekte in Stuttgart, Frankfurt bzw. Heilbronn beschränkt, kurzfristig vermieten.

Bei Objekten mit bestehenden Nachvermietungserfordernissen sind Investitionen geplant, die im Falle erfolgreicher Nachvermietungen zu Wertsteigerungen führen, die ergebniswirksam sind.

### **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.

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.

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 immobilenseitigen 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.

München, den 8. Mai 2013

Claus Hermuth  
(Vorstand)

Alexander von Cramm  
(Vorstand)

Ungeprüfter verkürzter Zwischenabschluss  
per 31. März 2013 der Prime Office REIT-AG

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2013 (ungeprüft)

	Note	01.01. bis 31.03.2013 T Euro	01.01. bis 31.03.2012 T Euro
Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung	5.1	14.510	18.156
Sonstige Erträge aus Vermietung und Verpachtung	5.2	39	128
Aufwendungen für die Vermietung, Verpachtung und Veräußerung	5.3	-2.729	-2.935
<b>Ergebnis aus Vermietung, Verpachtung und Veräußerung</b>		<b>11.820</b>	<b>15.349</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	15	187
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.5	-969	-1.199
Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer		-432	-427
Abschreibungen		-32	-26
<b>Operatives Ergebnis vor Bewertungsergebnis</b>		<b>10.402</b>	<b>13.884</b>
Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		21	32
<b>Operatives Ergebnis (EBIT)</b>		<b>10.423</b>	<b>13.916</b>
Finanzaufwendungen	5.6	-11.151	-10.879
Finanzerträge	5.6	1.841	2.560
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>1.113</b>	<b>5.597</b>
<b>Periodenergebnis</b>		<b>1.113</b>	<b>5.597</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>			
<b>Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	5.7	<b>0,02 €</b>	<b>0,11 €</b>

# Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2013 (ungeprüft)

Note	01.01. bis 31.03.2013	01.01. bis 31.03.2012
	T Euro	T Euro
<b>Periodenergebnis</b>	<b>1.113</b>	<b>5.597</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
Eigenkapitalveränderung aus Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten vor Ertragsteuern	7.1 26	13
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	0
Eigenkapitalveränderung aus Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten nach Ertragsteuern	26	13
Eigenkapitalveränderung aus Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Zinsswaps) vor Ertragsteuern	7.1 6.929	-4.546
Auflösung der im Eigenkapital erfassten Ertragsteuern für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Zinsswaps) aufgrund der Erlangung des REIT-Status	0	0
Eigenkapitalveränderung aus Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Zinsswaps) nach Ertragsteuern	6.929	-4.546
Eigenkapitalveränderung aus Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Währungsswaps) vor Ertragsteuern	7.1 0	-101
Auflösung der im Eigenkapital erfassten Ertragsteuern für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Währungsswaps) aufgrund der Erlangung des REIT-Status	0	0
Eigenkapitalveränderung aus Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Währungsswaps) nach Ertragsteuern	0	-101
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>6.955</b>	<b>-4.634</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>8.068</b>	<b>963</b>

## Bilanz zum 31. März 2013 (ungeprüft)

		31.03.2013	31.12.2012
	Note	T Euro	T Euro
<b>AKTIVA</b>			
<b>Vermögenswerte</b>			
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.1	808	42.570
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	6.1	7.094	2.171
Derivative Finanzinstrumente		985	1.380
Bankguthaben und Kassenbestände	6.1	60.168	64.399
		<b>69.055</b>	<b>110.520</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Sachanlagen	6.2	267	290
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	6.3	908.180	907.876
Immaterielle Vermögenswerte		39	33
Derivative Finanzinstrumente	6.1	10.225	10.812
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	6.1	2.073	2.071
		<b>920.783</b>	<b>921.082</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>989.838</b>	<b>1.031.602</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Schulden</b>			
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	7.2	175.678	212.507
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.2	2.898	3.389
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente		1.721	4.285
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.2	1.148	470
Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt		437	971
		<b>181.882</b>	<b>221.622</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	7.2	328.993	333.693
Langfristige derivative Finanzinstrumente	7.2	81.785	87.177
		<b>410.778</b>	<b>420.870</b>
<b>Summe Schulden</b>		<b>592.660</b>	<b>642.492</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	7.1	51.941	51.941
Kapitalrücklage		625.324	625.324
Sonstige Rücklagen		-63.392	-70.347
Bilanzverlust		-216.695	-217.808
		<b>397.178</b>	<b>389.110</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>989.838</b>	<b>1.031.602</b>

# Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2013 (ungeprüft)

	Sonstige Rücklagen							Eigenkapital gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrück- lage	Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Zinsswaps)	Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Währungsswaps)	Bilanzverlust		
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>01.01.2013</b>	51.941	625.324	222	-70.569	0	-217.808	389.110	
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	1.113	1.113	
Sonstiges Periodenergebnis	0	0	26	6.929	0	0	6.955	
Gesamtergebnis	51.941	625.324	248	-63.640	0	-216.695	397.178	
<b>31.03.2013</b>	<b>51.941</b>	<b>625.324</b>	<b>248</b>	<b>-63.640</b>	<b>0</b>	<b>-216.695</b>	<b>397.178</b>	

	Sonstige Rücklagen							Eigenkapital gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrück- lage	Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Zinsswaps)	Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Währungsswaps)	Bilanzverlust		
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>01.01.2012</b>	51.941	625.324	166	-59.169	407	-200.704	417.966	
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	5.597	5.597	
Sonstiges Periodenergebnis	0	0	13	-4.546	-101	0	-4.634	
Gesamtergebnis	51.941	625.324	179	-63.715	306	-195.107	418.928	
<b>31.03.2012</b>	<b>51.941</b>	<b>625.324</b>	<b>179</b>	<b>-63.715</b>	<b>306</b>	<b>-195.107</b>	<b>418.928</b>	

# Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2013 (ungeprüft)

Note	01.01. bis 31.03.2013 T Euro	01.01. bis 31.03.2012 T Euro
Periodenergebnis	1.113	5.597
Abschreibungen auf langfristige Vermögenswerte	32	27
Unrealisierte Bewertungsverluste (-gewinne) aus der Zeitwertbewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-21	-32
Zinserträge und -aufwendungen	5.6 9.310	8.319
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	6.1 -443	-480
Veränderung der Verbindlichkeiten	7.2 -124	-375
Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	30	-110
Zinsauszahlungen	-10.829	-7.233
Zinseinzahlungen	41	102
<b>Cash Flow aus operativer Tätigkeit</b>	<b>-891</b>	<b>5.815</b>
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	41.742	0
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-535	-38
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-13	-6
Investitionen in sonstige Sachanlagen	-3	-8
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>41.191</b>	<b>-51</b>
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankdarlehen	-40.079	-4.381
Auszahlungen für Darlehensumschreibungen	0	-200
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-40.079</b>	<b>-4.581</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Zahlungsmittelbestands</b>	<b>221</b>	<b>1.182</b>
Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	598
Zahlungsmittelbestand am Periodenbeginn	65.511	129.512
<b>Zahlungsmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>65.732</b>	<b>131.293</b>

# Ausgewählte erläuternde Anhangangaben (ungeprüft)

## 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.

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

## 2. GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG DES ABSCHLUSSES UND RECHNUNGSLEGUNGS-METHODEN

### 2.1 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSSERSTELLUNG

Der verkürzte Zwischenabschluss auf den 31. März 2013 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt.

Der verkürzte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen IFRS-Einzelabschluss zum Geschäftsjahresende erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem IFRS-Einzelabschluss zum 31. Dezember 2012 zu lesen.

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

### 2.2 WESENTLICHE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Für die Aufstellung des verkürzten Zwischenabschlusses wurden die für die Aufstellung des IFRS-Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2012 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen.

Neuerungen der angewandten Standards und Interpretationen lagen zum 31. März 2013 nicht vor.

