Prime Office

Prime Office REIT-AG

Neunmonatsbericht 2013

INHALT

3 Prime Office REIT-AG in Q1-Q3/2013 auf einen Blick

4 Brief des Vorstands

6 Zwischenlagebericht der Prime Office REIT-AG

6 Konjunkturbericht
7 Portfoliobericht
10 Unternehmensentwicklung
16 Personal
16 Risikomanagement
17 Die Prime Office Aktie
19 Nachtragsbericht
19 Prognosebericht
21 Chancenbericht und Ausblick

22 Ungeprüfter verkürzter Zwischenabschluss per 30. September 2013 der Prime Office REIT-AG

23 Gewinn- und Verlustrechnung
24 Gesamtergebnisrechnung
25 Bilanz
26 Eigenkapitalveränderungsrechnung
27 Kapitalflussrechnung
28 Ausgewählte erläuternde Anhangangaben

47 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

48 Informationen zur Prime Office REIT-AG, Unternehmenskalender und Impressum

Prime Office REIT-AG in Q1-Q3/2013 auf einen Blick

- Neunmonatsergebnisse wesentlich geprägt von Sonder- und Einmaleffekten in Zusammenhang mit der Verschmelzung mit der OCM German Real Estate GmbH sowie der Immobilienbewertung, die in einem Periodenverlust von -88,5 Mio. Euro resultieren
- Derzeitiger Leerstand von rund 18 % und verkaufte Objekte führen zu einem Rückgang der Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung um rund 29 % auf 38,7 Mio. Euro
- Funds from Operations (FFO): Leerstand und Sondereffekte resultieren in FFO in Höhe von -3,3 Mio. Euro, die somit unter dem Vorjahresergebnis liegen
- REIT-Eigenkapitalquote per 30. September 2013 mit rund 40 % weiter unter Vorgabe des REIT-Gesetzes; Erreichung der Mindesteigenkapitalquote von 45 % durch Verkaufsprozess zum Jahresende 2013 realistisch
- Net Asset Value (NAV) reduziert sich durch Anpassung der beizulegenden Immobilienwerte auf 377,7 (31.12.12: 468,4) Mio. Euro bzw. 7,27 (31.12.12: 9,02) Euro pro Aktie; Net-NAV (Eigenkapital pro Aktie) liegt bei 6,12 (31.12.12: 7,49) Euro pro Aktie
- Deutlicher Rückgang der Verschuldung im Zuge der anhaltenden, vorzeitigen Rückführung von Darlehen: Gesamtverbindlichkeiten sinken auf 554,5 Mio. Euro; Loan-to-Value auf 59,4 % (31.12.12: 60,2%) reduziert
- Verschmelzung mit der OCM German Real Estate Holding AG wurde in Q3/2013 besiegelt: Verschmelzungsvertrag und Transaktionsvereinbarung erhielten mit rund 80 % breite Zustimmung der Aktionäre auf der ordentlichen Hauptversammlung. Verschmelzung kann nunmehr in Q1/2014 erfolgen.
- Vermietungserfolge in Stuttgart und Heilbronn: Langfristiger Mietvertrag mit der Daimler AG in Stuttgart/Möhringen: Nach Vertragsunterzeichnung über insgesamt rund 11.300 Quadratmeter Mietfläche im August nutzte Daimler eine Mietoption und erweiterte die angemieteten Flächen um rund 4.100 Quadratmeter auf nunmehr insgesamt 15.400 Quadratmeter. Ab 2014 wird im „Emporia“ in Stuttgart/Möhringen damit Vollvermietung erreicht. Langfristiger Mietvertrag mit Städtischen Grundbuchamt in Heilbronn über rund 14 % der Mietfläche des Objekts unterzeichnet
- Verkauf des Bürogebäudes in der Hufelandstraße in München (BMW-Designcenter) im September vollzogen
- Vorstand bestätigt Umsatzprognose von 51 bis 53 Mio. Euro und passt FFO-Guidance auf -3 bis -6 Mio. Euro im Gesamtjahr 2013 an

