



Prime Office REIT-AG

Halbjahresfinanzbericht 2012

INHALT

- 3 Prime Office REIT-AG in H1/2012 auf einen Blick
- 4 Brief des Vorstands
- 7 Ungeprüfter Zwischenlagebericht der Prime Office REIT-AG
- 7 Konjunkturbericht
- 8 Portfoliobericht
- 10 Unternehmensentwicklung
- 14 Personal
- 15 Risikomanagement
- 15 Die Prime Office Aktie
- 17 Nachtragsbericht
- 17 Prognosebericht
- 18 Chancenbericht und Ausblick
- 19 Ungeprüfter verkürzter Zwischenabschluss der Prime Office REIT-AG
- 20 Gewinn- und Verlustrechnung
- 21 Gesamtergebnisrechnung
- 22 Bilanz
- 23 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 24 Kapitalflussrechnung
- 25 Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
- 40 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 41 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
- 42 Informationen zur Prime Office REIT-AG, Unternehmenskalender und Impressum

Prime Office REIT-AG in H1/2012 auf einen Blick

- Stabile Geschäftsentwicklung: Hohe Funds from Operations (FFO) in H1/2012; FFO steigt deutlich auf 12,8 Mio. Euro nach 9,9 Mio. Euro in H1/2011
- Deutliche Verbesserung des Finanzergebnisses (H1/2012: -16,2 Mio. Euro; H1/2011: -21,2 Mio. Euro) Periodengewinn in Höhe von 2,4 Mio. Euro in H1/2012 geprägt von temporärem Leerstand sowie der Immobilienbewertung. Die „EPRA-Earnings“, d.h. der um Bewertungseffekte bereinigte Periodengewinn, liegt mit 9,9 Mio. Euro in H1/2012 deutlich über H1/2011 (4,7 Mio. Euro)
- Fortgesetzte Finanzkrise: Zinsniveau führt weiterhin zu nicht liquiditätswirksamen Bewertungsverlusten der derivativen Sicherungsgeschäfte (Swap-Marktwerte) in Höhe von rund 8 Mio. Euro und geringfügig reduzierte Bewertung des Immobilienportfolios (-0,9 %) im Wesentlichen aufgrund kürzerer Mietvertragsrestlaufzeiten in Frankfurt und Düsseldorf
- Nettoverschuldung steigt trotz Tilgungsleistung (6,9 Mio. Euro) aufgrund der Bewertung der Zinssicherungsgeschäfte leicht auf 576,6 Mio. Euro an: Leverage bei 59,9 %, Loan-to-Value bei 65,4 %
- REIT-Eigenkapitalquote aufgrund von Swap-Bewertung sowie planmäßiger Dividendenzahlung bei 41,4 %
- Net Asset Value pro Aktie bei 8,86 Euro per 30.06.2012
- Vorzeitige, langfristige Mietvertragsverlängerung für das BMW-Designcenter in München
- Nachhaltige Kursbelastung durch Verkaufsdruck der Altaktionäre ausgeblieben: Lock-Up-Periode per 01. Juli 2012 ausgelaufen. Umplatzierung von rund 5,7 Mio. Aktien der Prime Office aus Beständen der Altaktionäre erfolgreich abgeschlossen. Prime Office Aktien Anfang Juli 2012 in die privaten Depots der Altaktionäre eingebucht. Aktienkurs steigt von 2,73 Euro im Juni 2012 auf 3,50 Euro per 31. Juli 2012
- Vorstand bestätigt die Ziele für 2012: Umsatzerlöse inklusive Betriebskostenvorauszahlungen von 72 bis 74 Mio. Euro sowie FFO von 17 bis 19 Mio. Euro erwartet. Trotz Belastungen durch Umbau und vorübergehenden Leerstand wird für FY 2012 eine Dividende von 9 bis 12 Mio. Euro geplant

KENNZAHLEN ZUM 30. JUNI 2012 IM ÜBERBLICK

Ertragskennzahlen und Mitarbeiter

	01.01.- 30.06.12	01.01.- 30.06.11	Delta in %
in Mio. Euro (IFRS)			
Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung	36,6	37,9	-3,4%
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	30,8	33,3	-7,5%
Operatives Ergebnis (EBIT)	18,6	27,7	-32,9%
Finanzergebnis	-16,2	-21,2	-23,6%
Periodenergebnis	2,4	6,3	-61,9%
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,05	0,36	-86,1%
EPRA-Ergebnis je Aktie	0,19	0,27	-29,6%
Funds from Operations (FFO)	12,8	9,9	29,3%
FFO je Aktie	0,25	0,19	31,6%
Mitarbeiter (Personen)	10	8	n.a.

Bilanzkennzahlen

	30.06.12	31.12.11	Delta in %
in Mio. Euro (IFRS)			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	962,4	970,8	-0,9%
Bankguthaben und Kassenbestände	122,9	114,5	7,3%
Bilanzsumme	1.119,8	1.130,5	-0,9%
Eigenkapital	398,1	418,0	-4,8%
REIT-Eigenkapitalquote (in Prozent)	41,4	43,1	-4,0%
Gesamtschulden	721,7	712,6	1,3%
Nettoverschuldung	576,6	561,5	2,7%
Leverage (in Prozent)	59,9	57,8	3,6%
Loan-to-Value (in Prozent)	65,4	65,2	0,3%
Net Asset Value (NAV)	459,7	471,6	-2,5%
NAV je Aktie (in Euro)	8,86	9,08	-2,4%

BRIEF DES VORSTANDS

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

neben einer grundsätzlich stabilen Geschäftsentwicklung der Prime Office REIT-AG mit hohen Funds from Operations war das erste Halbjahr 2012 beeinflusst von Bewertungseffekten der anhaltenden Euro-Krise auf die Marktbewertung der derivativen Zinssicherungsgeschäfte (Swap-Marktwerte), die die Eigenkapitalbasis belasteten sowie der Bewertung des Immobilienportfolios vor dem Hintergrund kürzerer Mietvertragsrestlaufzeiten in den Objekten Frankfurt und Düsseldorf. Trotz vorübergehender Leerstände - die Leerstandsquote lag zum Stichtag bei 5,3 % - gestiegener Aufwendungen für die Vermietung und Verpachtung aufgrund intensiver Vermarktungs- und Planungsaktivitäten für die Objekte mit Nachvermietungserfordernissen sowie der nicht liquiditätswirksamen Belastungen aus der Zeitbewertung derivativer Finanzinstrumente, erwirtschaftete die Prime Office REIT-AG in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2012 auf Basis ihrer soliden Immobilien- und Mieterbasis einen Periodengewinn in Höhe von 2,4 Mio. Euro. Bereinigt um die Sondereffekte aus der Immobilienbewertung sowie der Bewertung derivativer Finanzierungsverträge stieg der Periodengewinn, der auch als „EPRA-Earnings“ bezeichnet wird, von 4,7 Mio. Euro in H1/2011 deutlich auf 9,9 Mio. Euro in H1/2012. Die Funds from Operations (FFO) stiegen in H1/2012 auf 12,8 Mio. Euro, nach 9,9 Mio. Euro in H1/2011.

Die weitere Verschärfung der Euro-Krise und die steigende Verunsicherung über die Zukunft des Euro-Raums belasteten auch im ersten Halbjahr 2012 das Eigenkapital der Prime Office REIT-AG. Die REIT-Eigenkapitalquote lag bereits zum 31. Dezember 2011 unter der im REIT-Gesetz zum Jahresende geforderten Mindesteigenkapitalquote von 45 %. Auch per 30. Juni 2012 wurde die REIT-Eigenkapitalquote aufgrund der von der Zinsentwicklung beeinflussten Marktbewertung bestehender Zinssicherungsgeschäfte (Swap-Geschäfte) für Immobilienfinanzierungen mit 41,4 % wiederum nicht erfüllt. 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 entsprechende Marktwert per 30. Juni 2012, d.h. zwölf Monate später, hat sich im Zuge der Euro-Krise auf -61,5 Mio. Euro verschlechtert, was die Gesellschaft bilanziell bzw. insbesondere das Eigenkapital belastet. Am Ende ihrer Laufzeit sind die Marktwerte der Zinssicherungsgeschäfte grundsätzlich marktwertneutral, sodass sich über die Restlaufzeit ein signifikantes, die Eigenkapitalbasis stärkendes und zugleich das Finanzergebnis entlastendes Wertaufholungspotenzial ergibt.

Das REIT-Gesetz gewährt, nachdem die REIT-Mindest-Eigenkapitalquote von 45 % zum 31. Dezember 2011 unterschritten wurde, sanktionslos einen Zeitraum von weiteren zwei Jahren zur Wiedererreichung der gesetzlichen Vorgabe.

Der Geschäftsverlauf im ersten Halbjahr 2012 entwickelte sich im Rahmen der FFO- und Dividenden-Ziele des Vorstands für das Geschäftsjahr 2012. Allerdings dominierten neben den Effekten der Euro Krise auf die Bewertung der Zinssicherungsgeschäfte, die negativen Effekte der Immobilienbewertung sowie die steigenden Aufwendungen für die Vermietung und Verpachtung aufgrund intensiver Vermarktungsaktivitäten in den Objekten mit Nachvermietungserfordernissen.

Im Berichtszeitraum der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2012 lagen die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung erwartungsgemäß bei rund 36,6 Mio. Euro (H1/2011: 37,9 Mio. Euro). Aufgrund vorübergehenden Leerstands - das Portfolio weist einen Leerstand von 5,3 % auf - sowie erhöhter Aufwendungen für Vermietung und Verpachtung (H1/2012: 6,0 Mio. Euro bzw. rund 16,3 % der Umsatzerlöse) erwirtschaftete die Prime Office REIT-AG im Berichtszeitraum ein Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 30,8 Mio. Euro (H1/ 2011: 33,3 Mio. Euro).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken im Berichtszeitraum auf ca. 2,4 Mio. Euro, nach 5,5 Mio. Euro in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Darin waren im Vorjahr noch IPO-Kosten in Höhe von 3,7 Mio. Euro

enthalten. Die Aufwendungen für Leistungen für Arbeitnehmer lagen im ersten Halbjahr 2012 bei 0,8 Mio. Euro (Vorjahresperiode: 0,6 Mio. Euro).

Insgesamt steigerte die Prime Office REIT-AG erwartungsgemäß im ersten Halbjahr 2012 das operative Ergebnis vor Bewertungsergebnis (EBIT vor Bewertungsergebnis) um 0,5 Mio. Euro auf 27,7 Mio. Euro, nach 27,2 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum.

Der Marktwert des Immobilienportfolios belief sich nach dem zum 30. Juni 2012 erstellten Gutachten von CB Richard Ellis GmbH (CBRE) auf EUR 963,1 Mio. Euro (31. Dezember 2011: 971,6 Mio. Euro). Die Abwertung um rund 0,9 % geht zurück auf die allgemeine Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, die ratierlich sinkende verbleibende Mietvertragsrestlaufzeit des Immobilienportfolios, den temporären Leerstand in einzelnen Immobilien (Stuttgart bzw. Frankfurt) sowie insbesondere die nur noch kurze, verbleibende Mietvertragsrestlaufzeit der Immobilien mit Nachvermietungserfordernissen in Frankfurt und Düsseldorf. Für die Prime Office resultieren im Berichtszeitraum unrealisierte Verluste aus der Zeitbewertung in Höhe von -9,1 Mio. Euro (H1/2011: +0,5 Mio. Euro)

Mit -16,2 Mio. Euro hat sich das Finanzergebnis als Saldo der Finanzerträge und Finanzaufwendungen in H1/2012 erwartungsgemäß gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres deutlich verbessert (H1/2011: -21,2 Mio. Euro). Die Zinsaufwendungen reduzierten sich von 19,6 Mio. Euro in H1/2011 um 1,7 Mio. Euro oder 8,7 % auf 17,9 Mio. Euro im Berichtszeitraum der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2012. Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) erreichte im ersten Halbjahr 2012 2,4 Mio. Euro (H1/2011: 6,5 Mio. Euro).

Im Wesentlichen aufgrund der beschriebenen Marktwertanpassungen des Immobilienportfolios, vorübergehenden Leerstands sowie der intensiven Vermarktungsaktivitäten in den nachzuvermietenden Objekten, erwirtschaftete die Prime Office REIT-AG im Berichtszeitraum einen Periodengewinn in Höhe von 2,4 Mio. Euro (H1/2011: 6,3 Mio. Euro). Die „EPRA-Earnings“, hier werden Einmal- bzw. Sondereffekte aus der Zeitbewertung des Immobilienportfolios sowie derivativer Finanzierungsinstrumente bereinigt, steigen im Berichtszeitraum von 4,7 Mio. Euro in H1/2011 um 5,2 Mio. Euro deutlich auf 9,9 Mio. Euro in H1/2012.

