



Prime  Office

Prime Office REIT-AG

**Neunmonatsbericht 2012**

# INHALT

- 3 Prime Office REIT-AG in Q1-Q3/2012 auf einen Blick
- 4 Brief des Vorstands
- 7 Zwischenlagebericht der Prime Office REIT-AG
- 7 Konjunkturbericht
- 8 Portfoliobericht
- 10 Unternehmensentwicklung
- 15 Personal
- 15 Risikomanagement
- 16 Die Prime Office Aktie
- 18 Nachtragsbericht
- 18 Prognosebericht
- 20 Chancenbericht und Ausblick
- 21 Ungeprüfter verkürzter Zwischenabschluss per 30. September 2012 der Prime Office REIT-AG
- 22 Gewinn- und Verlustrechnung
- 23 Gesamtergebnisrechnung
- 24 Bilanz
- 25 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 26 Kapitalflussrechnung
- 27 Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
- 42 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 43 Informationen zur Prime Office REIT-AG, Unternehmenskalender und Impressum

## Prime Office REIT-AG in Q1-Q3/2012 auf einen Blick

- Deutlicher Anstieg der Funds from Operations (FFO) in Q1-Q3/2012 um 28,2 % auf 19,6 Mio. Euro nach 15,3 Mio. Euro in Q1-Q3/2011
- Nachhaltige Verbesserung des Finanzergebnisses auf -24,2 Mio. Euro in Q1-Q3/2012 nach -31,8 Mio. Euro im Vorjahr aufgrund der deutlich reduzierten Nettoverschuldung
- Periodengewinn in Höhe von 7,3 Mio. Euro bzw. 0,14 Euro pro Aktie im Berichtszeitraum geprägt von Bewertungseffekten und temporärem Leerstand: „EPRA-Earnings“, d.h. der um Bewertungseffekte bereinigte Periodengewinn, steigen um 44,4 % auf 15,6 Mio. Euro (Q1-Q3/2011: 10,8 Mio. Euro)
- Anhaltende Finanzkrise: Zinsniveau führt weiterhin zu nicht liquiditätswirksamen Bewertungsverlusten der derivativen Sicherungsgeschäfte (Swap-Marktwerte) in Höhe von rund 12,3 Mio. Euro
- Nettoverschuldung steigt trotz Tilgungsleistung (12,8 Mio. Euro) aufgrund der Bewertung der Zinssicherungsgeschäfte leicht auf 576,3 Mio. Euro: Leverage bei 60,0 %, Loan-to-Value bei 64,9 %
- REIT-Eigenkapitalquote mit 41,5 % gegenüber der Jahresmitte (41,4 %) leicht verbessert. Eigenkapitalquote aufgrund von Swap-Bewertungen weiterhin unter der 45 %-Marke des REIT-Gesetzes
- Net Asset Value pro Aktie steigt auf 8,94 per 30. September 2012 nach 8,86 Euro per 30. Juni 2012
- Veräußerung der Imtech-Zentrale in Hamburg: Verwendung des Liquiditätsüberschusses (rund 16,0 Mio. Euro) u.a. zur vorzeitigen Rückführung bestehender Finanzierungen mit Zinssätzen deutlich über aktuellem Zinsniveau (weitere Reduzierung der Fremdkapitalkosten); erwarteter Verkaufserlös in Höhe von rd. 5,7 Mio. Euro wird als zukünftiges Dividendenpotenzial REIT-eigenkapitalquotenverbessernd vorgetragen
- Vorstand erhöht FFO-Guidance für 2012: Bei Umsatzerlösen von 72 – 74 Mio. Euro erhöht der Vorstand die FFO-Guidance von ursprünglich 17 – 19 Mio. Euro um 3 Mio. Euro auf 20 – 22 Mio. Euro. Um das Risikoprofil der Gesellschaft stabil zu halten wird die Dividenden-Guidance für das Geschäftsjahr 2012 mit 9 – 12 Mio. Euro auf dem bisherigem Niveau bestätigt

### KENNZAHLEN ZUM 30. SEPTEMBER 2012 IM ÜBERBLICK

#### Ertragskennzahlen und Mitarbeiter

	01.01.- 30.09.12	01.01.- 30.09.11	Delta in %
in Mio. Euro (IFRS)			
Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung	54,7	56,8	-3,7%
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	46,8	49,1	-4,6%
Operatives Ergebnis (EBIT)	31,5	42,3	-25,6%
Finanzergebnis	-24,2	-31,8	23,7%
Periodenergebnis	7,3	10,6	-31,6%
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,14	0,36	-61,2%
EPRA-Ergebnis je Aktie	0,30	0,21	44,3%
Funds from Operations (FFO)	19,6	15,3	28,2%
FFO je Aktie	0,38	0,29	28,2%
Mitarbeiter (Personen)	9	8	n.a.

#### Bilanzkennzahlen

	30.09.12	31.12.11	Delta in %
in Mio. Euro (IFRS)			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	961,1	970,8	-1,0%
Bankguthaben und Kassenbestände	121,1	114,5	5,8%
Bilanzsumme	1.119,7	1.130,5	-1,0%
Eigenkapital	398,5	418,0	-4,7%
REIT-Eigenkapitalquote (in Prozent)	41,5	43,1	-3,8%
Gesamtschulden	721,2	712,6	1,2%
Nettoverschuldung	576,3	561,5	2,6%
Leverage (in Prozent)	60,0	57,8	3,7%
Loan-to-Value (in Prozent)	64,9	65,2	-0,4%
Net Asset Value (NAV)	464,4	471,6	-1,5%
NAV je Aktie (in Euro)	8,94	9,08	-1,5%

# BRIEF DES VORSTANDS

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

in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2012 erwirtschaftete die Prime Office REIT-AG hohe Funds from Operations (FFO). Gleichzeitig belastete insbesondere die Marktbewertung der derivativen Zinssicherungsgeschäfte (Swap-Marktwerte) die Eigenkapitalbasis der Prime Office REIT-AG. Trotz vorübergehenden Leerstands (rund 5 %) sowie der erhöhten Aufwendungen für die Vermietung und Verpachtung im Zuge der intensiven Vermarktungs- und Planungsaktivitäten für die Objekte mit Nachvermietungserfordernissen, erwirtschaftete die Prime Office REIT-AG auf Basis ihrer soliden Immobilien- und Mieterbasis in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2012 einen Periodengewinn in Höhe von 7,3 Mio. Euro bzw. 0,14 Euro pro Aktie nach 10,6 Mio. Euro in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Demgegenüber stieg der um Bewertungseffekte bereinigte Periodengewinn („EPRA-Earnings“) in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2012 signifikant auf 15,6 Mio. Euro bzw. 0,30 Euro pro Aktie nach 10,8 Mio. Euro bzw. 0,21 Euro pro Aktie in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Insgesamt lag der FFO mit 19,6 Mio. Euro bzw. 0,38 Euro pro Aktie im Berichtszeitraum deutlich über Plan. Vor diesem Hintergrund erhöht der Vorstand die FFO-Ziele für 2012 von 17 – 19 Mio. Euro vor dem Hintergrund des für Q4/2012 erwarteten Geschäftsverlaufs um 3 Mio. Euro auf 20 – 22 Mio. Euro. Um das Risikoprofil der Gesellschaft jedoch stabil zu halten wird die Dividenden-Guidance für das Geschäftsjahr 2012 mit 9 – 12 Mio. Euro bestätigt.

Auch wenn sich die REIT-Eigenkapitalquote mit 41,5 % per 30. September 2012 gegenüber dem Wert zur Jahresmitte 2012 leicht verbesserte, wurde die geforderte REIT-Eigenkapitalquote von 45 % aufgrund der von der Zinsentwicklung beeinflussten Marktbewertung der bestehenden Zins- und Währungssicherungsgeschäfte (Swap-Geschäfte) zum Stichtag 30. September 2012 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. September 2012, d.h. 15 Monate später, hat sich im Zuge der Euro-Krise auf -65,9 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 jedoch das REIT-Gesetz, nachdem die REIT-Mindest-Eigenkapitalquote 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.

Im Berichtszeitraum der ersten drei Quartale 2012 lagen die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung aufgrund vorübergehenden Leerstands in einzelnen Objekten bei rund 54,7 Mio. Euro nach rund 56,8 Mio. Euro im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Insgesamt lag das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung aufgrund erhöhter Aufwendungen für Vermietung und Verpachtung in den Objekten mit Nachvermietungserfordernissen bzw. mit vorübergehendem Leerstand im Zeitraum Januar bis September 2012 mit 46,8 Mio. Euro rund 4,6 % unter dem entsprechenden Wert des Vorjahres (49,1 Mio. Euro).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken im Berichtszeitraum auf ca. 3,5 Mio. Euro, nach 6,4 Mio. Euro in der Vergleichsperiode des Vorjahres in der noch IPO-Kosten in Höhe von 3,7 Mio. Euro enthalten waren. Die Aufwendungen für Leistungen für Arbeitnehmer lagen in den ersten drei Quartalen 2012 bei 1,3 Mio. Euro nach 0,9 Mio. Euro in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Hier zählte die Gesellschaft insgesamt acht Mitarbeiter während zum Stichtag 30. September 2012 neun Mitarbeiter bzw. bis zur Jahresmitte 2012 insgesamt zehn Mitarbeiter beschäftigt waren.

Insgesamt steigerte die Prime Office REIT-AG das operative Ergebnis vor Bewertungsergebnis (EBIT vor Bewertungsergebnis) im Berichtszeitraum um 0,3 Mio. Euro auf 42,1 Mio. Euro, nach 41,8 Mio. Euro im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Nachhaltig verbessert hat sich das Finanzergebnis der Prime Office in Q1-Q3/2012: Mit -24,2 Mio. Euro lag das Finanzergebnis als Saldo von Finanzaufwand und -erträgen im

Berichtszeitraum erwartungsgemäß deutlich unter dem Vergleichswert des Vorjahres (Q1-Q3/2011: -31,8 Mio. Euro). Insgesamt reduzierten sich die Zinsaufwendungen von 29,9 Mio. Euro in der Vergleichsperiode des Vorjahres um 3,4 Mio. Euro bzw. 11,4 % auf 26,2 Mio. Euro im Berichtszeitraum.

Im Wesentlichen aufgrund von Marktwertanpassungen des Immobilienportfolios, des vorübergehenden Leerstands in einzelnen Objekten sowie der Vermarktungsaktivitäten in den nachzuvermietenden Objekten erwirtschaftete die Prime Office REIT-AG im Berichtszeitraum einen Periodengewinn in Höhe von 7,3 Mio. Euro nach 10,6 Mio. Euro in Q1-Q3/2011. Demgegenüber stiegen die „EPRA-Earnings“, hier werden Effekte aus der Zeitbewertung des Immobilienportfolios sowie derivativer Finanzierungsinstrumente bereinigt, von 10,8 Mio. Euro im Vorjahr in den ersten drei Quartalen 2012 deutlich auf 15,6 Mio. Euro. Die „EPRA-Earnings“ pro Aktie stieg insofern von 0,21 Euro pro Aktie um 44,3% auf 0,30 Euro im Berichtszeitraum.

Marktberichten des international agierenden Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge zeigte sich der Büro-Vermietungsmarkt in den ersten neun Monaten 2012 robust obgleich das Vermietungsvolumen in den sieben großen deutschen Bürostandorten im Vergleich zum Vorjahr um 14 % zurückging. Weiter berichtet JLL, dass sich Entscheidungsprozesse inzwischen wieder deutlich verlängern würden, lange und intensiv geprüft und zudem lange verhandelt werde. Zum Teil würden Expansionspläne wieder auf Eis gelegt oder Mieter müssten zunächst wieder Flächeneffizienzsteigerungen für die vorhandenen Flächen prüfen bevor Umzugsbudgets bewilligt würden.

Trotz einer gewichteten durchschnittlichen Mietvertragsrestlaufzeit des Portfolios der Prime Office von ca. 6,3 Jahren sowie einem Vermietungsstand von rund 95 % bestehen für die Immobilien in Stuttgart, Frankfurt und Düsseldorf Nachvermietungserfordernisse in verschiedenen Größenkategorien. In Heilbronn hat ein Großmieter mit einer Fläche von ca. 3.100 m<sup>2</sup> mitgeteilt, die Flächen im März 2013 leerzuziehen. Für diese Flächen bestehen bereits Mietinteressenten. Auch im Objekt in Nürnberg hat der Mieter mitgeteilt, dass er die Fläche nicht längerfristig nutzen wird. Dennoch hat dieser den bestehenden Mietvertrag, der zunächst in 2013 auslaufen sollte bis Ende 2014 verlängert. Insgesamt bestehen umfangreiche Vermietungs- bzw. Vermarktungsaktivitäten für sämtliche Objekte mit Nachvermietungserfordernissen. In diesem Zusammenhang wurden im Stuttgarter Emporia neue Muster-Büroflächen eingerichtet. Im Frankfurter Westend-Ensemble konnten die Brandschutzsanierungsmaßnahmen inzwischen abgeschlossen werden, sodass im Westend-Palais bzw. im Senckenberg-Carré kurzfristig zusätzliche neue Showrooms zum Einsatz kommen können, die die Vermarktungsaktivitäten flankieren werden. Nach wie vor plant die Prime Office in den Objekten in Frankfurt und Düsseldorf umfangreiche Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen, die sich im Wesentlichen auf das Geschäftsjahr 2013 konzentrieren. Dabei wird die Bezugsfähigkeit der Objekte in Frankfurt und Düsseldorf unverändert für Jahresbeginn 2014 geplant.