## 3. 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 im vorliegenden Zwischenabschluss wurden gegenüber dem IFRS-Einzelabschluss zum 31. Dezember 2012 unverändert getroffen. Wir verweisen daher auf die Ausführungen dort.

## 4. 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.

#### 4.1 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.

Die zum 31. Dezember 2012 ermittelten Werte für die Immobilien wurden zum 31. März 2013 einer kritischen Würdigung unterzogen. Dabei ist der Vorstand zu dem Ergebnis gekommen, dass es bei der Bewertung der Objekte zu keiner wesentlichen Änderung der wertbeeinflussenden Faktoren gekommen ist. Vor diesem Hintergrund wurden die zum 31. Dezember 2012 ermittelten Werte der Objekte in den Abschluss zum 31. März 2013 unverändert übernommen. Bei den Objekten, bei denen Investitionen vorgenommen wurden, die über das übliche Maß an Instandhaltungen hinaus gehen, wurden die zum 31. Dezember 2012 ermittelten Werte um den Betrag der Investitionen erhöht (insgesamt T€ 316).

Hinsichtlich der Parameter der Immobilienbewertung verweisen wir auf den IFRS-Einzelabschluss vom 31. Dezember 2012.

## 5. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 5.1 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 31.03.2013	01.01. bis 31.03.2012
	T Euro	T Euro
Mieterträge	13.031	16.016
Erträge aus der Umlage von Nebenkosten	1.479	2.140
<b>Gesamt</b>	<b>14.510</b>	<b>18.156</b>

## 5.2 SONSTIGE ERTRÄGE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

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

	01.01. bis 31.03.2013	01.01. bis 31.03.2012
	T€	T€
Periodenfremde Erträge	39	57
Erträge aus Sanierungsvereinbarungen	0	66
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	0	5
<b>Gesamt</b>	<b>39</b>	<b>128</b>

## 5.3 AUFWENDUNGEN FÜR VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

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 31.03.2013	01.01. bis 31.03.2012
	T€	T€
Wartung, Instandhaltung und Reparaturen	-1.145	-1.122
Energie, Wasser, Abwasser	-480	-577
Objektmanagement	-473	-587
Grundsteuern	-312	-340
Versicherungen	-183	-190
Abgegrenzte Betriebskosten	-78	-68
Nicht abziehbare Vorsteuer	-54	-49
Übrige Aufwendungen	-4	-2
<b>Gesamt</b>	<b>-2.729</b>	<b>-2.935</b>

## 5.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01. bis 31.03.2013	01.01. bis 31.03.2012
	T€	T€
Erträge aus Sachbezugswerten	10	8
Erträge aus Auflösung Rückstellungen	3	152
Erträge aus Wertpapieren	2	27
<b>Gesamt</b>	<b>15</b>	<b>187</b>

## 5.5 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01. bis 31.03.2013	01.01. bis 31.03.2012
	T€	T€
Beratungskosten	-230	-238
Periodenfremde Aufwendungen	-138	-124
Abschluss- und Prüfungskosten	-115	-111
Aufsichtsratsvergütung	-70	-85
Werbekosten	-56	-44
Raumkosten	-51	-53
Publizitätskosten	-45	-214
Porto / Telefon / Bürobedarf	-35	-24
Reisekosten	-32	-34
Versicherungen	-30	-30
Bewertungskosten des Immobilienportfolios	-28	-38
Buchführungskosten	-22	-23
Notar- und Gerichtskosten	-22	-54
Fahrzeugkosten	-20	-17
Messekosten	-18	-23
Beiträge	-16	-13
Nicht abziehbare Vorsteuer	-15	-34
Übrige Aufwendungen	-26	-40
<b>Gesamt</b>	<b>-969</b>	<b>-1.199</b>

## 5.6 NETTO-FINANZIERUNGSaufWAND

Der Netto-Finanzierungsaufwand enthält folgende Komponenten:

	01.01. bis 31.03.2013	01.01. bis 31.03.2012
	T€	T€
Zinsaufwendungen	-9.397	-9.223
Aufwendungen aus der Zeitwertbewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-1.754	-948
Fremdwährungsverluste	0	-708
Summe Finanzaufwendungen	<b>-11.151</b>	<b>-10.879</b>
Erträge aus der Zeitwertbewertung von derivativen Finanzinstrumenten	1.800	1.848
Sonstige Zinsen	33	104
Finanzerträge aus Finance Lease	8	10
Fremdwährungsgewinne	0	598
Summe Finanzerträge	<b>1.841</b>	<b>2.560</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-9.310</b>	<b>-8.319</b>

## 5.7 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. Da in 2013, 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 der jeweiligen Periode. Die durchschnittliche Anzahl der Aktien beläuft sich auf 51.941.345 (Vorjahr: 51.941.345) nennwertlose Stückaktien.

	Note	01.01. bis 31.03.2013 T€	01.01. bis 31.03.2012 T€
Gewinn/Verlust, den Eigenkapitalgebern zurechenbar		1.113	5.597
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend)	7.1	51.941	51.941
<b>Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>		<b>0,02 €</b>	<b>0,11 €</b>

## 6. ERLÄUTERUNG ZUR BILANZ - VERMÖGENSWERTE

### 6.1 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	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Forderungen	Derivate als Sicherungs- instrument	Vermögenswerte	Gesamt
		T€	T€	T€	T€	T€	T€
<i>Kurzfristige Vermögenswerte:</i>							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.03.2013	0	0	808	0	0	808
	31.12.2012	0	0	42.570	0	0	42.570
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	31.03.2013	0	5.563	1.531	0	0	7.094
	31.12.2012	0	1.111	1.060	0	0	2.171
Derivative Finanzinstrumente	31.03.2013	0	985	0	0	0	985
	31.12.2012	0	1.380	0	0	0	1.380
Bankguthaben und Kassenbestände	31.03.2013	60.168	0	0	0	0	60.168
	31.12.2012	64.399	0	0	0	0	64.399
	<b>31.03.2013</b>	<b>60.168</b>	<b>5.563</b>	<b>2.339</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>69.055</b>
	31.12.2012	64.399	2.491	43.630	0	0	110.520
<i>Langfristige Vermögenswerte:</i>							
Finanzielle Vermögenswerte	31.03.2013	0	0	307	1.766	0	2.073
	31.12.2012	0	0	331	1.740	0	2.071
Derivative Finanzinstrumente	31.03.2013	0	10.225	0	0	0	10.225
	31.12.2012	0	10.812	0	0	0	10.812
	31.03.2013	<b>0</b>	<b>10.225</b>	<b>307</b>	<b>1.766</b>	<b>0</b>	<b>12.298</b>
	31.12.2012	0	10.812	331	1.740	0	12.883
<b>Gesamt</b>	<b>31.03.2013</b>	<b>60.168</b>	<b>15.788</b>	<b>2.646</b>	<b>1.766</b>	<b>0</b>	<b>81.353</b>
	31.12.2012	64.399	13.303	43.961	1.740	0	123.403

Die zu Handelszwecken gehaltenen vollumfänglich kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich zum 31. März 2013 wie folgt zusammen:

	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	T€	T€
Wertpapiere	5.563	1.111
<b>Gesamt</b>	<b><u>5.563</u></b>	<b><u>1.111</u></b>

Die Wertpapiere wurden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Die Veränderungen der finanziellen Vermögenswerte vom 1. Januar bis zum 31. März 2013 stellen sich wie folgt dar:

		Erfolgs- wirksam über GuV	Ineffektivität erfolgs- wirksam über GuV	Erfolgs- neutral im Eigenkapital	Erfolgs- neutral durch Verrechnung mit entspr. Darlehen	Gesamt
		T€	T€	T€	T€	T€
Zu Handelszwecken gehaltene Derivate	31.03.2013	983	0	0	0	983
	31.12.2012	6.016	0	0	0	6.016
Derivate als Sicherungs- instrument	31.03.2013	0	0	0	0	0
	31.12.2012	0	0	-407	-15.604	-16.011
Zu Handels- zwecken gehaltene Wertpapiere	31.03.2013	2	0	0	0	2
	31.12.2012	38	0	0	0	38
<b>Gesamt</b>	<b>31.03.2013</b>	<b><u>984</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>985</u></b>
	31.12.2012	6.054	0	-407	-15.604	-9.957

Zur Absicherung steigender Zinssätze bestehen für alle Darlehen mit variablem Zinssatz Festzins Payer Swaps. Alle derivativen Finanzinstrumente wurden zu Zeitwerten bewertet.

Die folgenden Swaps wurden im Geschäftsjahr fällig oder in Folge einer Prolongation in neue Swaps umfinanziert. Weitere Änderungen gegenüber dem 31. Dezember 2012 haben sich nicht ergeben.

In Währung EUR	Bank	Nominalbetrag	Valuta	Fälligkeit	fester Zins	variabler Zins	fällig bzw. umgewandelt:
Hamburg, Hammerstraße 30/34	Unicredit	17.401.705,99 €	01.06.2010	31.01.2013	3%	EURIBOR-3M	vollständig abgelöst
	Unicredit	7.457.874,00 €	31.05.2010	31.01.2013	3%	EURIBOR-3M	vollständig abgelöst
München, Hultschiner Straße 8	Unicredit	30.000.000,00 €	27.07.2011	30.06.2015	2%	EURIBOR-3M	abgelöst i.H.v. T€ 322

		Stufe 1 T€	Stufe 2 T€	Stufe 3 T€	Gesamt T€
Zu Handelszwecken gehaltene Vermögenswerte	31.03.2013	0	11.209	0	11.209
	31.12.2012	0	12.192	0	12.192
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	31.03.2013	0	1.766	0	1.766
	31.12.2012	0	1.740	0	1.740
	<b>31.03.2013</b>	<b>0</b>	<b>12.975</b>	<b>0</b>	<b>12.975</b>
	31.12.2012	0	13.932	0	13.932

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.

## 6.2 SACHANLAGEN

Die Sachanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.03.2013 T€	31.12.2012 T€
Büroeinrichtung	151	152
Showrooms	75	92
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	41	46
<b>Gesamt</b>	<b>267</b>	<b>290</b>

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

### 6.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Das als Finanzinvestition gehaltene Immobilienvermögen hat sich wie folgt entwickelt:

	31.03.2013	31.12.2012
	T€	T€
Buchwert zum 1.1.	907.876	970.802
Investitionen in Bestandsobjekte	316	1.260
Abgänge bei Bestandsobjekten	0	-44.000
Gewinne aus Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	76	1.150
Verluste aus Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	-55	-21.319
Korrektur der Mietlinearisierung aufgrund der Anwendung von IAS 40.33	-33	-17
<b>Gesamt</b>	<b>908.180</b>	<b>907.876</b>

Das als Finanzinvestition gehaltene Immobilienvermögen wurde von unabhängigen Gutachtern, der CB Richard Ellis Deutschland GmbH, zum 31. Dezember 2012 bewertet. Zum angewandten Bewertungsverfahren verweisen wir auf die Erläuterungen im IFRS Einzelabschluss zum 31. Dezember 2012.