Im ersten Halbjahr 2012 reduzierte sich Marktberichten zur Folge das Umsatzvolumen in den Vermietungsmärkten der großen deutschen Bürostandorte leicht. Zwar liegt die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit des Portfolios der Prime Office zum Stichtag 30. Juni 2012 mit einem Vermietungsstand von rund 95 % bei insgesamt 6,5 Jahren, doch bestehen für die Immobilien in Stuttgart, Frankfurt und Düsseldorf, aber auch in Heilbronn und Nürnberg Nachvermietungserfordernisse in verschiedenen Größenkategorien. Für die Flächen bzw. die betreffenden Objekte bestehen umfangreiche Vermietungs- bzw. Vermarktungsaktivitäten. In diesem Zusammenhang kommen im Stuttgarter emporia neue Muster-Büroflächen bzw. im Frankfurter Westend-Ensemble im Zuge des Abschlusses der Brandschutzsanierungsmaßnahmen zusätzliche, neue Showrooms im Westend-Palais bzw. im Senckenberg-Carré zum Einsatz. Die Bezugsfähigkeit der Objekte in Frankfurt und Düsseldorf ist unverändert im Anschluss der Umbaumaßnahmen zu Jahresbeginn 2014 geplant.

Im Rahmen der Berichterstattung zu Q1/2012 hatte der Vorstand im Mai 2012 darüber informiert, dass Gespräche für vorzeitige Mietvertragsverlängerungen aufgenommen wurden, die auf positives Interesse seitens der Mieter getroffen war. Vor diesem Hintergrund wurde im Juni mit der BMW AG der Mietvertrag für das BMW Design Center in München vorzeitig bis Ende September 2023 verlängert. Die ursprüngliche Mietvertragslaufzeit war bis September 2016.

Der Vorstand geht davon aus, dass die Nachvermietungsziele für das Objekt in Stuttgart/ Möhringen bis zum Jahresende erreicht werden können. Auch aufgrund des bestehenden Flächeninteresses mehrerer potentieller Großmieter für das Xcite in Düsseldorf/ Seestern wird erwartet, dass im laufenden Jahr langfristige Mietverträge abgeschlossen werden können.

Am 11. Mai 2012 erfolgte die erste, planmäßige Dividendenzahlung der Prime Office REIT-AG auf Basis des Dividendenbeschlusses der Hauptversammlung vom 10. Mai 2012. Insbesondere im Nachgang der Dividendenzahlung beschäftigte das bevorstehende Auslaufen der Mindesthaltefrist (Lock-Up-Periode) von Altaktionären, d.h. der Gesellschafter verschiedener DCM-Fondsgesellschaften, die bei der Prime Office REIT-AG bereits seit 2007 investiert sind, den Kapitalmarkt. In der Folge kam es zu steigenden Risikoabschlägen, sodass

der Aktienkurs, der noch im April bei rund 4,50 Euro gelegen hatte, bis auf 2,73 Euro fiel. Zur Vermeidung eines Share-Overhangs hatte das Management angekündigt, die Umplatzierung von Aktien aus Beständen der abgebenden Altaktionäre unterstützen zu wollen. Vor diesem Hintergrund hatte das Management im Nachgang der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2011 im März/ April bzw. der Q1-Zahlen im Mai 2012 intensive Roadshow-Aktivitäten absolviert und zahlreiche Investorengespräche abgehalten.

Mit Ablauf des 01. Juli 2012 ist nunmehr die Lock-Up-Periode für die Altgesellschafter der verschiedenen bei der Prime Office involvierten DCM-Fondgesellschaften ausgelaufen. Nachdem Mitte Juni rund 5,7 Mio. Aktien aus dem Bestand der Altaktionäre im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens bei institutionellen Investoren platziert wurden, erholte sich die Aktie von ihrem Tiefststand von 2,73 Euro deutlich und handelt im Juli 2012 in einem Korridor zwischen 3,19 und 3,51 Euro.

Bis Mitte Juli 2012 wurden dann die Aktien der Altaktionäre in die persönlichen Wertpapierdepots der Altgesellschafter transferiert, die ihre Prime Office-Aktien nun im unmittelbaren Besitz halten. Da seitens der Fondsgeschäftsführung, der Altgesellschafter und auch seitens der involvierten Bankberater kein spürbares Verkaufsinteresse signalisiert wurde, kam es in der Folge auch nicht zu weiteren Umplatzierungsmaßnahmen. Vor diesem Hintergrund entwickelte sich der Aktienkurs seit der Umplatzierung im Juni 2012 positiv. Der seitens des Kapitalmarktes befürchtete „Share-Overhang“, der zu massivem Verkaufsdruck durch Altaktionäre nach Ablauf der Lock-Up-Periode führen sollte, ist ausgeblieben.

Positiver Ausblick für das Gesamtjahr 2012

Der Vorstand erwartet im Geschäftsjahr 2012 Umsatzerlöse inklusive Betriebskostenvorauszahlungen von 72 bis 74 Mio. Euro sowie Funds from Operations (FFO) von 17 bis 19 Mio. Euro. Für das Geschäftsjahr 2012 wird trotz der Belastungen durch Umbau und vorübergehenden Leerstands eine in 2013 zu zahlende Dividende in Höhe von 9 bis 12 Mio. Euro geplant.

Durch den Börsengang verfügt die Gesellschaft über eine solide Basis, um als aktiver Marktteilnehmer und auf hochwertige Büroimmobilien in Deutschland spezialisierter REIT den deutschen Büroimmobilienmarkt aktiv mitzugestalten. Weiterhin fokussieren sich die Anstrengungen des Managements auf die Erreichung der Vermietungsziele für die Objekte mit Nachvermietungserfordernissen. Auch wenn akquisitorisches Wachstum im ersten Schritt nur sehr eingeschränkt möglich ist, besteht ein sehr großes inneres Wachstumspotential, das durch die Prime Office REIT-AG durch aktives, wertsteigerndes Asset Management für Sie, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, gehoben werden soll.

Ihr

Vorstand der Prime Office REIT-AG

Konjunkturbericht

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die Euro-Krise belastet die Weltwirtschaft zunehmend. Vor diesem Hintergrund schwächte sich das Wachstum des Welthandels bereits in 2011 ab. So erwartet auch der IWF (Internationaler Währungsfonds) in seinem World Economic Outlook, WEO Update vom Juli 2012, eine weitere Abschwächung für 2012, auch wenn der Welthandel aufgrund der Schwellen- und Entwicklungsländer weiterhin zunehmen soll. Gleiches gilt für die weltwirtschaftliche Gesamtproduktion: Zwar bleiben die Volkswirtschaften trotz der anhaltenden Sorgen durch negative Wechselwirkungen zwischen Staaten, Banken und der Realwirtschaft auf Wachstumskurs, doch korrigierte der IWF die Wachstumsprognosen für 2012 (3,5 % [-0,1%]) und 2013 (3,9 % [-0,2%]) gegenüber seiner Schätzung vom April 2012 nach unten.

Während die Wirtschaft im Euroraum im Jahr 2012 um 0,3 % schrumpfen soll, erwartet der IWF für 2013 die Rückkehr auf den Wachstumspfad (0,7%). Bisher schlage sich Deutschland nach Einschätzung des IWF trotz des scharfen Gegenwinds in der Euro-Krise „beachtlich“, doch sei Deutschland zugleich anfällig für negative Entwicklungen von außen. Dennoch erhöhte der IWF die Wachstumsprognose für Deutschland 2012 um 0,4 % auf 1,0 %. Diese Einschätzung liegt damit in der Größenordnung vieler Bankenvolkswirte (vgl. Handelsblatt vom 04. Juli 2012). Das Münchener ifo-Institut senkte im Juni 2012 jedoch die Konjunkturprognose für Deutschland aufgrund der Unsicherheiten über den Fortgang der europäischen Schuldenkrise auf 0,7 % in 2012.

Im Juli-Bericht der Bundesregierung über die wirtschaftliche Lage in Deutschland wird die deutsche Wirtschaft als stabil bezeichnet, auch wenn die Dynamik der konjunkturellen Entwicklung sich aufgrund der zunehmenden Verunsicherungen im Zuge der Eurokrise verlangsamt habe. Der zuletzt zum Teil deutliche Rückgang der Stimmungsindikatoren spiegelt allerdings die gestiegenen Risiken aus dem internationalen Umfeld wider. Dennoch bleibe der Arbeitsmarkt in Deutschland weiterhin wesentlicher Stabilitätsanker. Dank des ungebrochenen Beschäftigungsaufschwungs seien steigende Einkommen und stabile Preise Katalysatoren des privaten Konsums, der die Binnenkonjunktur weiter unterstütze.

DER BÜROIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Der deutsche Immobilienmarkt präsentiert sich im turbulenten Euro-Umfeld zum Halbjahr 2012 trotz volatiler Rahmenbedingungen grundsätzlich solide und weitgehend stabil. Dem Marktbericht des internationalen Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge zeigte der Investmentmarkt nach einem regen Start in Q1/2012 im Verlauf des ersten Halbjahres 2012 ein etwas abgeschwächtes Transaktionsvolumen. Es lag zum Halbjahr 2012 dann bei 9,4 Milliarden Euro, nach 23,4 Milliarden Euro im Gesamtjahr 2011. Dennoch erwartet JLL aufgrund der grundsätzlich stabilen Investorennachfrage, auch aus dem Ausland, für das laufende Geschäftsjahr 2012 ein Transaktionsvolumen von rund 23 Milliarden Euro, das damit nahezu auf dem Niveau des Vorjahres liegen würde.

Noch stärker als in 2011 lag mit ca. 80 % der deutliche Schwerpunkt im ersten Halbjahr 2012 auf Einzeltransaktionen. Der Anteil von Portfolio-Deals betrug somit nur ein Fünftel. Insgesamt berichtet JLL von einem Anteil an Büro-Investments von rund 45 % im ersten Halbjahr 2012. Insgesamt haben ausländische Investoren, insbesondere Pensionsfonds und Versicherungen, ihre Aktivitäten in Deutschland weiter gesteigert.

Trotz eines Rückgangs der Vermietungsaktivitäten verfügt die Büroflächennachfrage über ein insgesamt festes Fundament. Das Umsatzvolumen lag JLL zufolge zum Halbjahr 2012 bei rund 1,4 Millionen m², was ein Minus von 14 % gegenüber H1/2011 bedeutet. Allerdings ist eine deutliche Differenzierung der Märkte erkennbar. Während Berlin und Hamburg moderate Rückgänge verzeichnen, fallen die Rückgänge in Köln (-35 %) bzw. Düsseldorf (-21 %) deutlich höher aus. Insgesamt liegt der Rückgang des Büroflächenumsatzes der sieben großen deutschen Büroimmobilienstandorte in H1/2012 bei -13,5%. Für das Gesamtjahr 2012 prognostiziert der internationale Immobiliendienstleister JLL ein Umsatzvolumen von rund 3 Millionen m², was einem Rückgang gegenüber 2011 von 12 % entsprechen würde. Gleichwohl läge der Wert damit insgesamt noch leicht über dem langjährigen Durchschnitt.

Insgesamt wird die Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts auch nach Meinung von Marktexperten von BNP Paribas insgesamt positiv bewertet, auch vor dem Hintergrund der europäischen Schuldenkrise.

Die solide Verfassung des deutschen Büromarktes und das wiederum in 2012 erwartete moderate Neubau- bzw. Fertigstellungsvolumen führt zu weiter rückläufigen Leerständen. JLL zufolge stehen insgesamt rund 800.000 m² weniger als zur Jahresmitte des Vorjahres leer. Der Leerstand der sieben deutschen Büro-Hochburgen in Q2/2012 liegt JLL zufolge bei 9,2 % nach 9,3 % in Q1/2012. Die Leerstandsquoten in Frankfurt (13,4 %) und in Düsseldorf (11,4 %) liegen deutlich über dem Mittel der deutschen Immobilienhochburgen. Während in München der Leerstand zur Jahresmitte 2012 8,9 % erreicht, liegt dieser in Hamburg bei 8,2 % und in Stuttgart bei 5,7 %.

Im Jahresvergleich stiegen die Spitzenmieten mit Ausnahme von Frankfurt, wo kein Mietpreiswachstum erreicht werden konnte, in den übrigen Bürohochburgen. Nutzer richten das Augenmerk weiterhin auf Flächenqualität und Lage. Allerdings berichtet JLL in seinem Immobilienmarktbericht auch von typischen Anzeichen einer Nachfrageabschwächung auf der Mieterseite.

Dem Immobilienmarktbericht von JLL zufolge sanken die Spitzenrenditen, aggregiert über die Büro-Hochburgen hinweg, um ca. 10 Basispunkte auf 4,8 %.

Portfoliobericht

DAS IMMOBILIENPORTFOLIO DER PRIME OFFICE-REIT AG

Das Portfolio der Prime Office REIT-AG umfasst derzeit 14 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.

