

#### Prime Office REIT-AG in H1/2013 auf einen Blick

- Halbjahresergebnisse wesentlich geprägt von verschiedenen Sonder- und Einmaleffekten, die in einem Periodenverlust von -59,8 Mio. Euro resultieren
- Wertberichtigung auf das Immobilienportfolio aufgrund eines veränderten Marktumfelds, einer zögerlichen Büroflächennachfrage an den Standorten mit Nachvermietungserfordernissen sowie einer leicht geänderten Markteinschätzungen verschiedener Immobilien um insgesamt rund -61 Mio. Euro auf rund 848 Mio. Euro
- Erwartungsgemäßer Anstieg des Leerstands auf rund 22 % und der in 2012 erfolgte Verkauf des Objekts in Hamburg führt zu einem Rückgang der Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung um rund 28 % auf 26,5 Mio. Euro
- Funds from Operations (FFO) im Rahmen der Erwartungen jedoch mit -0,1 Mio. Euro wegen erh\u00f6htem Leerstand und Sondereffekten unter Vorjahresergebnis
- REIT-Eigenkapitalquote per 30. Juni 2013 mit 40,6 % unter Vorgabe des REIT-Gesetzes; Fortgeschrittener Verkaufsprozess für zwei Immobilien zur Erreichung der Mindesteigenkapitalquote von 45 %-Schwelle
- Net Asset Value (NAV) reduziert sich durch Anpassung der beizulegenden Immobilienwerte auf 406,3 Mio. Euro bzw. 7,82 Euro pro Aktie; Net-NAV (Eigenkapital pro Aktie) liegt bei 6,62 Euro pro Aktie
- Deutlicher Rückgang der Gesamtverbindlichkeiten auf 579 Mio. Euro; Loan-to-Value sinkt auf 59,2 %
- Intensive Due-Diligence-Prozesse im Rahmen der Fusionsgespräche mit der OCM German Real Estate Holding AG: In Q2/2013 wurden weitere, für eine Verschmelzung erforderliche Schritte wie die Unternehmensbewertung beider Unternehmen vorgenommen, Verhandlungen über eine Verschmelzungsrelation geführt und der gesetzlich geforderte Verschmelzungsprüfer gerichtlich bestellt.
- Langfristiger Mietvertrag mit der Daimler AG Ende Juli 2013 abgeschlossen: Durch die Anmietung von insgesamt rund 11.300 m² Büro- und Lagerfläche steigt der Vermietungsstand im Objekt von derzeit 39 % ab 01. Januar 2014 auf rund 85 %
- Vorstand bestätigt Umsatzprognose von 51 bis 53 Mio. Euro für das Gesamtjahr 2013 und passt die FFO-Guidance leicht auf -3 bis 0 Mio. Euro an

#### KENNZAHLEN ZUM 30. JUNI 2013 IM ÜBERBLICK

Ertragskennzahlen und Mitarbeiter (in Mio. Euro; IFRS)	01.01 30.06.13	01.01 30.06.12	Delta in %	Delta Absolut
Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung	26,5	36,6	-27,6%	-10,1
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	22,7	30,8	-26,3%	-8,1
Operatives Ergebnis (EBIT)	-45,1	18,6	n.a.	-63,7
Finanzergebnis	-14,7	-16,2	9,3%	1,5
Periodenergebnis	-59,8	2,4	n.a.	-62,2
Ergebnis je Aktie (in Euro)	-1,15	0,05	n.a.	-1,2
EPRA-Ergebnis je Aktie	0,01	0,19	n.a.	-0,2
Funds from Operations (FFO)	-0,1	12,8	n.a.	-12,9
FFO je Aktie	0,00	0,25	n.a.	-0,25
Mitarbeiter (Personen)	9	10	-10,0%	-1,0
Bilanzkennzahlen	30.06.13	31.12.12	Delta	Delta
(in Mio. Euro, IFRS)			in %	Absolut
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*	847,2	907,9	-6,7%	-60,7
Bankguthaben und Kassenbestände	61,9	64,4	-4,0%	-2,5
Bilanzsumme	923,1	1.031,6	-10,5%	-108,5
Eigenkapital	344,1	389,1	-11,6%	-45,0
Eigenkapital je Aktie (in Euro)	6,62	7,49	-11,6%	-0,9
REIT-Eigenkapitalquote (in Prozent)	40,6	42,9	-5,2%	-2,3
Gesamtschulden	579,0	642,5	-9,9%	-63,5
Nettoverschuldung**	505,5	521,2	-3,0%	-15,7
Leverage (in Prozent)**	59,7	57,4	3,9%	2,3
Loan-to-Value (in Prozent)**	59,2	60,2	-1,7%	-1,0
Net Asset Value (NAV)	406,3	468,4	-13,3%	-62,1
NAV je Aktie (in Euro)	7,83	9,02	-13,2%	-1,19

<sup>\*</sup> Inkl. als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte

<sup>\*\*</sup> Ohne Berücksichtigung der Immobilien. die als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte eingestuft wurden

### BRIEF DES VORSTANDS

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

das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2013 war wesentlich geprägt von verschiedenen Sonder- und Einmaleffekten sowie dem Anstieg des Leerstands im Immobilienportfolio auf rund 22 %: Eine zentrale Ergebniswirkung hatte die Marktwertanpassung des Immobilienportfolios zum 30. Juni 2013 um rund -61 Mio. Euro auf 847,6 Mio. Euro, die einem veränderten Marktumfeld Rechnung trägt. Die Wertanpassungen beruhen dabei auf einer insgesamt zurückhaltenden Büroflächennachfrage an den Standorten mit Nachvermietungserfordernissen (Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart) und den damit verbundenen Verzögerungen bei den Vermietungen. Zudem führte eine leicht vorsichtigere Markteinschätzung bei einzelnen Immobilien zu einer Anpassung von Marktwerten für einzelne Objekte. Schließlich führten der Anstieg des Leerstands und der zum Jahresende 2012 erfolgte Verkauf des Objekts in Hamburg zu einem Rückgang der Umsatzerlöse aus der Vermietung und der Verpachtung um rund 28 %.

Zudem führte der mit den Fusionsgesprächen mit der OCM German Real Estate Holding AG zusammenhängende Due Diligence-Prozess zu einem signifikanten Anstieg der Rechts- und Beratungskosten im ersten Halbjahr 2013. Ein weiterer Einflussfaktor war die Abberufung des Vorstandsvorsitzenden Herrn Claus Hermuth am 28. Juni 2013, die dazu führte, dass vor dem Hintergrund der zu führenden Verhandlungen zur Aufhebung des Dienstverhältnisses zum Bilanzstichtag entsprechende Rückstellungen gebildet werden mussten.

Die Summe der Sonder- und Einmaleffekte im ersten Halbjahr 2013 führten dazu, dass im Berichtszeitraum ein signifikanter Periodenverlust in Höhe von -59,8 Mio. Euro ausgewiesen werden musste. Die Bereinigung der Einmalbzw. Sondereffekte aus der Zeitbewertung des Immobilienportfolios sowie der derivativen Finanzierungsinstrumente verdeutlicht, wie wesentlich die Bewertungseffekte im ersten Halbjahr 2013 waren. So zeigt das bereinigte Periodenergebnis, die sogenannten "EPRA-Earnings", dass für das erste Halbjahr 2013 trotz des leerstandbedingten Rückgangs der Umsatzerlöse ein kleiner Gewinn in Höhe von -0,8 (H1/2012: 9,9) Mio. Euro bzw. -0,01 (H1/2012: 0,19) Euro je Aktie ausgewiesen werden konnte.

Die Funds from Operations ("FFO") lagen, bedingt durch den erhöhten Leerstand und die Sondereffekte im ersten Halbjahr 2013 mit -0,1 Mio. Euro im Rahmen der Erwartungen und damit unter der Vergleichsperiode des Vorjahres. Aufgrund der vorzeitigen Rückführung von Darlehensverbindlichkeiten im Januar 2013 durch den Verkauf der Immobilie in Hamburg sowie aufgrund von Sondertilgungen auf Kredite mit Zinssätzen von über 7 % im Zuge der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur lag das Finanzergebnis im ersten Halbjahr 2013 trotz enthaltener Einmaleffekte mit -14,7 Mio. Euro leicht unter dem Niveau der Vergleichsperiode des Vorjahres (-16,2 Mio. Euro). Gleichwohl profitiert die Gesellschaft zukünftig vom weiter reduzierten Verschuldungsgrad (LTV) durch sinkende Finanzaufwendungen, denn der LTV der Prime Office REIT-AG sank im Vergleich zum Stichtag 31. Dezember 2012 unter 60 % und lag damit trotz der Abwertung des Immobilienbestands zum Stichtag 30. Juni 2013 bei 59,2 %.

Neben den ergebniswirksamen Bewertungseffekten des Immobilienportfolios belastete weiterhin die Marktbewertung der derivativen Zinssicherungsgeschäfte (Swap-Marktwerte) die Eigenkapitalbasis der Prime Office REIT-AG. In der Folge sank die REIT-Eigenkapitalquote zum Stichtag 30. Juni 2013 gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2012 um 230 Basispunkte auf 40,6 %. Damit wurde die vom REIT-Gesetz geforderte REIT-Eigenkapitalquote von 45 % aufgrund der Bewertungseffekte zum Quartalsstichtag 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 Marktwert per 30. Juni 2013, d.h. 24 Monate später, hat sich im Zuge der Euro-Krise auf -62,2 Mio. Euro verschlechtert, was insbesondere das Eigenkapital der Gesellschaft bilanziell belastet. Dabei sei angemerkt, dass die Marktwerte der Zins- und Währungssicherungsgeschäfte am Ende der Laufzeit grundsätzlich marktwertneutral sind, sodass sich über die Restlaufzeit ein signifikantes, die Eigenkapitalbasis stärkendes und zugleich das Finanzergebnis entlastendes Wertaufholungspotenzial ergibt. Grundsätzlich gewährt das REIT-Gesetz, nachdem die REIT-Mindesteigenkapitalquote von 45 % zum 31. Dezember 2011 unterschritten wurde, sanktionslos einen Zeitraum von weiteren zwei Jahren, d.h. bis zum 31. Dezember 2013, zur Wiedererreichung der gesetzlichen Vorgabe. Der Vorstand verfolgt das Ziel der Erreichung der REIT-Mindesteigenkapitalquote zum 31. Dezember 2013 und damit den Erhalt des REIT-Status mit hoher Priorität und hat vor diesem Hintergrund den Veräußerungsprozess für zwei Immobilien, die bis zum Jahresende zum Abschluss gebracht werden sollen, gestartet.

Bei einer gewichteten, durchschnittlichen Mietvertragsrestlaufzeit des Portfolios der Prime Office von ca. 7,6 Jahren sowie einem Vermietungsstand von rund 78 % bestanden für die Immobilien in Stuttgart, Heilbronn, Frankfurt und Düsseldorf Nachvermietungserfordernisse in verschiedenen Größenkategorien. In dem Objekt in Nürnberg hatte der Mieter mitgeteilt, dass er die Fläche nicht längerfristig nutzen wird. Dennoch hat dieser den bestehenden Mietvertrag, der zunächst in 2013 auslaufen sollte, bis Ende 2014 verlängert. Für diese Flächen gibt es bereits Mietinteressenten. Insgesamt bestehen umfangreiche Vermietungs- bzw. Vermarktungsaktivitäten für sämtliche Objekte mit Nachvermietungserfordernissen. Insbesondere in den Objekten in Frankfurt und Düsseldorf plant die Prime Office umfangreiche Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen, die sich ursprünglich im Wesentlichen auf das Geschäftsjahr 2013 konzentrieren sollten, sich aufgrund der Verzögerungen im Vermietungsprozess allerdings auch in das Jahr 2014 hineinziehen werden. Am 31. Juli 2013 hat die Gesellschaft im Büroensemble "emporia" in Stuttgart-Möhringen mit der Daimler AG, Stuttgart, einen langfristigen Mietvertrag über eine Fläche von 11.315 Quadratmeter attraktiver Büro- und Lagerflächen sowie für 220 Pkw-Stellplätze geschlossen. Damit steigt der Vermietungsstand des Gebäudes von aktuell 39 % auf rund 85 % zu Beginn des Mietvertrags zum Jahresbeginn 2014.

Im Rahmen der Veröffentlichung des Berichts für das erste Quartal 2013 war am 8. Mai 2013 bekanntgegeben worden, dass die Vorstände der Prime Office REIT-AG und der OCM German Real Estate Holding AG Gespräche über eine Verschmelzung der Gesellschaften mit dem Ziel eines börsennotierten gemeinsamen Unternehmens aufgenommen haben. Vor diesem Hintergrund haben in den vergangenen Monaten intensive Due-Diligence-Prozesse stattgefunden, sodass wir weitere, für eine Verschmelzung erforderliche Schritte, dazu gehört auch eine Unternehmensbewertung beider Unternehmen, vorgenommen haben. Zudem wurden auch Verhandlungen über eine Verschmelzungsrelation geführt und der gesetzlich geforderte Verschmelzungsprüfer gerichtlich bestellt.

Ihr

Vorstand der Prime Office REIT-AG

#### ZWISCHENLAGEBERICHT DER PRIME OFFICE REIT-AG

### Konjunkturbericht

#### **GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG**

Die weltwirtschaftliche Gesamtproduktion soll in 2013 zwar um leicht über drei Prozent wachsen, doch hat sich die Wachstumsprognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) damit gegenüber der Prognose vom April 2013 verlangsamt. Auslöser war die geringere Nachfrage bzw. das langsamere Wachstum in den Schwellen- und Entwicklungsländern sowie die anhaltende Rezession im Euroraum, auch wenn sich das Wachstum der Weltwirtschaft nach einem Anstieg von 2,5 % im zweiten Halbjahr 2012 im ersten Quartal 2013 beschleunigte. Dennoch wurden die globalen Wachstumserwartungen für 2013 aufgrund der genannten Einflussfaktoren und nicht zuletzt wegen der zögerlich wachsenden US-Wirtschaft zurückgenommen. Der IWF erwartet nunmehr einen Anstieg des Welthandels von 3,1 % in 2013 bzw. 5,4 % in 2014 (World Economic Outlook, Juli 2013). Die Weltwirtschaft soll in 2013 um 3,1 % und in 2014 um 3,8 % wachsen. Insgesamt weist der IWF auf neue und insbesondere auch auf die bestehenden Abwärtsrisiken hin, dazu gehören das langsamere Wachstum in den Entwicklungs- und Schwellenländern oder ein abnehmendes Kreditvergabevolumen, was das Wachstum behindern könnte.

Während die Wirtschaft im Euroraum in 2013 um 0,6 % schrumpfen soll, erwartet der IWF die Rückkehr auf den Wachstumspfad in 2014 (0,9 %). Nach Einschätzung des IWF bleibt Deutschland weiterhin die Konjunkturlokomotive im Euroraum: So erwartet der IWF für Deutschland ein Wachstum von 0,3 % in 2013 bzw. 1,3 % in 2014.

Nach Ansicht führender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute, die im April 2013 ihr Frühjahrsgutachten vorgestellt haben, wird die deutsche Wirtschaft beginnend mit zweitem Quartal 2013 wieder ein deutliches Wachstum aufweisen. In 2014 rechnen die Wirtschaftsforschungsinstitute dann mit einem Wachstum von 1,9 %.