KENNZAHLEN ZUM 30. SEPTEMBER 2013 IM ÜBERBLICK

Ertragskennzahlen und Mitarbeiter	**01.01.-30.09.13**	**01.01.-30.09.12**	**Delta**	**Delta**
in Mio. Euro (IFRS)			**in %**	**absolut**
Umsatzerlöse	38,7	54,7	-29,2%	-15,9
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	29,2	46,8	-37,5%	-17,6
Operatives Ergebnis (EBIT)	-65,3	31,5	-307,2%	-96,8
Finanzergebnis	-23,2	-24,2	4,2%	1,0
Periodenergebnis	-88,5	7,3	-1312,3%	-95,8
Ergebnis je Aktie (in Euro)	-1,70	0,14	-1314,3%	-1,84
EPRA-Ergebnis je Aktie	-0,05	0,30	-117,9%	-0,4
Funds from Operations (FFO)	-3,3	19,6	-116,7%	-22,8
FFO je Aktie	-0,06	0,38	-115,8%	-0,44
Mitarbeiter (Personen)	9	9	0,0%	0,0

Bilanzkennzahlen	**30.09.2013**	**31.12.2012**	**Delta**	**Delta**
in Mio. Euro			**in %**	**absolut**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	803,1	907,9	-11,5%	-104,8
Bankguthaben und Kassenbestände	55,8	64,4	-13,3%	-8,6
Bilanzsumme	872,7	1.031,6	-15,4%	-158,9
Eigenkapital	318,1	389,1	-18,2%	-71,0
Eigenkapital je Aktie (in Euro)	6,12	7,49	-18,2%	-1,37
REIT-Eigenkapitalquote (in Prozent)	39,6	42,9	-7,6%	-3,2
Gesamtschulden	554,5	642,5	-13,7%	-88,0
Nettoverschuldung	485,2	521,2	-6,9%	-35,9
Leverage (in Prozent)	60,4	57,4	5,3%	3,0
Loan-to-Value (in Prozent)	59,4	60,2	-1,3%	-0,8
Net Asset Value (NAV)	377,7	468,4	-19,4%	-90,6
NAV je Aktie (in Euro)	7,27	9,02	-19,4%	-1,75

BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das dritte Quartal 2013 war von fundamentaler Bedeutung für die Prime Office REIT-AG. Am 07. August 2013 haben die Prime Office REIT-AG und die OCM German Real Estate Holding AG eine Transaktionsvereinbarung und einen Vertrag mit dem Ziel einer Verschmelzung zu einem gemeinsamen Unternehmen unterzeichnet. Dem vorangegangen waren intensive Verhandlungen über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einer für alle Beteiligten adäquaten Transaktionsstruktur und insbesondere ein lang andauernder und gewissenhaft durchgeführter Due Diligence Prozess.

Dem strategisch wegweisenden Vorhaben stimmten die Aktionäre unserer Gesellschaft am 24. September 2013 im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung mit qualifizierten Mehrheiten von rund 80 % zu, nachdem zuvor bereits die Aktionäre der OCM German Real Estate Holding AG den Weg für eine Verschmelzung mit den erforderlichen Mehrheiten frei gemacht hatten. Den Hauptversammlungsbeschlüssen vorangegangen war im September 2013 zudem die fusionskontrollrechtliche Freigabe der Verschmelzung durch das Bundeskartellamt, sodass die Verschmelzung nunmehr zügig umgesetzt werden kann. Vor diesem Hintergrund haben sich beide Gesellschaften das Ziel gesetzt, die Verschmelzung im ersten Quartal 2014 umzusetzen. Die neue Gesellschaft wird nach Eintragung im Handelsregister den Namen Prime Office AG tragen.