Der Buchwert setzt sich aus folgenden Immobilien zusammen:

<b>Buchwerte Immobilien</b>	31.03.2013	31.12.2012
	T€	T€
München, Hufelandstraße 13-15	24.002	23.977
Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2-8	155.107	155.100
Darmstadt, T-Online-Allee 1	172.500	172.500
Düsseldorf/Meerbusch, Earl-Bakken-Platz 1	16.400	16.400
Essen, Opernplatz 2	38.500	38.500
München, Hultschiner Straße 8	186.500	186.500
Stuttgart, Phillip-Reis-Straße 2	38.914	38.899
Essen, Alfredstraße 236	73.000	73.000
Darmstadt, Deutsche-Telekom-Allee 7	53.300	53.300
Stuttgart, Breitwiesenstraße 5-7	39.219	39.200
Nürnberg, Richard-Wagner-Platz 1	13.000	13.000
Heilbronn, Bahnhofstraße 1-5	29.900	29.900
Düsseldorf, Am Seestern 1	67.838	67.600
<b>Gesamt</b>	<b>908.180</b>	<b>907.876</b>

Hinsichtlich der Immobilien, die zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten dienen, haben sich gegenüber dem IFRS-Einzelabschluss zum 31. Dezember 2012 keine wesentlichen Änderungen ergeben.

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.

### 6.4 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€
<b>Mindestleasing-</b>					
<b>zahlungen</b>	31.03.2013	44.552	171.187	137.450	353.189
	31.12.2012	46.539	171.460	142.084	360.083

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

## 7. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ - EIGENKAPITAL UND SCHULDEN

### 7.1 EIGENKAPITAL

<b>Entwicklung der Stammaktien</b>	<b>Anzahl Aktien</b>
<b>Anzahl der Aktien zum 1. Januar 2012</b>	<b>51.941.345</b>
Veränderung des Gezeichneten Kapitals	0
<b>Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2012</b>	<b>51.941.345</b>
<b>Anzahl der Aktien zum 1. Januar 2013</b>	<b>51.941.345</b>
Veränderung des Gezeichneten Kapitals	0
<b>Anzahl der Aktien zum 31. März 2013</b>	<b>51.941.345</b>

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.

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 Mio. €, damit insgesamt 9,3 Mio. €, aus dem vorhandenen Bilanzgewinn als Dividende an die Anteilseigner auszuschütten.

Aus der effektiven Marktwertänderung der als Absicherungsinstrumente designierten Zinsswaps resultiert eine Veränderung der Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Zinsswaps) zum 31. März 2013 in Höhe von T€ 6.929 (Vorjahr: - T€ 4.546).

Die Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten beinhaltet mit T€ 248 (31. Dezember 2012: T€ 223) die kumulierten Wertveränderungen der unter den langfristigen Forderungen ausgewiesenen Lebensversicherung, die in die Kategorie „zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert“ eingestuft wurde.

## 7.2 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich zum 31. März 2013 und zum 31. Dezember 2012 wie folgt zusammen:

		Bis zu einem	Zwischen einem	Zwischen fünf	Gesamt
		Jahr	und fünf Jahren	und zehn Jahren	
		T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	31.03.2013	175.678	328.994	0	504.672
	31.12.2012	212.507	333.693	0	546.200
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.03.2013	2.898	0	0	2.898
	31.12.2012	3.389	0	0	3.389
Derivative Finanzinstrumente	31.03.2013	1.721	18.265	63.520	83.506
	31.12.2012	4.285	8.667	78.509	91.461
Sonstige Verbindlichkeiten	31.03.2013	1.148	0	0	1.148
	31.12.2012	470	0	0	470
	31.03.2013	<b>181.445</b>	<b>347.258</b>	<b>63.520</b>	<b>592.224</b>
	31.12.2012	<b>220.651</b>	<b>342.360</b>	<b>78.509</b>	<b>641.520</b>

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

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 sind ausschließlich in Euro.

Die Veränderungen der derivativen Finanzinstrumente vom 1. Januar bis zum 31. März 2013 stellen sich wie folgt dar:

		erfolgswirksam	Ineffektivität	erfolgsneutral	Gesamt
		über GuV	erfolgswirksam	im	
		T€	über GuV	Eigenkapital	T€
Zu Handelszwecken gehaltene Derivate	31.03.2013	1.800	0	0	1.800
	31.12.2012	-2.930	0	0	-2.930
Derivate als Sicherungsinstrument	31.03.2013	0	0	6.156	6.156
	31.12.2012	0	-5.948	-11.400	-17.348
<b>Gesamt</b>	<b>31.03.2013</b>	<b>1.800</b>	<b>0</b>	<b>6.156</b>	<b>7.956</b>
	31.12.2012	-2.930	-5.948	-11.400	-20.278