Die Konjunkturaussichten in Deutschland, die sich im ZEW-Index, dem Index des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung, widerspiegeln, blieben auch im Juli 2013 im Grundsatz positiv, doch verzeichnete der ZEW-Index einen Rückgang im Vergleich zum Vormonat. Weiterhin verunsichert die Schuldenkrise im Euroraum. Gleichzeitig unterstreicht der Indikatorwert jedoch das Vertrauen der Finanzmarktexperten in die Widerstandsfähigkeit der deutschen Konjunktur. Auch wenn die Konjunkturerwartung für Deutschland mit einem Indikatorwert von 10,6 Punkten (im Juli 2013) grundsätzlich positiv war, hat sich die Konjunkturlage im Euroraum zwar gegenüber dem Vormonat Juni 2013 um 4,8 Punkte verbessert, doch lag der ZEW-Indikator mit -74,4 Punkten weiterhin im negativen Bereich.

Das Bundeswirtschaftsministerium stellte in seinem Juli-Bericht zur wirtschaftlichen Lage in Deutschland fest, dass die deutsche Wirtschaft den Kurs der konjunkturellen Erholung fortsetze. Dabei habe das gesamtwirtschaftliche Wachstum, das witterungsbedingt im ersten Quartal 2013 noch moderat ausgefallen sei, im zweiten Quartal 2013 wieder angezogen. Insbesondere der private Konsum, die anhaltend gute Verfassung des Arbeitsmarktes, die Steigerungen des Realeinkommens und das fortgesetzt ruhige Preisklima sind nach Angaben des Bundeswirtschaftsministeriums die Stützen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland.

Weiterhin erwartet die Bundesregierung (Frühjahrsprognose) in 2013 einen Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von 0,5 % und von 1,6 % in 2014. Insgesamt verbesserte sich die Stimmung bei Unternehmen und Verbrauchern. Zudem erwartet die Bundesregierung eine Beschleunigung der wirtschaftlichen Dynamik im Jahresverlauf 2013. Die Grundlage dieser positiven Erwartung ist das Ergebnis der steuerlichen Entlastung der Bürger, die Raum für mehr Konsum und Wachstum geschaffen hat. Wesentlicher Treiber des Wachstums in den Jahren 2013 und 2014 sei weiterhin die Binnenwirtschaft, was wiederum positiv auf den Arbeitsmarkt wirkt und damit für eine stabile Lohn- und Einkommensentwicklung in Deutschland sorge.

#### DER BÜROIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Marktberichten des international agierenden Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge hielt ein reges Transaktionsgeschehen den deutschen Investmentmarkt im ersten Halbjahr 2013 auf Kurs. Demgegenüber zeigten sich Büronutzer in ihren Anmietungsentscheidungen zunehmend zögerlich. Vor diesem Hintergrund zeichnete der Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2013 insgesamt ein uneinheitliches Bild. In den sogenannten "Big 7", den sieben

großen deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, startete der Bürovermietungsmarkt im ersten Quartal 2013 schwach und belebte sich durch einen Zuwachs von 31 % im zweiten Quartal. Insgesamt lag das kumulierte Umsatzvolumen im ersten Halbjahr 2013 bei rd. 1,4 Mio. m² - ein Minus von 11 % im Vorjahresvergleich. Besonders betroffen waren Frankfurt, Berlin und Stuttgart, wo die Umsatzvolumina im Jahresvergleich um ca. 23 %, 21 % bzw. um 13 % zurückgegangen sind. Insgesamt bleibt festzustellen, dass sich die Anmietungsprozesse schwierig gestalten, da Mieter sehr hohe Ansprüche an Flächenqualitäten, Ausstattung sowie Lage stellen und dabei gleichzeitig in ihren Entscheidungen sehr preissensitiv sind.

Die Leerstandsquote für die sieben wichtigsten Bürostandorte reduzierte sich zum Ende des zweiten Quartals 2013 um weitere knapp 6 % auf rund 7,7 Mio. m². Die gemittelte Leerstandsquote sank damit weiter auf insgesamt 8,7 %. Die Marktexperten von JLL rechnen damit, dass sich dieser Leerstand bis zum Jahresende nicht weiter verändern sollte. In den regionalen Märkten zeigten sich weiter deutliche Unterschiede: Zweistellige Leerstände wiesen Frankfurt (12,0 %) und Düsseldorf (11,5 %) auf, während Stuttgart mit 5,6 % zur Jahresmitte den niedrigsten Leerstand der sieben wichtigsten Bürostandorte in Deutschland aufwies.

Der Spitzenmietpreisindex als Aggregat für alle sieben Büroimmobilienhochburgen erreichte zur Jahresmitte 2013 einen Stand von 171,36 Punkten (1987 = 100 Punkte). Damit wurde nach dem Ergebnis des vierten Quartals 2002 wieder ein neuer Höchststand erreicht. Im Jahresvergleich stieg der Mietpreis um 2 %.

Das Transaktionsvolumen des ersten Halbjahres 2013 unterstrich mit einem Gesamtvolumen von 13,1 Mrd. Euro (+37 % y-o-y) die Attraktivität Deutschlands als Immobilien-Investmentmarkt, auch wenn das zweite Quartal 2013 gegenüber dem ersten Quartal leicht an Dynamik verloren hat.

Insgesamt stieg das Volumen der Portfoliotransaktionen im ersten Halbjahr 2013 auf insgesamt 3,4 Mrd. Euro (+85 % y-o-y) sehr deutlich. Gleichwohl erfolgt der größte Anteil der Transaktionen mit Einzelobjekten. Mit einem Gesamtvolumen von 9,7 Mrd. Euro lag ihr Anteil bei insgesamt 74 %.

Nach Ansicht von JLL bleibt der Investmentmarkt Deutschland für Immobilieninvestoren weiter sehr attraktiv. Die Prämie, die sich aus der Zinsdifferenz zwischen Immobilienrendite und dem Zins für Staatsanleihen ergibt, gilt weiterhin als sehr attraktiv. Das gilt auch für Core-Immobilien, die trotz der herrschenden Produktknappheit, weiterhin im Fokus der Investoren stehen. Insgesamt besteht weiterhin großes Vertrauen in den Immobilienstandort Deutschland, welches für nachhaltiges Interesse und Nachfrage sorge. Neben kanadischen und amerikanischen Investoren traten in Deutschland vermehrt Investoren aus dem Mittleren Osten sowie dem asiatischen Raum auf. Vor diesem Hintergrund rechnet JLL mit einem Transaktionsvolumen von 27 Mrd. Euro im Gesamtjahr 2013.

#### Portfoliobericht

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

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

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

Die Prime Office REIT-AG hat ihr Immobilienportfolio im Rahmen der turnusmäßigen, halbjährlich stattfindenden und vom Gutachter CB Richard Ellis, Frankfurt, durchgeführten Immobilienbewertung neu beurteilen lassen. Der Wert des Immobilienbestandes sank bei einem zum Bewertungsstichtag 30. Juni 2013 erhöhten Leerstand von 22,1 % um rund 61 Mio. Euro bzw. 6,7 % auf rund 848 Mio. Euro und lag damit deutlich unter der Bewertung zum 31. Dezember 2012 in Höhe von 909 Mio. Euro.

Die Marktwertanpassung zum 30. Juni 2013 trägt vor allem einem veränderten Marktumfeld Rechnung. Insbesondere die zurückhaltende Büroflächennachfrage an Standorten mit Nachvermietungserfordernissen (Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart) führte zu Verzögerungen bei den Vermietungen, sodass hieraus zum Teil verlängerte Leerstände resultieren.

Zudem wurden Planungen dahingehend verändert, dass nunmehr kleinteiligere Vermietungen geplant werden, die höhere Investitionen unterstellen und zudem in diesen Objekten einen Vermietungsstand von leicht unter 100 % erwarten lassen. Hinzu kam die Erhöhung der Grunderwerbsteuer im Bundesland Hessen, die zu Marktwertanpassungen der Objekte in Darmstadt und Frankfurt geführt haben. Auch führten leicht veränderte Markteinschätzungen einzelner Objekte zu einer Anpassung der beizulegenden Werte, da das Bewertungsmodell (Discounted Cashflow-Methode) in diesem Fall höhere Abzinsungsfaktoren (Discount-Rate) zur Anwendung bringt.

Die betragsmäßig größten Marktwertanpassungen gegenüber der Bewertung zum 31. Dezember 2012 wurden in den Objekten in Frankfurt (-36,1 Mio. Euro bzw. -23,3 %) und Düsseldorf, Am Seestern 1, (-7,0 Mio. Euro bzw. -10,4 %) vorgenommen. Aufgrund der jüngsten Marktentwicklung wurden die Vermietungsannahmen des Vermietungsprozesses adjustiert, die Mieterwartungen an die aktuellen Marktmieten sowie die langfristige Vermietungsquote im Rahmen der Multi-Tenant-Strategie angepasst. Zudem führte die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Hessen zu Marktwertanpassungen in Frankfurt und in Darmstadt (T-Online: -2,2 Mio. Euro bzw. -1,3 %; T-Systems: -1,6 Mio. Euro bzw. -3,0 %). Bei dem Objekt in Essen/Opernplatz führte die leichte Erhöhung des Abzinsungsfaktors aufgrund der leicht veränderten Markteinschätzung des Objekts zu einer Abwertung in Höhe von 2,5 Mio. Euro (-6,5 %). In dem Objekt in Stuttgart/Fellbach wurde der Abzinsungsfaktor auf 6,7 % erhöht. Zudem wurde aufgrund des Auslaufs einer Mietgarantie die Jahresmiete zum 30. Juni 2013 um -0,1 Mio. Euro p.a. angepasst, sodass der Marktwert des Objekts in Stuttgart/Fellbach um -2,5 Mio. Euro bzw. -6,4 % sank. Für die sich im Vermarktungsprozess befindlichen Objekte in München wurden die Marktwerte aufgrund eines vorliegenden Gebots für das Objekt in der Hufelandstraße zum Stichtag 30. Juni 2013 auf 21,0 Mio. Euro (Hufelandstraße: -3,4 Mio. Euro bzw. -13,9 %) bzw. auf den Gutachtenwert in Höhe von 182,5 Mio. Euro (Hultschiner Straße/SZ-Turm: -4,0 Mio. Euro bzw. -2,1 %) angepasst. Zudem wurden in Heilbronn und Nürnberg die objektspezifischen Bewertungen des Marktumfeldes adjustiert, sodass die Bewertungen der Objekte um -0,8 Mio. Euro bzw. -2,7 % und um -0,5 Mio. Euro bzw. -3,8 % angepasst wurden.

Insgesamt erfolgten Marktwertanpassungen zum Stichtag 30. Juni 2013 in Höhe von insgesamt rund -60.9 Mio. Euro (-6,7 %). Der Portfoliowert lag damit bei 847,6 Mio. Euro. Bei einer im Vergleich zum Jahresende 2012 erhöhten Leerstandsrate von 22,1 %, einer gewichteten durchschnittlichen Mietvertragsrestlaufzeit von 7,6 Jahren und einer Jahresnettokaltmiete von rund 45,7 Mio. Euro rentiert das Portfolio bei 5,4 % (Bruttorendite bzw. Gross Initial Yield). Damit lag der Multiplikator leerstandsbedingt bei dem 18,6-fachen der Jahresnettokaltmiete (31. Dezember 2012: 17,4). Die Nettorendite (Net Initial Yield) bzw. die "EPRA-Topped-Up"-Nettoanfangsrendite erreichte zum Stichtag 30. Juni 2013 4,7 % (31. Dezember 2012: 5,1 %).

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

	Marktwert per 30.06.2013 (in Mio. Euro)	Änderung ggü. Dez. 2012 (in %)	Vermietete Fläche (in m²)	Gesamt- miet- fläche (in m²)	Kaltmiet- einnahmen (in Mio. Euro p.a.)	Weighted Average Lease Term (in Jahren)
München, Hufelandstraße 13-15	21,0	-13,9%	8.224	8.224	1,7	8,4
Frankfurt, Ludwig Erhard Anlage 2-8	119,0	-23,3%	833	35.101	0,3	8,5
Darmstadt, T-Online Allee 1	170,3	-1,3%	72.528	72.528	11,9	6,4
Essen, Alfredstraße 236	73,1	0,1%	30.314	30.314	5,6	6,5
Darmstadt, Deutsche Telekom Allee 7	51,7	-3,0%	24.686	24.686	3,4	6,9
Stuttgart, Breitwiesenstraße 5-7	38,9	-0,8%	9.830	25.284	1,3	7,4
Nürnberg, Richard Wagner Platz 1	12,5	-3,8%	6.445	6.445	1,1	1,7
Heilbronn, Bahnhofstraße 1-5	29,1	-2,7%	13.482	14.750	2,0	4,5
Düsseldorf, Am Seestern 1	60,6	-10,4%	5.899	36.110	0,7	1,2
Stuttgart, Philipp Reis Straße 2	36,6	-6,4%	19.854	19.854	3,4	9,3
München, Hultschiner Straße 8	182,5	-2,1%	62.237	62.237	10,5	10,3
Düsseldorf/ Meerb., Earl Bakken Platz 1	16,3	-0,6%	8.038	8.038	1,3	6,2
Essen, Opernplatz 2	36,0	-6,5%	24.531	24.531	2,5	9,5
	847,6	-6,7%	286.901	368.102	45,7	7,6

Quelle: CBRE Gutachten per 30. Juni 2013

## Unternehmensentwicklung

Die Geschäftsentwicklung der Prime Office REIT-AG war im ersten Halbjahr 2013 im Wesentlichen beeinflusst von verschiedenen Sonder- und Einmaleffekten: Ein zentraler Einflussfaktor in einer Größenordnung von rund -61 Mio. Euro war die Marktwertanpassung des Immobilienportfolios zum 30. Juni 2013, die einem veränderten Marktumfeld Rechnung insbesondere eine zurückhaltende Büroflächennachfrage trägt, an Nachvermietungserfordernissen (Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart) zu Verzögerungen bei den Vermietungen geführt hat. Zudem resultierte auch eine leicht vorsichtigere Markteinschätzung einzelner Immobilien zu einer Anpassung von Marktwerten für einzelne Objekte. Schließlich folgte aus dem Anstieg des Leerstands, der zum 30. Juni 2013 rund 22 % erreichte und dem in 2012 erfolgen Verkauf des Objekts in Hamburg ein Rückgang der Umsatzerlöse aus der Vermietung und der Verpachtung um rund 28 %. Zudem führte der mit den Fusionsgesprächen mit der OCM German Real Estate Holding AG zusammenhängende Due Diligence-Prozess zu einem signifikanten Anstieg der Rechts- und Beratungskosten im ersten Halbjahr 2013. Ein weiterer Einflussfaktor war die Abberufung des Vorstandsvorsitzenden Herrn Claus Hermuth am 28. Juni 2013, die dazu führte, dass vor dem Hintergrund der zu führenden Verhandlungen zur Aufhebung des Dienstverhältnisses zum Bilanzstichtag Rückstellungen gebildet werden mussten.