Am 02. November 2012 wurde der Vertrag über den Verkauf des Imtech-Gebäudes in Hamburg notariell beurkundet. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer wird am 31. Dezember 2012 erfolgen. Der aus dem Verkauf erwartete Liquiditätsüberschuss (rd. 16 Mio. Euro) wird u.a. dafür verwendet bestehende Finanzierungen, mit Zinsen von zum mehr als 7 % vorzeitig zurückzuführen. Der aus dem Verkauf erwartete HGB-Gewinn in Höhe von rd. 5,7 Mio. Euro schafft künftiges Ausschüttungspotenzial der Prime Office REIT-AG. Zudem stärkt der Verkauf des Objekts in Hamburg die REIT-Eigenkapitalquote in einer Größenordnung von 2 %-Punkten.

Mit Ablauf des 01. Juli 2012 ist die Lock-Up-Periode für die Altgesellschafter der verschiedenen bei der Prime Office involvierten DCM-Fondsgesellschaften endgültig ausgelaufen. Nachdem Mitte Juni rund 5,7 Mio. Aktien im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens aus dem Bestand der Altaktionäre bei institutionellen Investoren platziert wurden, erholte sich die Aktie von ihrem Tiefststand von 2,73 Euro deutlich und handelte im dritten Quartal 2012 in einem Korridor zwischen 3,19 und 3,61 Euro und schloss zum Quartalsende bei 3,40 Euro. Bis Mitte Juli 2012 wurden die Aktien der Altaktionäre in die persönlichen Wertpapierdepots der Altgesellschafter transferiert, die ihre Prime Office-Aktien nun im unmittelbaren Besitz halten. Der seitens des Kapitalmarktes befürchtete „Share-Overhang“, der zu massivem Verkaufsdruck durch Altaktionäre nach Ablauf der Lock-Up-Periode führen sollte, ist ausgeblieben.

Durch den Börsengang verfügt die Gesellschaft über eine gesunde Basis, um den deutschen Büroimmobilienmarkt als aktiver Marktteilnehmer und auf hochwertige Büroimmobilien in Deutschland

spezialisierte REIT mitzugestalten. Dabei ist das Management vor allem auf die Erreichung der Vermietungsziele fokussiert. Dabei steht weiterhin auch die Nutzung des bestehenden inneren Wachstumspotentials, das durch aktives, wertsteigerndes Asset Management gehoben werden soll im Zentrum unserer Anstrengungen. Vor diesem Hintergrund konzentrieren wir uns, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, weiterhin auf die Verringerung des überaus hohen Abschlags der Prime Office Aktie auf den Net Asset Value.

Ihr

Vorstand der Prime Office REIT-AG



## Konjunkturbericht

### **GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG**

Die Euro-Krise belastet die Weltwirtschaft zunehmend. Nachdem sich das Wachstum des Welthandels bereits in 2011 abschwächte, erwartet der Internationale Währungsfonds (IWF) in seinem World Economic Outlook, WEO Update vom Oktober 2012, eine weitere Abschwächung für 2012. Vor diesem Hintergrund wurde die Projektion für 2012 gegenüber der Schätzung vom Juli 2012 erneut gesenkt. Dennoch soll der Welthandel weiterhin insgesamt steigen. Gleiches gilt für die weltwirtschaftliche Gesamtproduktion, insbesondere aufgrund der relativ soliden Entwicklung in den Schwellen- und Entwicklungsländern: Zwar bleiben die entwickelten Volkswirtschaften weiterhin auf Wachstumskurs, doch korrigierte der IWF die Wachstumsprognosen für 2012 auf 3,3 % (-0,2 %-Punkte) bzw. auf 3,6 % (-0,3 %-Punkte) für 2013 gegenüber der Schätzung im Juli 2012.

Während die Wirtschaft im Euroraum in 2012 um 0,4 % schrumpfen soll, erwartet der IWF für 2013 die Rückkehr auf einen sehr leichten Wachstumspfad (0,2 %). Deutschland bleibt nach Einschätzung des IWF trotz des sich in Europa und weltweit eintrübenden konjunkturellen Umfelds weiter auf Wachstumspfad. Für Deutschland liess der IWF seine Wachstumsprognose für 2012 mit 0,9 % zunächst unverändert, doch wurde die Schätzung für 2013 um 0,5 %-Punkte reduziert, die nunmehr bei 0,9 % liegt.

Nach Ansicht führender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute, die im Oktober 2012 in Berlin gemeinsam ihr Herbstgutachten vorgestellt haben, gerät Deutschland immer stärker in den Sog der Eurokrise. Demzufolge wird die deutsche Wirtschaft nur noch halb so schnell wachsen, wie bisher erwartet. Insgesamt prognostizieren die Ökonomen ein Wirtschaftswachstum von 0,8 % in 2012 und 1,0 % in 2013. Im Frühjahr hatte die Prognose noch bei 0,9 % in 2012 bzw. 2,0 % in 2013 gelegen.

Die Konjunkturaussichten in Deutschland, die sich im ZEW-Index, dem Index des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung, widerspiegeln blieben auch im Oktober 2012 pessimistisch, auch wenn sich der Indexstand gegenüber dem Vormonat leicht verbesserte. Der Anstieg vermittelt, dass sich die konjunkturellen Risiken aus Sicht der befragten Finanzmarktexperten auch aufgrund der Absicht der Europäischen Zentralbank, unter bestimmten Bedingungen „unbegrenzt“ Staatsanleihen zu kaufen, verringert hätten.

Im November-Bericht der Bundesregierung zur wirtschaftlichen Lage wird die deutsche Wirtschaft als relativ widerstandsfähig bezeichnet, obgleich sie zunehmend unter dem Einfluss des schwachen europäischen und weltwirtschaftlichen Umfelds steht. Die Entwicklung sei insgesamt von einer gedämpften Dynamik und erheblichen Abwärtsrisiken gekennzeichnet. Trotzdem hätten sich einzelne umfragebasierte Stimmungsindikatoren im September 2012, nach zum Teil deutlichen Eintrübungen in den Vormonaten, wieder leicht verbessert. Allerdings bleibe die Stimmung der Unternehmer weiterhin schlecht. Der Herbstprojektion zufolge rechnet die Bundesregierung mit einem realen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 0,8 % in 2012 bzw. von 1,0 % in 2013. Gleichwohl hat die Bundesregierung damit ihre Prognose gegenüber der Frühjahrsprojektion nach unten korrigiert.

Die insgesamt schwächere Konjunktur macht sich zunehmend auch in einer abnehmenden Dynamik am Arbeitsmarkt bemerkbar obgleich die Bundesagentur für Arbeit bislang nicht von einer Trendwende spricht. Zwar ist die Zahl der Arbeitslosen seit einem halben Jahr leicht gestiegen, die Bundesregierung erwartet jedoch weiterhin, dass der Jahresdurchschnitt der Arbeitslosigkeit in 2012 unter dem Vorjahresniveau liegen werde.

### **DER BÜROIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND**

Trotz des schwierigen konjunkturellen Umfelds, das nach wie vor vom turbulenten Euro-Umfeld geprägt wird, zeigt sich der deutsche Immobilienmarkt weiterhin solide und weitgehend stabil, auch wenn das Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten des Jahres noch leicht unter dem Vergleichswert des Vorjahres liegt. Dem Marktbericht des internationalen Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge dynamisierte sich der deutsche Investmentmarkt im dritten Quartal 2012, nachdem sich das Transaktionsvolumen nach einem regen Start in Q1/2012 im zweiten Quartal 2012 abgeschwächt hatte. Mit 14,9 Mrd. Euro in den ersten neun Monaten 2012 lag

das Transaktionsvolumen zwar um 14 % unter dem vergleichbaren Vorjahresniveau, doch erwartet JLL für das vierte Quartal ein deutliches Anziehen der Abschlüsse, sodass ein Gesamttransaktionsniveau von 21 – 23 Mrd. Euro in 2012 realistisch erscheint. Am oberen Ende der Erwartung läge es damit nahezu auf dem Niveau des Vorjahres liegen.

Mit rund 82 % lag der deutliche Schwerpunkt weiterhin auf Einzeltransaktionen, sodass der Anteil von Portfolio-Deals weniger als ein Fünftel ausmachte. Insgesamt berichtet JLL, dass das Interesse ausländischer Investoren, insbesondere Pensionsfonds und Versicherungen, nach wie vor vorhanden sei und Deutschland innerhalb des Euroraumes hohe Priorität genießen würde. Der Anteil an Büro-Investments stieg in den ersten neun Monaten des Jahres 2012 auf rund 44 % nach ca. 25 % im Vorjahr.

Trotz des Rückgangs der Vermietungsaktivitäten in den ersten neun Monaten des Jahres um ca. 14 % gegenüber dem Vorjahr zeigt sich der Büro-Vermietungsmarkt mit einem Umsatzvolumen von rund 2,2 Mio. m<sup>2</sup> insgesamt noch recht robust. Allerdings manifestierte sich auch in Q3 die deutliche Differenzierung der Märkte wie in den zurückliegenden Quartalen. Berlin blieb aufgrund größerer Vermietungsabschlüsse im 9-Monatszeitraum nahezu stabil, während Düsseldorf, Hamburg, Köln und Stuttgart mit jeweils 22 bzw. 23 % überdurchschnittlich verloren. Insgesamt geht der Büroflächenumsatz in den sieben großen deutschen Büroimmobilienstandorten im Neunmonatszeitraum 2012 um 13 % zurück. Für das Gesamtjahr 2012 prognostiziert JLL weiterhin ein Umsatzvolumen von rund 3 Mio. m<sup>2</sup>, was einem Rückgang gegenüber 2011 von 16 % entsprechen würde.

Die Neubauaktivitäten in Deutschland bleiben trotz eines leichten Anstiegs des Fertigstellungsvolumens in 2012 gemäßigt, sodass das Volumen im Gesamtjahr 2012 unter dem Wert für 2011 erwartet wird. Das kumulierte Leerstandsvolumen liegt den Berechnungen von JLL zufolge bei rund 8 Mio. m<sup>2</sup>, was einer Leerstandsquote von 9 % entspricht. Im Jahresvergleich reduzierte sich der Leerstand insofern um mehr als 7 %. Dem Bericht von JLL zufolge hat sich die Vermietungsquote („belegter Büroflächenbestand“) in den sieben deutschen Büro-Hochburgen im dritten Quartal 2012 in etwa auf dem Niveau der Vorquartale bewegt.

Die Leerstandsquoten in Frankfurt (13,1 %) und Düsseldorf (11,3 %) liegen deutlich über dem Mittel der deutschen Immobilienhochburgen. Demgegenüber liegt der Leerstand in München inkl. Umlandgemeinden bei ca. 8,6 %, in Hamburg bei 8,1 % und in Stuttgart bei 5,7 %.

Im Jahresvergleich stiegen die Spitzenmieten in allen Bürohochburgen mit Ausnahme von Frankfurt, wo noch immer kein Mietpreiswachstum erreicht werden konnte. JLL erwartet aufgrund der nachfragebedingten Eintrübung kein weiteres Mietpreiswachstum mehr. Die Büro-Spitzenrenditen in Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart sanken im Vergleich zu Q3/2011 und erreichen 4,8 % in Frankfurt und Stuttgart, 4,7 % in Düsseldorf und 4,5 % in München.

## Portfoliobericht

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

Das Portfolio der Prime Office REIT-AG umfasst derzeit 14 Büroobjekte an zentralen Standorten westdeutscher Großstädte und Ballungsräume. Bei diesen Immobilien handelt es sich um Büro- bzw. Verwaltungsgebäude, die teilweise in untergeordnetem Umfang über Einzelhandels-, Gastronomie- und Hotelflächen verfügen.

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

Der Marktwert des Immobilienportfolios belief sich nach dem letzten, d.h. zum 30. Juni 2012 erstellten Marktwertgutachten von CB Richard Ellis GmbH (CBRE) auf EUR 963,1 Mio. Euro nach EUR 971,6 Mio. zum 31. Dezember 2011. Die Abwertung gegenüber dem Jahresende 2011 geht zurück auf die allgemeine Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, die ratierlich sinkende verbleibende Mietvertragsrestlaufzeit des Immobilienportfolios, den temporären Leerstand in einzelnen Immobilien sowie insbesondere die nur noch kurze,



verbleibende Mietvertragsrestlaufzeit der Immobilien mit Nachvermietungserfordernissen in Frankfurt und Düsseldorf.