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

		<b>Stufe 1</b>	<b>Stufe 2</b>	<b>Stufe 3</b>	<b>Gesamt</b>
		<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Derivate als					
Sicherungsinstrument	31.03.2013	0	61.957	0	61.957
	31.12.2012	0	68.113	0	68.113

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. Zur Erläuterung der Bewertungsstufen verweisen wir auf den IFRS-Einzelabschluss zum 31. Dezember 2012.

Die Konditionen und Laufzeiten der Darlehen haben sich, mit einer Ausnahme, gegenüber dem IFRS-Einzelabschluss vom 31. Dezember 2012 nicht verändert. Der Tilgungsplan der beiden Darlehens-Tranchen der COREALCREDIT BANK AG für Darmstadt, T-Online-Allee 1, wurde an die entsprechenden Swap-Verträge angepasst.

Zur Sicherung der Darlehen sind umfangreiche Kreditsicherheiten im jeweiligen Grundbuch der Immobilien eingetragen. Gegenüber dem IFRS-Einzelabschluss vom 31. Dezember 2012 haben sich die eingetragenen Kreditsicherheiten um € 8,5 Mio. gemindert, da im ersten Quartal eine Löschung im Grundbuch von München, Hufelandstrasse 13-15, in Höhe von € 8,5 Mio. erfolgt ist.

## 8. 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:

<u>Bankguthaben und Kassenbestände (&lt; 3 Monate)</u>	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
<b>Zahlungsmittelbestand</b>	<b>60.168</b>	<b>64.399</b>
<b>Wertpapiere</b>	<b>5.563</b>	<b>1.112</b>
<b>Finanzmittelfonds</b>	<b>65.732</b>	<b>65.511</b>
Davon nicht frei verfügbar gemäß IAS 7.48	58.523	58.402

Bei den nicht verfügbaren Finanzmitteln handelt es sich um verpfändete Konten in Höhe von T€ 45.226 (Vorjahr: T€ 45.226) 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€ 6.907 (Vorjahr: T€ 6.444) 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 gegenüber der COREALCREDIT 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. März 2013 auf T€ 376.

Zudem wurde eine Mietkaution in Höhe von T€ 15 (Vorjahr: T€ 15) als verzinsliche Sicherungsleistung als Festgeld angelegt.

Bei der Berliner Sparkasse/LBB AG besteht ein Abwicklungskonto für die Mieteingänge für das Objekt Essen, Opernplatz 2, in Höhe von T€ 232 (Vorjahr: T€ 0). Hierbei handelt es sich um den Mieteingang für April, der im Folgemonat weitergeleitet wird.

Für das Darlehen des Objektes Frankfurt wurde als Sicherheit ein Full-Cash-Sweep Konto (Mieteingangskonto) vereinbart. Der Saldo beträgt zum Stichtag T€ 5.767 (Vorjahr: T€ 6.466). Aus dem Guthaben dürfen nach schriftlicher Zustimmung der Bank Instandhaltungs-, Planungs- und Vermietungskosten beglichen werden.

## **9. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG**

Die Gesellschaft ist gemäß IFRS 8 grundsätzlich verpflichtet, Informationen anzugeben, anhand derer die Art und finanziellen Auswirkungen der von ihr ausgeübten Geschäftstätigkeit sowie das wirtschaftliche Umfeld, in der sie 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 5.1 und 6.3.

Es bestehen im Segment insgesamt drei Mietverhältnisse, die zusammen ca. 56 % (31. Dezember 2012: 50 %) und somit € 29,6 Mio. der gesamten jährlichen Mieterträge erwirtschaften. Zwei der drei Verträge mit Mieterlösen von ca. € 22,4 Mio. (31. Dezember 2012: ca. € 22,4 Mio.) sind langfristig mit Laufzeiten bis 2019 bzw. 2023.