Vor dem Hintergrund von Sonder- und Einmaleffekten im ersten Halbjahr 2013 realisierte die Prime Office REIT-AG bei Umsatzerlösen von 26,5 (H1/2012: 36,6) Mio. Euro einen Periodenverlust von -59,8 Mio. Euro sowie Funds from Operations (FFO) von -0,1 (H1/2012: 12,8) Mio. Euro. Die "EPRA-Earnings", d.h. das um die Bewertungseffekte bereinigte Periodenergebnis, lag im ersten Halbjahr 2013 bei 0,8 (H1/2012: 9,9) Mio. Euro bzw. 0,01 (H1/2012: 0,19) Euro pro Aktie. Damit fiel der Rückgang der EPRA-Earnings im Jahresvergleich geringer aus, als der Rückgang der Mieteinnahmen.

#### **Ertragslage**

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2013 lagen die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung aufgrund des gesunkenen Vermietungsstands und eines Objektverkauf in 2012 bei insgesamt 26,5 (H1/2012: 36,6) Mio. Euro. Aufgrund einer Vergleichszahlung im Zusammenhang mit der Beendigung einer Mietgarantiezahlung des früheren Besitzers für die Immobilie in Stuttgart/Fellbach lagen die sonstigen Erträge aus Vermietung und Verpachtung mit 1,9 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2013 deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres (0,2 Mio. Euro).

Die Aufwendungen für die Vermietung und Verpachtung beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Instandhaltung und Vermarktung, Planungskosten für die Objekte mit Nachvermietungserfordernissen sowie die der Asset Management Vergütung. Im Berichtszeitraum lagen die Aufwendungen für die Vermietung und Verpachtung mit 5,7 (H1/2012: 6,0) Mio. Euro leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt resultierte im Berichtszeitraum ein Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 22,7 (H1/2012: 30,8) Mio. Euro, das mit 8,1 Mio. Euro weniger stark gesunken ist als die Umsatzerlöse aufgrund des nunmehr auf 22 % gestiegenen Leerstands.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2013 mit 44 Tsd. Euro unter dem Niveau der Vorjahresperiode (0,2 Mio. Euro) – darin waren Einmaleffekte aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen aufgrund von Sondereffekten im Zuge der Fusionsverhandlungen und entsprechender Aufwendungen im laufenden Due Diligence-Prozess mit der OCM German Real Estate Holding AG mit rund 4,3 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2013 deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres (2,4 Mio. Euro). Neben den Rechts- und Beratungskosten, die im Berichtszeitraum transaktionsbezogen um 2,3 Mio. Euro über dem Vergleichswert des Vorjahres liegen, betreffen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen unter anderem Publizitätskosten, Kosten der Immobilienbewertung sowie Abschlusskosten.

Bereinigt um den Einmaleffekt im Zusammenhang mit der Abberufung des Vorstandsvorsitzenden Herrn Claus Hermuth am 28. Juni 2013 lagen die Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer auf dem Niveau der Vergleichsperiode des Vorjahres. Vor dem Hintergrund der Abberufung und der noch nicht abgeschlossenen Verhandlungen zur Aufhebung des Dienstverhältnisses des Vorstandsvorsitzenden wurden zum Bilanzstichtag 30. Juni 2013 Rückstellungen in Höhe von 1,1 Mio. Euro gebildet, sodass die Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer im Berichtszeitraum H1/2013 bei rund 2,0 (H1/12: 0,9) Mio. Euro lagen.

Die Abschreibungen im ersten Halbjahr 2013 betreffen planmäßige Abschreibungen für Büroeinrichtung und Inventar der Showrooms (Musterflächen) in den Objekten in Frankfurt und Düsseldorf. Diese lagen mit 64 Tsd. Euro ungefähr auf dem Niveau im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (55 Tsd. Euro).

Das operative Ergebnis vor Bewertungsergebnis fiel im ersten Halbjahr 2013 aufgrund der beschriebenen Effekte in Zusammenhang mit der Immobilienbewertung, dem Vermietungsstand, sowie der geplanten Fusion mit der OCM German Real Estate Holding AG im ersten Halbjahr 2013 um -11,3 Mio. Euro auf 16,4 (H1/2012: 27,7) Mio. Euro.

Einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft hatte die turnusmäßige Immobilienbewertung zum 30. Juni 2013. In der Folge kam es zu einer Marktwertanpassung des Immobilienportfolios in Höhe von rund 61 Mio. Euro. Die Korrektur der beizulegenden Werte des Immobilienportfolios um -6,7 % auf rund 848 (31. Dezember 2012: 909) Mio. Euro per 30. Juni 2013 trägt hauptsächlich einem veränderten Marktumfeld Rechnung, da insbesondere eine zurückhaltende Büroflächennachfrage an den Standorten mit Nachvermietungserfordernissen (Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart) zu Verzögerungen bei den Neuvermietungen geführt haben. Zudem resultierte aus einer zurückhaltenden Einschätzung der künftigen Entwicklung des Vermietungsmarktes eine vorsichtigere Bewertung einzelner Immobilien des Portfolios. Vor diesem Hintergrund resultierten im ersten Halbjahr 2013 unrealisierte Verluste aus der Zeitbewertung in Höhe von 61,5 (H1/2012: 9,1) Mio. Euro.

Das operative Ergebnis (EBIT) lag im ersten Halbjahr 2013 vor diesem Hintergrund bei -45,1 (H1/2012: 18,6) Mio. Euro.

Die Finanzaufwendungen im ersten Halbjahr 2013 lagen mit 22,1 Mio. Euro, davon 5,0 Mio. Euro aus der Zeitbewertung derivativer Finanzinstrumente (Swap-Marktwerte), leicht über dem Finanzaufwand in der Vergleichsperiode des Vorjahres (21,2 Mio. Euro). Trotz Einmaleffekten im Zusammenhang mit vorzeitigen Rückzahlungen von Darlehen für die Objekte in Hamburg bzw. München (SZ-Turm) in Höhe von rund 1,7 Mio. Euro lagen die reinen Zinsaufwendungen im ersten Halbjahr 2013 aufgrund der insgesamt geringeren Verschuldung mit insgesamt 17,1 Mio. Euro um 0,8 Mio. Euro

unter dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (H1/2012: 17,9 Mio. Euro). Demgegenüber realisierte die Prime Office REIT-AG im ersten Halbjahr 2013 Erträge aus der Zeitbewertung derivativer Finanzinstrumente in Höhe von 7,3 (H1/2012: 4,1) Mio. Euro. Es ergeben sich Finanzerträge im ersten Halbjahr 2013 in Höhe von 7,4 (H1/2012: 5,0) Mio. Euro. Damit lag der Nettofinanzierungsaufwand der Gesellschaft in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2013 bei 14,7 (H1/2012: 16,2) Mio. Euro.

Im Berichtszeitraum resultierte ein operatives Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) sowie ein Periodenergebnis in Höhe von -59,8 (H1/2012: 2,4) Mio. Euro. Bei insgesamt rund 51,9 Mio. ausgegebenen Aktien lag das Ergebnis je Aktie der Prime Office im Berichtszeitraum bei -1,15 Euro nach 0,05 Euro im ersten Halbjahr 2012.

Die "EPRA-Earnings", d.h. das um Einmal- bzw. Sondereffekte aus der Zeitbewertung des Immobilienportfolios sowie der derivativen Finanzierungsinstrumente bereinigte Periodenergebnis, lag im ersten Halbjahr 2013 bei 0,8 (H1/2012: 9,9) Mio. Euro bzw. 0,01 (H1/2012: 0,19) Euro je Aktie.

Die Funds from Operations (FFO) lagen mit -0,1 Mio. Euro bzw. 0,00 Euro pro Aktie im ersten Halbjahr 2013 im Rahmen der Erwartungen und, aufgrund des erhöhten Leerstands sowie der beschriebenen Einmaleffekte und Sonderbelastungen, deutlich unter dem Niveau des ersten Halbjahrs 2012 (12,8 Mio. Euro bzw. 0,25 Euro pro Aktie).

#### Funds from Operations ("FFO")

	H1/2013	H1/2012
	Mio. Euro	Mio. Euro
Operatives Ergebnis (EBIT)	-45,1	18,6
Bereinigung um Sondereffekte aus Veräußerungen	1,4	0,0
Unrealisierte Bewertungsgewinne aus der Zeitbewertung von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien	0,2	0,7
Unrealisierte Bewertungsverluste aus der Zeitbewertung von + als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien	61,7	9,8
+ Abschreibungen	0,1	0,1
- Zinsauszahlungen	18,7	14,7
+ Zinseinzahlungen	0,1	0,2
Zinszahlungen - (Saldo aus Zinsauszahlungen und -einzahlungen)	18,6	14,5
+ Zinsbereinigung zum Ende der Periode	0,6	-0,5
Funds from Operations (FFO)	-0,1	12,8
Funds from Operations per share	0,00 €	0,25€
(gewichtet)		

#### Cash Flow der Prime Office REIT-AG

Der Cash Flow aus operativer Tätigkeit lag im ersten Halbjahr 2013 bei 0,3 Mio. Euro nach 15,4 Mio. Euro in der Vergleichsperiode des Vorjahres, was auf leerstandbedingt niedrigere Mieteinnahmen und Zinszahlungen in Höhe von 18,7 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2013 zurückzuführen ist.

Aufgrund der im Januar 2013 erfolgten Kaufpreiszahlung für das Objekt in Hamburg lag der Cash Flow aus Investitionstätigkeit im ersten Halbjahr 2013 bei 40,7 Mio. Euro. Darin enthalten sind Investitionen in die Bestandsobjekte in Höhe von 1,0 Mio. Euro.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit im ersten Halbjahr 2013 war geprägt von der Rückzahlung von Darlehensverbindlichkeiten (rund 43,0 Mio. Euro) im Zuge der Kaufpreiszahlung für das Objekt in Hamburg sowie

Sondertilgungen im Rahmen der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur. Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich im Berichtszeitraum auf -43,0 (H1/2012: -19,0) Mio. Euro.

Der Zahlungsmittelbestand am 01. Januar 2013 lag bei 65,5 Mio. Euro. Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2013 lag dieser um rund 2 Mio. Euro niedriger bei rund 63,5 Mio. Euro.

#### VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

#### Bilanz der Prime Office REIT-AG

Die Bilanzsumme der Prime Office REIT-AG reduzierte sich von 1.031,6 Mio. Euro per 31. Dezember 2012 um 108,5 Mio. Euro bzw. 10,5 % auf 923,1 Mio. Euro zum Stichtag 30. Juni 2013.

Vornehmlicher Einflussfaktor der Bilanzverkürzung auf der Aktivseite der Bilanz war neben der Anpassung der beizulegenden Werte des Immobilienportfolios (60,7 Mio. Euro) auch der Rückgang der Forderungen aus Lieferung und Leistungen in Höhe von rund 42 Mio. Euro aufgrund der erfolgten Kaufpreiszahlung für das mit Wirkung zum 31. Dezember 2012 veräußerte Objekt in Hamburg.

Wesentliche Teile der kurzfristigen Vermögenswerte sind Bankguthaben und Kassenbestände (61,9 Mio. Euro) bzw. sonstige Forderungen und finanzielle Vermögensgegenstände (rund 2,9 Mio. Euro), darunter auch kurzfristige Geldmarktfondsanteile (1,7 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum fasste der Vorstand der Gesellschaft die Entscheidung, Immobilien mit einem Buchwert von 203,1 Mio. Euro zu veräußern. Da der Verkaufsprozess bereits fortgeschritten ist, wurden zum Bilanzstichtag 30. Juni 2013 erstmals "zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte" ausgewiesen. Insgesamt stiegen die kurzfristigen Vermögenswerte der Gesellschaft auf 269,0 (31. Dezember 2012: 110,5) Mio. Euro.

Die langfristigen Vermögenswerte lagen zum Stichtag 30. Juni 2013 bei 654,1 Mio. Euro (31. Dezember 2012: 921,1 Mio. Euro). Der Rückgang resultiert aus der Klassifizierung von zwei Immobilien als kurzfristige Vermögenswerte, die als "zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte" bilanziert wurden. Es ist beabsichtigt, den Verkauf der Immobilien noch in 2013 zum Abschluss zu bringen. Die langfristigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus den verbleibenden, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 644,1 Mio. Euro. Mit 7,7 Mio. Euro hat sich der Marktwert derivativer Finanzinstrumente per 30. Juni 2013 gegenüber dem 31. Dezember 2012 verringert (10,8 Mio. Euro). Mit rund 2,1 Mio. Euro lagen die langfristigen finanziellen Vermögenswerte auf dem Niveau vom 31. Dezember 2012. Sie bestehen im Wesentlichen aus einer beitragsfrei gestellten Lebensversicherung, die im Rahmen einer Objektfinanzierung abgeschlossen wurde.

Neben den ergebniswirksamen Einmaleffekten im ersten Halbjahr 2013 belasteten in der Vergangenheit sowohl die Finanz- und Euro-Krise als auch das anhaltend niedrige Zinsniveau das Eigenkapital der Prime Office REIT-AG. Das gilt insbesondere für die Bewertung der langfristigen, derivativen Zinssicherungsinstrumente (Zinsswaps) der Immobilienfinanzierungen, die im Eigenkapital zum Stichtag 30. Juni 2013 zu sonstigen Rücklagen in Höhe von -55,6 Mio. Euro geführt haben. Mit einem Eigenkapital in Höhe von 344,1 Mio. Euro lag die REIT-Eigenkapitalquote der Prime Office REIT-AG bei 40,6 %, die damit weiterhin unter der vom REIT-Gesetz geforderten Höhe von 45 % lag. Die Prime Office muss dieses Kriterium bis zum Jahresende 2013 erfüllen, um den REIT-Status nicht zu verlieren. Der Vorstand verfolgt mit hoher Priorität das Ziel, die REIT-Eigenkapitalquote auf mindestens 45 % zu erhöhen und hat vor diesem Hintergrund entsprechende Immobilienverkäufe bis zum Jahresende geplant, sodass diese als "zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte" (203,1 Mio. Euro per 30. Juni 2013) bilanziert werden.

Das gezeichnete Kapital stieg im Zuge des Börsengangs zur Jahresmitte 2011 um 34,5 Mio. Euro auf insgesamt 51,9 Mio. Euro per 31. Dezember 2011. Per 30. Juni 2013 lag das gezeichnete Kapital unverändert bei 51,9 Mio. Euro. Entsprechend blieb die Kapitalrücklage mit 625,3 Mio. Euro zum 30. Juni 2013 unverändert. Unter Einbeziehung der sonstigen Rücklagen, insbesondere der Rücklagen für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Zinsswaps) in Höhe von -55,8 Mio. Euro sowie einem Bilanzverlust in Höhe von -277,6 Mio. Euro ergab sich zum Stichtag 30. Juni 2013 für die Prime Office REIT-AG ein Eigenkapital in Höhe von 344,1 (31. Dezember 2012: 389,1) Mio. Euro.

Die Summe der kurz- und langfristigen Schulden der Prime Office REIT-AG reduzierte sich zum Stichtag 30. Juni 2013 gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2012 (642,5 Mio. Euro) deutlich, d.h. um 63,5 Mio. Euro auf 579,0 Mio.