Die 14 Immobilien haben auf Basis dieses Marktwertgutachtens eine Gesamtnutzfläche von insgesamt 383.819 m<sup>2</sup>. Bei einer Leerstandsquote von lediglich 5,3 % oder insgesamt rund 20.000 m<sup>2</sup>, verteilt auf die Immobilien in Stuttgart, Frankfurt bzw. Heilbronn, verfügt das Portfolio grundsätzlich über einen hohen Vermietungsstand (94,7 %). Bei jährlichen Kaltmieteinnahmen von 64,4 Mio. Euro (Stichtag 30. Juni 2012) liegt die Bruttorendite des Portfolios (Gross Initial Yield) bei 6,7 %, die Nettorendite (Net Initial Yield) bei 6,0 %.

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

Bei dem Objekt Hammerstraße 30/34, Hamburg, ist der Vorstand aufgrund eines von einem fremden Dritten vorliegenden Kaufpreisangebotes zu dem Ergebnis gekommen, dass der beizulegende Zeitwert des Objektes zum 30. September 2012 um 1,6 Mio. Euro auf 44,0 Mio. Euro reduziert werden musste

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

	vermietete Fläche (m <sup>2</sup> )	Gesamt- Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Kaltmiete (in Mio. Euro p.a.)	Kaltmiete (in Euro/ m <sup>2</sup> pro Monat)
München, Hufelandstraße	8.224	8.224	1,7	17,23
Frankfurt, Ludwig Erhard Anlage	31.434	35.101	9,7	23,03
Darmstadt, T-Online Allee	72.528	72.528	11,8	13,56
Hamburg, Hammerstraße*	16.008	16.008	2,9	15,10
Essen, Alfredstraße	30.314	30.314	5,6	15,39
Darmstadt, Deutsche Telekom Allee	24.686	24.686	3,4	11,48
Stuttgart, Breitwiesenstraße	9.830	25.284	1,3	4,28
Nürnberg, Richard Wagner Platz	6.445	6.445	1,1	14,22
Heilbronn, Bahnhofstraße	13.656	14.750	2,0	11,30
Düsseldorf, Am Seestern	35.819	35.819	7,1	16,52
Stuttgart, Philipp Reis Straße	19.854	19.854	3,5	14,69
München, Hultschiner Straße	62.237	62.237	10,5	14,06
Düsseldorf/ Meerbusch, Earl Bakken Platz	8.038	8.038	1,3	13,48
Essen, Opernplatz	24.531	24.531	2,6	8,83
	<b>363.604</b>	<b>383.819</b>	<b>64,5</b>	<b>14,00</b>

\* Objektverkauf wurde am 02. November 2012 beurkundet. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird am 31. Dezember 2012 erfolgen

Quelle: Marktwertgutachten CBRE (30. Juni 2012)

## IMMOBILIENPORTFOLIO DER PRIME OFFICE REIT-AG

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

\* Objektverkauf wurde am 02. November 2012 beurkundet. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird am 31. Dezember 2012 erfolgen. Aufgrund eines zum 30. September 2012 vorliegenden Kaufpreisangebots hat der Vorstand den beizulegenden Zeitwert des Objektes zum 30. September 2012 um 1,6 Mio. Euro auf 44,0 Mio. Euro reduziert.

Quelle: Marktwertgutachten CBRE (30. Juni 2012)

## Unternehmensentwicklung

Die Geschäftsentwicklung der ersten 9 Monate des Geschäftsjahres 2012 führte zu einem überplanmäßigen Anstieg der Funds from Operations. Vor diesem Hintergrund erhöht der Vorstand die FFO-Ziele für 2012 von ursprünglich 17 – 19 Mio. Euro um 3 Mio. Euro auf 20 – 22 Mio. Euro. Um das Risikoprofil der Gesellschaft jedoch stabil zu halten wird die Dividenden-Guidance für das Geschäftsjahr 2012 mit 9 – 12 Mio. Euro bestätigt. Insgesamt beeinflussten insbesondere die nicht liquiditätswirksamen Effekte auf die Marktbewertung der langfristigen Zins- und Währungssicherungsgeschäfte (Swap-Marktwerte), die kürzer werdenden Mietvertrags-Restlaufzeiten in Frankfurt und Düsseldorf, die Vermarktungsaktivitäten der nachzuvermietenden Objekte und auch der vorübergehende Leerstand den Geschäftsverlauf der Prime Office in den ersten drei Quartalen 2012.

Insgesamt erwirtschaftete die Prime Office REIT-AG im Berichtszeitraum bei Umsatzerlösen 54,7 Mio. Euro einen Periodengewinn in Höhe von 7,3 Mio. Euro bzw. 0,14 Euro pro Aktie nach 10,6 Mio. Euro bzw. 0,36 Euro pro Aktie in Q1-Q3/2011. Demgegenüber entwickelten sich die „EPRA-Earnings“, d.h. der um die Bewertungseffekte bereinigte Periodengewinn, sehr positiv: Mit 15,6 Mio. Euro stiegen die „EPRA-Earnings“ gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres (10,8 Mio. Euro) signifikant. Damit einhergehend erhöhten sich auch die „EPRA-Earnings“ pro Aktie von 0,21 Euro im Vorjahr auf 0,30 Euro im Berichtszeitraum.

## **Ertragslage**

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2012 lagen die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung aufgrund vorübergehenden Leerstands bei 54,7 Mio. Euro (Q1-Q3/2011: 56,8 Mio. Euro). Demgegenüber stiegen die sonstigen Erträge aus Vermietung und Verpachtung mit 1,0 Mio. Euro über den Wert der Vergleichsperiode im Vorjahr (0,7 Mio. Euro).

Aufgrund der Vermarktungsaktivitäten für die Objekte in Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart bzw. Nürnberg, entsprechender Planungskosten sowie der Asset Management Vergütung entsprechend der Regelung des in 2007 geschlossenen Vertrags stiegen die Aufwendungen für die Vermietung und Verpachtung im Berichtszeitraum um ca. 0,4 Mio. Euro oder 4,7 % auf 8,9 Mio. Euro. Dementsprechend machten die Aufwendungen für Vermietung und Verpachtung in den ersten drei Quartalen 2012 insgesamt einen Anteil von 16,3 % der Umsatzerlöse aus (Q1-Q3/2011: 14,9 %). Für die Prime Office REIT-AG resultierte im Berichtszeitraum ein Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 46,8 Mio. Euro (Q1-Q3/2011: 49,1 Mio. Euro).

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2012 mit rund 0,2 Mio. Euro auf dem Niveau der Vergleichsperiode im Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken im Berichtszeitraum auf ca. 3,5 Mio. Euro, nach 6,4 Mio. Euro in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Im Vorjahr waren noch IPO-Kosten in Höhe von 3,7 Mio. Euro enthalten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen unter anderem Rechts- und Beratungskosten, Publizitätskosten, Kosten der Immobilienbewertung sowie Abschlusskosten.

Die Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer betragen im Berichtszeitraum der neun Monate des Geschäftsjahres 2012 insgesamt 1,3 Mio. Euro nach 0,9 Mio. Euro im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen Abschreibungen für Büroeinrichtung und Inventar der Showrooms (Musterflächen) in den Objekten in Frankfurt und Düsseldorf stiegen die Abschreibungen im Berichtszeitraum auf rund 82 Tsd. Euro nach ca. 71 Tsd. Euro im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

## **Anstieg des operativen Ergebnisses vor Bewertungseinflüssen über Vorjahresniveau**

Insgesamt stieg trotz temporären Leerstands und gestiegener Aufwendungen für Vermietung und Verpachtung das operative Ergebnis vor Bewertungseinflüssen gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres um 0,3 Mio. Euro auf 42,1 Mio. Euro (Q1-Q3/2011: 41,8 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2012 wurden insgesamt unrealisierte Verluste aus der Zeitbewertung von Immobilien in Höhe von 10,6 Mio. Euro ausgewiesen. Darin enthalten ist eine Marktwertanpassung des Objekts in Hamburg zum 30. September 2012 um 1,6 Mio. Euro.

## **Operatives Ergebnis (EBIT) bei 31,5 Mio. Euro**

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2012 erwirtschaftete die Prime Office REIT-AG vor dem Hintergrund der Marktwertanpassungen des Immobilienportfolios zur Jahresmitte sowie temporärem Leerstand ein operatives Ergebnis (EBIT) in Höhe von 31,5 Mio. Euro nach 42,3 Mio. Euro in Q1-Q3/2011.

## **Finanzergebnis nachhaltig verbessert**

Mit -24,2 Mio. Euro hat sich das Finanzergebnis als Saldo der Finanzerträge und Finanzaufwendungen im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr (-31,8 Mio. Euro) erwartungsgemäß deutlich verbessert. Die Zinsaufwendungen reduzierten sich von 39,5 Mio. Euro in Q1-Q3/2011 um 8,8 Mio. Euro oder 22,3 % auf 30,7 Mio. Euro im Berichtszeitraum. Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2012 bei 7,3 Mio. Euro nach 10,6 Mio. Euro in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

## **Periodengewinn in den ersten drei Quartalen 2012 bei 7,3 Mio. Euro – signifikanter Anstieg der „EPRA-Earnings“ auf 15,6 Mio. Euro**

Im Wesentlichen aufgrund leichter Marktwertanpassungen des Immobilienportfolios, vorübergehenden Leerstands einzelner Immobilien sowie erhöhten Vermarktungsaktivitäten bei nachzuvermietenden Objekten erwirtschaftete die Prime Office REIT-AG im Berichtszeitraum einen Periodengewinn von 7,3 Mio. Euro (Q1-Q3/2011: 10,6 Mio. Euro). Die „EPRA-Earnings“, hier werden Einmal- bzw. Sondereffekte aus der Zeitbewertung des

Immobilienportfolios sowie der derivativen Finanzierungsinstrumente bereinigt, stiegen von 10,8 Mio. Euro im Vorjahr um 4,8 Mio. Euro bzw. rd. 44 % auf 15,6 Mio. Euro im Berichtszeitraum signifikant.

Bei insgesamt rund 51,9 Mio. ausgegeben Aktien erwirtschaftete die Prime Office im Berichtszeitraum ein Ergebnis je Aktie von 0,14 Euro nach 0,36 Euro im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Demgegenüber stieg EPRA-Ergebnis je Aktie im Vergleich zum Vorjahr deutlich auf 0,30 Euro (Q1-Q3/2011: 0,21 Euro).

#### **Funds from Operations mit 19,6 Mio. Euro in Q1-Q3/2012 über Plan**

Die Funds from Operations (FFO) liegen mit 19,6 Mio. Euro bzw. 0,38 Euro pro Aktie in Q1-Q3/2012 über Plan (Q1-Q3/2011: 15,3 Mio. Euro bzw. 0,29 Euro pro Aktie).

Funds from Operations („FFO“)

	<b>9 Monate 2012</b>	<b>9 Monate 2011</b>
	Mio. €	Mio. €
<b>Operatives Ergebnis (EBIT)</b>	<b>31,5</b>	<b>42,3</b>
- Unrealisierte Bewertungsgewinne aus der Zeitbewertung von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien	0,0	0,5
+ Unrealisierte Bewertungsverluste aus der Zeitbewertung von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien	10,6	0,0
+ Abschreibungen	0,1	0,1
- Zinsauszahlungen	22,5	28,6
+ Zinseinzahlungen.	0,2	0,3
- Zinszahlungen (Saldo aus Zinsauszahlungen und -einzahlungen)	22,3	28,3
+ Zinsbereinigung zum Ende der Periode	-0,3	1,7
<b>Funds from Operations (FFO)</b>	<b>19,6</b>	<b>15,3</b>
<b>Funds from Operations per share</b> (gewichtet)	<b>0,38 €</b>	<b>0,29 €</b>

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

Der operative Cash Flow, der als Zahlungsmittelüberschuss aus betrieblicher Tätigkeit bezeichnet wird, stieg in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2012 um 38,7 % auf 21,5 Mio. Euro, nach 15,5 Mio. Euro in Q1-Q3/2011. Die Verbesserung geht im Wesentlichen zurück auf gegenüber dem Vorjahr deutlich reduzierte Zinsauszahlungen sowie die Rückzahlung von Darlehen, die an verschiedene DCM-Fondsgesellschaften ausgereicht worden waren sowie.

Aufgrund der Investitionstätigkeit der Gesellschaft in die Bestandsobjekte, darunter auch Investitionen in Showrooms etc. erhöhte sich der Cash Flow aus Investitionstätigkeit von -0,4 Mio. Euro in Q1-Q3/2011 auf 0,1 Mio. Euro. Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2012 resultiert im wesentlichen aus Tilgungen bestehender Bankdarlehen in Höhe von 12,8 Mio. Euro sowie die Dividendenzahlung im Mai 2012 in Höhe von 11,9 Mio. Euro. Im Berichtszeitraum lag der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit bei -25,0 Mio. Euro.

## VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### Bilanz der Prime Office REIT-AG

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

Im Wesentlichen aufgrund des Rückgangs sonstiger Forderungen sowie der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich auf der Aktivseite der Bilanz die kurzfristigen Vermögenswerte auf 144,9 Mio. Euro zum Stichtag 30. September 2012 (31. Dezember 2011: 151,1 Mio. Euro). Teil der kurzfristigen Vermögenswerte sind Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 121,1 Mio. Euro, die trotz der im Mai 2012 geleisteten Dividendenzahlung (11,9 Mio. Euro) gegenüber dem 31. Dezember 2011 um rund 6,6 Mio. Euro oder 5,8 % gestiegen sind. Der Anstieg geht zurück auf die Rückzahlung von an DCM-Fondsgesellschaften ausgereichten Darlehen sowie Überschüssen aus der betrieblichen Tätigkeit im Berichtszeitraum. Per 30. September 2012 wurde ein derivatives Finanzinstrument, das die währungsgesicherte Schweizer Franken Finanzierung für die T-Online-Zentrale in Darmstadt betrifft, mit 16,0 (31.12.2011: 16,0) Mio. Euro bewertet.

Die langfristigen Vermögenswerte zum Stichtag 30. September 2012 lagen bei 974,8 Mio. Euro (31.12.2011: 979,4 Mio. Euro). Sie bestehen im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 961,1 Mio. Euro (31.12.2011: 970,8 Mio. Euro). Mit 11,3 Mio. Euro hat sich der Marktwert derivativer Finanzinstrumente per 30. September 2012 gegenüber dem 31. Dezember 2011 nahezu verdoppelt (6,2 Mio. Euro). Mit rund 2,1 Mio. Euro (31.12.2011: 2,1 Mio. Euro) bestanden zudem langfristige finanzielle Vermögenswerte. Diese bestehen im Wesentlichen aus einer beitragsfrei gestellten Lebensversicherung, die im Rahmen einer Objektfinanzierung abgeschlossen wurde.

### REIT-Eigenkapitalquote verbesserte sich gegenüber dem Halbjahr leicht auf 41,5 % per 30. September 2012. Swap-Marktbewertung belastet REIT-Eigenkapitalquote, die weiter unter der 45 %-Vorgabe

Die anhaltende Finanz- und Euro-Krise sowie das anhaltend niedrige Zinsniveau belastete in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2012 das Eigenkapital durch die Bewertung der langfristigen derivativen Zins- und Währungssicherungsinstrumente (Zins- und Währungsswaps) der Immobilienfinanzierungen der Prime Office REIT-AG. Zudem führte auch die planmäßige Dividendenzahlung im Mai 2012 in Höhe von 11,9 Mio. Euro zu einem Rückgang des Eigenkapitals. Insgesamt sank das Eigenkapital von 418,0 Mio. Euro per 31. Dezember 2011 zum Stichtag 30. September 2012 auf 398,5 Mio. Euro.

Bei einem als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögen in Höhe von 961,1 Mio. Euro betrug die REIT-Eigenkapitalquote zum Stichtag 30. September 2012 41,5 % die damit gegenüber dem 30. Juni 2012 (41,4 %) leicht gestiegen ist. Die Eigenkapitalquote lag damit zum Stichtag 30. September 2012 damit weiterhin unter dem vom REIT-Gesetz geforderten Wert von 45 %. Das REIT-Gesetz gewährt, nachdem die REIT-Mindest-Eigenkapitalquote von 45 % zum 31. Dezember 2011 unterschritten wurde, sanktionslos einen Zeitraum von weiteren zwei Jahren, d.h. bis zum 31. Dezember 2013, zur Wiedererreichung der gesetzlichen Vorgabe.

Das gezeichnete Kapital stieg im Zuge des Börsengangs zur Jahresmitte 2011 um 34,5 Mio. Euro auf insgesamt 51,9 Mio. Euro per 31. Dezember 2011 an. Per 30. September 2012 blieb das gezeichnete Kapital unverändert bei 51,9 Mio. Euro. Entsprechend blieb auch die Kapitalrücklage mit 625,3 Mio. Euro zum 30. September 2012 unverändert. Unter Einbeziehung der Rücklagen für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash-Flow Hedges (Zinsswaps) in Höhe von -73,7 Mio. Euro, Rücklagen für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash-Flow Hedges (Währungsswaps) in Höhe von 0,1 Mio. Euro, der Rücklage für zu Handelszwecken gehaltener Vermögenswerte in Höhe von 0,2 Mio. Euro und dem im Bilanzverlust saldierten Periodengewinn von 7,3 Mio. Euro ergab sich zum Stichtag 30. September 2012 ein Eigenkapital der Prime Office REIT-AG in Höhe von 398,5 Mio. Euro.

### Nettoverschuldung bei 576,3 Mio. Euro, Nettoverschuldung bei 60,0 %, LTV bei 64,9 %

Die Summe der kurz- und langfristigen Schulden der Prime Office REIT-AG lag zum Stichtag 30. September 2012 mit 721,2 Mio. Euro aufgrund der Bewertung derivativen Finanzinstrumente, die über die Darlehenslaufzeit Zinssicherheit gewähren und deren Marktwert zum Laufzeitende grundsätzlich marktwertneutral ist, leicht über dem Wert zum 31. Dezember 2011 (712,6 Mio. Euro). Die Summe kurz- und

langfristiger finanzieller Verbindlichkeiten (ohne Derivate) sank im Wesentlichen tilgungsbedingt von 632,7 Mio. Euro per 31. Dezember 2011 zum Stichtag 30. September 2012 auf 624,2 Mio. Euro. Bereinigt um die Bewertungseffekte der derivativen Finanzierungsinstrumente wäre die Summe kurz- und langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten deutlich gesunken.

	FORMEL		30.09.2012	31.12.2011
Gesamtverbindlichkeiten	kurzfristige + langfristige Schulden	in Mio. Euro	721,2	712,6
Nettoverschuldung	Gesamtschulden – kfr. Vermögenswerte	in Mio. Euro	576,3	561,5
Leverage	Nettoverschuldung : Marktwert der Immobilien	in %	60,0	57,8
Loan-to-Value	Verbindlichkeiten ggü. Kreditinst.: Immobilienmarktwert	in %	64,9	65,2
REIT-Eigenkapitalquote	Eigenkapital : Marktwert der Immobilien	in %	41,5	43,1

Zum Stichtag 30. September 2012 bestanden kurzfristige Schulden in Höhe von 177,7 Mio. Euro nach 160,4 Mio. Euro zum 31. Dezember 2011. Darin enthalten sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2,8 (31.12.2011: 2,7) Mio. Euro. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 0,5 Mio. Euro sanken im Vergleich zum Jahresende 2011 leicht (0,6 Mio. Euro). Sie betreffen nunmehr nur noch abgegrenzte Mieten, da zuvor enthaltene Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-KGs der DCM-Gruppe zurückgezahlt wurden. Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt betreffen abzuführende Umsatzsteuern. Mit rund 0,6 Mio. Euro lagen diese Verbindlichkeiten leicht unter dem Wert zum Jahresende (31. Dezember 2011: 0,9 Mio. Euro).

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten lagen mit 450,4 Mio. Euro zum 30. September 2012 deutlich unter dem Wert zum Jahresende 2011 (476,4 Mio. Euro).

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

Die negativen Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente stiegen gegenüber dem Jahresende 2011 (-75,8 Mio. Euro) aufgrund der anhaltenden Zinsentwicklungen per 30. September 2012 wiederum deutlich auf -93,2 Mio. Euro. Grundsätzlich sei angemerkt, dass die Bewertung bzw. der Marktwert eines derivativen Finanzinstruments (Marktwert einer Zinsswaps) zum Laufzeitende grundsätzlich 0 erreicht und insofern über die Restlaufzeit deutliches Wertaufholungspotenzial bietet.

### Net Asset Value

Der Net Asset Value (NAV) der Prime Office REIT-AG erreichte zum Stichtag 30. September 2012 insgesamt 464,4 Mio. Euro, nach 471,6 Mio. Euro zum Jahresende 2011. Damit lag der NAV pro Aktie zum Stichtag 30. September 2012 bei 8,94 Euro pro Aktie und damit leicht über dem Wert zum Halbjahr 2012 (8,86 Euro pro Aktie), aber unter dem Wert zum Jahresende 2011 (9,08 Euro).



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

	<b>30. Sep 12</b>	<b>30. Sep 11</b>
	Mio. €	Mio. €
<b>Eigenkapital</b>	<b>398,5</b>	<b>421,1</b>
- Aktive derivative Finanzinstrumente, davon:	27,2	19,5
<i>kurzfristige</i>	16,0	0,0
<i>langfristige</i>	11,3	19,5
- Aktive latente Steuern	0,0	0,0
+ Passive derivative Finanzinstrumente, davon:	93,2	63,0
langfristige	93,2	63,0
+ Passive latente Steuern	0,0	0,0
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	<b>464,4</b>	<b>464,6</b>
<b>Net Asset Value pro Aktie</b> (nicht gewichtete Aktien)	<b>8,94</b>	<b>8,94</b>

## Personal

Die Prime Office REIT-AG verfügt über eine schlanke Personalstruktur. Insgesamt waren zum Stichtag 30. September 2012 9 (Vorjahr: 8) Mitarbeiter beschäftigt. Zudem wird die Gesellschaft durch zwei Vorstände vertreten, nachdem der Vertrag des Vorstandsmitglieds Heinz-Theo Tetsch auf eigenen Wunsch zum 30. Juni 2012 ausgelaufen ist.

	<b>Personal</b>
PER 30.09.	GESAMT
Vorstand	2
Asset Management	3
Sonstige	4
Summe	9

Mit Wirkung vom 01. April 2012 wurde das Asset Management im Bereich des technischen Asset Managements um einen Mitarbeiter erweitert.

## Risikomanagement

Der Vorstand der Prime Office REIT-AG hat entsprechend den aktienrechtlichen Vorschriften in Zusammenarbeit mit einer renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ein Risikomanagement und Risikocontrolling konzipiert und eingerichtet. Zentrale Aufgabe des Risikomanagements und –Controllings ist es, frühzeitig und kontinuierlich Risiken zu erkennen, diese zu kontrollieren und durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren. Es wird eine regelmäßige Unterrichtung über Risiken sichergestellt.

Zur frühzeitigen Identifikation, zur Bewertung und zum angemessenen Umgang mit wesentlichen und

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

Das System regelt die Risikoidentifizierung sowie die Risikobewertung, die Risikobewältigung inkl. der zu ergreifenden Maßnahmen sowie die Verfolgung der Risikoentwicklung.

Das Risikomanagement wird vom Finanzvorstand der Prime Office REIT-AG verantwortet und in Zusammenarbeit mit externen Beratern kontinuierlich weiterentwickelt, so dass insbesondere auch dadurch neue Ansätze und Ideen in das Risikomanagement der Prime Office REIT-AG einfließen können.

Neben einer Sofortberichterstattung bei plötzlicher Veränderung der Risikosituation werden quartalsweise Überprüfungen der bestehenden Risiken sowie eine Identifizierung potenzieller weiterer Risiken durchgeführt. Die Ergebnisse werden vierteljährlich in einem Bericht zusammengefasst und durch den Vorstand dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Insgesamt sieht der Vorstand unter der Prämisse, dass es in 2012 nicht zu massiven Mietausfällen kommt derzeit keine Risiken, die bestandsgefährdend sein könnten.

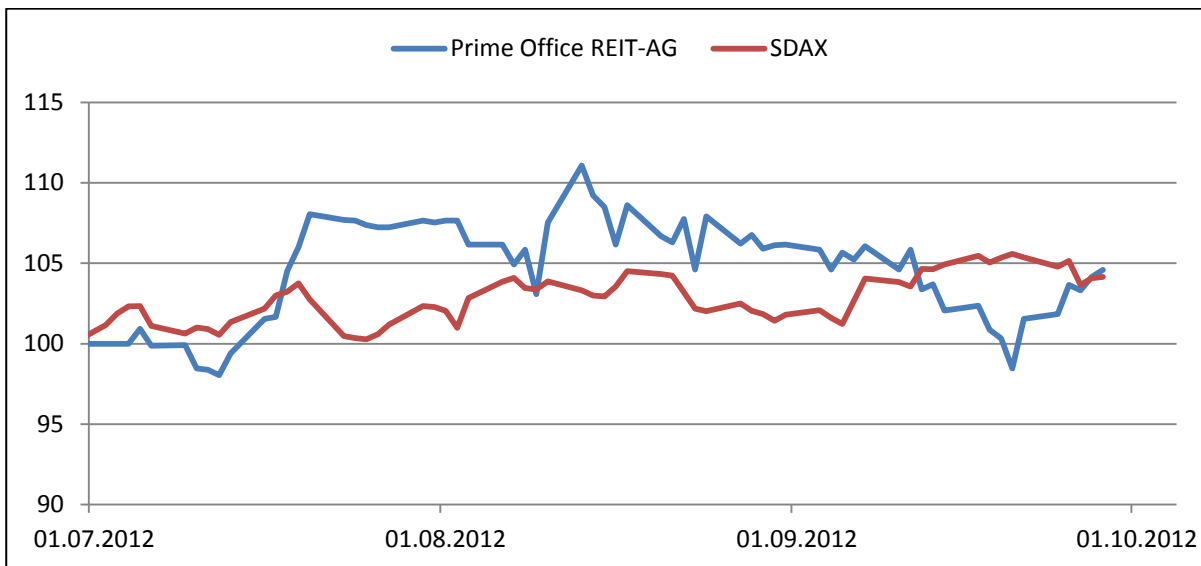
Die Prime Office AG REIT-AG ist wie jedes andere Unternehmen auch mit potenziellen Risiken konfrontiert, die ihr Geschäft und ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage maßgeblich beeinflussen könnten.