## **10. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN**

### **10.1 RISIKEN UND CHANCEN**

Die Risiken, denen die Prime Office REIT-AG ausgesetzt ist, werden detailliert im Geschäftsbericht 2012 auf Seite 66 ff. (Risikomanagement) beschrieben. In den ersten drei Monaten 2013 haben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikosituation ergeben.

Die Chancen, denen die Prime Office REIT-AG ausgesetzt ist, werden detailliert im Geschäftsbericht 2012 auf Seite 87 ff. (Chancenbericht) beschrieben.

### **10.2 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Am 08. Mai 2013 hat die Gesellschaft per Adhoc Mitteilung bekanntgegeben, dass die Vorstände der Prime Office REIT-AG und der OCM German Real Estate Holding AG, Köln, Gespräche über eine Verschmelzung der Gesellschaften aufgenommen haben und beabsichtigen, bei positivem Verlauf der Gespräche weitere für eine Verschmelzung erforderliche Schritte vorzunehmen, einschließlich der Ermittlung einer Verschmelzungswertrelation und der Bestellung eines Verschmelzungsprüfers.

Da die Verschmelzung der Prime Office REIT-AG mit der OCM German Real Estate Holding AG Zustimmungsbeschlüsse der Hauptversammlungen beider Gesellschaften erforderlich machen würde, ist der Hauptversammlungstermin der Prime Office REIT-AG auf den 21. August 2013 verschoben worden.

### **10.3 NAHE STEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN**

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

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 GmbH & Co. KG Steuerberatungsgesellschaft und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft tätig ist.

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

Die für diese Dienstleistungen im ersten Quartal 2013 angefallenen Aufwendungen der Gesellschaft belaufen sich auf T€ 175.

Sämtliche Geschäfte sind zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen worden.

#### **10.4 Vorstand**

Vorstände der Gesellschaft sind:

Herr Claus Hermuth, Vorstandsvorsitzender, Rechtsanwalt,

Herr Alexander von Cramm, stellvertretender Vorstandsvorsitzender, Kaufmann.

Der Aufsichtsrat setzt sich 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.

München, den 8. Mai 2013

Claus Hermuth  
Vorstand

Alexander von Cramm  
Vorstand

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Zwischenlagebericht 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

München, den 8. Mai 2013

Claus Hermuth  
(Vorstand)

Alexander von Cramm  
(Vorstand)

## Informationen zur Prime Office REIT-AG

Emissionskurs	6,20 Euro
XETRA-Schlusskurs 29. März 2013	3,20 Euro
Tiefst-/ Höchstkurs in der Berichtsperiode	3,20 Euro/ 3,84 Euro
Marktkapitalisierung 29. März 2013	166,1 Mio. Euro
Amtlicher Markt Index	Prime Standard, Frankfurt und XETRA 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
Designated Sponsors	Berenberg Bank, Close Brothers Seydler

## Unternehmenskalender 2013

11. – 12.04.2013	Deutschlandkonferenz Bankhaus Lampe, Baden-Baden
15. – 16.04.2013	Deutsche GRI (Global Real Estate Institute), Frankfurt
08.05.2013	Dreimonatsbericht 2013
29. – 30.05.2013	Kempen Property Seminar, Amsterdam
08.08.2013	Halbjahresfinanzbericht 2013
21.08.2013	Ordentliche Hauptversammlung
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 2013
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](mailto:info@prime-office.de)  
[www.prim-office.de](http://www.prim-office.de)

## IR & PR-Kontakt

Richard Berg  
Director  
Telefon: +49. 89. 710 40 90-40  
Telefax: +49. 89. 710 40 90-99  
[richard.berg@prime-office.de](mailto:richard.berg@prime-office.de)

## Impressum

Herausgeber: Der Vorstand der Prime Office REIT-AG, München  
Stand: Mai 2013  
© Prime Office REIT-AG, München