Euro. Der deutliche Rückgang der Gesamtverbindlichkeiten geht zurück auf vorzeitige Darlehensrückführungen bzw. Sondertilgungen im Rahmen der Optimierung der Finanzierungsstruktur. Die Summe der kurz- und langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten (ohne Derivate) sank von rund 551,0 Mio. Euro zum Jahresende (31. Dezember 2012) zum 30. Juni 2013 auf 508,3 Mio. Euro. Bereinigt um die Bewertungseffekte der derivativen Finanzierungsinstrumente wäre die Summe der kurz- und langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten nochmals gesunken. Damit einhergehend lag der Loan-to-Value (LTV) der Prime Office zum Stichtag 30. Juni 2013 bei nunmehr 59,2 %. Der deutlich gesunkene LTV entlastet das Finanzergebnis in der Zukunft.

	FORMEL		30.06.2013	31.12.2012
Gesamtverbindlichkeiten	kurzfristige + langfristige Schulden	in Mio. Euro	579,0	642,5
Nettoverschuldung	Gesamtschulden – kfr. Vermögenswerte	in Mio. Euro	505,5*	521,2
Leverage	Nettoverschuldung : Marktwert der Immobilien	in %	59,7	57,4
Loan-to-Value	Verbindlichkeiten ggü. Kreditinst.: Immobilienma	arktwert in %	59,2	60,2
REIT-Eigenkapitalquote	Eigenkapital : Marktwert der Immobilien	in %	40,6	42,9

<sup>\*</sup> Ohne Berücksichtigung der Immobilien, die als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte eingestuft wurden.

Zum Stichtag 30. Juni 2013 bestanden kurzfristige Schulden in Höhe von 401,9 Mio. Euro nach 221,6 Mio. Euro zum 31. Dezember 2012. Der Anstieg der kurzfristigen Schulden geht zurück auf die Objektfinanzierungen in Düsseldorf, Nürnberg und Stuttgart, die am 31. Dezember 2013 prolongiert werden müssen und die vor diesem Hintergrund als kurzfristig umklassifiziert wurden. Außerdem werden die Darlehen sowie die dazugehörigen Zinssicherungsgeschäfte der Immobilien, die als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte ausgewiesen werden, auch den kurzfristigen Verbindlichkeiten zugeordnet.

Darin enthalten sind kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von 384,6 (31. Dezember 2012: 212,5) Mio. Euro sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 6,4 (31. Dezember 2012: 3,4) Mio. Euro. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 0,3 Mio. Euro betreffen passive Rechnungsabgrenzungen (im Wesentlichen abgegrenzte Mieten). Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt betreffen abzuführende Umsatzsteuern. Mit rund 0,1 Mio. Euro lagen diese Verbindlichkeiten deutlich unter dem Wert zum Jahresende (31. Dezember 2012: 1,0 Mio. Euro).

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten lagen mit 117,1 Mio. Euro zum 30. Juni 2013 deutlich unter dem Wert zum Jahresende 2012 (333,7 Mio. Euro).

Die negativen Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente beliefen sich nach Rückführung der Darlehensverbindlichkeiten im ersten Halbjahr 2013 für das per 31. Dezember 2012 veräußerte Objekt in Hamburg zum Stichtag 30. Juni 2013 auf insgesamt 70,6 (31.12.2012: 91,5) Mio. Euro. Grundsätzlich sei angemerkt, dass die Bewertung bzw. der Marktwert eines derivativen Finanzinstruments (Marktwert eine Zinsswaps) zum Laufzeitende grundsätzlich 0 erreicht und insofern über die Restlaufzeit deutliches Wertaufholungspotenzial bietet.

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

Die Finanzierungen der Objekte in Düsseldorf, Nürnberg und Stuttgart mit einem Gesamtvolumen von rund 95,5 Mio. Euro per 30. Juni 2013 müssen am 31. Dezember 2013 prolongiert werden. Aus dem Börsengang werden dafür bereits zweckgebundene Mittel in Höhe von rund 45,0 Mio. Euro zur weiteren Entschuldung dieser Objekte vorgehalten. Damit liegt der Refinanzierungsbedarf für die drei Objekte in Düsseldorf, Nürnberg und Stuttgart zum Jahresende 2013 bei ca. 50,5 Mio. Euro. Es wird erwartet, dass künftige Finanzierungen zu Konditionen abgeschlossen werden können, die dem Risikoprofil und der soliden Eigenkapitalquote entsprechen.

Für das Objekt in Frankfurt laufen per 30. September 2013 Zinsbindungen für bestehende Finanzierungen mit einem Volumen von 44,2 Mio. Euro aus. Für eine den SZ-Turm betreffende Finanzierung (Stand 31. Dezember 2012: 28,2 Mio. Euro) sind am 28. Juni 2013 Zinsbindungen ausgelaufen, wobei bereits im Januar 2013 eine Sondertilgung in Höhe von 7,5 Mio. Euro erfolgte. Die Zinsanpassung erfolgte zu marktgerechten Konditionen, sodass der Zins nunmehr unter dem bisher vereinbarten Niveau abgeschlossen werden konnte. Zudem erfolgte bereits im Februar 2013 eine Tilgung (3,1 Mio. Euro) auf ein Finanzierungsdarlehen bei dem Objekt Darmstadt.

#### **Net Asset Value**

Der Net Asset Value (NAV) der Prime Office REIT-AG lag zum Stichtag 30. Juni 2013 bei 406,3 Mio. Euro, nach 468,4 Mio. Euro zum Jahresende 2012. Damit lag der NAV pro Aktie zum Stichtag 30. Juni 2013 bei 7,83 Euro und damit aufgrund der Anpassung der beizulegenden Werte unter dem Wert per 31. Dezember 2012 (9,02 Euro pro Aktie).

Ohne die Bereinigung der Einflüsse derivativer Finanzinstrumente lag der Net-NAV der Prime Office, der dem Wert des Eigenkapitals entspricht, zum 30. Juni 2013 bei 344,1 (31. Dezember 2012: 389,1) Mio. Euro. Daraus ergibt sich ein Net-NAV bzw. ein Eigenkapitalwert pro Aktie von 6,62 (31. Dezember 2012: 7,49) Euro.

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

		30. Jun 13	31. Dez 12
		Mio. Euro	Mio. Euro
	Eigenkapital	344,1	389,1
-	Aktive derivative Finanzinstrumente, davon:	8,3	12,2
	kurzfristige	0,7	1,4
	langfristige	7,7	10,8
+	Passive derivative Finanzinstrumente, davon:	70,6	91,5
	kurzfristige	10,5	4,3
	langfristige	60,1	87,2
	Net Asset Value (NAV)	406,3	468,4
	Net Asset Value pro Aktie	7,82	9,02
	(nicht gewichtete Aktien)		
	Eigenkapital pro Aktie	6,62	7,49
	(nicht gewichtete Aktien)		

#### **PERSONAL**

Die Prime Office REIT-AG verfügt über eine schlanke Personalstruktur. Insgesamt waren zum Stichtag 30. Juni 2013 9 (Vorjahr: 10) Mitarbeiter beschäftigt.

	Personal
PER 30.06.2013	GESAMT
Vorstand Asset Management Sonstige	1 3 5
Summe	9

Der Aufsichtsrat der Prime Office REIT-AG hat in seiner Sitzung am 28. Juni 2013 beschlossen, den Vorstandsvorsitzenden Herrn Claus Hermuth mit sofortiger Wirkung abzuberufen. Gespräche zu einer einvernehmlichen Aufhebung seines Anstellungsvertrages werden kurzfristig aufgenommen. Der Finanzvorstand der Gesellschaft, Herr Alexander von Cramm, hat die Aufgaben des Vorstandsvorsitzenden übernommen bis ein Nachfolger für Herrn Hermuth gefunden ist.

Weiter hat der Aufsichtsrat der Prime Office REIT-AG in seiner Sitzung vom 28. Juni 2013 beschlossen, Herrn Richard Berg mit Wirkung vom 1. Juli 2013 zum Vorstandsmitglied zu bestellen. Damit ist die gesetzliche und satzungsmäßige Mindestzahl von zwei Vorstandsmitgliedern gewährleistet. Herr Berg wird neben seiner Tätigkeit als

Vorstandsmitglied weiterhin die Bereiche Investor Relations und Corporate Communications verantworten. Die Bestellung erfolgte zunächst bis zum 30. Juni 2014.

## 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 Vorstandsmitglied Alexander von Cramm verantwortet und in Zusammenarbeit mit externen Beratern kontinuierlich weiterentwickelt, sodass 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.

Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2013 bestehen Verbindlichkeiten aus Darlehen von Kreditinstituten in Höhe von insgesamt 501,7 Mio. Euro. Für Darlehen in Höhe von insgesamt 288,7 Mio. Euro ist die Restlaufzeit kürzer als ein Jahr. Die Gesellschaft verfügt noch über Mittel aus dem Börsengang in Höhe von rund 45 Mio. Euro, die für die teilweise Rückführung von Finanzierungen der Objekte in Stuttgart, Nürnberg und Düsseldorf vorgehalten werden.

Am 31. Dezember 2013 enden Finanzierungsverträge für Objekte in Stuttgart, Nürnberg und Düsseldorf mit einem Gesamtdarlehensstand zum 30. Juni 2013 von rund 96,2 Mio. Euro, die verlängert werden müssen. Sofern es mit den finanzierenden Banken nicht zu einer Prolongation der Darlehen kommt bzw. man sich nicht auf Finanzierungsmodalitäten einigen würde, wären die entsprechenden Darlehen fällig. Der Vorstand geht davon aus, dass die Prolongationsverhandlungen planmäßig verlaufen und die Finanzierungen zu marktgerechten Konditionen verlängert werden oder aber umgeschuldet werden können. Zur Stärkung der REIT-Eigenkapitalquote und der Wiedererreichung der vom REIT-Gesetz geforderten Mindest-Eigenkapitalquote von 45 % im Geschäftsjahr 2013 erwägt die Gesellschaft den Verkauf weiterer Objekte.

Vor dem Hintergrund der Leerstände im Portfolio und der beabsichtigten Revitalisierungsmaßnahmen müssen, wie angekündigt, zusätzliche Fremdmittel aufgenommen werden. In Anbetracht des Marktwerts des Gesamtportfolios zum Bilanzstichtag von 847,6 Mio. Euro und einer Nettoverschuldung zum Bilanzstichtag in Höhe von 505,5 Mio. Euro wird dies in ausreichendem Umfang möglich sein. Der Vorstand geht davon aus, dass die Gesellschaft ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen kann.

Im zweiten Halbjahr 2013 plant die Gesellschaft mit einer Liquidität auf Monatsbasis, d.h. liquide Mittel inkl. Geldmarktfonds, abzüglich in bar hinterlegter Sicherheiten, zwischen 1 und 44 Mio. Euro. Dabei berücksichtigt sind die Veräußerungserlöse und Darlehensrückführungen für die beiden im Verkaufsprozess befindlichen Objekte.

Für die Prime Office REIT-AG bestehen Risiken für zukünftige Finanzierungen von Immobilientransaktionen in Form von Zinsänderungsrisiken. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente erfolgt mit dem Ziel, die durch Marktzinsschwankungen bedingten Risiken zu minimieren.

Die Prime Office REIT-AG ist wie jedes andere Unternehmen auch mit potenziellen Risiken konfrontiert, die ihr Geschäft und ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage maßgeblich beeinflussen könnten.

Die Risiken, denen die Prime Office REIT-AG ausgesetzt ist, werden detailliert im Risikobericht des Geschäftsberichts 2012 (Seite 66 ff.) beschrieben. In den ersten sechs Monaten des Jahres 2013 haben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikosituation ergeben, mit der Ausnahme, dass vor dem Hintergrund der weiterhin bestehenden Leerstände im Portfolio die Aufrechterhaltung der Liquidität davon abhängig ist, dass die Veräußerung der beiden im Verkaufsprozess befindlichen Objekte plangemäß abgeschlossen oder zusätzliche Fremdmittel aufgenommen werden können. Der Bestand des Unternehmens hängt davon ab, dass zumindest eine der beiden Optionen realisiert wird. Der Vorstand geht davon aus, dass die Realisierung zumindest einer der beiden Optionen überwiegend wahrscheinlich ist.

Insgesamt sieht der Vorstand unter der Prämisse, dass es im zweiten Halbjahr 2013 nicht zu ungeplanten Mietausfällen kommt und die Objektverkäufe planmäßig abgeschlossen oder zusätzliche Fremdmittel bzw. Eigenkapital aufgenommen werden können, keine weiteren Risiken, die bestandsgefährdend sein können.

#### Die Prime Office Aktie

#### DIE ENTWICKLUNG DES AKTIENKURSES DER PRIME OFFICE

Das Kapitalmarktumfeld war im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2013 von einer insgesamt wechselhaften Stimmung geprägt. Zunächst verzichtete die Europäische Zentralbank (EZB) zu Beginn des Berichtszeitraums auf eine weitere Senkung der Leitzinsen, die offenbar von vielen Marktteilnehmern erwartet worden war. Zudem meldeten die USA schwache Arbeitsmarktzahlen, was gemeinsam mit der eher langsamen Erholung einiger europäischer Staaten von der Eurokrise in den ersten Wochen des zweiten Quartals 2013 für eine Eintrübung der Börsenstimmung sorgte. In den kommenden Wochen hellte sich das Umfeld aber zunehmend auf. Die erfolgreiche Regierungsbildung in Italien wurde gut aufgenommen. Positiv interpretierten die Märkte überdies offensichtlich die eigentlich eher wenig erfreulichen Konjunkturdaten der Länder Südeuropas, der USA und Chinas. Eine mögliche Erklärung ist, dass die Akteure des Kapitalmarkts aufgrund dieser Entwicklungen wohl weiterhin von einer expansiven Geldpolitik und niedrigen Zinsen ausgegangen sind. Die hohe Liquidität am Markt sorgte für höheren Anlagedruck bei Investoren, was Investitionen in Aktien offenbar weiter gefördert hat. Zudem senkte die EZB den Leitzins um weitere 25 Basispunkte, was diese Entwicklung zusätzlich begünstigt haben dürfte. Im weiteren Verlauf des Quartals trübte sich die Stimmung jedoch wieder ein. Die Börsen reagierten sowohl auf die Signale von US-Notenbankchef Ben Bernanke als auch der EZB, die auf ein Ende der lockeren Geldpolitik schließen, negativ. Auch wenn die Märkte zu diesem Zeitpunkt noch durch eine hohe Liquidität gekennzeichnet waren, ist davon auszugehen, dass das Ende der expansiven Geldpolitik bereits frühzeitig antizipiert wurde und entsprechende Korrekturen vorgenommen wurden.

Der Kurs der Aktie der Prime Office entwickelte sich im zweiten Quartal trotz einer hohen Volatilität positiv und legte im Berichtszeitraum um insgesamt rund 10 % zu. Ausgehend vom XETRA-Eröffnungskurs von 3,24 Euro je Aktie am 02. April 2013 geriet der Aktienkurs zu Beginn des Quartals aber zunächst unter Druck und erreichte am 22. April 2013 den Quartalstiefststand von 2,94 Euro. Im weiteren Verlauf zeigte sich der Aktienkurs überwiegend robust und stieg dann in den Tagen um die Bekanntgabe der Ergebnisse des ersten Quartals 2013 sowie der Aufnahme der Gespräche mit der OCM German Real Estate Holding AG über eine mögliche Verschmelzung der beiden Gesellschaften deutlich an. Am 15. Mai 2013 wurde der Quartalshöchststand von 4,31 Euro erreicht. In den nächsten Wochen wurde die Aktie dann allerdings erneut von einem Abwärtstrend erfasst, so dass das hohe Niveau zur Mitte des Quartals nicht gehalten werden konnte. Der XETRA-Schlusskurs des zweiten Quartals lag am 28. Juni 2013 bei 3,57 Euro je Aktie.