Zehn dieser Immobilien befinden sich in den zu den wichtigsten Bürostandorten zählenden Städten Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, 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 zum 30. Juni 2012 erstellten Marktwertgutachten von CB Richard Ellis GmbH (CBRE) auf EUR 963,1 Mio. Euro nach EUR 971,6 Mio. zum 31. Dezember 2011. Die Abwertung um 8,5 Mio. Euro oder 0,9 % gegenüber dem Jahresende 2011 geht zurück auf die allgemeine Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, die ratiertlich sinkende verbleibende Mietvertragsrestlaufzeit des Immobilienportfolios, den temporären Leerstand in einzelnen Immobilien sowie insbesondere die nur noch kurze, verbleibende Mietvertragsrestlaufzeit der Immobilien mit Nachvermietungsanforderungen in Frankfurt und Düsseldorf.

Die 14 Immobilien haben auf Basis dieses Marktwertgutachtens eine Gesamtnutzfläche von insgesamt 383.819 m². Bei einer Leerstandsquote von lediglich 5,3 % oder insgesamt rund 20.000 m², verteilt auf die Immobilien in Stuttgart, Frankfurt bzw. Heilbronn, verfügt das Portfolio grundsätzlich über einen hohen Vermietungsstand (94,7 %). Bei jährlichen Kaltmieteinnahmen von 64,4 Mio. Euro (Stichtag 30. Juni 2012) liegt die Bruttorendite des Portfolios (Gross Initial Yield) bei 6,7 %, die Nettorendite (Net Initial Yield) bei 6,0 %.

Insgesamt lag die gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit des Immobilienportfolios per 30. Juni 2012 im Wesentlichen aufgrund der im Juni 2012 unterzeichneten vorzeitigen Mietvertragsverlängerung des Mieters BMW im BMW-Designcenter in der Hufelandstraße, München, bei 6,5 Jahren und liegt damit nur geringfügig unter dem entsprechenden Wert zum 31. Dezember 2011 (6,8 Jahre).

Aufgrund verschiedener, fortgeschrittener Vermietungsgespräche in Düsseldorf und Stuttgart werden Mietvertragsabschlüsse noch im Geschäftsjahr 2012 erwartet. Die angesprochenen potenziellen Großmieter in Frankfurt halten sich weiterhin zurück. Die Strategie der Vermietung an Großmieter insbesondere in Düsseldorf und Frankfurt wird aufgrund des weiterhin bestehenden Wettbewerbsvorteils fortgesetzt.

MIETFLÄCHEN- UND MIETÜBERSICHT DER PRIME OFFICE REIT-AG

	vermietete Fläche (m ²)	Gesamt- Mietfläche (m ²)	Kaltmiete (in Mio. Euro p.a.)	Kaltmiete (in Euro/ m ² pro Monat)
München, Hufelandstraße	8.224	8.224	1,7	17,23
Frankfurt, Ludwig Erhard Anlage	31.434	35.101	9,7	23,03
Darmstadt, T-Online Allee	72.528	72.528	11,8	13,56
Hamburg, Hammerstraße	16.008	16.008	2,9	15,10
Essen, Alfredstraße	30.314	30.314	5,6	15,39
Darmstadt, Deutsche Telekom Allee	24.686	24.686	3,4	11,48
Stuttgart, Breitwiesenstraße	9.830	25.284	1,3	4,28
Nürnberg, Richard Wagner Platz	6.445	6.445	1,1	14,22
Heilbronn, Bahnhofstraße	13.656	14.750	2,0	11,30
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
	363.604	383.819	64,5	14,00

Quelle: Marktwertgutachten CBRE (30. Juni 2012)

IMMOBILIENPORTFOLIO DER PRIME OFFICE REIT-AG

	Marktwert per 30.06.2012 (in Mio. Euro)	Marktwert per 31.12.2011 (in Mio. Euro)	Änderung ggü. Vor- jahr (in %)	vermietete Fläche (in m ²)	Änderung ggü. Vor- jahr (in %)	Kaltmiet- einnahmen (in Mio. Euro p.a.)	Potenzial- Miete (in Mio. Euro)
München, Hufelandstraße 13-15	24,2	24,1	+0,4%	8.224	0%	1,7	1,7
Frankfurt, Ludwig Erhard Anlage 2-8	157,9	161,8	-2,4%	31.434	-10,4%	9,7	10,8
Darmstadt, T-Online Allee 1	172,5	172,5	0,0%	72.528	0%	11,8	11,8
Hamburg, Hammerstraße 30/34	45,6	45,5	+0,2%	16.008	0%	2,9	2,9
Essen, Alfredstraße 236	73,2	73,1	+0,2%	30.314	0%	5,6	5,6
Darmstadt, Deutsche Telekom Allee 7	53,2	53,2	0,0%	24.686	0%	3,4	3,4
Stuttgart, Breitwiesenstraße 5-7	40,5	41,7	-2,9%	9.830	-13,8%	1,3	2,9
Nürnberg, Richard Wagner Platz 1	13,0	13,0	0,0%	6.445	0%	1,1	1,1
Heilbronn, Bahnhofstraße 1-5	29,9	29,7	+0,7%	13.656	+2,9%	2,0	2,2
Düsseldorf, Am Seestern 1	72,2	75,7	-4,6%	35.819	0%	7,1	7,1
Stuttgart, Philipp Reis Straße 2	39,4	39,7	-0,8%	19.854	0%	3,5	3,5
München, Hultschiner Straße 8	186,6	186,6	0,0%	62.237	0%	10,5	10,5
Düsseldorf/ Meerb., Earl Bakken Platz 1	16,4	16,4	-0,0%	8.038	0%	1,3	1,3
Essen, Opernplatz 2	38,5	38,6	-0,3%	24.531	0%	2,6	2,6
	963,1	971,6	-0,9%	363.604	-1,3%	64,5	67,3

Quelle: Marktwertgutachten CBRE (30. Juni 2012)

Unternehmensentwicklung

Der Geschäftsverlauf im ersten Halbjahr 2012 entwickelte sich im Rahmen der FFO- und Dividenden-Ziele des Vorstands für das Geschäftsjahr 2012. Allerdings beeinflussten insbesondere nicht liquiditätswirksame Effekte der Marktbewertung langfristiger Zinssicherungsgeschäfte (Swap-Bewertung), die kürzer werdenden Mietvertrags-Restlaufzeiten in Frankfurt und Düsseldorf, Vermarktungsaktivitäten der nachzuvermietenden Objekte und auch der vorübergehende Leerstand den Geschäftsverlauf im ersten Halbjahr 2012.

Vor diesem Hintergrund erwirtschaftete die Prime Office REIT-AG in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2012 einen Periodengewinn in Höhe von 2,4 Mio. Euro bzw. 0,05 Euro pro Aktie nach 6,3 Mio. Euro in H1/2011. Die „EPRA-Earnings“, d.h. der um die Bewertungseffekte derivativer Finanzinstrumente und des Immobilienportfolios bereinigte Periodengewinn, entwickelten sich sehr positiv: Mit 9,9 Millionen Euro hat sich das EPRA-Ergebnis gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres mehr als verdoppelt.

Ertragslage

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2012 lagen die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung aufgrund vorübergehenden Leerstands erwartungsgemäß bei 36,6 Mio. Euro (H1/2011: 37,9 Mio. Euro). Die sonstigen Erträge aus Vermietung und Verpachtung lagen im ersten Halbjahr 2012 mit 0,2 Mio. Euro unter dem Wert der Vergleichsperiode des Vorjahres (0,7 Mio. Euro).

Aufgrund der Vermarktungsaktivitäten für die Objekte in Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart bzw. Nürnberg, entsprechender Planungskosten sowie der Asset Management Vergütung, entsprechend der Regelung des in 2007 geschlossenen Vertrags, stiegen die Aufwendungen für die Vermietung und Verpachtung im Berichtszeitraum des ersten Halbjahres um ca. 0,8 Mio. Euro oder 14,7 % auf 6,0 Mio. Euro. Im ersten Halbjahr 2012 machten die Aufwendungen für Vermietung und Verpachtung insgesamt 16,3 % (H1/2011: 13,8 %) der Umsatzerlöse aus. Für die Prime Office REIT-AG resultiert im Berichtszeitraum ein Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 30,8 Mio. Euro (H1/2011: 33,3 Mio. Euro).

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2012 auf rund 0,2 Mio. Euro, nach 52 Tsd. Euro im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Auflösung von Rückstellungen zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken im Berichtszeitraum auf ca. 2,4 Mio. Euro, nach 5,5 Mio. Euro in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Darin waren im Vorjahr IPO-Kosten in Höhe von 3,7 Mio. Euro enthalten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen unter anderem Rechts- und Beratungskosten, Publizitätskosten, Kosten der Immobilienbewertung sowie Abschlusskosten.

Die Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer betragen im Berichtszeitraum des ersten Halbjahres 2012 insgesamt 0,9 Mio. Euro nach 0,6 Mio. Euro im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen Abschreibungen für Büroeinrichtung und Inventar der sogenannten Showrooms in den Objekten in Frankfurt und Düsseldorf stiegen die Abschreibungen im Berichtszeitraum auf rund 55 Tsd. Euro nach ca. 33 Tsd. Euro im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Insgesamt steigt damit trotz temporären Leerstands und gesteigener Aufwendungen für Vermietung und Verpachtung das operative Ergebnis vor Bewertungseinflüssen gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres leicht auf 27,7 Mio. Euro (H1/2011: 27,2 Mio. Euro) an.

Als börsennotierte Gesellschaft wird das Immobilienportfolio der Prime Office REIT-AG einer unterjährigen Bewertung des unabhängigen Gutachters CB Richard Ellis zum Stichtag 30. Juni 2012 unterzogen. Das Bewertungsgutachten hatte zur Folge, dass unrealisierte Verluste aus der Zeitbewertung in Höhe von 9,1 Mio. Euro ausgewiesen wurden. Bezogen auf den Marktwert des Immobilienportfolios entspricht dies einer Abwertung von 0,9 % des Marktwertes (31.12.2011: 971,6 Mio. Euro; 30. Juni 2012: 963,1 Mio. Euro).

Operatives Ergebnis (EBIT) bei 18,6 Mio. Euro

Im ersten Halbjahr 2012 erwirtschaftete die Prime Office REIT-AG vor dem Hintergrund der Marktwertanpassungen des Immobilienportfolios sowie temporärem Leerstand ein operatives Ergebnis (EBIT) in Höhe von 18,6 Mio. Euro (H1/2011: 27,7 Mio. Euro).

Finanzergebnis deutlich verbessert

Mit -16,2 Mio. Euro hat sich das Finanzergebnis als Saldo der Finanzerträge und Finanzaufwendungen in H1/2012 erwartungsgemäß gegenüber dem Vorjahr (-21,2 Mio. Euro) deutlich verbessert. Die Zinsaufwendungen reduzierten sich von 19,6 Mio. Euro in H1/2011 um 1,7 Mio. Euro oder 8,7 % auf 17,9 Mio. Euro in H1/2012. Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag im ersten Halbjahr 2012 bei 2,4 Mio. Euro (H1/2011: 6,5 Mio. Euro).

Periodengewinn in H1/ 2012 bei 2,4 Mio. Euro – deutlicher Anstieg der „EPRA-Earnings“ auf 9,9 Mio. Euro

Im Wesentlichen aufgrund leichter Marktwertanpassungen des Immobilienportfolios, vorübergehenden Leerstands einzelner Immobilien sowie erhöhten Vermarktungsaktivitäten bei nachzuvermietenden Objekten erwirtschaftete die Prime Office REIT-AG im Berichtszeitraum einen Periodengewinn in Höhe von 2,4 Mio. Euro (H1/2011: 6,3 Mio. Euro). Die „EPRA-Earnings“, hier werden Einmal- bzw. Sondereffekte aus der Zeitbewertung des Immobilienportfolios sowie derivativer Finanzierungsinstrumente bereinigt, haben sich mit einem Anstieg von 4,7 Mio. Euro in H1/2011 um 5,2 Mio. Euro auf 9,9 Mio. Euro im Berichtszeitraum mehr als verdoppelt.

Bei insgesamt rund 51,9 Mio. ausgegeben Aktien liegt das Ergebnis je Aktie bei 0,05 Euro pro Aktie nach 0,36 Euro pro Aktie in H1/ 2011. Das EPRA-Ergebnis je Aktie lag bei 0,19 Euro (H1/2011: 0,27 Euro).

Funds from Operations mit 12,8 Mio. Euro in H1/2012 über Plan

Die Funds from Operations (FFO) liegen mit 12,8 Mio. Euro bzw. 0,25 Euro pro Aktie in H1/2012 über Plan (H1/2011: 9,9 Mio. Euro bzw. 0,19 Euro pro Aktie). Das FFO-Ziel für 2012 bleibt aufgrund der Planungen für den weiteren Geschäftsverlauf in H2/2012 weiter unberührt. Bei Umsatzerlösen inklusive Betriebskostenvorauszahlungen von 72 bis 74 Mio. Euro erwartet der Vorstand im Geschäftsjahr 2012 einen FFO von 17 bis 19 Mio. Euro.