## Die Prime Office Aktie

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

Das Kapitalmarktumfeld war im dritten Quartal des laufenden Geschäftsjahres von einer überwiegend positiven Stimmung geprägt. Der Beginn des Quartals stand zunächst im Zeichen geldpolitischer Maßnahmen verschiedener Zentralbanken. Neben der Europäischen Zentralbank (EZB) senkten auch die chinesische und dänische Zentralbank ihre Leitzinsen, was überwiegend positiv aufgenommen wurde. Einen gleichzeitig negativen Einfluss auf die Börsenstimmung hatte jedoch der Entscheidungsprozess des deutschen Bundesverfassungsgerichts hinsichtlich der Gesetzeskonformität des europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM).

Trotz negativer Konjunkturindikatoren für die Eurozone sorgten im weiteren Verlauf des Berichtszeitraums unter anderem die Signale der EZB, stärker in den Handel mit Staatsanleihen einzugreifen, für eine zunehmende Aufhellung des Kapitalmarktklimas. Zudem gelang es Spanien im Vergleich zu den Vormonaten zu relativ niedrigen Zinsen Kapital aufzunehmen. Auch die Platzierung von Anleihen mit einer Laufzeit von sechs Monaten zu negativen Renditen durch den europäischen Rettungsfonds EFSF fand an den Börsen weitestgehend Anklang. Nach einer kurzen Abschwächung, die durch ein Sinken des Einkaufsmanagerindex für die US-Industrie ausgelöst wurde, setzte sich die erfreuliche Entwicklung auf dem Aktienmarkt im dritten Quartal fort. Dabei wurde insbesondere die Ankündigung der EZB, Staatsanleihen in unbegrenztem Umfang zu kaufen, von den Anlegern äußerst positiv aufgenommen. Auch weitere liquiditätswirksame Maßnahmen verschiedener Notenbanken und der daraus folgende Anlagedruck vieler Investoren dürften die Börsenstimmung zum Ende des Berichtszeitraums beflügelt haben.



Der Aktienkurs hat sich im dritten Quartal 2012 stabil und leicht positiver als der Vergleichsindex SDAX entwickelt, in dem die Aktie der Prime Office REIT-AG notiert ist. Nach einer leichten Schwächephase zu Beginn des Berichtszeitraums stieg der Aktienkurs ausgehend vom Quartaltiefstand von 3,19 Euro am 12. Juli 2012 zunächst um rund 13 % auf 3,61 Euro zur Mitte des Monats August. Die Aktie konnte dieses Niveau jedoch nicht halten und schloss das dritte Quartal 2012 mit 3,40 Euro. Die überwiegend positive Entwicklung des Aktienkurses in der ersten Hälfte des dritten Quartals zeigt aus Sicht des Vorstands, dass die Aktie nicht wie insbesondere im Mai/ Juni befürchtet infolge der auslaufenden Lock-Up-Periode für Altaktionäre unter Verkaufsdruck steht. Die erfolgreiche Umplatzierung von rund 5,7 Mio. Aktien aus Beständen der Altaktionäre im Juni sorgte demnach für Sicherheit bei den Anlegern, was sich erfreulicherweise im Aktienkurs widerspiegelt hat. Überdies wirkte sich offensichtlich auch die Veröffentlichung der Halbjahresergebnisse positiv auf die Kursentwicklung aus.

Dennoch ist das Management der Prime Office mit dem aktuellen Aktienkurs und dem nach wie vor hohen Discount auf den Nettosubstanzwert des Unternehmens (Net Asset Value oder NAV) nicht zufrieden. Somit wird der Fokus des Vorstands auch in Zukunft auf der Reduzierung des Abschlags des Aktienkurses auf den NAV liegen. Überdies konzentrieren sich die Anstrengungen auf die Herbeiführung einer fairen Bewertung der Prime Office durch den Kapitalmarkt, die aus Sicht des Managements bislang noch nicht erreicht ist.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR

Während des dritten Quartals des aktuellen Geschäftsjahres veränderte sich die Aktionärsstruktur der Prime Office lediglich geringfügig ohne signifikante Auswirkungen auf die Anteilsgewichtungen der einzelnen Investoren. Die Aktionärsbasis weist nach wie vor einen hohen Anteil langfristig orientierter institutioneller Investoren auf, deren Anlagefokus primär auf Immobiliengesellschaften liegt. Dies zeugt aus Sicht des Vorstands von dem großen Vertrauen, das Investoren der Prime Office entgegenbringen.

Der Streubesitz der Aktien lag zum 30. September 2012 bei 71,6 %, während die übrigen Anteile von institutionellen Investoren gehalten werden. Die folgende Übersicht zeigt die Positionen, die Anteile > 3 % halten:

Oaktree (US)	7,9%
Morgan Stanley Investment Ltd. (UK)	5,5%
Karoo Investment S.C.A. SICAV-SIF (Lux)	5,3%
Ruffer Ltd. (UK)	3,4%
Aviva plc. (UK)	3,2%
Ironsides Partners LLC (USA)	3,1%

## **INVESTOR RELATIONS**

Die Prime Office hat auch im dritten Quartal des aktuellen Geschäftsjahres einen offenen und intensiven Dialog mit ihren Aktionären und relevanten Kapitalmarktakteuren geführt. Dabei war der Vorstand der Immobiliengesellschaft neben Investoren- insbesondere auch auf Fachkonferenzen präsent und pflegte sein ausgeprägtes Netzwerk in der Immobilienbranche. Allein in Berlin war das Management der Prime Office im Berichtszeitraum neben dem Kempen German Property Seminar auf der Fachkonferenz Initiative Immobilienaktie sowie die EPRA-Konferenz vertreten. In München präsentierte die Gesellschaft außerdem auf der German Investor Conference der Unicredit, der German Corporate Conference von Berenberg und Goldman Sachs sowie auf der Baader Investment Conference vertreten. Darüber hinaus nutzte die Immobiliengesellschaft Roadshows in London und New York für die Präsentation des Unternehmens vor Investoren.

Im dritten Quartal nahm mit SRC Research erstmals ein bankenunabhängiges Analysehaus die Coverage der Prime Office auf. Damit wird die Immobiliengesellschaft mittlerweile bereits von sieben Bank- und Analysehäusern regelmäßig beobachtet und mehrheitlich positiv beurteilt. Zum Bilanzstichtag 30. September 2012 riet eine Bank, die Aktie im Portfolio überzugewichten, vier Bank- und Analysehäuser empfahlen die Aktie zum Kauf und zwei Banken empfahlen die Aktie zu halten. Die prognostizierten Kursziele lagen zwischen 3,50 Euro und 5,50 Euro und somit durchweg über dem Aktienkurs zum Stichtag von 3,40 Euro.

## Nachtragsbericht

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

Am 02. November 2012 wurde der Vertrag über den Verkauf der Immobilie in Hamburg (Imtech-Gebäude, Hammerstraße 30/34) notariell unterzeichnet. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer wird am 31. Dezember 2012 erfolgen.

## Prognosebericht

### **GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG**

Die Weltwirtschaft wird von der Euro-Krise zunehmend in Mitleidenschaft gezogen, sodass der Internationale Währungsfonds in 2012 eine weitere Abschwächung von Welthandel und weltwirtschaftlicher Gesamtproduktion erwartet (World Economic Outlook, WEO Update vom Oktober 2012). Insgesamt bleiben die Volkswirtschaften trotz der anhaltenden Sorgen durch negative Wechselwirkungen zwischen Staaten, Banken und der Realwirtschaft weiter auf Wachstumskurs, doch korrigierte der IWF seine Wachstumsprognosen im laufenden Jahr erneut nach unten und prognostiziert nunmehr einen Anstieg der weltwirtschaftlichen Gesamtproduktion von 3,3 % (-0,2 %-Punkte) in 2012 bzw. von 3,6 % (-0,3 %-Punkte) in 2013.

Während die Wirtschaft im Euroraum im Jahr 2012 um 0,4 % schrumpfen soll, erwartet der IWF für 2013 die Rückkehr auf den Wachstumspfad (0,2 %), auch wenn die Prognose deutlich schwächer ausfällt als noch zur Jahresmitte 2012. Für Deutschland wird weiterhin Wachstum prognostiziert, auch wenn Deutschland anfällig für negative Entwicklungen von außen bleibt. Der IWF änderte seine Wachstumsprognose für Deutschland in 2012 nicht und erwartet damit weiterhin einen Anstieg der Gesamtproduktion von 0,9 %. Diese Prognose liegt leicht über den Erwartungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute, die ihre Prognose im Rahmen des Herbstgutachtens (vgl. Die Welt vom 11. Oktober 2012) mit 0,8 % angesetzt haben. Auch die Bundesregierung rechnet entsprechend ihrer Herbstprojektion mit einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von 0,8 % in 2012.

Die deutsche Wirtschaft steht zunehmend unter dem Einfluss des schwachen europäischen und weltwirtschaftlichen Umfelds. Dennoch erweist sich die deutsche Wirtschaft, nach Aussagen der Bundesregierung in ihrem Bericht zur wirtschaftlichen Lage Deutschlands im Oktober 2012 als relativ widerstandsfähig, obgleich die Abwärtsrisiken hoch seien. Der Herbstprojektion der Bundesregierung zufolge wird in 2012 ein Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von 0,8 % bzw. 1,0 % in 2013 erwartet. Allerdings weisen aktuelle Konjunkturindikatoren auf eine Verlangsamung im weiteren Jahresverlauf hin, auch wenn sich

einzelne Stimmungsindikatoren im September aufgeheitert haben. Die Stimmung unter den Unternehmern hat sich nach Ansicht der Bundesregierung jedoch aufgrund der bestehenden Abwärtsrisiken weiter verschlechtert. So hat sich die konjunkturelle Schwäche inzwischen auch auf den Arbeitsmarkt ausgeweitet, sodass weiter spürbare Zuwächse des aktuell hohen Beschäftigungsniveaus vorerst nicht erwartet werden und die Dynamik am Arbeitsmarkt weiter abnimmt. Zuletzt hatte die Zahl der Arbeitslosen seit einem halben Jahr leicht zugenommen. Dennoch setzt sich die positive Entwicklung der Beschäftigung abgeschwächt fort, sodass die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt 2012 erneut unter dem Vorjahresniveau liegen wird. Der Arbeitsmarkt in Deutschland bleibt weiterhin wesentlicher Stabilitätsanker der deutschen Wirtschaft. Dank der günstigen Entwicklung am Arbeitsmarkt und angesichts guter Einkommensperspektiven ist der private Konsum in Deutschland neben den Wohnungsbauinvestitionen eine maßgebliche Stütze des Wachstums in Deutschland.

## **DER BÜROIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND**

Auch wenn sich das konjunkturelle Umfeld derzeit schwierig entwickelt und weiter vom turbulenten Euro-Umfeld geprägt wird, zeigt sich der deutsche Immobilienmarkt weiterhin solide und weitgehend stabil. Dennoch liegt das Transaktionsvolumen noch immer leicht unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Dem Marktbericht des internationalen Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge dynamisierte sich der deutsche Investmentmarkt im dritten Quartal 2012, nachdem sich das Transaktionsvolumen nach einem regen Start in Q1/2012 im zweiten Quartal 2012 abgeschwächt hatte. Mit 14,9 Mrd. Euro in den ersten neun Monaten 2012 lag das Transaktionsvolumen zwar um 14 % unter dem vergleichbaren Vorjahresniveau, doch erwartet JLL für das vierte Quartal 2012 ein deutliches Anziehen der Abschlüsse. Damit erscheint in 2012 ein Gesamttransaktionsniveau von 21 – 23 Mrd. Euro in 2012 realistisch und erreichbar, das am oberen Ende nahezu auf dem Niveau des Vorjahres liegen würde.