Trotz der positiven Gesamtperformance im abgelaufenen Quartal ist der Vorstand mit dem aktuellen Aktienkurs und dem weiterhin zu hohen Discount auf den Nettosubstanzwert des Unternehmens (Net Asset Value oder NAV) nicht zufrieden. Somit wird der Vorstand auch in Zukunft den Fokus auf eine nachhaltige Reduzierung des Abschlags des Aktienkurses auf den NAV legen. Darüber hinaus ist es weiterhin Ziel, eine faire Bewertung der Prime Office durch den Kapitalmarkt zu erreichen.

#### **AKTIONÄRSSTRUKTUR**

Die Aktionärsstruktur der Prime Office veränderte sich im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2013 primär durch die Erhöhung des Anteils von Ironsides Partners LLC (USA) auf rund 11,6 %. Dabei ist allerdings zu erwähnen, dass es

sich bei dieser Position um die Zusammenfassung der Anteile mehrerer investierter Gesellschaften unter dem Dach von Ironsides Partners LLC handelt, so dass kein Investor mehr als 10 % der Anteile an der Prime Office hält. Somit wird eine wichtige Bedingung des REIT-Gesetzes auch weiterhin erfüllt. Darüber hinaus hat sich die Aktionärsstruktur der Prime Office im zweiten Quartal nur geringfügig verändert. Die Aktionärsbasis der Immobiliengesellschaft kennzeichnet sich damit auch weiterhin durch einen hohen Anteil an institutionellen Investoren mit einem langfristigen Anlagehorizont, die primär auf Immobilienunternehmen fokussiert sind. Dies zeugt aus Sicht des Vorstands von dem großen Vertrauen, das Investoren der Prime Office und ihrer Strategie entgegenbringen.

Der Streubesitz der Prime Office lag zum 30. Juni 2013 bei rund 64,3 %.

Wesentliche Aktionäre der Gesellschaft mit Anteilen ≥ 3 %

Ironsides Partners LLC (USA)	11,6 %
Oaktree European Principal Fund III LP (USA)	8,4 %
Morgan Stanley Investment Ltd. (UK)	7,0 %
Karoo Investment S.C.A. SICAV-SIF (Lux)	5,3 %
Ruffer Ltd. (UK)	3,4 %

#### **INVESTOR RELATIONS**

Die Prime Office pflegte auch im zweiten Quartal des laufenden Geschäftsjahres einen regelmäßigen und transparenten Austausch mit ihren Aktionären und weiteren relevanten Akteuren des Kapitalmarkts. So besuchte die Prime Office zu Beginn des Berichtszeitraums die Deutschlandkonferenz des Bankhauses Lampe in Baden-Baden und war nur wenige Tage später bei der Deutschen GRI (Global Real Estate Institute) in Frankfurt am Main vertreten. Darüber hinaus präsentierte der Vorstand die Immobiliengesellschaft Ende Mai 2013 auf dem Kempen Property Seminar in Amsterdam.

Die Prime Office wurde zum 30. Juni 2013 wie zum Ende des Vorquartals von acht Bank- und Analysehäusern beobachtet. Diese beurteilen die Immobiliengesellschaft weiterhin überwiegend positiv. Zum Quartalsende gab eine Bank die Empfehlung die Aktie im Portfolio überzugewichten, sechs Bank- und Analysehäuser rieten die Aktie zu kaufen und eine Bank gab die Empfehlung die Aktie zu halten. Die positive Bewertung der Prime Office durch die Analysten ist auch in den entsprechenden Kurszielen erkennbar. Diese lagen zum Ende des Berichtszeitraums zwischen 3,50 Euro und 5,50 Euro je Aktie und somit mit nur einer Ausnahme über dem XETRA-Schlusskurs am 28. Juni 2013 von 3,57 Euro je Aktie.

## Nachtragsbericht

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

Das Aufsichtsratsmitglied Dr. Lutz Mellinger hat sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats der Prime Office REIT-AG gekündigt. Vor diesem Hintergrund endete sein Amt mit Ablauf des 27. Juli 2013. Für die vertrauensvolle, konstruktive und zugleich angenehme Zusammenarbeit danken Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft.

Am 30. Juli 2013 hat die Gesellschaft für das Objekt in Stuttgart/Möhringen mit der Daimler AG, Stuttgart, einen langfristigen Mietvertag über rund 11.300 m² abgeschlossen. Damit steigt der Vermietungsstand im Objekt von ca. 39 % zum 30. Juni 2013 auf rund 85 % zum 01. Januar 2014.

Am 07. August 2013 wurden die Verträge für eine Verschmelzung mit der OCM German Real Estate Holding AG notariell beurkundet. In diesem Zusammenhang wurden weitere Transaktionsdetails veröffentlicht und auch die Verschiebung der ordentlichen Hauptversammlung auf den 24. September 2013 bekanntgegeben.

## Prognosebericht

#### **GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG**

Die wirtschaftliche Entwicklung im Euro-Raum belastet weiterhin die Weltwirtschaft, sodass der globale Ausblick, den der Internationale Währungsfonds (IWF) in seinem World Economic Outlook (Juli 2013) gibt, gedämpft ist. Neben der anhaltenden Rezession im Euroraum dämpfen die schwache Binnennachfrage und das langsamere Wachstum in wichtigen Schwellenländern den Ausblick für das globale Wachstum. Der IWF erwartet für 2013 einen Anstieg der weltwirtschaftlichen Gesamtproduktion von nur noch leicht über 3 % und hat damit seine Prognose gegenüber April 2013 leicht nach unten revidiert. Für 2014 wird ein Wachstum von 3,8 % erwartet. Die entwickelten Volkswirtschaften bleiben zwar weiterhin auf Wachstumskurs, doch hat der IWF seine Wachstumsprognose für die Gesamtproduktion in 2013 auf 1,2 % (-0,1 %-Punkte) adjustiert und für 2014 mit 2,1 % gegenüber der Schätzung vom April 2013 ebenfalls leicht nach unten angepasst (-0,2 %-Punkte).

Während die Wirtschaft im Euroraum in 2013 um 0,6 % schrumpfen soll, erwartet der IWF für 2014 die Rückkehr auf einen leichten Wachstumspfad (0,9 %). Deutschland bleibt nach Einschätzung des IWF weiter auf Wachstumskurs und damit Vorreiter im Euroraum: Aber auch für Deutschland senkte der IWF seine Wachstumsprognose für 2013 auf 0,3 % (-0,3 %-Punkte) bzw. 1,3 % in 2014 (-0,1 %-Punkte).

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

#### DER BÜROIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Im ersten Halbjahr 2013 zeigte der deutsche Immobilienmarkt nach Angaben des international agierenden Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) ein uneinheitliches Bild. Aufgrund von Unsicherheiten in Bezug auf die langfristige Geschäftsentwicklung der Unternehmen zeigen sich Nutzer bei angehenden Vertragsabschlüssen zurückhaltend und sind zunehmend zögerlich in ihren Anmietungsentscheidungen. Zwar hatte sich der Bürovermietungsmarkt nach einem relativ schwachen Ergebnis zum Jahresauftakt im zweiten Quartal 2013 verbessert, dennoch entwickelt sich der Markt verhalten.

Die aktuelle durchschnittliche Leerstandsquote für die sieben wichtigsten Bürostandorte in Deutschland lag zum Halbjahr 2013 mit rund 8,7 % auf einem Niveau, das JLL auch für das Jahresende 2013 erwartet. Für die Immobilienstandorte Frankfurt, München, Hamburg und Stuttgart erwartet JLL leichte Mietpreisanstiege zum Jahresende 2013.

Aufgrund der "Attraktivität Deutschlands als Immobilien-Investment-Destination" und einem nachhaltigen Interesse auch ausländischer Investoren rechnet JLL auch im zweiten Halbjahr 2013 mit einem regen Transaktionsgeschehen, sodass für den Investmentmarkt 2013 mit einem Jahresergebnis von insgesamt rund 27 Mrd. Euro gerechnet wird.

#### **INVESTITIONEN**

Die Geschäftsstrategie der Prime Office REIT-AG ist darauf ausgerichtet, durch aktives und renditeorientiertes Management der bestehenden Büroimmobilien langfristig stabile, steigende Mieteinnahmen zu erwirtschaften. Mit Fokus auf qualitatives Wachstum im Büroimmobiliensektor in Deutschland und aufbauend auf ihrem attraktiven Immobilienbestand mit breiter Objekt-, Standort- und Mieterstreuung plant die Prime Office REIT-AG, sofern eine Aufnahme frischen Eigenkapitals möglich ist, ihr Portfolio um geeignete Büroimmobilien zu erweitern.

Bei den zur Nachvermietung anstehenden Objekten in Stuttgart/Möhringen, Frankfurt und Düsseldorf/Seestern sind zum Teil umfassende Revitalisierungsmaßnahmen geplant. Das Investitionsvolumen für die drei Objekte liegt

insgesamt bei rund 42 Mio. Euro und soll auch durch die Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden. Die Umbaumaßnahmen des Objekts in Stuttgart/Möhringen sollen in 2013, die Maßnahmen in Düsseldorf und Frankfurt in 2013 bzw. in 2014 abgeschlossen werden.

Die Investitionsstrategie zielt auf Büroimmobilien in den wichtigsten Bürostandorten in Deutschland bzw. in deutschen Großstädten mit etablierter oder wachsender Infrastruktur. Auch Projektentwicklungen bei angemessener Vorvermietung entsprechen dem Akquisitionsprofil der Prime Office REIT-AG. Durch wertsteigerndes Asset Management bzw. mögliche Zukäufe sollen darüber hinaus die Cash Flows nachhaltig gesteigert werden. Im Einzelfall wird dabei auch in eine über dem Durchschnitt des bestehenden Portfolios liegende Leerstandsquote investiert, um von der Vermietung der neuen Flächen überproportional zu profitieren.

#### Chancenbericht und Ausblick

#### **CHANCENBERICHT**

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

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

#### **AUSBLICK**

Der Vorstand der Prime Office REIT-AG rechnet mit einer insgesamt stabilen Entwicklung des konjunkturellen Umfeldes in Deutschland sowie einer stabilen Entwicklung des Büroimmobilienmarktes in Deutschland. Das operative Geschäft der Prime Office REIT-AG wird in 2013 von den zum 30. Juni 2013 vorgenommenen Marktwertanpassungen des Immobilienportfolios, vom temporären Leerstand in dem Objekt in Stuttgart, den umbaubedingten Leerständen und den geplanten Revitalisierungsmaßnahmen in den Objekten in Frankfurt und Düsseldorf geprägt sein.

Vor dem Hintergrund der Leerstände, der geplanten Revitalisierungsmaßnahmen aber auch der erfolgten Marktwertanpassungen werden die Erreichung der REIT-Mindesteigenkapitalquote, der Erhalt des REIT-Status mit hoher Priorität verfolgt und die Erfüllung der Vermietungsaufgaben mit Hochdruck forciert. Zudem wurde ein Immobilienverkaufsprozess mit dem Ziel gestartet, diesen im Geschäftsjahr 2013 zum Abschluss zu bringen.

Basierend auf den oben genannten Prämissen erwartet der Vorstand der Prime Office REIT-AG bei Umsatzerlösen (inklusive Betriebskostenvorauszahlungen) in Höhe von 51 bis 53 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2013 Funds from Operations von -3 bis 0 Mio. Euro.

München, den 7. August 2013

Alexander von Cramm Richard Berg (Vorstand) (Vorstand)

Ungeprüfter verkürzter Zwischenabschluss der Prime Office REIT-AG für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2013

# Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2013 (ungeprüft)

	Note	01.01. bis 30.06.2013	01.01. bis 30.06.2012
_		T€	T€
Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung	5.1	26.528	36.566
Sonstige Erträge aus Vermietung und Verpachtung	5.2	1.883	164
Aufwendungen für die Vermietung, Verpachtung und Veräußerung	5.3	-5.743	-5.975
Ergebnis aus Vermietung, Verpachtung und Veräußerung		22.668	30.755
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	45	221
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.5	-4.290	-2.392
Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer	5.6	-1.974	-846
Abschreibungen		-64	-55
Operatives Ergebnis vor Bewertungsergebnis		16.385	27.683
Verluste aus der Zeitwertbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.7	-61.453	-9.101
Operatives Ergebnis (EBIT)		-45.068	18.582
Finanzaufwendungen Finanzerträge	5.8 5.8	-22.121 7.387	-21.203 5.026
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		-59.802	2.405
Sonstige Steuern		-1	0
Periodenergebnis		-59.803	2.405
Ergebnis je Aktie			
Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie	5.9	-1,15 €	0,05€

# Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2013 (ungeprüft)

	_	01.01. bis 30.06.2013	01.01. bis 30.06.2012
	Note	T€	T€
Periodenergebnis Sonstiges Ergebnis		-59.803	2.405
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten		42	28
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Zinsswaps)	7.1	14.729	-10.172
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow- Hedges (Währungsswaps) Sonstiges Ergebnis nach Steuern, welches in Folgeperioden erfolgswirksam	7.1	0	-192
umzugliedern ist	-	14.711	-10.336
Gesamtergebnis nach Steuern	=	-45.032	-7.931

# Bilanz zum 30. Juni 2013 (ungeprüft)

<u>_</u>		30.06.2013	31.12.2012
AKTIVA	Note	T€	T€
AKTIVA Vermögenswerte			
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.1	413	42.570
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	6.1	2.935	2.171
Derivative Finanzinstrumente	0	656	1.380
Bankguthaben und Kassenbestände	6.1	61.854	64.399
		65.858	110.520
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte		202.42=	
Vermögenswerte	6.2	203.127	0
		268.985	110.520
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen	6.3	242	290
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	6.4	644.100	907.876
Immaterielle Vermögenswerte Derivative Finanzinstrumente	6.1	34 7.693	33 10.812
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	6.1	2.063	2.071
		654.132	921.082
BILANZSUMME		923.117	1.031.602
DAGONYA			
PASSIVA			
Schulden			
Kurzfristige Schulden			
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	7.2	384.612	212.507
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Kurzfristige derivative Finanzinstrumente	7.2	6.426 10.523	3.389 4.285
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.2	290	470
Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt		75	971
		401.926	221.622
Langfristige Schulden			
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	7.2	117.056	333.693
Langfristige derivative Finanzinstrumente	7.2	60.057	87.177
		177.113	420.870
Summe Schulden		579.040	642.492
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	7.1	51.941	51.941
Kapitalrücklage		625.324	625.324
Sonstige Rücklagen		-55.576	-70.347
Bilanzverlust		-277.611	-217.808
DII ANZOLIMANE		344.078	389.110
BILANZSUMME		923.117	1.031.602

# Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2013 (ungeprüft)