Funds from Operations („FFO“)

	01.01 – 30.06.2012	01.01 – 30.06.2011
	in Mio. Euro	in Mio. Euro
Operatives Ergebnis (EBIT)	18,6	27,7
- Unrealisierte Bewertungsgewinne aus der Zeitbewertung von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien	0,7	0,5
+ Unrealisierte Bewertungsverluste aus der Zeitbewertung von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien	9,8	0,0
+ Abschreibungen	0,1	0,0
- Zinsauszahlungen	14,7	18,8
+ Zinseinzahlungen	0,2	0,1
- Zinszahlungen (Saldo aus Zinsauszahlungen und -einzahlungen)	14,5	18,8
+ Zinsbereinigung zum Ende der Periode	-0,5	1,4
Funds from Operations (FFO)	12,8	9,9
Funds from Operations je Aktie (gewichtet)	0,25 €	0,19 €

Cashflow der Prime Office REIT-AG

Der operative Cashflow, der als Zahlungsmittelüberschuss aus betrieblicher Tätigkeit bezeichnet wird, erreichte in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2012 15,4 Mio. Euro, nach 12,9 Mio. Euro in H1/2011. Die Verbesserung des operativen Cashflows geht im Wesentlichen zurück auf die Rückzahlung von Darlehen, die an verschiedene DCM-Fondsgesellschaften ausgereicht worden waren sowie gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres deutlich reduzierte Zinsauszahlungen.

Aufgrund der Investitionstätigkeit der Gesellschaft in die Bestandsobjekte, darunter auch Investitionen in Showrooms etc. erhöhte sich der Cashflow aus Investitionstätigkeit von -0,3 Mio. Euro in H1/2011 auf -0,7 Mio. Euro. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in H1/2012 geht zurück auf Tilgungen bestehender Bankdarlehen in Höhe von 6,9 Mio. Euro sowie die Dividendenzahlung im Mai 2012 in Höhe von 11,9 Mio. Euro. Im Berichtszeitraum lag der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit -19,0 Mio. Euro.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Bilanz der Prime Office REIT-AG

Die Bilanzsumme der Prime Office REIT-AG reduzierte sich von 1.130,5 Mio. Euro per 31. Dezember 2011 um 10,7 Mio. Euro bzw. 1,0 % auf 1.119,8 Mio. Euro zum Stichtag 30. Juni 2012.

Im Wesentlichen aufgrund des Rückgangs sonstiger Forderungen sowie der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich auf der Aktivseite der Bilanz die kurzfristigen Vermögenswerte von 151,1 Mio. Euro per 31. Dezember 2011 auf 145,1 Mio. Euro zum Stichtag 30. Juni 2012. Teil der kurzfristigen Vermögenswerte sind Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 122,9 Mio. Euro. Trotz der im Mai 2012 geleisteten Dividendenzahlung in Höhe von 11,9 Mio. Euro liegt dieser Wert aufgrund der Rückzahlung von an DCM-Fondsgesellschaften ausgereichten Darlehen sowie Überschüssen aus der betrieblichen Tätigkeit deutlich über dem Stand per 31.12.2011 in Höhe von 114,5 Mio. Euro lag. Ferner wurde per 30. Juni 2012 ein derivatives Finanzinstrument, das eine Finanzierung in Schweizer Franken für die T-Online-Zentrale in Darmstadt betrifft, mit 16,6 (31.12.2011: 16,0) Mio. Euro bewertet.

Die langfristigen Vermögenswerte zum Stichtag 30. Juni 2012 lagen bei 974,7 Mio. Euro (31.12.2011: 979,4 Mio. Euro). Sie bestehen im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die per 30. Juni 2012 mit 962,4 Mio. Euro (31.12.2011: 970,8 Mio. Euro) bewertet wurden. Mit 9,8 Mio. Euro hat sich der Marktwert derivativer Finanzinstrumente per 30. Juni 2012 gegenüber dem 31. Dezember 2011 erhöht (6,2 Mio. Euro). Mit rund 2,1 Mio. Euro (31.12.2011: 2,1 Mio. Euro) bestanden zudem langfristige finanzielle Vermögenswerte. Diese bestehen im Wesentlichen aus einer beitragsfrei gestellten Lebensversicherung, die im Rahmen einer Objektfinanzierung abgeschlossen wurde.

REIT-Eigenkapitalquote mit 41,4 % unter der 45 %-Vorgabe des REIT-Gesetzes: Swap-Marktwerte und die Immobilienbewertung belasten die Eigenkapitalquote aufgrund der Zinsentwicklung

Die anhaltende Finanz- und Euro-Krise sowie das anhaltend niedrige Zinsniveau belastete im ersten Halbjahr 2012 das Eigenkapital durch die Bewertung der langfristigen derivativen Zins- und Währungssicherungsinstrumente (Zins- und Währungsswaps) der Immobilienfinanzierungen der Prime Office REIT-AG. Zudem führte auch die Dividendenzahlung im Mai 2012 in Höhe von 11,9 Mio. Euro planmäßig zu einem Rückgang des Eigenkapitals. In der Folge sank das Eigenkapital von 418,0 Mio. Euro per 31. Dezember 2011 zum Stichtag 30. Juni 2012 auf 398,1 Mio. Euro.

Bei einem als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögen in Höhe von 962,4 Mio. Euro betrug die REIT-Eigenkapitalquote zum Stichtag 30. Juni 2012 41,4 % nach 43,1 % per 31. Dezember 2011. Sie lag damit weiterhin unter dem geforderten Wert von 45 %.

Das REIT-Gesetz gewährt, nachdem die REIT-Mindest-Eigenkapitalquote von 45 % zum 31. Dezember 2011 unterschritten wurde, sanktionslos einen Zeitraum von weiteren zwei Jahren zur Wiedererreichung der gesetzlichen Vorgabe.

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 an. Per 30. Juni 2012 blieb das gezeichnete Kapital unverändert bei 51,9 Mio. Euro. Entsprechend blieb auch die Kapitalrücklage mit 625,3 Mio. Euro zum 30. Juni 2012 unverändert. Unter Einbeziehung der Rücklagen für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash-Flow Hedges (Zinsswaps) in Höhe von -69,3 Mio. Euro, Rücklagen für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash-Flow Hedges (Währungsswaps) in Höhe von 0,2 Mio. Euro, der Rücklage für zu Handelszwecken gehaltener Vermögenswerte in Höhe von 0,2 Mio. Euro und dem im Bilanzverlust saldierten Periodengewinn von 2,4 Mio. Euro ergab sich zum Stichtag 30. Juni 2012 ein Eigenkapital der Prime Office REIT-AG in Höhe von 398,1 Mio. Euro.

Nettoverschuldung der Prime Office REIT-AG bei 576,6 Mio. Euro, Net Leverage bei 59,9 %, LTV bei 65,4 %

Die Summe der kurz- und langfristigen Schulden der Prime Office REIT-AG lag zum Stichtag 30. Juni 2012 mit 721,7 Mio. Euro aufgrund der Bewertung derivativer Finanzinstrumente, die über die Darlehenslaufzeit Zinssicherheit gewährt und deren Marktwert zum Laufzeitende grundsätzlich marktwertneutral ist, leicht über dem Wert zum 31. Dezember 2011 (712,6 Mio. Euro). Die Summe kurz- und langfristiger finanzieller Verbindlichkeiten (ohne Derivate) sank im Wesentlichen tilgungsbedingt von 632,7 Mio. Euro per 31. Dezember 2011 auf 630,2 Mio. Euro zum Stichtag 30. Juni 2012. Bereinigt um die Bewertungseffekte der derivativen Finanzierungsinstrumente wäre die Summe kurz- und langfristiger finanzieller Verbindlichkeiten deutlich gesunken.

	FORMEL		31.03.2012	31.12.2011
Gesamtverbindlichkeiten	kurzfristige + langfristige Schulden	in Mio. Euro	721,7	712,6
Nettoverschuldung	Gesamtschulden – kfr. Vermögenswerte	in Mio. Euro	576,6	561,5
Leverage	Nettoverschuldung : Marktwert der Immobilien	in %	59,9	57,8
Loan-to-Value	Verbindlichkeiten ggü. Kreditinst.: Immobilienmarktwert	in %	65,4	65,2
REIT-Eigenkapitalquote	Eigenkapital : Marktwert der Immobilien	in %	41,4	43,1

Zum Stichtag 30. Juni 2012 bestanden kurzfristige Schulden in Höhe von 135,2 Mio. Euro nach 160,4 Mio. Euro zum 31. Dezember 2011. Darin enthalten sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2,7 Mio. Euro (31.12.2011: 2,7 Mio. Euro). Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 0,2 Mio. Euro sanken im Vergleich zum Jahresende 2011 (0,6 Mio. Euro). Sie betreffen nunmehr nur noch abgegrenzte Mieten, da zuvor enthaltene Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-KGs der DCM-Gruppe zurückgezahlt wurden. Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt betreffen abzuführende Umsatzsteuern. Mit rund 0,6 Mio. Euro liegen diese Verbindlichkeiten leicht unter dem Wert zum Jahresende (31. Dezember 2011: 0,9 Mio. Euro).

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten lagen mit 498,5 Mio. Euro zum 30. Juni 2012 über dem Wert zum Jahresende 2011 (476,4 Mio. Euro). Der Anstieg gegenüber dem Jahresende 2011 resultiert im Wesentlichen aus der Darlehensverlängerung der Finanzierung für das Objekt (T-Systems) in Darmstadt, die in Q2/2012 erfolgte. In Q1/2012 war diese Objektfinanzierung aufgrund der anstehenden Verlängerung noch als kurzfristige finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen worden.

Im September 2011 hatte der Vorstand der Prime Office REIT-AG das Fremdwährungsrisiko aus einer Objektfinanzierung in Schweizer Franken abgesichert, in dem die Gesellschaft für rund 59,9 Mio. Euro (EUR) Schweizer Franken (CHF) zu einem durchschnittlichen Wechselkurs von rund 1,21 EUR ankauft, was dem Nominalwert des Kredites in Schweizer Franken entspricht. Die ursprünglich nicht währungsgesicherte Objektfinanzierung geht zurück auf einen in 2003 aufgelegten, geschlossenen Immobilienfonds, der sein Immobilienvermögen in 2007 in die Prime Office einbrachte. Mit dieser Maßnahme hat der Vorstand die Strategie der Risikominimierung umgesetzt. Das für die Dividendenfähigkeit der Gesellschaft maßgebliche HGB-Ergebnis ist somit nicht mehr von der Volatilität des Währungskurses beeinflusst. Weitere Fremdwährungsdarlehen ohne Währungssicherung sind nicht existent.

Die negativen Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente stiegen gegenüber dem Jahresende 2011 (-75,8 Mio. Euro) aufgrund der anhaltenden Zinsentwicklungen per 30. Juni 2012 wiederum deutlich auf -88,0 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.

Net Asset Value

Der Net Asset Value (NAV) der Prime Office REIT-AG erreichte zum Stichtag 30. Juni 2012 459,7 Mio. Euro, nach 471,6 Mio. Euro zum Jahresende 2011. Dieser Rückgang entspricht ungefähr der planmäßigen Dividendenzahlung in Höhe von 11,9 Mio. Euro bzw. 0,23 Euro pro Aktie im Mai 2012. Vor diesem Hintergrund lag der NAV pro Aktie per 30. Juni 2012 bei 8,86 Euro pro Aktie nach 9,08 Euro zum Jahresende 2011. Die Herleitung des Net Asset Value ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

	30. Jun 12	31. Dez 11
	in Mio. €	in Mio. €
Eigenkapital	398,1	418,0
- Aktive derivative Finanzinstrumente, davon:	26,4	22,2
<i>kurzfristige</i>	16,6	16,0
<i>langfristige</i>	9,8	6,2
+ Passive derivative Finanzinstrumente, davon:	88,0	75,8
kurzfristige	0,0	0,0
langfristige	88,0	75,8
Net Asset Value (NAV)	459,7	471,6
Net Asset Value pro Aktie	8,86	9,08

Personal

Die Prime Office REIT-AG verfügt über eine schlanke Personalstruktur. Insgesamt waren zum Stichtag 30. Juni 2012 10 (Vorjahr: 8) Mitarbeiter beschäftigt. Zudem wird die Gesellschaft durch drei Vorstände vertreten.

	Personal
PER 30.06.	GESAMT
Vorstand	3
Asset Management	3
Sonstige	4
Summe	10

Mit Wirkung vom 01. April 2012 wurde das Asset Management im Bereich des technischen Asset Managements um einen Mitarbeiter erweitert. Der Vertrag des Vorstandsmitglieds Heinz-Theo Tetsch ist auf eigenen Wunsch zum 30. Juni 2012 ausgelaufen, sodass die Gesamtzahl des Personals inklusive der Vorstandsmitglieder ab 01. Juli 2012 wiederum 9 beträgt.