Trotz des Rückgangs der Vermietungsaktivitäten in den ersten neun Monaten des Jahres zeigt sich der Bürovermietungsmarkt insgesamt noch recht robust. Für das Gesamtjahr 2012 prognostiziert JLL ein Umsatzvolumen von rund 3 Mio. m<sup>2</sup>, was einem Rückgang gegenüber 2011 von 16 % entsprechen würde. Die Neubauaktivitäten in Deutschland bleiben ungeachtet des leichten Anstiegs des Fertigstellungsvolumens in 2012 gemäßigt, sodass das Volumen im Gesamtjahr unter dem Wert für 2011 erwartet wird. Zwar werde die Absorption in 2012 zwar nicht das Volumen des Vorjahres erreichen, doch werde der Projektion von JLL zufolge das Ergebnis in 2012 über dem 5-Jahresdurchschnitt liegen. Aktuell zeigten sich die Büromärkte noch robust, doch hätten sich die Erwartungen zuletzt eingetrübt. Insgesamt würden sich die Entscheidungsprozesse und Prüfungen verlängern bzw. Verhandlungen in die Länge gezogen. JLL erwarte insofern, dass sich einige konkrete Gesuche zeitlich weiter verschieben könnten. Nicht zuletzt könnten Unternehmen zum Teil Umzugsbudgets nicht durchsetzen und müssten vor diesem Hintergrund zunächst Flächeneffizienzsteigerungen prüfen.

## **INVESTITIONEN**

Die Geschäftsstrategie der Prime Office REIT-AG ist darauf ausgerichtet, durch aktives und renditeorientiertes Management der bestehenden Büroimmobilien langfristig stabile Mieteinnahmen zu erwirtschaften. Mit einem mittel- bis langfristigen Fokus auf qualitatives Wachstum im Büroimmobiliensektor in Deutschland und aufbauend auf dem attraktiven Immobilienbestand mit breiter Objekt-, Standort- und Mieterstreuung plant die Prime Office REIT-AG zukünftig ihr Portfolio selektiv um einzelne, geeignete Büroimmobilien zu erweitern.

Bei den zur Nachvermietung anstehenden Objekten in Frankfurt und Düsseldorf/ Seestern sind nach Leerzug durch die bestehenden Mieter zum Teil umfassende Umbaumaßnahmen geplant. Die Maßnahmen der Objekte in Frankfurt und Düsseldorf werden nach heutigen Planungen Ende 2013 abgeschlossen sein.

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

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

## AUSBLICK

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

München, den 8. November 2012

Claus Hermuth  
(Vorstand)

Alexander von Cramm  
(Vorstand)



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

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

	Note	01.01. bis 30.09.2012 T€	01.01. bis 30.09.2011 T€
Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung	5.1	54.679	56.754
Sonstige Erträge aus Vermietung und Verpachtung	5.2	1.019	748
Aufwendungen für die Vermietung und Verpachtung	5.3	-8.881	-8.446
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>		<b>46.817</b>	<b>49.056</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	232	190
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.5	-3.513	-6.436
Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer		-1.341	-944
Abschreibungen		-82	-71
<b>Operatives Ergebnis vor Bewertungsergebnis</b>		<b>42.113</b>	<b>41.795</b>
Unrealisierte Gewinne / - Verluste aus der Zeitbewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	5.6	-10.610	533
<b>Operatives Ergebnis (EBIT)</b>		<b>31.503</b>	<b>42.328</b>
Finanzaufwendungen	5.7	-30.711	-39.482
Finanzerträge	5.7	6.472	7.719
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>7.264</b>	<b>10.565</b>
Ertragsteuern		0	-193
Sonstige Steuern		0	240
<b>Periodenergebnis</b>		<b>7.264</b>	<b>10.612</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>			
<b>Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>		<b>0,14 €</b>	<b>0,36 €</b>

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

Note	01.01. bis 30.09.2012	01.01. bis 30.09.2011
	T€	T€
<b>Periodenergebnis</b>	<b>7.264</b>	<b>10.612</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten vor Ertragsteuern	7.1 42	63
Auflösung der im Eigenkapital erfassten Ertragsteuern für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten aufgrund der Erlangung des REIT-Status	0	1
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten nach Ertragsteuern	42	64
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Zinsswaps) vor Ertragsteuern	7.1 -14.550	-15.705
Auflösung der im Eigenkapital erfassten Ertragsteuern für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Zinsswaps) aufgrund der Erlangung des REIT-Status	0	-160
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Zinsswaps) nach Ertragsteuern	-14.550	-15.865
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Währungsswaps) vor Ertragsteuern	7.1 -303	-181
Auflösung der im Eigenkapital erfassten Ertragsteuern für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Währungsswaps) aufgrund der Erlangung des REIT-Status	0	-2
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Währungsswaps) nach Ertragsteuern	-303	-183
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-14.811</b>	<b>-15.984</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>-7.547</b>	<b>-5.372</b>

# Bilanz zum 30. September 2012 (ungeprüft)

		30.09.2012	31.12.2011
	Note	T€	T€
<b>AKTIVA</b>			
<b>Vermögenswerte</b>			
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.1	805	2.009
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	6.1	7.003	18.602
Derivative Finanzinstrumente		15.962	16.011
Bankguthaben und Kassenbestände	6.1	121.136	114.463
		<b>144.907</b>	<b>151.085</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Sachanlagen	6.2	277	341
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	6.3	961.112	970.802
Immaterielle Vermögenswerte		26	17
Derivative Finanzinstrumente	6.1	11.285	6.177
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	6.1	2.081	2.108
		<b>974.781</b>	<b>979.445</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>1.119.688</b>	<b>1.130.530</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Schulden</b>			
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	7.2	173.808	156.261
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.2	2.756	2.707
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.2	528	555
Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt		581	850
		<b>177.674</b>	<b>160.373</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	7.2	450.385	476.408
Derivative Finanzinstrumente	7.2	93.158	75.783
		<b>543.543</b>	<b>552.191</b>
<b>Summe Schulden</b>		<b>721.217</b>	<b>712.564</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	7.1	51.941	51.941
Kapitalrücklage		625.324	625.324
Sonstige Rücklagen		-73.407	-58.595
Bilanzverlust		-205.387	-200.704
		<b>398.471</b>	<b>417.966</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>1.119.688</b>	<b>1.130.530</b>

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

	Sonstige Rücklagen								Eigenkapital gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	Rücklage für Latente Steuern	Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow Hedges (Zinsswaps)	Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow Hedges (Währungsswaps)	Bilanzverlust		
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>01.01.2012</b>	51.941	625.324	166	0	-59.169	407	-200.704	417.966	
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	0	7.264	7.264	
Sonstiges									
Periodenergebnis	0	0	42	0	-14.550	-303	0	-14.811	
Gesamtergebnis	51.941	625.324	208	0	-73.719	104	-193.440	410.419	
Auszahlung									
Dividende	0	0	0	0	0	0	-11.947	-11.947	
<b>30.09.2012</b>	<b>51.941</b>	<b>625.324</b>	<b>208</b>	<b>0</b>	<b>-73.719</b>	<b>104</b>	<b>-205.387</b>	<b>398.471</b>	

	Sonstige Rücklagen								Eigenkapital gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	Rücklage für Latente Steuern	Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow Hedges (Zinsswaps)	Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow Hedges (Währungsswaps)	Bilanzverlust		
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	
<b>01.01.2011</b>	17.441	454.552	75	161	-33.687	702	-218.274	220.970	
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	0	10.612	10.612	
Sonstiges									
Periodenergebnis	0	0	63	-161	-15.705	-181	0	-15.984	
Gesamtergebnis	17.441	454.552	138	0	-49.392	521	-207.662	215.598	
Kapitalerhöhung	34.500	170.957	0	0	0	0	0	205.457	
<b>30.09.2011</b>	<b>51.941</b>	<b>625.509</b>	<b>138</b>	<b>0</b>	<b>-49.392</b>	<b>521</b>	<b>-207.662</b>	<b>421.055</b>	

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

Note	01.01. bis 30.09.2012 T€	01.01. bis 30.09.2011 T€
Periodenergebnis	7.264	10.612
Abschreibungen auf langfristige Vermögenswerte	82	71
Unrealisierte Bewertungsverluste (-gewinne) aus der Zeitwertbewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	5.6 10.570	-533
Zinserträge und -aufwendungen	5.7 24.238	31.763
Veränderung der passiven Steuerlatenz	0	-4.951
Veränderung der aktiven Steuerlatenz	0	5.144
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	6.1 2.174	-179
Veränderung der Verbindlichkeiten	7.2 -370	1.231
Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	-170	582
Zinsauszahlungen	-22.528	-28.580
Zinseinzahlungen	228	292
<b>Cash Flow aus operativer Tätigkeit</b>	<b>21.489</b>	<b>15.452</b>
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.030	0
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-880	-273
Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte	-18	-13
Investitionen in sonstige Sachanlagen	-9	-123
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>123</b>	<b>-409</b>
Einzahlung aus Kapitalerhöhung	0	205.456
Auszahlung Dividende	-11.947	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankdarlehen	-12.819	-96.247
Auszahlungen für Darlehensumschreibungen	-200	-700
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-24.965</b>	<b>108.510</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Zahlungsmittelbestands</b>	<b>-3.353</b>	<b>123.552</b>
Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	437	0
Zahlungsmittelbestand am Periodenbeginn	129.512	3.190
<b>Zahlungsmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>126.596</b>	<b>126.742</b>



# Ausgewählte erläuternde Anhangangaben (ungeprüft)

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Prime Office REIT-AG (nachfolgend „die Gesellschaft“ oder „POAG“ genannt) ist eine deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in München. Die Gesellschaft ist seit dem 9. Oktober 2000 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 133535 eingetragen. Die Anschrift der Gesellschaft lautet Hopfenstrasse 4, 80335 München.

Die Gesellschaft ist eine Immobiliengesellschaft. Die Geschäftstätigkeit des Unternehmens ist darauf ausgerichtet, auf der Grundlage eines hochwertigen Immobilienportfolios, das eine breite Objekt- und Mieterstreuung aufweist, langfristig stabile Mieteinnahmen zu erzielen, diese durch eine kontinuierliche Erweiterung des Immobilienbestands zu steigern, sowie durch ein professionelles Asset-Management die Rendite des Immobilienportfolios insgesamt zu erhöhen. Die Gesellschaft hat mit Datum vom 7. Juli 2011 den Status einer Real Estate Investment Trust-Aktiengesellschaft (REIT-AG) erlangt.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft endet jeweils am 31. Dezember eines Kalenderjahres.

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

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

### 2.1 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSSERSTELLUNG

Der verkürzte Zwischenabschluss auf den 30. September 2012 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt.

Der verkürzte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen IFRS-Einzelabschluss zum Geschäftsjahresende erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem IFRS-Einzelabschluss zum 31. Dezember 2011 zu lesen.

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

### 2.2 WESENTLICHE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Für die Aufstellung des verkürzten Zwischenabschlusses wurden die für die Aufstellung des IFRS-Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2011 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen.

Neuerungen der angewandten Standards und Interpretationen lagen zum 30. September 2012 nicht vor.

## 3. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN

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

Die bei der Prime Office REIT-AG durch den Vorstand getroffenen Ermessensentscheidungen im vorliegenden Zwischenabschluss wurden gegenüber dem IFRS-Einzelabschluss zum 31. Dezember 2011 unverändert getroffen. Wir verweisen daher auf die Ausführungen dort.

## 4. WESENTLICHE SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Ein IFRS-Einzelabschluss erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die angegebenen Eventualforderungen und -schulden und den Ausweis von

Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen. Da Schätzungen und Annahmen insbesondere vor dem Hintergrund unsicherer künftiger Entwicklungen vorzunehmen sind, weichen die Schätzungen häufig von den späteren tatsächlichen Werten ab. Schätzungsunsicherheiten mit beträchtlichen Risiken, die innerhalb des folgenden Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der ausgewiesenen Vermögenswerte und Schulden erforderlich machen könnten, werden im Folgenden zusammengefasst.

#### 4.1 BEIZULEGENDER ZEITWERT DES ALS FINANZANLAGEVERMÖGEN GEHALTENEN IMMOBILIENVERMÖGENS

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

Die zum 30. Juni 2012 ermittelten Werte für die Immobilien wurden zum 30. September 2012 einer kritischen Würdigung unterzogen. Dabei ist der Vorstand zu dem Ergebnis gekommen, dass es bei dem Objekt Hammerstraße 30/34, Hamburg zu einer wesentlichen Änderung der wertbeeinflussenden Faktoren gekommen ist. Aufgrund eines von einem fremden Dritten vorliegenden Kaufpreisangebotes wurde aus Vorsichtsgründen eine Reduzierung des beizulegenden Zeitwertes um T€ 1.600 auf T€ 44.000 vorgenommen. Bei den übrigen Objekten ist es aus Sicht des Vorstandes zu keiner wesentlichen Änderung der wertbeeinflussenden Faktoren gekommen. Vor diesem Hintergrund wurden die zum 30. Juni 2012 ermittelten Werte der übrigen Objekte in den Abschluss zum 30. September 2012 unverändert übernommen. Bei den Objekten, bei denen Investitionen vorgenommen wurden, die über das üblich Maß an Instandhaltungen hinaus gehen, wurden die zum 30. Juni 2012 ermittelten Werte um den Betrag der Investition erhöht (insgesamt T€ 280).

Hinsichtlich der Parameter der Immobilienbewertung verweisen wir auf den IFRS-Einzelabschluss vom 30. Juni 2012.