			So				
	Gezeichnet es Kapital	Kapitalrücklag e	Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow Hedges (Zinsswaps)	Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow Hedges (Währungsswaps)	Bilanzverlust	Eigenkapital gesamt
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
01.01.2013	51.941	625.324	222	-70.569	0	-217.808	389.110
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	-59.803	-59.803
Sonstiges							
Periodenergebnis	0	0	42	14.729	0	0	14.771
Gesamtergebnis	51.941	625.324	264	-55.840	0	-277.611	344.078
30.06.2013	51.941	625.324	264	-55.840	0	-277.611	344.078

	Gezeichnet es Kapital	Kapitalrücklag e	Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	realisierte Ergebnisse aus	Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow Hedges (Währungsswaps)	Bilanzverlust	Eigenkapital gesamt
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
01.01.2012	51.941	625.324	166	-59.169	407	-200.704	417.966
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	2.405	2.405
Sonstiges							
Periodenergebnis	0	0	28	-10.172	-192	0	-10.336
Gesamtergebnis	51.941	625.324	194	-69.341	215	-198.299	410.034
Auszahlung							
Dividende	0	0	0	0	0	-11.947	-11.947
30.06.2012	51.941	625.324	194	-69.341	215	-210.246	398.087

# Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom

# 1. Januar bis zum 30. Juni 2013 (ungeprüft)

	01.01. bis		01.01. bis
<u>-</u>	Note	30.06.2013	30.06.2012
		T€	T€
Periodenergebnis		-59.803	2.405
Abschreibungen auf langfristige Vermögenswerte		64	55
Unrealisierte Bewertungsverluste (-gewinne) aus der Zeitwertbewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		61.453	9.101
Zinserträge und -aufwendungen	5.8	14.735	16.177
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte Veränderung der Verbindlichkeiten Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	6.1 7.2	178 2.202 48	2.973 -646 -153
Gezahlte Steuern		1	0
Zinsauszahlungen		-18.662	-14.674
Zinseinzahlungen Cash Flow aus operativer Tätigkeit	_	66 281	163 15.401
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		41.742	0
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-1.040	-687
Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte		-15	-18
Investitionen in sonstige Sachanlagen	_	-3	-8
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		40.684	-713
Auszahlung Dividende Auszahlungen aus der Tilgung von		0	-11.947
Bankdarlehen Auszahlungen für Darlehensumschreibungen		-42.957 0	-6.883 -200
	_		
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit Zahlungswirksame Veränderung des		-42.957	-19.030
Zahlungsmittelbestands Wechselkurs- und bewertungsbedingte		-1.993	-4.342
Änderungen des Finanzmittelfonds		0	761
Zahlungsmittelbestand am Periodenbeginn	_	65.511	129.512
Zahlungsmittelbestand am Ende der Periode	=	63.518	125.931

## 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.

Vor dem Hintergrund der weiterhin bestehenden Leerstände im Immobilienportfolio der Prime Office REIT-AG ist die Aufrechterhaltung der Liquidität davon abhängig, dass die Veräußerung von zwei im Verkaufsprozess befindlichen Objekte plangemäß abgeschlossen oder zusätzliche Fremdmittel aufgenommen werden können. Der Bestand der Gesellschaft hängt davon ab, dass zumindest eine der beiden Optionen realisiert wird. Der Vorstand geht davon aus, dass die Realisierung zumindest einer der beiden Optionen überwiegend wahrscheinlich ist.

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

#### 2.1 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSSERSTELLUNG

Der verkürzte Zwischenabschluss auf den 30. Juni 2013 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt.

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

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

#### 2.2 WESENTLICHE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Für die Aufstellung des verkürzten Zwischenabschlusses wurden die für die Aufstellung des IFRS-Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2012 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz bildeten die zum 1. Januar 2013 erstmals anzuwendenden Standards.

Die Gesellschaft wendet erstmals IFRS 13 "Bemessung des beizulegenden Zeitwerts" und die Änderungen des IAS 1 "Darstellung des Abschlusses" an. Gemäß IAS 34 werden Art und Auswirkungen dieser Änderungen nachstehend erläutert. Mehrere andere neue Standards oder Änderungen gelten ebenfalls erstmals für das Jahr 2013. Sie wirken sich jedoch nicht auf den IFRS-Einzelabschluss der Prime Office REIT-AG aus.

#### Änderung von IAS 1- Darstellung von Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses

Die Änderung des IAS 1 betrifft die Darstellung der Bestandteile des sonstigen Ergebnisses. Dabei sind Bestandteile, für die künftig eine erfolgswirksame Umgliederung vorgesehen ist (sog. Recycling), gesondert von Bestandteilen, die im Eigenkapital verbleiben, darzustellen. Diese Änderung betrifft allein die Darstellungsweise im Abschluss und hat daher keine Auswirkungen auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

#### IFRS 13 Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts

Der Standard legt Richtlinien für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts fest und definiert umfassende quantitative und qualitative Angaben über die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Nicht zum Regelungsbereich des Standards gehört dagegen die Frage, wann Vermögenswerte und Schulden zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden müssen oder können. IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, den eine Partei in einer regulären Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit zahlen würde.

Für einige Arten von Derivaten liegen quotierte Preise auf aktiven Märkten vor. Existieren solche Preise nicht, wie im Falle der Derivate, die durch die Prime Office REIT-AG gehalten werden, wird der Fair Value regelmäßig mit anderen Bewertungsverfahren ermittelt. Bei der Fair Value Bewertung sind sowohl das Kreditausfallrisiko des Kontrahenten als auch das eigene Kreditausfallrisiko des bilanzierenden Unternehmens zu berücksichtigen. Die Wertanpassung bei der Fair Value Ermittlung eines derivativen Finanzinstruments für das Kreditausfallrisiko des Kontrahenten wird als "Credit Value Adjustment (CVA)", die Wertanpassung eines derivativen Finanzinstruments für das eigenen Kreditausfallrisiko des bilanzierenden Untenrehmens als "Debt Value Adjustment (DVA)" bezeichnet. Aus der Berechnung dieses nonperforming risks resultiert insgesamt über alle Finanzinstrumente der Prime Office REIT-AG eine Verbesserung der Marktwerte in Höhe von € 1,1 Mio. Die Änderungen sind seit 1. Januar 2013 prospektiv anzuwenden. Die vorstehend genannte Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögen-, Finanz- und Ertragslage der Prime Office REIT-AG.

IFRS 13 verlangt auch spezifische Angaben zum Zeitwert. Einige dieser Angaben sind nach IAS 34 insbesondere für Finanzinstrumente erforderlich und wirken sich damit auf den Berichtszeitraum des verkürzten Zwischenabschlusses aus. Die Gesellschaft stellt die neuen Angaben in Note 6.1 und 7.2 dar.

Weitere neue oder geänderte veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen wurden von der Gesellschaft nicht vorzeitig angewandt.

Langfristige Vermögenswerte sind nach IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren, wenn deren Buchwerte hauptsächlich durch Veräußerung und nicht durch die fortgesetzte Nutzung realisiert werden. Diese Vermögenswerte werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und Fair Value abzüglich Veräußerungskosten bewertet und in der Bilanz separat innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte ausgewiesen. Bei Vermögenswerten, die bereits nach anderen Vorschriften erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden, ist auf diese Bewertungsregel zu verzichten. Die Klassifizierungskriterien als zur Veräußerung gehalten gelten nur dann als erfüllt, wenn die Veräußerung höchstwahrscheinlich und der Vermögenswert im gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar ist. Der Ausweis der als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte nach IFRS 5 findet im verkürzten Zwischenabschluss der Prime Office REIT-AG zum 30. Jun 2013 erstmalig Anwendung.

#### 3. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN

Bei der Anwendung der IFRS ist die Ermessensausübung des Vorstands bei Ableitung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Hinblick auf konkrete Sachverhalte unerlässlich. Der Vorstand hat in diesem Zusammenhang die Anforderungen und Umsetzungsleitlinien des IASB in seinen Standards und Interpretationen, die sich ausdrücklich auf den konkreten Sachverhalt beziehen, beachtet.

Die bei der Prime Office REIT-AG durch den Vorstand getroffenen Ermessensentscheidungen im vorliegenden Zwischenabschluss wurden gegenüber dem IFRS-Einzelabschluss zum 31. Dezember 2012 mit Ausnahme der im nachfolgenden Absatz dargestellten Gegebenheit, unverändert getroffen. Wir verweisen daher auf die Ausführungen dort.

Vor dem Hintergrund der als sehr wahrscheinlich geltenden Veräußerungen der beiden Objekte Hufelandstrasse 13-15, München, und Hultschiner Strasse 8, München, stellt die damit einhergehende Umklassifizierung dieser Objekte als zur Veräußerung gehalten nach IFRS 5 eine wesentliche Ermessensentscheidung des Vorstands dar.

#### 4. WESENTLICHE SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Ein IFRS-Einzelabschluss erfordert einen gewissen Grad an 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, welches sowohl unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als auch unter den zur Veräußerung gehaltenen klassifizierte Vermögenswerte ausgewiesen wird, entsprechend dem per 30. Juni 2013 erstellten Marktwertgutachten von CB Richard Ellis GmbH (CBRE) lag bei € 847,6 Mio. nach € 909,2 Mio. zum 31. Dezember 2012. Der Bewertungsverlust geht zurück auf die allgemeine Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, die ratierlich sinkende verbleibende Mietvertragsrestlaufzeit des Immobilienportfolios, den temporären Leerstand in einzelnen Immobilien (Stuttgart, Frankfurt und Düsseldorf) 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 drei Ausnahmen wurde für die bestehenden Mietverträge bzw. leer stehenden Mietflächen in der Bewertung eine Vertragsverlängerungs- bzw. Mietabschlusswahrscheinlichkeit von 50% (31. Dezember 2012: drei Ausnahmen von 50%) angenommen. Bezüglich der Immobilie in Heilbronn, Bahnhofstraße 1-5 liegt der durchschnittliche Schätzwert basierend auf den einzelnen Mietflächen, bei 53% (31. Dezember 2012: 56%), bei der Immobilie in Stuttgart, Breitwiesenstraße 5-7, bei 83% (31. Dezember 2012: 50%) und in Düsseldorf, Am Seestern 1 bei 52% (31. Dezember 2012: 0%). Die höheren Wahrscheinlichkeiten sind darauf zurückzuführen, dass bei einzelnen Mietflächen bereits Indikationen für eine Verlängerung vorliegen.

Mit Ausnahme der Immobilie Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2-8, und Düsseldorf, Am Seestern 1, wurden für die Verwaltungskosten 0,79% bis 3,49% (31. Dezember 2012: 0,77% bis 3,49%) des Jahresrohertrags der jeweiligen Immobilie berücksichtigt; die Instandhaltungskosten wurden mit € 5,27 bis € 8,84 pro m² Fläche je Jahr angesetzt (31. Dezember 2012: € 4,86 bis € 8,25 pro m² Fläche). Bei der Immobilie Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2-8, wurden für die Verwaltungskosten 67,61% (31. Dezember 2012: 75,42%) und bei der Immobilie Düsseldorf, Am Seestern 1, 14,69% (31. Dezember 2012: 1,36%) des Jahresrohertrages der Immobilie berücksichtigt.

Der im Rahmen der Bewertung gewählte Diskontierungszinssatz lag zwischen 6,20% und 7,30% (31. Dezember 2012: 6,00% bis 7,20%); der Kapitalisierungszinssatz zur Ermittlung des Restwertes betrug 5,00% bis 6,25% (31. Dezember 2012: 5,00% bis 6,20%).

Bei der Berechnung der Zahlungsströme für das Jahr 2013 wird von einer Inflationserwartung von 1,60% und für das Jahr 2014 von 1,90% ausgegangen. In den folgenden Jahren wird eine Inflationsrate von 2,0% unterstellt. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bzw. der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerte im Einzelabschluss zum 30. Juni 2013 betragen T€ 847.227 (31. Dezember 2012: T€ 907.876). Bei einem Rückgang der

Diskontierungs-/Kapitalisierungsrate um 0,5% würde der Marktwert des Immobilienvermögens auf insgesamt € 880 Mio. steigen. Bei einer Erhöhung der Diskontierungs-/Kapitalisierungsrate um 0,5% würde der Marktwert des Immobilienvermögens jedoch auf € 817 Mio. sinken. Eine Erhöhung der Diskontierungs-/ Kapitalisierungsrate um 0,5% würde demnach weitere Abschreibungen in Höhe von € 30 Mio. bedeuten.

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

	Vermietbar e Fläche in m²							Kapitalisierungs- zinssatz (gerundet)		
	30.06.2013	31.12.2012	Verwaltungs Basis Jahre (geru 30.06.2013	esrohertrag		ngskosten auf iis m² 31.12.2012		tierungs- (gerundet) 31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte										
Hufelandstr. 13-15, München	8.224	8.224	1%	1%	5,49 €/m²	5,49 €/m²	7%	6%	6%	5%
Hultschiner Str.8, München	62.237	62.237	1%	1%	5,70 €/m²	4,86 €/m²	6%	6%	6%	6%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien										
Ludwig-Erhard-Anlage 2-8, Frankfurt am Main	35.101	35.101	68%	75%	6,25 €/m²	6,25 €/m²	6%	7%	5%	5%
T-Online Allee 1, Darmstadt	72.528	72.528	1%	1%	6,39 €/m²	6,39 €/m²	7%	7%	6%	6%
Earl-Bakken-Platz 1, Meerbusch	8.038	8.038	1%	1%	5,86 €/m²	5,86 €/m²	7%	7%	6%	6%
Opernplatz 2, Essen	24.531	24.531	1%	1%	5,27 €/m²	5,27 €/m²	7%	7%	6%	6%
Philipp-Reis Str. 2, Fellbach Alfredstr. 236, Essen	19.854 30.314	19.854 30.314	1% 1%	1% 1%	8,84 €/m² 6,35 €/m²	8,25 €/m² 6,35 €/m²	7% 7%	6% 7%	6% 6%	6% 6%
Deutsche Telekom Allee 7, Darmstadt	24.686	24.686	2%	2%	6,51 €/m²	6,51 €/m²	7%	7%	6%	6%
Breitwiesenstr. 5-7, Stuttgart	25.284	25.284	3%	3%	6,27 €/m²	6,37 €/m²	7%	7%	6%	6%
Richard-Wagner-Platz 1, Nürnberg	6.445	6.445	2%	2%	7,01 €/m²	7,01 €/m²	7%	6%	6%	6%
Bahnhofstrasse 1-5, Heilbronn	14.750	14.750	3%	3%	6,63 €/m²	6,52 €/m²	7%	7%	6%	6%
Am Seestern 1, Düsseldorf	36.109	35.819	15%	1%	6,05 €/m²	5,99 €/m²	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:

	01.01. bis 30.06.2013	01.01. bis 30.06.2012
	T€	T€
Mieterträge	24.060	32.369
Erträge aus der Umlage von Nebenkosten	2.468	4.197
Gesamt	26.528	36.566

#### 5.2 SONSTIGE ERTRÄGE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

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

	01.01. bis 30.06.2013	01.01. bis 30.06.2012
	T€	T€
Ertrag aus Ablösung Mietgarantie im Objekt		
Stuttgart/Philipp Reis Straße 2	1.684	0
Periodenfremde Erträge	132	44
Erträge aus Vertragsauflösung	51	0
Erträge aus Vorsteuerkorrekturen	11	27
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	2	5
Erträge aus Sanierungsvereinbarungen Übrige Erträge aus Vermietung und	0	82
Verpachtung	3	6
Gesamt	1.883	164

Die sonstigen Erträge aus Vermietung und Verpachtung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren im Wesentlichen aus dem Ertrag der Ablösung der Mietgarantie bei dem Objekt Stuttgart, Phillip-Reis-Straße 2, welcher im Rahmen einer Vergleichszahlung zweier Mietgaranten zugesprochen wurde.