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 2012 nicht zu massiven Mietausfällen kommt derzeit keine Risiken, die bestandsgefährdend sein könnten.

Die Prime Office AG 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 Prime Office Aktie

DIE ENTWICKLUNG DES AKTIENKURSES DER PRIME OFFICE

Das zweite Quartal des aktuellen Geschäftsjahres war überwiegend durch ein von Unsicherheit geprägtes Marktumfeld und eine hohe Volatilität gekennzeichnet. Nachdem die Börsenstimmung zu Beginn des Quartals noch durch den Fiskalpakt in der Eurozone und die guten Konjunkturerwartungen der deutschen Industrie positiv beeinflusst wurde, verschlechterte sich das Kapitalmarktumfeld in den folgenden Wochen zunehmend. Die Wahlen in Frankreich und Griechenland waren Entscheidungen gegen einen Konsolidierungskurs der öffentlichen Haushalte und für Wachstumsimpulse durch neue Schuldenaufnahme, was von den Börsen nicht honoriert wurde. Nachdem die Versuche einer Regierungsbildung in Griechenland zunächst scheiterten, sorgten verschiedene Szenarien eines Euro-Ausstiegs des südeuropäischen Landes für weitere Verunsicherung. Überdies lasteten Spekulationen, dass der Markt weitere Länder wie Spanien, Portugal, Irland und Italien testen könnte, auf der Stimmung am Kapitalmarkt. Erst kurz vor dem Ende des Berichtszeitraums entspannte sich die Situation im Kapitalmarktumfeld. Spanien beantragte bei den Ländern der Eurozone die erwarteten Hilfskredite zur Rettung des Bankensektors, was von den Anlegern gut aufgenommen wurde. Auch die Regierungsbildung in Griechenland und die Hoffnungen der Anleger auf die Beschlüsse des G20-Gipfels über eine konzentrierte Aktion mehrerer Notenbanken wirkten sich im Großen und Ganzen positiv auf die Stimmung am Kapitalmarkt aus.

Die Aktie der Prime Office konnte sich dem schwierigen Marktumfeld in den ersten beiden Monaten des Quartals nicht entziehen und verlor in diesem Zeitraum deutlich an Wert. Im letzten Monat des Berichtszeitraums erholte sich der Aktienkurs jedoch wieder und stieg ausgehend vom Quartaltiefststand von

2,73 Euro am 4. Juni 2012 bis zum Stichtag Ende Juni um rund 19 Prozent.

Der Vorstand der Prime Office geht davon aus, dass die zum Bilanzstichtag ausgelaufene Lock-Up Periode und ein von den Anlegern befürchteter Aktienüberhang den Aktienkurs neben den ungünstigen externen Bedingungen in den ersten beiden Monaten zusätzlich belastet haben. Im Juni sorgten dann aber sowohl die langfristige Mietvertragsverlängerung für das BMW Design Center in München als auch die erfolgreiche Umplatzierung von rund 5,7 Millionen Aktien aus Beständen der Altaktionäre für eine Erholung des Aktienkurses. Die außerbörsliche Platzierung der Aktien bei institutionellen Investoren mit einem primären Anlagefokus auf Immobilien zeugt von dem großen Vertrauen, das die Aktionäre in die Prime Office und das Potenzial der Gesellschaft haben.

Allerdings ist der Vorstand mit dem aktuellen Aktienkurs und dem weiterhin hohen Abschlag auf den Nettosubstanzwert der Gesellschaft (Net Asset Value oder NAV) nach wie vor nicht zufrieden. Dementsprechend werden sich die Anstrengungen des Vorstands auch künftig auf eine Reduzierung des Abschlags des Aktienkurses auf den NAV und die Herbeiführung einer fairen Bewertung des Unternehmens durch den Kapitalmarkt fokussieren.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktionärsstruktur der Prime Office veränderte sich im zweiten Quartal primär aufgrund der Umplatzierung von rund 5,7 Millionen Aktien aus Beständen der Altaktionäre – den Anlegern in zehn geschlossenen DCM-Fondsgesellschaften. Insgesamt wurden rund 11 Prozent des gesamten Aktienbestands in einem beschleunigten Bookbuilding-Verfahren außerbörslich bei institutionellen Investoren platziert. Vor der Transaktion hielten die abgebenden Altaktionäre insgesamt rund 17,4 Millionen Aktien oder 33,4 Prozent des Kapitals der Immobiliengesellschaft. Nach Abschluss der Platzierung reduzierte sich der Bestand der geschlossenen Fondsgesellschaften der DCM-Gruppe auf rund 11,8 Millionen Aktien, was zum 30. Juni 2012 einem Stimmrechtsanteil vor rund 22,7 Prozent entsprach. Der Streubesitz der Aktien lag zum Bilanzstichtag bei 45,7 Prozent. Im Zuge der Transaktion konnten weitere institutionelle Investoren gewonnen werden, deren Anlagefokus primär auf Immobilien gerichtet ist. Die Aktionärsbasis ist somit weiterhin vorwiegend durch langfristig orientierte Investoren geprägt, die aufgrund ihrer Spezialisierung über ein hohes branchenspezifisches Fachwissen verfügen.

INVESTOR RELATIONS

Auch im zweiten Quartal des laufenden Geschäftsjahres hat die Prime Office den Austausch mit ihren Aktionären und den Kapitalmarktteilnehmer weiter verstärkt. So war der Vorstand im Berichtszeitraum auf der 2nd VIP Real Estate Conference der Deutschen Bank in Frankfurt am Main vertreten und präsentierte sich überdies auf der Kempen Conference in Amsterdam und in New York. Des Weiteren wurden Roadshows in Amsterdam, Brüssel, Frankfurt, London, München und Paris sowie in Boston, Chicago und New York durchgeführt.

Als Ergebnis der weiter intensivierten Aktivitäten konnte die Coverage durch Analysten im zweiten Quartal 2012 erweitert werden. Im Berichtszeitraum nahmen mit Close Brother Seydler Research, der Deutschen Bank und Kepler Capital Markets drei weitere Banken die Coverage der Prime Office auf, während die WestLB im Zuge der Auflösung der ehemaligen Landesbank ihre Coverage vollständig eingestellt hat.

Somit wird die Immobiliengesellschaft aktuell von insgesamt sechs Bankhäusern analysiert und dabei überwiegend positiv bewertet. Zum Stichtag 30. Juni 2012 empfahlen drei Analysten die Aktie zum Kauf, eine Bank riet sie im Portfolio überzugewichten und zwei Analysten gaben die Empfehlung, die Aktie zu halten. Dabei lagen die Kursziele zwischen 3,50 Euro und 6,00 Euro und somit über dem Aktienkurs zum Stichtag von 3,25 Euro je Aktie.

Nachtragsbericht

EREIGNISSE NACH STICHTAG DES ZWISCHENABSCHLUSSES

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag 30. Juni 2012 eingetreten.

Prognosebericht

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die Weltwirtschaft wird von der Euro-Krise zunehmend in Mitleidenschaft gezogen, sodass der Internationale Währungsfonds in 2012 eine weitere Abschwächung von Welthandel und weltwirtschaftlicher Gesamtproduktion erwartet (World Economic Outlook, WEO Update vom Juli 2012). Insgesamt bleiben die Volkswirtschaften jedoch trotz der anhaltenden Sorgen durch negative Wechselwirkungen zwischen Staaten, Banken und der Realwirtschaft auf Wachstumskurs. Der IWF korrigierte seine Wachstumsprognosen für 2012 auf 3,5 % (-0,1 %) bzw. 3,9 % (-0,2 %) in 2013.

Während die Wirtschaft im Euroraum im Jahr 2012 um 0,3 % schrumpfen soll, erwartet der IWF für 2013 die Rückkehr auf den Wachstumspfad (0,7%). Deutschland schlägt sich in der Euro-Krise nach Einschätzung des IWF trotz des scharfen Gegenwinds „beachtlich“, doch sei Deutschland anfällig für negative Entwicklungen von außen. Der IWF erhöhte seine Wachstumsprognose für Deutschland in 2012 um 0,4 % auf 1,0 %. Diese Prognose liegt in der Rahmen der Erwartungen vieler Bankenvolkswirte (vgl. Handelsblatt vom 04. Juli 2012). Das Münchener ifo-Institut allerdings senkte im Juni 2012 aufgrund der Unsicherheiten über den Fortgang der europäischen Schuldenkrise seine Konjunkturprognose für Deutschland auf 0,7 % in 2012.

Die Bundesregierung bezeichnet die deutsche Wirtschaft in ihrem Bericht zur wirtschaftlichen Lage Deutschlands als stabil, auch wenn sich die konjunkturelle Dynamik im Zuge der steigenden Verunsicherung aufgrund Eurokrise abgeschwächt habe. Der jüngst verzeichnete Rückgang der Stimmungsindikatoren spiegelt insofern die gestiegenen Sorgen über die Entwicklungen im internationalen Umfeld wider. Der Arbeitsmarkt in Deutschland bleibt aber weiterhin wesentlicher Stabilitätsanker der deutschen Wirtschaft. Dank des ungebrochenen Beschäftigungsaufschwungs sind steigende Einkommen und stabile Preise Katalysatoren des privaten Konsums, der weiterhin die Binnenkonjunktur unterstützt.

DER BÜROIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Der deutsche Immobilienmarkt präsentiert sich im turbulenten Euro-Umfeld trotz volatiler Rahmenbedingungen grundsätzlich solide. Einem aktuellen Marktbericht des internationalen Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge wird aufgrund der grundsätzlich stabilen Investorennachfrage, die auch aus dem Ausland besteht, für das laufende Geschäftsjahr 2012 ein Transaktionsvolumen von rund 23 Milliarden Euro erwartet, welches damit nahezu auf dem Niveau des Vorjahres liegen würde.

Trotz eines Rückgangs der Vermietungsaktivitäten verfügt die Büroflächennachfrage über ein insgesamt festes Fundament. Für das Gesamtjahr 2012 prognostiziert JLL ein Umsatzvolumen von rund 3 Millionen m², was einem Rückgang gegenüber 2011 von 12 % entsprechen würde. Gleichwohl läge der Wert damit insgesamt noch leicht über dem langjährigen Durchschnitt. Auch nach Einschätzung der Marktexperten von BNP Paribas wird die Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts in 2012 insgesamt positiv bewertet - auch vor dem Hintergrund der europäischen Schuldenkrise.

Die insgesamt solide Verfassung des deutschen Büromarktes und das wiederum in 2012 erwartete moderate Neubau- bzw. Fertigstellungsvolumen führt zu weiter rückläufigen Leerständen. Allerdings berichtet JLL in seinem Immobilienmarktbericht von typischen Anzeichen einer Nachfrageabschwächung auf der Mieterseite. Aufgrund der Fokussierung der Nutzer auf Flächenqualität und Lage wird grundsätzlich mit einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten gerechnet.

INVESTITIONEN

Die Geschäftsstrategie der Prime Office REIT-AG ist darauf ausgerichtet, durch aktives und renditeorientiertes Management der bestehenden Büroimmobilien langfristig stabile Mieteinnahmen zu erwirtschaften. Mit einem mittel- bis langfristigen 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 zukünftig ihr Portfolio selektiv um einzelne, geeignete Büroimmobilien zu erweitern.

Bei den zur Nachvermietung anstehenden Objekten in Frankfurt und Düsseldorf/ Seestern sind nach Leerzug durch die bestehenden Mieter zum Teil umfassende Umbaumaßnahmen geplant. Die Maßnahmen der Objekte in Frankfurt und Düsseldorf werden nach heutigen Planungen in 2014 abgeschlossen sein.

Die Investitionsstrategie zielt auf Büroimmobilien mit einer hohen Vermietungsquote an Standorten mit etablierter oder wachsender Infrastruktur. Auch Projektentwicklungen bei angemessener Vorvermietung entsprechen dem Akquisitionsprofil der Prime Office REIT-AG. Durch wertsteigerndes Asset Management sowie selektiven Zukauf 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 derzeit ca. 5,3 % der gesamten Mietfläche beträgt und sich auf die Objekte in Stuttgart, Frankfurt bzw. Heilbronn beschränkt, kurzfristig vermieten und somit vorübergehend, d.h. bis zur Abmietung der Flächen in Frankfurt und Düsseldorf Vollvermietung erreichen.

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

AUSBLICK

Der Vorstand erwartet im Geschäftsjahr 2012 Umsatzerlöse inklusive Betriebskostenvorauszahlungen von 72 bis 74 Mio. Euro sowie Funds from Operations von 17 bis 19 Mio. Euro. Für das Geschäftsjahr 2012 wird trotz der Belastungen durch Umbau und vorübergehenden Leerstand eine in 2013 zu zahlende Dividende in Höhe von 9 bis 12 Mio. Euro geplant.