## 5. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 5.1 UMSATZERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

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

	01.01. bis 30.09.2012	01.01. bis 30.09.2011
	T€	T€
Mieterträge	48.390	50.716
Erträge aus der Umlage von Nebenkosten	6.289	6.038
<b>Gesamt</b>	<b>54.679</b>	<b>56.754</b>

## 5.2 SONSTIGE ERTRÄGE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

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

	01.01. bis 30.09.2012	01.01. bis 30.09.2011
	T€	T€
Erträge aus der Erstattung von Rückbauleistungen	700	172
Erträge aus Sanierungsvereinbarungen	108	207
Erträge aus Reparaturen	84	52
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	46	141
Periodenfremde Erträge	45	235
Erträge aus Vorsteuerkorrekturen	27	155
Übrige Erträge aus Vermietung und Verpachtung	9	6
<b>Gesamt</b>	<b>1.019</b>	<b>968</b>

## 5.3 AUFWENDUNGEN FÜR VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Die Aufwendungen für die Vermietung und Verpachtung enthalten im Wesentlichen die Aufwendungen für die umlage- und nicht umlagefähigen Betriebskosten des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögens. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01. bis 30.09.2012	01.01. bis 30.09.2011
	T€	T€
Wartung, Instandhaltung und Reparaturen	-3.785	-3.763
Objektmanagement	-1.745	-1.179
Energie, Wasser, Abwasser	-1.482	-1.287
Grundsteuern	-1.020	-977
Versicherungen	-580	-574
Nicht abziehbare Vorsteuer	-165	-399
Abgegrenzte Betriebskosten	-85	-98
Übrige Aufwendungen	-19	-169
<b>Gesamt</b>	<b>-8.881</b>	<b>-8.446</b>

## 5.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01. bis 30.09.2012	01.01. bis 30.09.2011
	T€	T€
Erträge aus Auflösung Rückstellungen	170	31
Erträge aus Wertpapieren	37	129
Erträge aus Sachbezugswerten	25	25
Erträge aus Sachanlagenverkäufen	0	5
<b>Gesamt</b>	<b>232</b>	<b>190</b>

## 5.5 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>01.01. bis 30.09.2012</b>	<b>01.01. bis 30.09.2011</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Beratungskosten	-984	-841
Publizitätskosten	-381	0
Periodenfremde Aufwendungen	-323	-198
Abschluss- und Prüfungskosten	-322	-469
Aufsichtsratsvergütung	-290	-262
Werbekosten	-204	-172
Raumkosten	-156	-87
Nicht abziehbare Vorsteuer	-110	0
Reisekosten	-108	-82
Versicherungen	-91	-91
Bewertungskosten des Immobilienportfolios	-82	-53
Buchführungskosten	-73	-67
IPO Kosten	-65	-3.752
Notar- und Gerichtskosten	-65	0
Fahrzeugkosten	-58	-63
Porto / Telefon / Bürobedarf	-57	-64
Beiträge	-37	0
Messekosten	-23	-23
Weiterbelastete Personalkosten	-1	-19
Übrige Aufwendungen	-83	-193
<b>Gesamt</b>	<b>-3.513</b>	<b>-6.436</b>

## 5.6 UNREALISIERTE GEWINNE / VERLUSTE AUS DER ZEITBEWERTUNG

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

Bei dem für die Bewertung der Immobilien herangezogenen Discounted Cash Flow-Verfahren blieben die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze im Vergleich zum 31. Dezember 2011 bis auf drei Ausnahmen unverändert. Die Änderungen der Zinssätze verglichen mit 31. Dezember 2011 beruhen bei den Objekten Ludwig-Erhard-Anlage 2-8, Frankfurt und Am Seestern 1, Düsseldorf im Wesentlichen darauf, dass sich die Aussichten und Bedingungen für die Vermietung auf Objektebene verschlechtert haben. Bei dem Objekt Hufelandstr. 13-15, München haben sich die Aussichten und Bedingungen für die Vermietung auf Objektebene verbessert.

Bei dem Objekt Hammerstraße 30/34, Hamburg ist der Vorstand aufgrund eines von einem fremden Dritten vorliegenden Kaufpreisangebotes zu dem Ergebnis gekommen, dass der beizulegende Zeitwert des Objektes um T€ 1.600 auf T€ 44.000 reduziert werden musste.

Vor diesem Hintergrund ergab sich ein saldierter unrealisierter Verlust für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2012 aus der Zeitwertbewertung von T€ 10.610 nach dem zum 30. September 2011 ein Gewinn in Höhe von T€ 533 ausgewiesen wurde.

## 5.7 NETTO-FINANZIERUNGSaufWAND

Der Netto-Finanzierungsaufwand enthält folgende Komponenten:

	<b>01.01. bis 30.09.2012</b>	<b>01.01. bis 30.09.2011</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Zinsaufwendungen	-26.490	-29.899
Aufwendungen aus der Zeitwertbewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-3.522	-7.829
Fremdwährungsverluste	-699	-1.755
<b>Summe Finanzaufwendungen</b>	<b>-30.711</b>	<b>-39.482</b>
Erträge aus der Zeitbewertung von derivativen Finanzinstrumenten	5.807	7.106
Fremdwährungsgewinne	437	308
Sonstige Zinsen	200	272
Finanzerträge aus Finance Lease	28	33
<b>Summe Finanzerträge</b>	<b>6.472</b>	<b>7.719</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-24.239</b>	<b>-31.763</b>

## 5.8 ERGEBNIS JE AKTIE

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich aus dem Quotienten zwischen dem Gewinn, der den Eigenkapitalgebern zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl ausgegebener Aktien während des Geschäftsjahres. Da in 2012, unverändert zum Vorjahr, keine Eigenkapitalinstrumente mit verwässernden Effekten ausgegeben wurden, unterscheiden sich das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie nicht. Das den Eigenkapitalgebern zustehende Ergebnis entspricht dem Überschuss der jeweiligen Periode. Die durchschnittliche Anzahl der Aktien beläuft sich auf 51.941.345 (Vorjahr: 29.194.092) nennwertlose Stückaktien.

	Note	01.01. bis 30.09.2012 T€	01.01. bis 30.09.2011 T€
Gewinn/-Verlust, den Eigenkapitalgebern zurechenbar		7.264	10.612
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend)	7.1	51.941	29.194
<b>Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>		<b>0,14 €</b>	<b>0,36 €</b>

## 6. ERLÄUTERUNG ZUR BILANZ - VERMÖGENSWERTE

### 6.1 FINANZIELLE UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Buchwerte der finanziellen und sonstigen Vermögenswerte der verschiedenen Klassen stimmen mit den entsprechenden Fair Values überein und ergeben sich aus der nachfolgenden Übersicht:

		Liquide Mittel T€	zu Handelszwecken gehalten T€	Forderungen T€	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte T€	Derivate als Sicherungs- instrument T€	Gesamt T€
<i>Kurzfristige Vermögenswerte:</i>							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.09.2012	0	0	805	0	0	805
	31.12.2011	0	0	2.009	0	0	2.009
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	30.09.2012	0	5.460	1.543	0	0	7.003
	31.12.2011	0	15.050	3.553	0	0	18.602
Derivative Finanzinstrumente	30.09.2012	0	0	0	0	15.962	15.962
	31.12.2011	0	0	0	0	16.011	16.011
Bankguthaben und Kassenbestände	30.09.2012	121.136	0	0	0	0	121.136
	31.12.2011	114.463	0	0	0	0	114.463
	<b>30.09.2012</b>	<b>121.136</b>	<b>5.460</b>	<b>2.348</b>	<b>0</b>	<b>15.962</b>	<b>144.907</b>
	<b>31.12.2011</b>	<b>114.463</b>	<b>15.050</b>	<b>5.562</b>	<b>0</b>	<b>16.011</b>	<b>151.085</b>
<i>Langfristige Vermögenswerte:</i>							
Finanzielle Vermögenswerte	30.09.2012	0	0	355	1.726	0	2.081
	31.12.2011	0	0	425	1.683	0	2.108
Derivative Finanzinstrumente	30.09.2012	0	11.285	0	0	0	11.285
	31.12.2011	0	6.177	0	0	0	6.177
	<b>30.09.2012</b>	<b>0</b>	<b>11.285</b>	<b>355</b>	<b>1.726</b>	<b>0</b>	<b>13.366</b>
	<b>31.12.2011</b>	<b>0</b>	<b>6.177</b>	<b>425</b>	<b>1.683</b>	<b>0</b>	<b>8.285</b>
<b>Gesamt</b>	<b>30.09.2012</b>	<b>121.136</b>	<b>16.745</b>	<b>2.703</b>	<b>1.726</b>	<b>15.962</b>	<b>158.273</b>
	<b>31.12.2011</b>	<b>114.463</b>	<b>21.226</b>	<b>5.987</b>	<b>1.683</b>	<b>16.011</b>	<b>159.370</b>

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

	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	T€	T€
Wertpapiere	5.460	15.050
<b>Gesamt</b>	<b>5.460</b>	<b>15.050</b>

Die Wertpapiere wurden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt.

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

		erfolgswirksam über GuV	Ineffektivität erfolgswirksam über GuV	erfolgsneutral im Eigenkapital	Gesamt
		T€	T€	T€	T€
Zu Handelszwecken gehaltene Derivate	30.09.2012	5.109	0	0	5.109
	31.12.2011	5.238	0	0	5.238
Derivate als Sicherungsinstrument	30.09.2012	254	0	-303	-49
	31.12.2011	1.384	0	-294	1.090
Zu Handelszwecken gehaltene Wertpapiere	30.09.2012	37	0	0	37
	31.12.2011	176	0	0	176
<b>Gesamt</b>	<b>30.09.2012</b>	<b>5.401</b>	<b>0</b>	<b>-303</b>	<b>5.097</b>
	31.12.2011	6.798	0	-294	6.504

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

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

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

		<b>Stufe 1</b>	<b>Stufe 2</b>	<b>Stufe 3</b>	<b>Gesamt</b>
		<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Zu Handelszwecken gehaltene Vermögenswerte	30.09.2012	0	11.285	0	11.285
	31.12.2011	0	6.176	0	6.176
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	30.09.2012	0	1.725	0	1.725
	31.12.2011	0	1.683	0	1.683
Derivate als Sicherungsinstrument	30.09.2012	0	15.962	0	15.962
	31.12.2011	0	16.011	0	16.011
	<b>30.09.2012</b>	<b>0</b>	<b>28.973</b>	<b>0</b>	<b>28.973</b>
	31.12.2011	0	23.870	0	23.870

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

## 6.2 SACHANLAGEN

Die Sachanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Büroeinrichtung	127	139
Showrooms	106	155
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	44	46
<b>Gesamt</b>	<b>277</b>	<b>341</b>

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



### 6.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Das als Finanzinvestition gehaltene Immobilienvermögen hat sich wie folgt entwickelt:

	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	T€	T€
Buchwert zum 1.1.	970.802	968.418
Investitionen in Bestandsobjekte	880	642
Abgänge bei Bestandsobjekten	0	-1.200
Gewinne aus Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	754	9.688
Verluste aus Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	-11.365	-6.819
Korrektur der Mietlinearisierung aufgrund der Anwendung von IAS 40.33	41	73
<b>Gesamt</b>	<u><u>961.112</u></u>	<u><u>970.802</u></u>

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

Der Buchwert setzt sich aus folgenden Immobilien zusammen:

<b>Buchwerte Immobilien</b>	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	T€	T€
Hufelandstraße 13-15, München	23.753	23.584
Ludwig-Erhard-Anlage 2-8, Frankfurt	158.061	161.800
T-Online-Allee 1, Darmstadt	172.500	172.500
Earl-Bakken-Platz 1 (Lise-Meitner-Straße), Meerbusch	16.400	16.400
Opernplatz 2, Essen	38.500	38.600
Hultschiner Str., München	186.600	186.600
Phillip-Reis-Str. 2, Stuttgart-Fellbach	39.179	39.419
Hammerstraße 30/34, Hamburg	44.000	45.500
Alfredstraße 236, Essen	73.200	73.100
Deutsche-Telekom-Allee 7, Darmstadt	53.200	53.200
Breitwiesenstraße 5-7, Stuttgart	40.553	41.700
Richard-Wagner-Platz 1, Nürnberg	13.000	13.000
Bahnhofstraße 1-5, Heilbronn	29.900	29.700
Am Seestern 1, Düsseldorf	72.266	75.700
<b>Gesamt</b>	<u><u>961.112</u></u>	<u><u>970.802</u></u>

Hinsichtlich der Immobilien, die zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten dienen, haben sich gegenüber dem IFRS-Einzelabschluss zum 31. Dezember 2011 keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Es bestehen keine wesentlichen vertraglichen Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu erwerben, zu erstellen oder zu entwickeln, oder solche Verpflichtungen in Bezug auf Reparaturen, Instandhaltungen oder Verbesserungen.