#### 5.3 AUFWENDUNGEN FÜR VERMIETUNG, VERPACHTUNG UND VERÄUßERUNG

Die Aufwendungen für die Vermietung, Verpachtung und Veräußerung enthalten im Wesentlichen die Aufwendungen für die umlage- und nicht umlagefähigen Betriebskosten des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögens sowie den zur Veräußerung gehalten klassifizierten Immobilien. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01. bis 30.06.2013	01.01. bis 30.06.2012
	T€	T€
Wartung, Instandhaltung und Reparaturen	-2.727	-2.517
Grundsteuern	-936	-680
Energie, Wasser, Abwasser	-827	-1.055
Objektmanagement	-623	-1.175
Versicherungen	-367	-386
Nicht abziehbare Vorsteuer	-150	-84
Abgegrenzte Betriebskosten	-71	-64
Übrige Aufwendungen	-42	-14
Gesamt	-5.743	-5.975

#### 5.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01. bis 30.06.2013	01.01. bis 30.06.2012
	T€	T€
Erträge aus Auflösung Rückstellungen	21	170
Erträge aus Sachbezugswerten	20	17
Erträge aus Wertpapieren	4	34
Gesamt	45	221

#### 5.5 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.	01.01.
	bis	bis
_	30.06.2013	30.06.2012
	T€	T€
Beratungskosten	-2.862	-556
Abschluss- und Prüfungskosten	-216	-220
Periodenfremde Aufwendungen	-204	-246
Werbekosten	-159	-85
Aufsichtsratsvergütung	-108	-189
Raumkosten	-103	-106
Publizitätskosten	-96	-336
Reisekosten	-70	-86
Porto / Telefon / Bürobedarf	-62	-43
Versicherungen	-61	-61
Bewertungskosten des Immobilienportfolios	-57	-66
Buchführungskosten	-47	-47
Nicht abziehbare Vorsteuer	-45	-80
Notar- und Gerichtskosten	-44	-63
Fahrzeugkosten	-40	-33
Beiträge	-31	-27
Messekosten	-22	-23
Übrige Aufwendungen	-63	-125
Gesamt	-4.290	-2.392

Der Anstieg der Beratungskosten resultiert in Höhe von € 2,2 Mio. aus den Fusionsgesprächen mit der OCM German Real Estate Holding zusammenhängenden Aufwendungen für Due Diligence-Prozesse.

#### 5.6 AUFWENDUNGEN FÜR LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER

Der Anstieg der Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer in Höhe von 1,1 Mio. € steht im Zusammenhang mit der Abberufung und den noch nicht abgeschlossene Verhandlungen zur Aufhebung des Dienstverhältnisses des Vorstandsvorsitzenden am 28. Juni 2013.

# 5.7 VERLUSTE AUS DER ZEITWERTBEWERTUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Aufgrund der vorliegenden Immobilien-Bewertungsgutachten zum 30. Juni 2013 wurden gemäß IAS 40.35 die Gewinne und Verluste aus der Marktbewertung, welche im Wesentlichen auf die zwischen den beiden Wertermittlungstagen (30. Juni 2012 und 31. Dezember 2011 bzw. 30. Juni 2013 und 31. Dezember 2012) eingetretenen Veränderungen in der Mietvertragssituation widerspiegeln, aufwandswirksam berücksichtigt. Geringfügige Veränderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze lassen sich ebenfalls auf die jeweilige Objektsituation zurückführen und beruhen vor allem darauf, dass in Einzelfällen die Risikoeinschätzung der Objekte an die veränderten Vermietungssituationen angepasst wurde.

Bei dem für die Bewertung der Immobilien herangezogenen Discounted Cash Flow-Verfahren wurde entsprechend der derzeitigen Entwicklung am Immobilienmarkt der Diskontierungszinssatz im Durchschnitt um 2,19% sowie der

Kapitalisierungszinssatz im Durchschnitt um 2,22% heraufgesetzt. Aufgrund dieser Bewertungskriterien und der im Zuge der Umbaumaßnahmen unvermieteten Flächen in den Objekten Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2-8, Stuttgart, Breitwiesenstraße 5-7, und Düsseldorf, Am Seestern 1, ergab sich ein saldierter Verlust für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2013 aus der Zeitwertbewertung von -T€ 61.453 nach dem für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2012 ausgewiesenen Verlust in Höhe von -T€ 9.101.

#### 5.8 NETTO-FINANZIERUNGSAUFWAND

Der Netto-Finanzierungsaufwand enthält folgende Komponenten:

-	01.01. bis 30.06.2013 T€	01.01. bis 30.06.2012 T€
Zinsaufwendungen Aufwendungen aus der Zeitwertbewertung von	-17.111	-17.904
derivativen Finanzinstrumenten	-5.010	-2.444
Fremdwährungsverluste	0	-855
Summe Finanzaufwendungen	-22.121	-21.203
Erträge aus der Zeitwertbewertung von		
derivativen Finanzinstrumenten	7.320	4.084
Sonstige Zinsen	51	163
Finanzerträge aus Finance Lease	15	19
Fremdwährungsgewinne	0	761
Summe Finanzerträge	7.386	5.027
Gesamt	-14.735	-16.176

#### 5.9 ERGEBNIS JE AKTIE

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich aus dem Quotienten zwischen dem Gewinn, der den Eigenkapitalgebern zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl ausgegebener Aktien während des Geschäftsjahres. Da in 2013, unverändert zum Vorjahr, keine Eigenkapitalinstrumente mit verwässernden Effekten ausgegeben wurden, unterscheiden sich das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie nicht. Das den Eigenkapitalgebern zustehende Ergebnis entspricht dem Überschuss der jeweiligen Periode. Die durchschnittliche Anzahl der Aktien beläuft sich auf 51.941.345 (Vorjahr: 51.941.345) nennwertlose Stückaktien.

		01.01.	01.01.
		bis	bis
	Note	30.06.2013	30.06.2012
Gewinn/-Verlust, den		T€	T€
Eigenkapitalgebern zurechenbar		-59.803	2.405
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend)	7.1	51.941	51.941
Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie		-1,15€	0,05€

#### 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:

Zur Varäußerung

		Liquide Mittel	zu Handelszweck en gehalten	Forderungen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Derivate als Sicherungs- instrument	Gesamt
	•	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Kurzfristige Vermögenswerte:							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.06.2013	0	0	413	0	0	413
	31.12.2012	0	0	42.570	0	0	42.570
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	30.06.2013	0	1.664	1.271	0	0	2.935
	31.12.2012	0	1.111	1.060	0	0	2.171
Derivative							
Finanzinstrumente	30.06.2013	0	656	0	0	0	656
	31.12.2012	0	1.380	0	0	0	1.380
Bankguthaben und Kassenbestände	30.06.2013	61.854	0	0	0	0	61.854
	31.12.2012	64.399	0	0	0	0	64.399
	30.06.2013	61.854		1.684	0	0	65.858
	31.12.2012	64.399			0		110.520
Langfristige Vermögenswerte:							
Finanzielle							
Vermögenswerte	30.06.2013	0			1.782	0	2.063
	31.12.2012	0	0	331	1.740	0	2.071
Derivative							
Finanzinstrumente	30.06.2013	0		0	0	0	7.693
	31.12.2012	0			0		10.812
	30.06.2013	0	7.693	281	1.782	0	9.756
	31.12.2012	0	10.812	331	1.740	0	12.883
Gesamt	30.06.2013	61.854	10.013	1.965	1.782	0	75.614
	31.12.2012	64.399	13.303	43.961	1.740	0	123.403

Der Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 30. Juni 2013 im Vergleich zum 31. Dezember 2012 ist auf die Begleichung der Kaufpreisforderung bei dem Objekt Hamburg/Hammerstraße 30/34 in Höhe von € 41,7 Mio. zurückzuführen.

Die zu Handelszwecken gehaltenen vollumfänglich kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich zum 30. Juni 2013 wie folgt zusammen:

	30.06.2013	31.12.2012	
	T€	T€	
Wertpapiere	1.664	1.111	
Gesamt	1.664	1.111	

Die Wertpapiere wurden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt, wobei sich dieser auf Grundlage von Börsenpreisen auf aktiven Märkten ermittelt.

Die Veränderungen der finanziellen Vermögenswerte vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2013 stellen sich wie folgt dar:

	-	erfolgs- wirksam über GuV	Ineffektivität erfolgswirksa m über GuV T€	erfolgs- neutral im Eigenkapita I T€	erfolgsneutral durch Verrechnung mit entsprechend em Darlehen T€	Gesamt T€
Zu Handelszwecken gehaltene						
Derivate	30.06.2013	-3.843	0	0	0	-3.843
	31.12.2012	6.016	0	0	0	6.016
Derivate als Sicherungs- instrument	30.06.2013 31.12.2012	0	0	<i>0</i> -407	<i>0</i> -15.604	0 -16.011
Zu Handelszwecken gehaltene Wertpapiere	30.06.2013	3	0	0	0	3
1 -1 -	31.12.2012	38	0	0	0	38
Gesamt	30.06.2013	-3.840	0	0	0	-3.840
	31.12.2012	6.054	0	-407	-15.604	-9.957

Zur Absicherung steigender Zinssätze bestehen für alle Darlehen mit variablem Zinssatz Festzins Payer Swaps. Alle derivativen Finanzinstrumente wurden zu Zeitwerten bewertet. Der Marktwert von Zinsswaps und Zins-Cap-Vereinbarungen ergibt sich durch Abzinsung der künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontrakts auf Basis aktueller Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven.

Bei diesen unter Anwendung eines Bewertungsverfahrens mit am Markt beobachtbaren Input-Parametern bewerteten Derivaten handelt es sich um Zinsswaps und Zins-Cap-Vereinbarungen. Die Bewertung berücksichtigt auch die in Gliederungspunkt 2.2 zu IFRS dargestellten Kreditausfallrisiken.

Die in dieses Bewertungsverfahren einfließenden Parameter stellen Inputfaktoren der Stufe 2 dar, die entweder direkt oder indirekt auf aktiven Märkten beobachtbar sind.

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

							fällig bzw.
In Währung EUR	Bank	Nominalbetrag	Valuta	Fälligkeit	fester Zins	variabler Zins	umgewandelt :
Hamburg, Hammerstraße 30/34	Unicredit	17.401.705,99 €	01.06.2010	31.01.2013	2,86%	EURIBOR-3M	vollständig abgelöst
	Unicredit	7.457.874,00 €	31.05.2010	31.01.2013	2,86%	EURIBOR-3M	vollständig abgelöst
München, Hultschiner Straße 8	Unicredit	30.000.000,00 €	27.07.2011	30.06.2015	2%	EURIBOR-3M	Sonder- tilgung i.H.v. T€ 322

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

		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
		T€	T€	T€	T€
Zu Handelszwecken gehaltene	ı				
Vermögenswerte	30.06.2013	0	8.349	0	8.349
	31.12.2012	0	12.192	0	12.192
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	30.06.2013 31.12.2012 <b>30.06.2013</b>	0 <i>0</i> <b>0</b>	1.782 1.740 <b>10.131</b>	0 0 0	1.782 1.740 <b>10.131</b>
	31.12.2012 <b>=</b>	0	13.932	0	13.932

Während des Geschäftsjahres gab es keine Umbuchungen zwischen Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 1 und 2 und keine Umbuchungen in oder aus Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3. Zur Erläuterung der Bewertungsstufen verweisen wir auf den IFRS-Einzelabschluss zum 31. Dezember 2012.

#### 6.2 ALS ZUR VERÄUßERUNG GEHALTEN KLASSIFIZIERTEVERMÖGENSWERTE

Die als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Buchwerte Immobilien	30.06.2013	31.12.2012	
	T€	T€	
München, Hufelandstraße 13-15	20.627	(	0
München, Hultschiner Straße 8	182.500	(	0
Gesamt	203.127		0

Die als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerte wurden von unabhängigen Gutachtern, der CB Richard Ellis Deutschland GmbH, zum 30. Juni 2013 mit einem Marktwert von rund 203,1 Mio. Euro bewertet. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum Fair Value ist für die als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerte maßgeblich. Zum angewandten Bewertungsverfahren verweisen wir auf die Erläuterungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im IFRS Einzelabschluss zum 31. Dezember 2012.

Beide Objektverkäufe erfolgen vor dem Hintergrund der Stärkung der REIT-Eigenkapitalquote, die zum 31. Dezember 2013 mindestens 45 % betragen muss, um den REIT-Status der Gesellschaft nicht zu verlieren sowie vor dem Hintergrund der Stärkung der Liquidität der Gesellschaft.

Bei dem in München, Hufelandstraße 13 – 15 gelegenen Objekt handelt es sich um eine Immobilie mit einer Mietfläche von 8.224 m² sowie einem Grundstück von ca. 3.249 m². Hauptmieter des Objekts mit einer Fläche von rund 4.600 m² ist die BMW AG, die das Objekt als Designcenter nutzt. Der Mietvertrag mit BMW hat eine Laufzeit bis 30. September 2023. Weiterer Mieter ist die Semcon GmbH, die das Objekt ebenfalls langfristig, d.h. mit einem Mietvertrag mit einer Laufzeit bis 30. September 2022, angemietet hat. Das Objekt ist vollvermietet. Der Verkaufsprozess soll bis zum Jahresende 2013 abgeschlossen worden sein.

Das in der Hultschiner Straße 8 in München gelegene Objekt verfügt über eine Gesamtmietfläche von 62.237 m² sowie ein Grundstück mit einer Fläche von 21.942 m². Bei dem Objekt handelt es sich um ein Single-Tenant-Objekt. Mieter ist der Süddeutsche Verlag, der das Gebäude langfristig, d.h. mit einem Mietvertrag mit einer Laufzeit bis zum 9. Oktober 2023 gemietet hat. Der Verkaufsprozess soll bis zum Jahresende 2013 abgeschlossen worden sein.

#### 6.3 SACHANLAGEN

Die Sachanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	30.06.2013	31.12.2012
	T€	T€
Büroeinrichtung	147	152
Showrooms	58	92
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	37	46
Gesamt	242	290

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

#### 6.4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Das als Finanzinvestition gehaltene Immobilienvermögen hat sich wie folgt entwickelt:

30.06.2013	31.12.2012
T€	T€
907.876	970.802
872	1.260
0	-44.000
242	1.150
-61.694	-21.319
-203.127	
-69	-17
644.100	907.876
	<b>T€</b> 907.876 872 0 242 -61.694 -203.127 -69

Das als Finanzinvestition gehaltene Immobilienvermögen wurde von unabhängigen Gutachtern, der CB Richard Ellis Deutschland GmbH, zum 30. Juni 2013 bewertet. Zum angewandten Bewertungsverfahren verweisen wir auf die Erläuterungen im IFRS Einzelabschluss zum 31. Dezember 2012.