München, den 8. August 2012

Claus Hermuth
(Vorstand)

Alexander von Cramm
(Vorstand)

Ungeprüfter verkürzter Zwischenabschluss
per 30. Juni 2012 der Prime Office REIT-AG

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2012 (ungeprüft)

	Note	01.01. bis 30.06.2012 T€	01.01. bis 30.06.2011 T€
Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung	5.1	36.566	37.866
Sonstige Erträge aus Vermietung und Verpachtung		164	665
Aufwendungen für die Vermietung und Verpachtung	5.2	-5.975	-5.208
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung		30.755	33.324
Sonstige betriebliche Erträge	5.3	221	52
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.4	-2.392	-5.525
Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer		-846	-586
Abschreibungen		-55	-33
Operatives Ergebnis vor Bewertungsergebnis		27.683	27.232
Unrealisierte Gewinne / - Verluste aus der Zeitwertbewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	5.5	-9.101	459
Operatives Ergebnis (EBIT)		18.582	27.691
Finanzaufwendungen	5.6	-21.203	-22.540
Finanzerträge	5.6	5.026	1.381
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		2.405	6.531
Ertragsteuern		0	-193
Sonstige Steuern		0	-1
Periodenergebnis		2.405	6.338
Ergebnis je Aktie			
Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,05 €	0,36 €

Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2012 (ungeprüft)

Note	01.01. bis 30.06.2012	01.01. bis 30.06.2011
	T€	T€
Periodenergebnis	2.405	6.338
Sonstiges Ergebnis		
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten vor Ertragsteuern	7.1 28	47
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	-3
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten nach Ertragsteuern	28	44
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash flow-Hedges (Zinsswaps) vor Ertragsteuern	7.1 -10.172	3.163
Auflösung der im Eigenkapital erfassten Ertragsteuern für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash flow-Hedges (Zinsswaps) aufgrund der Erlangung des REIT-Status	0	-172
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash flow-Hedges (Zinsswaps) nach Ertragsteuern	-10.172	2.991
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash flow-Hedges (Währungsswaps) vor Ertragsteuern	7.1 -192	-254
Auflösung der im Eigenkapital erfassten Ertragsteuern für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash flow-Hedges (Währungsswaps) aufgrund der Erlangung des REIT-Status	0	14
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash flow-Hedges (Währungsswaps) nach Ertragsteuern	-192	-240
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-10.336	2.795
Gesamtergebnis nach Steuern	-7.931	9.133

Bilanz zum 30. Juni 2012 (ungeprüft)

		30. Juni 2012	31. Dezember 2011
	Note	T€	T€
AKTIVA			
Vermögenswerte			
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.1	967	2.009
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	6.1	4.686	18.602
Derivative Finanzinstrumente		16.628	16.011
Bankguthaben und Kassenbestände	6.1	122.854	114.463
		145.135	151.085
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen	6.2	300	341
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	6.3	962.389	970.802
Immaterielle Vermögenswerte		30	17
Derivative Finanzinstrumente	6.1	9.842	6.177
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	6.1	2.090	2.108
		974.651	979.445
BILANZSUMME		1.119.786	1.130.530
PASSIVA			
Schulden			
Kurzfristige Schulden			
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	7.2	131.742	156.261
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.2	2.725	2.707
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.2	155	555
Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt		615	850
		135.237	160.373
Langfristige Schulden			
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	7.2	498.480	476.408
Derivative Finanzinstrumente	7.2	87.982	75.783
		586.462	552.191
Summe Schulden		721.699	712.564
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	7.1	51.941	51.941
Kapitalrücklage		625.324	625.324
Sonstige Rücklagen		-68.932	-58.595
Bilanzverlust		-210.246	-200.704
		398.087	417.966
BILANZSUMME		1.119.786	1.130.530

Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2012 (ungeprüft)

	Sonstige Rücklagen								Eigenkapital gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	Rücklage für Latente Steuern	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€	T€
01.01.2012	51.941	625.324	166	0	-59.169	407	-200.704	417.966	
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	0	2.405	2.405	
Sonstiges									
Periodenergebnis	0	0	28	0	-10.172	-192	0	-10.336	
Gesamtergebnis	51.941	625.324	194	0	-69.341	215	-198.299	410.034	
Auszahlung									
Dividende	0	0	0	0	0	0	-11.947	-11.947	
30.06.2012	51.941	625.324	194	0	-69.341	215	-210.246	398.087	

	Sonstige Rücklagen								Eigenkapital gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	Rücklage für Latente Steuern	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€	
01.01.2011	17.441	454.552	75	161	-33.687	702	-218.274	220.970	
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	0	6.338	6.338	
Sonstiges									
Periodenergebnis	0	0	47	-161	3.163	-254	0	2.795	
Gesamtergebnis	17.441	454.552	122	0	-30.524	448	-211.936	230.104	
Kapitalerhöhung	34.500	179.400	0	0	0	0	0	213.900	
30.06.2011	51.941	633.952	122	0	-30.524	448	-211.936	444.004	

Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2012 (ungeprüft)

Note	01.01. bis 30.06.2012 T€	01.01. bis 30.06.2011 T€
Periodenergebnis	2.405	6.338
Abschreibungen auf langfristige Vermögenswerte	55	33
Unrealisierte Bewertungsverluste (-gewinne) aus der Zeitwertbewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	5.5 9.101	-459
Zinserträge und -aufwendungen	5.6 16.177	21.160
Veränderung der passiven Steuerlatenz	0	-4.951
Veränderung der aktiven Steuerlatenz	0	5.144
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	2.973	-341
Veränderung der Verbindlichkeiten	-646	4.765
Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	-153	-8
Gezahlte Steuern	0	-1
Zinsauszahlungen	-14.674	-18.813
Zinseinzahlungen	163	56
Cash Flow aus operativer Tätigkeit	15.401	12.922
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-687	-236
Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte	-18	-10
Investitionen in sonstige Sachanlagen	-8	-55
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-713	-301
Einzahlung aus Kapitalerhöhung	0	34.500
Auszahlung Dividende	-11.947	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankdarlehen	-6.883	-7.886
Auszahlungen für Darlehensumschreibungen	-200	-500
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-19.030	26.114
Zahlungswirksame Veränderung des Zahlungsmittelbestands	-4.342	38.735
Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	761	0
Zahlungsmittelbestand am Periodenbeginn	129.512	3.190
Zahlungsmittelbestand am Ende der Periode	125.931	41.925

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 RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

2.1 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSSERSTELLUNG

Der verkürzte Zwischenabschluss auf den 30. Juni 2012 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 2011 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 2011 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen.

Neuerungen der angewandten Standards und Interpretationen lagen zum 30. Juni 2012 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 2011 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 IMMOBILIEN-VERMÖGENS

Der Marktwert des Immobilienportfolios entsprechend dem per 30. Juni 2012 erstellten Marktwertgutachten von CB Richard Ellis GmbH (CBRE) lag bei EUR 963,1 Mio. Euro nach EUR 971,6 Mio. zum 31. Dezember 2011. Die Bewertungsverlust geht zurück auf die allgemeine Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, die rätierlich sinkende verbleibende Mietvertragsrestlaufzeit des Immobilienportfolios, den temporären Leerstand in einzelnen Immobilien (Stuttgart bzw. Frankfurt) sowie insbesondere die nur noch kurze, verbleibende Mietvertragsrestlaufzeit der Immobilien mit Nachvermietungserfordernissen in Frankfurt und Düsseldorf.

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

Mit zwei Ausnahmen wurde für die bestehenden Mietverträge in der Bewertung eine Vertragsverlängerungswahrscheinlichkeit von 50% (31. Dezember 2011: vier Ausnahmen mit 50%) angenommen. Für die Immobilie in Heilbronn stieg die Vertragsverlängerungswahrscheinlichkeit um 37 Prozentpunkte auf 90% (31. Dezember 2011: 53%). Allein bei der Immobilie in Düsseldorf beträgt die Wahrscheinlichkeit einer Vertragsverlängerung 0% (31. Dezember 2011: 0%).

Für die Verwaltungskosten wurden 0,77% bis 3,49% (31. Dezember 2011: 0,77% bis 4,18%) des Jahresrohertrags der jeweiligen Immobilie berücksichtigt; die Instandhaltungskosten wurden mit € 4,86 bis € 8,25 pro m² Fläche je Jahr angesetzt (31. Dezember 2011: € 5,17 bis € 8,25 pro m² Fläche).

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

Bei der Berechnung der Zahlungsströme für das Jahr 2012 wird von einer Inflationserwartung von 2,10% und für das Jahr 2013 von 1,90% ausgegangen. In den folgenden Jahren wird eine Inflationsrate von 2% unterstellt. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Einzelabschluss zum 30. Juni 2012 betragen T€ 962.389 (31. Dezember 2011:

T€970.802). Bei einem Rückgang der Diskontierungs-/Kapitalisierungsrate um 0,5% würde der Marktwert des Immobilienvermögens auf insgesamt €1.000 Mio. steigen. Bei einer Erhöhung der Diskontierungs-/Kapitalisierungsrate um 0,5% würde der Marktwert des Immobilienvermögens jedoch auf €928 Mio. sinken. Eine Erhöhung der Diskontierungs-/Kapitalisierungsrate um 0,5% würde demnach weitere Abschreibungen in Höhe von €34 Mio. bedeuten.

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

	Vermietbare Fläche in m ²		Verwaltungskosten auf Basis Jahresrohertrag (gerundet)		Instandhaltungs- kosten auf Basis m ²		Diskontierungs- zinssatz (gerundet)		Kapitalisierungs- zinssatz (gerundet)	
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011
Hufelandstr. 13-15, München	8.224	8.224	1%	1%	5,49 €/m ²	5,49 €/m ²	6%	6%	5%	5%
Ludwig-Erhard-Anlage 2-8, Frankfurt am Main	35.101	35.101	2%	2%	7,27 €/m ²	7,37 €/m ²	6%	6%	5%	5%
T-Online Allee 1, Darmstadt	72.528	72.528	1%	1%	6,39 €/m ²	6,14 €/m ²	7%	7%	6%	6%
Earl-Bakken-Platz 1, Meerbusch	8.038	8.038	1%	1%	5,86 €/m ²	5,86 €/m ²	7%	7%	6%	6%
Opernplatz 2, Essen	24.531	24.531	1%	1%	5,27 €/m ²	5,27 €/m ²	7%	7%	6%	6%
Hultschiner Str., München	62.237	62.237	1%	1%	4,86 €/m ²	5,17 €/m ²	6%	6%	6%	6%
Philipp-Reis Str. 2, Fellbach	19.854	19.854	1%	1%	8,25 €/m ²	8,25 €/m ²	6%	6%	6%	6%
Hammer Str. 30/34, Hamburg	16.008	16.008	1%	1%	5,42 €/m ²	5,42 €/m ²	6%	6%	6%	6%
Alfredstr. 236, Essen	30.314	30.314	1%	1%	6,35 €/m ²	6,35 €/m ²	7%	7%	6%	6%
Deutsche Telekom Allee 7, Darmstadt	24.686	24.686	2%	2%	6,51 €/m ²	6,51 €/m ²	7%	7%	6%	6%
Breitwiesenstr. 5-7, Stuttgart	25.284	24.907	3%	4%	6,27 €/m ²	6,13 €/m ²	7%	7%	6%	6%
Richard-Wagner-Platz 1, Nürnberg	6.445	6.445	2%	2%	7,01 €/m ²	7,01 €/m ²	6%	6%	6%	6%
Bahnhofstrasse 1-5, Heilbronn	14.750	14.748	3%	3%	6,50 €/m ²	6,47 €/m ²	7%	7%	6%	6%
Am Seestern 1, Düsseldorf	35.819	35.819	1%	1%	5,68 €/m ²	5,53 €/m ²	7%	7%	6%	6%

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:

	<u>01.01.bis 30.06.2012</u>	<u>01.01.bis 30.06.2011</u>
	T€	T€
Mieterträge	32.369	33.828
Erträge aus der Umlage von Nebenkosten	4.197	4.038
Gesamt	<u>36.566</u>	<u>37.866</u>

5.2 AUFWENDUNGEN FÜR VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Die Aufwendungen für die Vermietung und Verpachtung 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 30.06.2012	01.01.bis 30.06.2011
	T€	T€
Wartung, Instandhaltung und Reparaturen	-2.517	-2.284
Objektmanagement	-1.175	-601
Energie, Wasser, Abwasser	-1.055	-890
Grundsteuern	-680	-652
Versicherungen	-386	-378
Nicht abziehbare Vorsteuer	-84	-169
Abgegrenzte Betriebskosten	-64	-62
Übrige Aufwendungen	-14	-172
Gesamt	-5.975	-5.208

5.3 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.bis 30.06.2012	01.01.bis 30.06.2011
	T€	T€
Erträge aus Auflösung Rückstellungen	170	29
Erträge aus Wertpapieren	34	7
Erträge aus Sachbezugswerten	17	17
Gesamt	221	52