## 6.4 LEASINGVERTRÄGE

Aus bestehenden Mietverträgen wird die Prime Office REIT-AG voraussichtlich folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

		<b>Bis zu einem Jahr</b>	<b>Zwischen einem und fünf Jahren</b>	<b>Zwischen fünf und zehn Jahren</b>	<b>Gesamt</b>
		<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
<b>Mindestleasing-</b>					
<b>zahlungen</b>	30.09.2012	53.411	180.582	162.473	396.466
	31.12.2011	64.013	182.742	178.760	425.515

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

## 7. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ - EIGENKAPITAL UND SCHULDEN

### 7.1 EIGENKAPITAL

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

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

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

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

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

Aus der effektiven Marktwertänderung der als Absicherungsinstrumente designierten Zins- und Währungsswaps resultiert eine Veränderung der Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Zinsswaps) zum 30. September 2012 in Höhe von - T€ 14.550 (31. Dezember 2011: - T€ 25.482 ) sowie eine Veränderung der Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Währungsswaps) in Höhe von T€ 303 (31. Dezember 2011: T€ 295).

In der Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Währungsswaps) in Höhe von T€ 104 (Vorjahr: T€ 408) sind durch die Marktwertänderungen der Währungsswaps auch Gewinne aus der Währungsumrechnung enthalten, die als effektive Absicherung der Währungsswaps ermittelt wurden. Zur Neutralisierung der Effekte aus der Währungsumrechnung der Darlehen wurden T€ 303 an Fremdwährungsgewinnen aus der Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Währungsswaps) gegen die entsprechenden Fremdwährungsgewinne der Gewinn- und Verlustrechnung gebucht.

Die Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten beinhaltet mit T€ 208 (31. Dezember 2011: T€ 166) die kumulierten Wertveränderungen der unter den langfristigen Forderungen ausgewiesenen Lebensversicherung, die in die Kategorie „zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert“ eingestuft wurde.

## 7.2 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich zum 30. September 2012 und 2011 wie folgt zusammen:

		Bis zu einem Jahr	Zwischen einem und fünf Jahren	Zwischen fünf und zehn Jahren	Gesamt
		T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten					
Kreditinstitute	30.09.2012	173.808	432.987	17.398	624.193
	31.12.2011	156.261	379.413	96.995	632.669
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.09.2012	2.756	0	0	2.756
	31.12.2011	2.707	0	0	2.707
Derivative					
Finanzinstrumente	30.09.2012	0	11.230	81.928	93.158
	31.12.2011	0	5.423	70.361	75.784
Sonstige Verbindlichkeiten	30.09.2012	528	0	0	528
	31.12.2011	555	0	0	555
	30.09.2012	<b>177.093</b>	<b>444.217</b>	<b>99.326</b>	<b>720.636</b>
	31.12.2011	159.524	384.836	167.356	711.715

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

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

Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten lauten auf folgende Währungen (Gegenwert in Euro):

	<b>30. September 2012</b>	<b>31. Dezember 2011</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
EUR	492.272	503.169
CHF	131.922	129.500
<b>Gesamt</b>	<b>624.193</b>	<b>632.669</b>

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

		<b>erfolgswirksam über GuV</b>	<b>Ineffektivität erfolgswirksam über GuV</b>	<b>erfolgsneutral im Eigenkapital</b>	<b>Gesamt</b>
		<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Zu Handelszwecken gehaltene Derivate	30.09.2012	-2.824	0	0	-2.824
	31.12.2011	-5.673	0	0	-5.673
Derivate als Sicherungsinstrument	30.09.2012	0	0	-14.550	-14.550
	31.12.2011	0	-34	-25.481	-25.515
<b>Gesamt</b>	<b>30.09.2012</b>	<b>-2.824</b>	<b>0</b>	<b>-14.550</b>	<b>-17.374</b>
	31.12.2011	-5.673	-34	-25.481	-31.188

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

		<b>Stufe 1</b>	<b>Stufe 2</b>	<b>Stufe 3</b>	<b>Gesamt</b>
		<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Derivate als Sicherungsinstrument	30.09.2012	0	69.915	0	69.915
	31.12.2011	0	55.365	0	55.365

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

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

<b>In EUR</b>	<b>Nominalwert</b>	<b>Laufzeit</b>	<b>Tilgung p.a.</b>	<b>Zinssatz(Darlehen)</b>	<b>Zinssicherung (Swap)</b>
COREALCREDIT BANK AG	27.178.433,44 €	30.06.2014	609 T€ p.a., zusätzlich verpfändeter Ansparbetrag i.H.v. 501 T€ p.a.	EURIBOR-1M + 1,95%	4,810%

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

## 8. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelfonds enthält die Kassenbestände, die Bankguthaben, kurzfristige Wertpapiere sowie Kontokorrentverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von weniger als 3 Monaten.

Im Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind die nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträge eliminiert worden.

Der Finanzmittelfonds setzt sich folgendermaßen zusammen:

Bankguthaben und Kassenbestände (< 3 Monate)	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	T€	T€
<b>Zahlungsmittelbestand</b>	<b>121.136</b>	<b>114.463</b>
<b>Wertpapiere</b>	<b>5.460</b>	<b>15.049</b>
<b>Finanzmittelfonds</b>	<b>126.596</b>	<b>129.512</b>
Davon nicht frei verfügbar gemäß IAS 7.48	118.808	112.957

Bei den nicht verfügbaren Finanzmitteln handelt es sich um verpfändete Konten in Höhe von T€ 105.224 für die Objektfinanzierungen Düsseldorf, Stuttgart-Möhringen, Frankfurt und Nürnberg. Die verpfändeten Beträge dürfen nur für künftige Sondertilgungen und objektbezogene Investitionen für die genannten Objektfinanzierungen verwendet werden.

Darüber hinaus sind Cash-Sweep Konten in Höhe von T€ 5.715 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.

Zudem besteht gegenüber der UniCredit Bank ein verpfändetes Konto mit derzeitigem Guthaben in Höhe von T€ 515, welches als Abwicklungskonto für die Kapitaldienstzahlungen für die Darlehen der Objekte München Süddeutsche Zeitung, Hamburg, Essen-Gruga und Heilbronn verwendet wird.

Des Weiteren besteht 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. September 2012 auf T€ 125.

Des Weiteren wurde eine Mietkaution in Höhe von T€ 13 als verzinsliche Sicherungsleistung als Festgeld angelegt.

Für das Darlehen des Objektes Frankfurt wurde als Sicherheit ein Full-Cash-Sweep Konto (Mieteingangskonto) vereinbart. Der Saldo beträgt zum Stichtag T€ 7.216. 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. 50% (31. Dezember 2011: 49%) und somit € 32,0 Mio. der gesamten Mieterträge erwirtschaften. Zwei der drei Verträge mit Mieterlösen von ca. € 22,3 Mio. (31. Dezember 2011: ca. € 22,7 Mio.) sind langfristig mit Laufzeiten bis 2019 bzw. 2023.

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

### **10.1 RISIKEN UND CHANCEN**

Die Risiken, denen die Prime Office REIT-AG ausgesetzt ist, werden detailliert im Geschäftsbericht 2011 auf Seite 65 ff. (Risikomanagement) beschrieben. In den ersten neun Monaten 2012 haben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikosituation ergeben, mit folgenden beiden Ausnahmen:

- unter den Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken im Geschäftsbericht 2011 auf Seite 70 genannten Zinsfestschreibungen konnte für das Darlehen mit der am 30. Juni 2012 endenden Zinsfestschreibung eine marktgerechte Verlängerung der Zinskonditionen um weitere zwei Jahre erreicht werden.
- das im Geschäftsbericht 2011 unter Leerstandsrisiken auf Seite 71 genannte Mietvertragsende der Deutschen Rentenversicherung im Objekt Nürnberg zum 31. Juli 2013 konnte auf den 31.12.2013 verschoben werden.

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

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

Am 02. November 2012 wurde der Vertrag über den Verkauf der Immobilie in Hamburg (Imtech-Gebäude, Hammerstraße 30/34) notariell beglaubigt. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer wird am 31. Dezember 2012 erfolgen.

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

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

Zum anderen zählten bis zum 4. Juli 2012 dazu die DCM Deutsche Capital Management AG sowie ihre Tochtergesellschaften DCM Real Estate Management GmbH, DCM Service GmbH, die verschiedene Dienstleistungen für einige der Aktionäre erbringt, DCM Verwaltungs GmbH, die Verwaltung GIH Grundbesitzinvestitionsgesellschaft Hamm mbH und die DFM GmbH, die als Komplementärin einzelner Grundstücks-KGs agiert.

Des Weiteren war bis zum 4. Juli 2012 als nahe stehende Person Herr Johann Deinböck zu nennen, der zum damaligen Zeitpunkt Mehrheitsaktionär der DCM Deutsche Capital Management AG sowie deren Aufsichtsratsvorsitzender war. Darüber hinaus ist Herr Deinböck Mehrheitsgesellschafter, einer der geschäftsführenden Kommanditisten sämtlicher Grundstücks-KGs sowie persönlich geschäftsführender Kommanditist in einer der Grundstücks-KGs. Des Weiteren war zum damaligen Zeitpunkt Herr Deinböck im Rahmen einer atypisch stillen Beteiligung an der DCM Real Estate Management GmbH beteiligt. Zusätzlich war Herr Deinböck Geschäftsführer der Bayrischen Fondsverwaltung GmbH, die Komplementärin der MOM Mall of Munich Beteiligungs GmbH & Co. Objekt Hopfenpost KG (MOM) ist.

Mit Datum vom 28. September 2007 (letzter Nachtrag vom 18. Januar 2011) hat die Gesellschaft mit der DCM Deutsche Capital Management AG und der DCM Real Estate Management GmbH eine Vereinbarung über Leistungen im Bereich des Property Management geschlossen. Die Vergütung aus diesem Vertrag beliefen sich bis zum 4. Juli 2012 auf insgesamt netto T€ 1.175 (davon T€ 226 umlagefähig; Vorjahr: T€ 1.179, davon T€ 314 umlagefähig). Seit dem 1. Juli 2011 richtet sich die Verwaltervergütung nach dem Verkehrswert der Immobilien. Die Prime Office REIT-AG hat von der MOM Büroräume angemietet, für die bis zum 4. Juli 2012 insgesamt T€ 106 (Vorjahr: T€ 74 an die MOM und T€ 13 an die DCM Deutsche Capital Management AG) gezahlt wurden. Ab dem 1. September 2011 hat die Prime Office REIT-AG von der MOM neue Büroräume angemietet, für die monatlich netto T€ 15 gezahlt werden.

Sämtliche Geschäfte sind zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen worden.

#### **10.4 Vorstand**

Vorstände der Gesellschaft sind:

1. Herr Claus Hermuth, Vorstandsvorsitzender, Rechtsanwalt,
2. Herr Alexander von Cramm, stellvertretender Vorstandsvorsitzender, Kaufmann,
3. Herr Heinz-Theo Tetsch, Kaufmann (bis 30. Juni 2012).

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

1. Herr Prof. Dr. h.c. Roland Berger (Vorsitzender), Unternehmensberater,
2. Herr Prof. Dr. Kurt Faltlhauser (stellvertretender Vorsitzender), Bayerischer Staatsminister der Finanzen a.D.,
3. Herr Prof. Dr. Franz-Joseph Busse, Hochschullehrer,
4. Herr Stefan Giesler, Steuerberater,
5. Herr Prof. Dr. Harald Wiedmann, Wirtschaftsprüfer,
6. Herr Dr. Lutz Mellinger, Kaufmann.

München, den 8. November 2012

Claus Hermuth  
Vorstand

Alexander von Cramm  
Vorstand

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

München, den 8. November 2012

Claus Hermuth  
(Vorstand)

Alexander von Cramm  
(Vorstand)



## Informationen zur Prime Office REIT-AG

Emissionskurs	6,20 Euro
XETRA-Schlusskurs 28. September 2012	3,40 Euro
Tiefst-/ Höchstkurs in der Berichtsperiode	2,80 Euro/ 4,50 Euro
Marktkapitalisierung 28. September 2012	176,6 Mio. Euro
Amtlicher Markt Index	Prime Standard, Frankfurt und XETRA FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series, RX REIT Index, SDAX Index
Anzahl Aktien	51.941.445 Stück
Börsenkürzel	PMO
Wertpapierkennnummer (WKN)	PRME01
ISIN	DE000PRME012
Designated Sponsors	Berenberg Bank, Close Brothers Seydler

## Unternehmenskalender 2012/ 2013

12. – 14.11.2012	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
14. – 17.11.2012	Führungstreffen Wirtschaft, Berlin
21.11.2012	German Property Briefing, London (PIE)
22. – 23.11.2012	Roadshow Baader Bank London, Zürich
11.12. – 12.12.2012	Small- & MidCap-Conference CB Seydler, Genf
2013	
12. – 15.03.2013	MIPIM, Cannes
21.03.2013	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2012
03.04.2013	VIP Real Estate Konferenz, Deutsche Bank, Frankfurt
11. – 12.03.2013	Deutschlandkonferenz Bankhaus Lampe, Baden Baden
24.04.2013	Hauptversammlung
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

## Kontakt

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

## IR & PR-Kontakt

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

## Impressum

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