Der Buchwert setzt sich aus folgenden Immobilien zusammen:

Buchwerte Immobilien	30.06.2013	31.12.2012
	T€	T€
München, Hufelandstraße 13-15	0	23.977
Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2-8	119.000	155.100
Darmstadt, T-Online-Allee 1	170.300	172.500
Düsseldorf/Meerbusch, Earl-Bakken-Platz 1	16.300	16.400
Essen, Opernplatz 2	36.000	38.500
München, Hultschiner Straße 8	0	186.500
Stuttgart, Phillip-Reis-Straße 2	36.600	38.899
Essen, Alfredstraße 236	73.100	73.000
Darmstadt, Deutsche-Telekom-Allee 7	51.700	53.300
Stuttgart, Breitwiesenstraße 5-7	38.900	39.200
Nürnberg, Richard-Wagner-Platz 1	12.500	13.000
Heilbronn, Bahnhofstraße 1-5	29.100	29.900
Düsseldorf, Am Seestern 1	60.600	67.600
Gesamt	644.100	907.876

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.

#### 6.5 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	30.06.201				
-zahlungen	3 31.12.201	32.123	120.481	61.015	213.655
	2	46.539	171.460	142.084	360.083

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

Entwicklung der Stammaktien	Anzahl Aktien
Anzahl der Aktien zum 1. Januar 2012	51.941.345
Veränderung des Gezeichneten Kapitals	0
Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2012	51.941.345
Anzahl der Aktien zum 1. Januar 2013	51.941.345
Veränderung des Gezeichneten Kapitals	0
Anzahl der Aktien zum 30. Juni 2013	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.

Aus der effektiven Marktwertänderung der als Absicherungsinstrumente designierten Zinsswaps resultiert eine Veränderung der Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Zinsswaps) zum 30. Juni 2013 in Höhe von T€ 13.584 (Vorjahr: - T€ 10.172). Darüber hinaus wurden im ersten Halbjahr 2013 T€ 1.146 aus dieser Rücklage erfolgswirksam über die Gewinn- und Verlustrechnung aufgelöst. Insgesamt ergab sich damit eine Veränderung der Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse in Höhe von T€ 14.729.

Die Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten beinhaltet mit T€ 264 (31. Dezember 2012: T€ 222) die kumulierten Wertveränderungen der unter den langfristigen Forderungen ausgewiesenen Lebensversicherung, die in die Kategorie "zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert" eingestuft wurde.

Der Buchwert des Nettovermögens der Gesellschaft liegt über der Marktkapitalisierung zum 30. Juni 2013. Die Gründe sind darin zu sehen, dass der Markt durch die Nichterfüllung der REIT-Quote und der Nachvermietungserfordernisse bei den Objekten Stuttgart, Breitwiesenstraße 5-7, Düsseldorf, Am Seestern 1, und Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2-8, Abschläge auf den Börsenkurs der Gesellschaft vornimmt, die den eigentlichen Unternehmenswert nicht widerspiegeln.

#### 7.2 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich zum 30. Juni 2013 und zum 31. Dezember 2012 wie folgt zusammen:

		Bis zu einem Jahr	Zwischen einem und fünf Jahren	Zwischen fünf und zehn Jahren	Gesamt
		T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten	20.00.0042	204.040	447.050	0	504.000
Kreditinstitute	30.06.2013	384.612	117.056	0	501.668
	31.12.2012	212.507	333.693	0	546.200
Verbindlichkeiten aus					
Lieferungen und Leistungen	30.06.2013	6.426	0	0	6.426
	31.12.2012	3.389	0	0	3.389
Derivative Finanzinstrumente	30.06.2013	10.523	5.928	54.128	70.579
	31.12.2012	4.285	8.667	78.509	91.461
Sonstige Verbindlichkeiten	30.06.2013	290	0	0	290
· ·	31.12.2012	470	0	0	470
	30.06.2013	401.851	122.984	54.128	578.963
	31.12.2012	220.651	342.360	78.509	641.520

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

Innerhalb der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden grundsätzlich langfristige Darlehen, die zur Finanzierung der zum 30. Juni 2013 als "zur Veräußerung gehaltenen" Immobilien dienen, ausgewiesen. Unabhängig von diesem Ausweis lauten die Fälligkeiten der Darlehen wie folgt:

Objekt	Kreditinstitut	Nominalwert	Enddatum der Finanzierung
		Darlehen	
München, Hufelandstrasse 13-15	DG Hyp	15.630.000,00€	30.12.2014
München, Hultschiner Str. 8	HypoVereinsbank (Senior Loan)	54.800.000,00€	31.12.2028
	HypoVereinsbank KfW ERP	40.200.000,00€	31.03.2021
	HypoVereinsbank KfW	10.000.000,00€	31.03.2021
	UniCredit (Senior Loan II)	30.000.000,00€	30.06.2015

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate, die nicht im Hedge Accounting erfasst werden, sind nicht auf Änderungen der Ausfallrisiken dieser finanziellen Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind ausschließlich in Euro.

Die Veränderungen der Derivativen Finanzinstrumente vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2013 stellen sich wie folgt dar:

		erfolgswirksam über GuV	Ineffektivität erfolgswirksam über GuV	erfolgsneutral im Eigenkapital	Gesamt
		T€	T€	T€	T€
Zu Handelszwecken					
gehaltene Derivate	30.06.2013	7.298	0	0	7.298
	31.12.2012	-2.930	0	0	-2.930
Derivate als					
Sicherungsinstrument	30.06.2013	0	0	13.584	13.584
	31.12.2012	0	-5.948	-11.400	-17.348
Gesamt	30.06.2013	7.298	0	13.584	20.882
	31.12.2012	-2.930	-5.948	-11.400	-20.278

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

		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
	_	T€	T€	T€	T€
Derivate als					
Sicherungsinstrument	30.06.2013	0	52.494	0	52.494
· ·	31.12.2012	0	68.113	0	68.113

Während des Geschäftsjahres gab es keine Umbuchungen zwischen Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 1 und 2 und keine Umbuchungen in oder aus Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3. Zur Erläuterung der Bewertungsstufen verweisen wir auf den IFRS-Einzelabschluss zum 31. Dezember 2012.

Die Konditionen und Laufzeiten der Darlehen haben sich, mit zwei Ausnahmen, gegenüber dem IFRS-Einzelabschluss vom 31. Dezember 2012 nicht verändert. Der Tilgungsplan der beiden Darlehens-Tranchen der COREALCREDIT BANK AG für Darmstadt, T-Online-Allee 1, wurde an die entsprechenden Swap-Verträge angepasst. Weiterhin wurde die Zinsbindungsfrist der Finanzierung Hypovereinsbank (Senior Loan II) auf den 30. September 2013 verlängert und der Nominalzinsaufschlag von 1,80% auf 1,20% gesenkt.

Zur Sicherung der Darlehen sind umfangreiche Kreditsicherheiten im jeweiligen Grundbuch der Immobilien eingetragen. Gegenüber dem IFRS-Einzelabschluss vom 31. Dezember 2012 haben sich die eingetragenen Kreditsicherheiten um € 55,4 Mio. gemindert. Im ersten Halbjahr erfolgten Löschungen in den Grundbüchern von München, Hufelandstrasse 13-15, in Höhe von € 8,5 Mio. Nürnberg, Richard-Wagner-Platz 1, in Höhe von € 5,0 Mio. sowie Hamburg, Hammerstraße 30/34, in Höhe von € 41,9 Mio.

#### 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 drei 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)	30.06.2013	31.12.2012
	T€	T€
Zahlungsmittelbestand	61.854	64.399
Wertpapiere	1.664	1.112
Finanzmittelfonds	63.518	65.511
Davon nicht frei verfügbar gemäß IAS 7.48	59.971	58.402

Bei den nicht verfügbaren Finanzmitteln handelt es sich um verpfändete Konten in Höhe von T€ 45.226 (31. Dezember 2012: T€ 45.226) für die Objektfinanzierungen Düsseldorf, Stuttgart-Möhringen, Frankfurt und Nürnberg. Die verpfändeten Beträge dürfen nur für künftige Sondertilgungen und objektbezogene Investitionen für die genannten Objekte verwendet werden.

Darüber hinaus sind Cash-Sweep Konten in Höhe von T€ 5.894 (Vorjahr: T€ 6.444) enthalten, die als sonstige Sicherheit gegenüber der Landesbank Hessen-Thüringen für die Darlehen der Objekte Stuttgart-Möhringen, Nürnberg und Düsseldorf vereinbart wurden. Hierauf werden sämtliche Mietüberschüsse nach Abzug des Kapitaldienstes und der laufenden Bewirtschaftungskosten übertragen.

Des Weiteren besteht seit dem Geschäftsjahr 2012 eine Verpfändung eines Betrages in Höhe von insgesamt T€ 1.002 gegenüber der COREALCREDIT BANK AG für das Objekt Darmstadt, T-Systems, der zum Ablauf der Darlehenslaufzeit zur Leistung einer weiteren Sondertilgung verwendet wird. Dieser Betrag wird in monatlichen Raten angespart und beläuft sich zum 30. Juni 2013 auf T€ 501.

Zudem wurde eine Mietkaution in Höhe von T€ 26 (Vorjahr: T€ 15) als verzinsliche Sicherungsleistung als Festgeld angelegt.

Des Weiteren besteht eine Verpfändung der erhaltenen Mietgarantie für das Objekt Stuttgart, Philipp-Reis-Straße 2, in Höhe von T€ 2.172 (Vorjahr: T€ 0). Dieser Betrag wird für monatliche Tilgungsleistungen in Höhe von T€ 88 verwendet und läuft zum 30. Juni 2015 aus.

Für das Darlehen des Objektes Frankfurt wurde als Sicherheit ein Full-Cash-Sweep Konto (Mieteingangskonto) vereinbart. Der Saldo beträgt zum Stichtag T€ 6.152 (Vorjahr: T€ 6.466). Aus dem Guthaben dürfen nach schriftlicher Zustimmung der Bank Instandhaltungs-, Planungs- und Vermietungskosten beglichen werden.

#### 9. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Gesellschaft ist gemäß IFRS 8 grundsätzlich verpflichtet, Informationen anzugeben, anhand 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. 63% (31. Dezember 2012: 50%) und somit € 28,1 Mio. (31. Dezember 2012: € 32,1 Mio.) der gesamten jährlichen Mieterträge erwirtschaften. Zwei der drei

Verträge mit Mieterlösen von ca. € 22,4 Mio. (31. Dezember 2012: ca. € 22,4 Mio.) sind langfristig mit Laufzeiten bis 2019 bzw. 2023.

#### 10. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN

#### 10.1 RISIKEN UND CHANCEN

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

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

#### 10.2 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Das Aufsichtsratsmitglied Dr. Lutz Mellinger hat sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats der Prime Office REIT-AG gekündigt. Vor diesem Hintergrund endete sein Amt mit Ablauf des 27. Juli 2013. Für die vertrauensvolle, konstruktive und zugleich angenehme Zusammenarbeit danken Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft.

Am 30. Juli 2013 hat die Gesellschaft für das Objekt in Stuttgart/Möhringen mit der Daimler AG, Stuttgart, einen langfristigen Mietvertag über rund 11.300 m² abgeschlossen. Damit steigt der Vermietungsstand im Objekt von ca. 39 % zum 30. Juni 2013 auf rund 85 % zum 01. Januar 2014.

Im Rahmen der Veröffentlichung weiterer Transaktionsdetails hinsichtlich der geplanten Verschmelzung des Unternehmens mit der OCM German Real Estate Holding AG hat die Prime Office REIT-AG am 07. August 2013 die Verschiebung der ordentlichen Hauptversammlung auf den 24. September 2013 kommuniziert.

#### 10.3 NAHE STEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

Des Weiteren ist als nahe stehende Person Herr Stefan Giesler zu nennen, der als Mitglied im Aufsichtsrat der Prime Office REIT-AG sowie als Partner der optegra GmbH & Co. KG Steuerberatungsgesellschaft und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft tätig ist.

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

Die für diese Dienstleistungen im ersten Halbjahr 2013 angefallenen Aufwendungen der Gesellschaft belaufen sich auf T€ 371.

Sämtliche Geschäfte sind zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen worden.

#### 10.4 VORSTAND

Vorstände der Gesellschaft sind:

Herr Claus Hermuth, Vorstandsvorsitzender, Rechtsanwalt (bis 28. Juni 2013),

Herr Alexander von Cramm, stellvertretender Vorstandsvorsitzender(bis 30. Juni 2013) bzw. Vorstandsvorsitzender (ab Juli 2013) , Kaufmann,

Herr Richard Berg, stellvertretender Vorstandsvorsitzender, Kaufmann (ab 1. Juli 2013)

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Prof. Dr. h.c. Roland Berger (Vorsitzender), Unternehmensberater,

Herr Prof. Dr. Kurt Faltlhauser (stellvertretender Vorsitzender), Bayerischer Staatsminister der Finanzen a.D.,

Herr Prof. Dr. Franz-Joseph Busse, Hochschullehrer,

Herr Stefan Giesler, Steuerberater,

Herr Prof. Dr. Harald Wiedmann, Wirtschaftsprüfer,

Herr Dr. Lutz Mellinger, Kaufmann (bis 27. Juli 2013).

München, den 7. August 2013

Alexander von Cramm Richard Berg

(Vorstand) (Vorstand)

#### VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

"Wir versichern nach bestem Wissen, dass im Lagebericht 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 beschrieben sind."

München, den 7. August 2013

Alexander von Cramm Richard Berg (Vorstand) (Vorstand)

#### Informationen zur Prime Office REIT-AG

**Emissionskurs** 6.20 Euro XETRA-Schlusskurs 28. Juni 2013 3.57 Euro

Tiefst-/ Höchstkurs in der Berichtsperiode 2,96 Euro/ 4,25 Euro Marktkapitalisierung 28. Juni 2013 185,4 Mio. Euro

**Amtlicher Markt** Prime Standard, Frankfurt und XETRA

Index FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series, RX

REIT Index, SDAX Index

51.941.345 Stück Anzahl Aktien

Börsenkürzel **PMO** Wertpapierkennnummer (WKN) PRME01

ISIN DE000PRME012

**Designated Sponsors** Berenberg Bank, Close Brothers Seydler

#### Unternehmenskalender 2013

08.08.2013 Halbjahresfinanzbericht 2013 24.09.2013 Ordentliche Hauptversammlung

04.09.2013 SRC Forum Financials & Real Estate, Frankfurt 23. - 25.09.2013 German Corporate Conference Berenberg/ Goldman

24. - 26.09.2013 Baader Investment Konferenz, München 24. - 26.09.2013

German Investment Conference UniCredit, Kepler

expo real, München Neunmonatsbericht 2013

Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt Führungstreffen Wirtschaft, Berlin

Small- & MidCap-Conference CB Seydler, Genf

#### Kontakt

04.11.2013

07. - 09.10.2013

11. - 13.11.2013

21.-23.11.2013

Dezember 2013

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.prime-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 2013

© Prime Office REIT-AG, München