5.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>01.01.bis 30.06.2012</u>	<u>01.01.bis 30.06.2011</u>
	T€	T€
Beratungskosten	-556	-648
Publizitätskosten	-336	0
Periodenfremde Aufwendungen	-246	-167
Abschluss- und Prüfungskosten	-220	-350
Aufsichtsratsvergütung	-189	-176
Raumkosten	-106	-53
Reisekosten	-86	-61
Werbekosten	-85	-108
Nicht abziehbare Vorsteuer	-80	0
Bewertungskosten des Immobilienportfolios	-66	-35
IPO Kosten	-65	-3.667
Notar- und Gerichtskosten	-63	-6
Versicherungen	-61	-61
Buchführungskosten	-47	-42
Porto / Telefon / Bürobedarf	-43	-38
Fahrzeugkosten	-33	-41
Beiträge	-27	-2
Messekosten	-23	-22
Weiterbelastete Personalkosten	-1	-18
Übrige Aufwendungen	-59	-30
Gesamt	<u><u>-2.392</u></u>	<u><u>-5.525</u></u>

5.5 UNREALISIERTE GEWINNE / VERLUSTE AUS DER ZEITBEWERTUNG

Aufgrund der vorliegenden Immobilien-Bewertungsgutachten zum 30. Juni 2012 wurden gemäß IAS 40.35 die Gewinne und Verluste aus der Marktbewertung, welche im Wesentlichen auf die zwischen den beiden Wertermittlungstagen (30. Juni 2011 und 31. Dezember 2010 bzw. 30. Juni 2012 und 31. Dezember 2011) eingetretenen Veränderungen in der Mietvertrags- und Marktsituation zurückzuführen sind, aufwandswirksam berücksichtigt. Die Verluste aus der Marktbewertung resultieren im Wesentlichen aus der Verringerung der Mietlaufzeiten bei den Objekten Ludwig-Erhard-Anlage 2-8, Frankfurt und Am Seestern 1, Düsseldorf, sowie aus einem Rückgang der vermieteten Fläche in dem Objekt Breitwiesenstr. 5-7, Stuttgart. Die hieraus resultierende Verringerung der damit zusammenhängenden, erwarteten künftigen Cash Flows hat zu einer Reduzierung der Marktwerte geführt.

Bei dem für die Bewertung der Immobilien herangezogenen Discounted Cash Flow-Verfahren blieben die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze im Vergleich zum 31. Dezember 2011 bis auf drei Ausnahmen unverändert. Die Änderungen der Zinssätze verglichen mit 31. Dezember 2011 beruhen bei den Objekten Ludwig-Erhard-Anlage 2-8, Frankfurt und Am Seestern 1, Düsseldorf im Wesentlichen darauf, dass sich die Aussichten und Bedingungen für die Vermietung auf Objektebene verschlechtert haben. Bei dem Objekt Hufelandstr. 13-15, München haben sich die Aussichten und Bedingungen für die Vermietung auf Objektebene verbessert. Vor diesem Hintergrund ergab sich ein saldierter unrealisierter Verlust für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2012 aus der Zeitwertbewertung von T€9.101 nach dem zum 31. Dezember 2011 ausgewiesenen Gewinn in Höhe von T€2.868.

5.6 NETTO-FINANZIERUNGSaufWAND

Der Netto-Finanzierungsaufwand enthält folgende Komponenten:

	<u>01.01.bis 30.06.2012</u>	<u>01.01.bis 30.06.2011</u>
	T€	T€
Erträge aus der Zeitbewertung von derivativen Finanzinstrumenten	4.084	1.316
Fremdwährungsgewinne	761	0
Sonstige Zinsen	163	42
Finanzerträge aus Finance Lease	19	22
Summe Finanzerträge	<u>5.027</u>	<u>1.380</u>
Zinsaufwendungen	-17.904	-19.632
Aufwendungen aus der Zeitwertbewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-2.444	-141
Fremdwährungsverluste	-855	-2.768
Summe Finanzaufwendungen	<u>-21.203</u>	<u>-22.541</u>
Gesamt	<u><u>-16.176</u></u>	<u><u>-21.161</u></u>

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 2012, unverändert zum Vorjahr, keine Eigenkapitalinstrumente mit verwässernden Effekten ausgegeben wurden, unterscheiden sich das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie nicht. Das den Eigenkapitalgebern zustehende Ergebnis entspricht dem Überschuss/Fehlbetrag der jeweiligen Periode. Die Anzahl der Aktien beläuft sich auf 51.941.345 (Vorjahr: 17.441.345) nennwertlose Stückaktien.

	<u>Note</u>	<u>01.01.bis 30.06.2012</u>	<u>01.01.bis 30.06.2011</u>
		T€	T€
Gewinn/-Verlust, den Eigenkapitalgebern zurechenbar		2.405	6.338
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend)	5.1	51.941	17.441
Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie		<u><u>0,05 €</u></u>	<u><u>0,36 €</u></u>

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	Forderungen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Derivate als Sicherungsinst- rument	Gesamt
		T€	T€	T€	T€	T€	T€
<i>Kurzfristige Vermögenswerte:</i>							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.06.2012	0	0	967	0	0	967
	31.12.2011	0	0	2.009	0	0	2.009
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	30.06.2012	0	3.077	1.609	0	0	4.686
	31.12.2011	0	15.050	3.553	0	0	18.602
Derivative Finanzinstrumente	30.06.2012	0	0	0	0	16.628	16.628
	31.12.2011	0	0	0	0	16.011	16.011
Bankguthaben und Kassenbestände	30.06.2012	122.854	0	0	0	0	122.854
	31.12.2011	114.463	0	0	0	0	114.463
	30.06.2012	122.854	3.077	2.576	0	16.628	145.135
	31.12.2011	114.463	15.050	5.562	0	16.011	151.085
<i>Langfristige Vermögenswerte:</i>							
Finanzielle Vermögenswerte	30.06.2012	0	0	379	1.711	0	2.090
	31.12.2011	0	0	425	1.683	0	2.108
Derivative Finanzinstrumente	30.06.2012	0	9.842	0	0	0	9.842
	31.12.2011	0	6.176	0	0	0	6.176
	30.06.2012	0	9.842	379	1.711	0	11.932
	31.12.2011	0	6.176	425	1.683	0	8.284
Gesamt	30.06.2012	122.854	12.919	2.955	1.711	16.628	157.067
	31.12.2011	114.463	21.225	5.987	1.683	16.011	159.369

Die zu Handelszwecken gehaltenen vollumfänglich kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich zum 30. Juni 2012 wie folgt zusammen:

	<u>30. Juni 2012</u>	<u>31. Dezember 2011</u>
	T€	T€
Wertpapiere	3.077	15.050
Gesamt	3.077	15.050

Die Wertpapiere wurden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Die Veränderungen der finanziellen Vermögenswerte vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2012 stellen sich wie folgt dar:

		erfolgswirksam über GuV	Ineffektivität erfolgswirksam über GuV	erfolgsneutral im Eigenkapital	Gesamt
		T€	T€	T€	T€
Zu Handelszwecken gehaltene Derivate	30.06.2012	3.666	0	0	3.666
	31.12.2011	5.238	0	0	5.238
Derivate als Sicherungsinstrument	30.06.2012	808	0	-192	616
	31.12.2011	1.384	0	-294	1.090
Zu Handelszwecken gehaltene Wertpapiere	30.06.2012	34	0	0	34
	31.12.2011	176	0	0	176
Gesamt	30.06.2012	4.508	0	-192	4.316
	31.12.2011	6.798	0	-294	6.504

Zur Absicherung steigender Zinssätze bestehen für alle Darlehen mit variablem Zinssatz und zusätzlich für alle Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist Festzins Payer Swaps. Die Nominalbeträge der Swaps belaufen sich dabei auf den Darlehensstand im Zeitpunkt der Gewährung bei bestehenden variabel verzinslichen Darlehen bzw. auf den voraussichtlichen Stand der Darlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist. Alle derivativen Finanzinstrumente wurden zu Zeitwerten bewertet.

Gegenüber dem IFRS-Einzelabschluss vom 31. Dezember 2011 wurden keine neuen Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen oder gekündigt. Auch die Konditionen der Geschäfte haben sich seit dem 31. Dezember 2011 nicht geändert.

Bei dem Objekt Deutsche-Telekom Allee 7, Darmstadt hat sich im Rahmen der Sondertilgung des Darlehens in Höhe von T€ 1.000 der Bezugsbetrag des Zinssicherungsgeschäftes entsprechend des Darlehens gemindert.

		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
		T€	T€	T€	T€
Zu Handelszwecken gehaltene Vermögenswerte	30.06.2012	0	9.842	0	9.842
	31.12.2011	0	6.176	0	6.176
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	30.06.2012	0	1.711	0	1.711
	31.12.2011	0	1.683	0	1.683
Derivate als Sicherungsinstrument	30.06.2012	0	16.628	0	16.628
	31.12.2011	0	16.011	0	16.011
	30.06.2012	0	28.181	0	28.181
	31.12.2011	0	23.871	0	23.871

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

6.2 SACHANLAGEN

Die Sachanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	30. Juni 2012	31. Dezember 2011
	T€	T€
Büroeinrichtung	130	139
Showrooms	123	155
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	48	46
Gesamt	301	340

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:

	30. Juni 2012	31. Dezember 2011
	T€	T€
Buchwert zum 1.1.	970.802	968.418
Investitionen in Bestandsobjekte	601	642
Abgänge bei Bestandsobjekten	0	-1.200
Gewinne aus Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	669	9.688
Verluste aus Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	-9.770	-6.819
Korrektur der Mietlinearisierung aufgrund der Anwendung von IAS 40.33	87	73
Gesamt	962.389	970.802

Das als Finanzinvestition gehaltene Immobilienvermögen wurde von unabhängigen Gutachtern, der CB Richard Ellis Deutschland GmbH, zum 30. Juni 2012 bewertet. Zum angewandten Bewertungsverfahren verweisen wir auf die Erläuterungen im IFRS Einzelabschluss zum 31. Dezember 2011.

Der Buchwert setzt sich aus folgenden Immobilien zusammen:

Buchwerte Immobilien	30. Juni 2012	31. Dezember 2011
	T€	T€
Hufelandstraße 13-15, München	23.730	23.584
Ludwig-Erhard-Anlage 2-8, Frankfurt	157.900	161.800
T-Online-Allee 1, Darmstadt	172.500	172.500
Earl-Bakken-Platz 1 (Lise-Meitner-Straße), Meerbusch	16.400	16.400
Opernplatz 2, Essen	38.500	38.600
Hultschiner Str., München	186.600	186.600
Phillip-Reis-Str. 2, Stuttgart-Fellbach	39.159	39.419
Hammerstraße 30/40, Hamburg	45.600	45.500
Alfredstraße 236, Essen	73.200	73.100
Deutsche-Telekom-Allee 7, Darmstadt	53.200	53.200
Breitwiesenstraße 5-7, Stuttgart	40.500	41.700
Richard-Wagner-Platz 1, Nürnberg	13.000	13.000
Bahnhofstraße 1-5, Heilbronn	29.900	29.700
Am Seestern 1, Düsseldorf	72.200	75.700
Gesamt	962.389	970.803

Hinsichtlich der Immobilien, die zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten dienen, haben sich gegenüber dem IFRS-Einzelabschluss zum 31. Dezember 2011 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€
Mindestleasing					
-zahlungen	30.06.2012	57.354	180.498	169.385	407.237
	31.12.2011	64.013	182.742	178.760	425.515

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

7. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ - EIGENKAPITAL UND SCHULDEN

7.1 EIGENKAPITAL

<u>Entwicklung der Stammaktien</u>	<u>Anzahl Aktien</u>
Anzahl der Aktien zum 1. Januar 2011	17.441.345
Veränderung des Gezeichneten Kapitals	34.500.000
Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2011	51.941.345
Anzahl der Aktien zum 1. Januar 2012	51.941.345
Veränderung des Gezeichneten Kapitals	0
Anzahl der Aktien zum 30. Juni 2012	51.941.345

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

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

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

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

Aus der effektiven Marktwertänderung der als Absicherungsinstrumente designierten Zins- und Währungsswaps resultiert eine Veränderung der Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Zinsswaps) zum 30. Juni 2012 in Höhe von - T€ 10.172 (31. Dezember 2011: - T€ 25.482) sowie eine Veränderung der Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Währungsswaps) in Höhe von T€ 192 (31. Dezember 2011: T€ 295).

In der Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Währungsswaps) in Höhe von T€ 215 (Vorjahr: T€ 408) sind durch die Marktwertänderungen der Währungsswaps auch Gewinne aus der Währungsumrechnung enthalten, die als effektive Absicherung der Währungsswaps ermittelt wurden. Zur Neutralisierung der Effekte aus der Währungsumrechnung der Darlehen wurden T€ 192 an Fremdwährungsgewinnen aus der Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Währungsswaps) gegen die entsprechenden Fremdwährungsgewinne der Gewinn- und Verlustrechnung gebucht.

Die Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten beinhaltet mit T€ 194 (31. Dezember 2011: T€ 166) 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 30. Juni 2012 und 2011 wie folgt zusammen:

		Bis zu einem	Zwischen	Zwischen fünf	Gesamt
		Jahr	einem und	und zehn	
		T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	30.06.2012	131.742	480.920	17.560	630.222
	31.12.2011	156.261	379.413	96.995	632.669
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.06.2012	2.725	0	0	2.725
	31.12.2011	2.707	0	0	2.707
Derivative Finanzinstrumente	30.06.2012	0	7.909	80.073	87.982
	31.12.2011	0	5.423	70.361	75.784
Sonstige Verbindlichkeiten	30.06.2012	155	0	0	155
	31.12.2011	555	0	0	555
	30.06.2012	134.622	488.829	97.633	721.084
	31.12.2011	159.524	384.836	167.356	711.715

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 lauten auf folgende Währungen (Gegenwert in Euro):

	30. Juni 2012	31. Dezember 2011
	T€	T€
EUR	497.989	503.169
CHF	132.233	129.500
Gesamt	630.222	632.669

Die Veränderungen der Derivativen Finanzinstrumente vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2012 stellen sich wie folgt dar:

		erfolgswirksam	Ineffektivität	erfolgsneutral	Gesamt
		über GuV	erfolgswirksam	im	
		T€	über GuV	Eigenkapital	T€
Zu Handelszwecken gehaltene Derivate	30.06.2012	-2.026	0	0	-2.026
	31.12.2011	-5.673	0	0	-5.673
Derivate als Sicherungsinstrument	30.06.2012	0	0	-10.172	-10.172
	31.12.2011	0	-34	-25.481	-25.515
Gesamt	30.06.2012	-2.026	0	-10.172	-12.198
	31.12.2011	-5.673	-34	-25.481	-31.188

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

		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
		T€	T€	T€	T€
Derivate als					
Sicherungsinstrument	30.06.2012	0	65.538	0	65.538
	31.12.2011	0	55.365	0	55.365

Während des Geschäftsjahres gab es keine Umbuchungen zwischen Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 1 und 2 und keine Umbuchungen in oder aus Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3. Zur Erläuterung der Bewertungsstufen verweisen wir auf den IFRS-Einzelabschluss zum 31. Dezember 2011.

Die Konditionen und Laufzeiten der Darlehen haben sich, mit einer Ausnahme, gegenüber dem IFRS-Einzelabschluss vom 31. Dezember 2011 nicht verändert. Die beiden €16 Mio. Darlehen der Corealcredit Bank wurden am 30. Juni 2012 zu einem Darlehen zusammengeführt. Die neuen Konditionen lauten wie folgt:

in EUR	Nominalwert	Laufzeit	Tilgung p.a.	Zinssatz	Zinssicherung (Swap)
COREALCREDIT BANK AG	27.178.433,44 €	30.06.2014	3% Tilgung zzgl. ersparter Zinsen	EURIBOR-1M + 1,95%	4,81%

Zur Sicherung der Darlehen wurden umfangreiche Kreditsicherheiten im jeweiligen Grundbuch der Immobilien eingetragen. Diese haben sich gegenüber dem IFRS-Einzelabschluss vom 31. Dezember 2011 nicht verändert.

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:

Bankguthaben und Kassenbestände (< 3 Monate)	30.06.2012	31.12.2011
	T€	T€
Zahlungsmittelbestand	122.854	114.463
Wertpapiere	3.077	15.049
Finanzmittelfonds	125.931	129.512
Davon nicht frei verfügbar gemäß IAS 7.48	117.384	112.957

Bei den nicht verfügbaren Finanzmitteln handelt es sich um verpfändete Konten in Höhe von T€105.511 für die Objektfinanzierungen Düsseldorf, Stuttgart-Möhringen, Frankfurt und Nürnberg. Die verpfändeten Beträge dürfen nur für künftige Sondertilgungen und objektbezogene Investitionen für die genannten Objektfinanzierungen verwendet werden.

Darüber hinaus sind Cash-Sweep Konten in Höhe von T€ 5.321 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.

Zu dem besteht gegenüber der UniCredit Bank ein verpfändetes Konto mit derzeitigem Guthaben in Höhe von T€ 228, welches als Abwicklungskonto für die Kapitaldienstzahlungen für die Darlehen der Objekte München Süddeutsche Zeitung,

Hamburg, Essen-Gruga und Heilbronn verwendet wird. Des Weiteren wurde für das Darlehen für das Objekt Frankfurt als Sicherheit ein Full-Cash-Sweep Konto (Mieteingangskonto) vereinbart. Der Saldo beträgt zum Stichtag T€6.324. Hiervon dürfen nach schriftlicher Zustimmung der Bank Instandhaltungs-, Planungs- und Vermietungskosten aus dem Guthaben beglichen werden.

9. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

Die Büroimmobilien werden alle getrennt voneinander überwacht, um die Ertragskraft jeder einzelnen Immobilie innerhalb des Segmentes bestimmen und um Entscheidungen über die Entwicklung des Segmentes rechtzeitig treffen zu können. Wir verweisen auch auf die Abschnitte 5.1 und 6.3.

Es bestehen im Segment insgesamt drei Mietverhältnisse, die zusammen ca. 50% (Vorjahr 49%) und somit €32,7 Mio. (31. Dezember 2011: ca. €33,1 Mio.) der gesamten Mieterträge erwirtschaften. Zwei der drei Verträge mit Mieterlösen von ca. €22,3 Mio. (31. Dezember 2011: ca. €22,7 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 2011 auf Seite 65 ff. (Risikomanagement) beschrieben. Im ersten Halbjahr 2012 haben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikosituation ergeben, mit folgenden beiden Ausnahmen:

- unter den Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken im Geschäftsbericht 2011 auf Seite 70 genannten Zinsfestschreibungen konnte für das Darlehen mit der am 30. Juni 2012 endenden Zinsfestschreibung eine marktgerechte Verlängerung der Zinskonditionen um weitere zwei Jahre erreicht werden.
- das im Geschäftsbericht 2011 unter Leerstandsrisiken auf Seite 71 genannte Mietvertragsende der Deutschen Rentenversicherung im Objekt Nürnberg zum 31. Juli 2013 konnte auf den 31. Dezember 2013 verschoben werden.

Die Chancen, denen die Prime Office REIT-AG ausgesetzt ist, werden detailliert im Chancenbericht des Zwischenlageberichts zum 30. Juni 2012 beschrieben.

10.2 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag liegen nicht vor.

10.3 NAHE STEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Die Prime Office REIT-AG unterhält Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen. Zu diesen zählen die Vorstandsmitglieder der Prime Office REIT-AG sowie die DCM Deutsche Capital Management AG. Darüber hinaus zählen dazu die Tochtergesellschaften der DCM Deutsche Capital Management AG, die DCM Real Estate Management GmbH, DCM Service GmbH, die verschiedene Dienstleistungen für einige der Aktionäre erbringt, die DCM Verwaltungs GmbH, die Verwaltung GIH Grundbesitzinvestitionsgesellschaft Hamm mbH und die DFM GmbH, die als Komplementärin einzelner Grundstücks-KGs agiert.

Des Weiteren ist als nahe stehende Person Herr Johann Deinböck zu nennen, der Mehrheitsaktionär der DCM Deutsche Capital Management AG sowie deren Aufsichtsratsvorsitzender ist. Darüber hinaus ist Herr Deinböck Mehrheitsgesellschafter, einer der geschäftsführenden Kommanditisten sämtlicher Grundstücks-KGs sowie persönlich geschäftsführender Kommanditist in einer der Grundstücks-KGs. Des Weiteren ist Herr Deinböck im Rahmen einer atypisch stillen Beteiligung an der DCM Real Estate Management GmbH beteiligt. Zusätzlich ist Herr Deinböck Geschäftsführer der Bayerischen Fondsverwaltung GmbH, die Komplementärin der MOM Mall of Munich Beteiligungs GmbH & Co. Objekt Hopfenpost KG (MOM) ist.

Mit Datum vom 28. September 2007 (letzter Nachtrag vom 18. Januar 2011) hat die Gesellschaft mit der DCM Deutsche Capital Management AG und der DCM Real Estate Management GmbH eine Vereinbarung über Leistungen im Bereich des Property Management geschlossen. Die Vergütung aus diesem Vertrag beläuft sich im ersten Halbjahr 2012 auf insgesamt netto T€1.175 (davon T€226 umlagefähig; Vorjahr: T€601, davon T€209 umlagefähig). Seit dem 1. Juli 2011 richtet sich die Verwaltervergütung nach dem Verkehrswert der Immobilien.

Die Prime Office REIT-AG hat von der MOM Büroräume angemietet, für die im ersten Halbjahr 2012 insgesamt T€106 (Vorjahr: T€44 an die MOM und T€9 an die DCM Deutsche Capital Management AG) gezahlt wurden. Ab dem 1. September 2011 hat die Prime Office REIT-AG von der MOM neue Büroräume angemietet, für die monatlich netto T€ 15 gezahlt werden.

Bis zum 30. Juni 2012 bestanden gegenüber den Aktionären DCM GmbH & Co. Renditefonds 16 KG, Deutsche Fonds Management GmbH & Co. DCM Renditefonds 18 KG, DCM GmbH & Co. Renditefonds 22 KG und Deutsche Fonds Management GmbH & Co. DCM Renditefonds 23 KG insgesamt Forderungen in Höhe von T€0 (31. Dezember 2011: T€2.085) und Verbindlichkeiten in Höhe von T€0 (31. Dezember 2011: T€447). Diese Forderungen und Verbindlichkeiten, welche aus der Ausgliederung der Immobilien aus den KGs in die Prime Office REIT-AG resultieren, wurden bis zum 30. Juni 2012 allesamt gezahlt. Darüber hinaus bestanden bis zum Bilanzstichtag gegenüber den Aktionären Forderungen aus gewährten Darlehen inklusive Zinsen in Höhe von T€0 (31. Dezember 2011: T€212), welche ebenfalls zurück gezahlt wurden.

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,
Herr Heinz-Theo Tetsch, Kaufmann (bis 30. Juni 2012).

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, Bankkaufmann,
Herr Prof. Dr. Harald Wiedmann, Wirtschaftsprüfer,
Herr Dr. Lutz Mellinger, Kaufmann.

München, den 8. August 2012

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. August 2012

Claus Hermuth
(Vorstand)

Alexander von Cramm
(Vorstand)

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Prime Office REIT-AG

Wir haben den verkürzten Zwischenabschluss - bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben - und den Zwischenlagebericht der Prime Office REIT-AG für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2012, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Zwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Zwischenlageberichts nach den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Zwischenabschluss und dem Zwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Zwischenabschlusses und des Zwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Zwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Zwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

München, 8. August 2012

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

von Petrikowsky
Wirtschaftsprüfer

Neugebauer
Wirtschaftsprüfer

Informationen zur Prime Office REIT-AG

Emissionskurs	6,20 Euro
XETRA-Schlusskurs 30. Juni 2012	3,25 Euro
Tiefst-/ Höchstkurs in der Berichtsperiode	2,73 Euro/ 4,65 Euro
Marktkapitalisierung 30. Juni 2012	168,8 Mio. Euro
Amtlicher Markt	Prime Standard, Frankfurt und XETRA
Index	FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series, RX REIT Index, SDAX Index
Anzahl Aktien	51.941.445 Stück
Börsenkürzel	PMO
Wertpapierkennnummer (WKN)	PRME01
ISIN	DE000PRME012
Designated Sponsors	Berenberg Bank, Close Brothers Seydler

Unternehmenskalender 2012/ 2013

04. – 05.09.2012	Kempfen Seminar German Property Seminar, Berlin
05.09.2012	Fachkonferenz Initiative Immobilienaktie, Berlin
06. – 07.09.2012	EPRA-Konferenz, Berlin
24. – 26.09.2012	German Investor Conference, Unicredit, München
24. – 26.09.2012	German Corporate Conference, Berenberg & Goldman Sachs, München
25. – 27.09.2012	Baader Investment Conference, München
08. – 10.10.2012	expo real, München
08.11.2012	Q3-Bericht 2012
12. – 14.11.2012	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
14. – 17.11.2012	Führungstreffen Wirtschaft, Berlin
04.12. – 07.12.2012	10 th Annual Berenberg European Conference, Pennyhill
11.12. – 12.12.2012	Small- & MidCap-Conference CB Seydler, Genf
2013	
12. – 15.03.2013	MIPIM, Cannes
21. 03.2013	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2012
24.04.2013	Hauptversammlung

Kontakt

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

IR & PR-Kontakt

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

Impressum

Herausgeber: Der Vorstand der Prime Office REIT-AG, München
Stand: August 2012
© Prime Office REIT-AG, München