Im Rahmen der Verschmelzung entsteht ein führendes, ertrags- und dividendenstarkes Unternehmen mit Fokus auf Gewerbeimmobilien in deutschen Metropolregionen, das auf einer attraktiven und sehr diversifizierten Mieterstruktur basiert. Das Immobilienportfolio der Prime Office AG wird auf Basis der Marktwertgutachten vom 30. Juni 2013 voraussichtlich einen Brutto-Substanzwert („Gross Asset Value“) von rund 2 Mrd. Euro erreichen. Mit über 800 Mietverträgen und 64 Gebäuden an 29 Standorten in Deutschland wird die Prime Office AG eine jährliche Nettokaltmiete von rund 140 Mio. Euro erwirtschaften. Darüber hinaus strebt die neue Gesellschaft weiteres internes und externes Portfoliowachstum an. Ziel ist zudem die deutliche Erhöhung der Marktkapitalisierung und des Handelsumsatzes der Aktie an der Börse, wodurch mittelfristig die Aufnahme der Prime Office AG in den MDAX-Index der Deutschen Börse angestrebt wird.

Die Entwicklung des operativen Geschäfts der Prime Office REIT-AG war in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2013 insbesondere geprägt von verschiedenen Sonder- und Einmaleffekten in Zusammenhang mit der Verschmelzung, dem derzeitigen Leerstand im Immobilienportfolio von rund 18 % sowie der unter anderem auch damit einhergehenden Anpassung der beizulegenden Zeitwerte des Immobilienportfolios: Insgesamt hatte die Marktwertanpassung des Immobilienportfolios zum 30. September 2013 in Höhe von rund 85 Mio. Euro auf 803,1 Mio. Euro einen signifikanten Einfluss auf die Ergebnisse des operativen Geschäfts der Prime Office REIT-AG im Berichtszeitraum. Die Marktwertanpassung des Immobilienportfolios trägt insgesamt kürzer werdenden Mietvertragsrestlaufzeiten, Verzögerungen im Vermietungsprozess insbesondere in Frankfurt und Düsseldorf, dem derzeitigen Leerstand von rund 18 % sowie einer leicht vorsichtigeren Markteinschätzung einzelner Immobilien Rechnung.

Schließlich führten der Leerstand im Portfolio und die erfolgten Objektverkäufe in Hamburg und in untergeordnetem Maße auch in München/Hufelandstraße (August 2013) zu einem Rückgang der Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung um rund 29 % auf 38,7 Mio. Euro. Zudem resultierten die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Fusion mit der OCM German Real Estate Holding AG bzw. den damit einhergehenden Due-Diligence- sowie Rechts- und Beratungskosten zu einem signifikanten Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Berichtszeitraum. Ein weiterer Einflussfaktor war die Abberufung des Vorstandsvorsitzenden Herrn Claus Hermuth am 28. Juni 2013. In diesem Zusammenhang wurden Verhandlungen zur Aufhebung des Dienstverhältnisses geführt, die am 24. September 2013 zum Abschluss gebracht wurden, sodass das Dienstverhältnis zum 31. Dezember 2013 einvernehmlich aufgelöst wird. Eine entsprechende aufwandswirksame Verbindlichkeit in Höhe von rund 1 Mio. Euro wurde im Berichtszeitraum gebildet.

Die Summe der Sonder- und Einmaleffekte in den ersten neun Monaten 2013 resultierte in einem signifikanten Periodenverlust in Höhe von -88,5 Mio. Euro. Die Funds from Operations („FFO“) lagen, bedingt durch den erhöhten Leerstand und die Sondereffekte, bei -3,3 Mio. Euro und damit deutlich unter dem entsprechenden Wert in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Aufgrund der vorzeitigen Rückführung von Darlehensverbindlichkeiten im Zuge der

Immobilienverkäufe in Hamburg und München sowie aufgrund von Sondertilgungen auf Kredite mit Zinssätzen von über 7 %, die vor dem Hintergrund der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur erfolgten, lag das Finanzergebnis im Berichtszeitraum trotz entsprechender Einmaleffekte mit -23,2 Mio. Euro rund 4 % unter dem Niveau der Vergleichsperiode des Vorjahres (-24,2 Mio. Euro). Insgesamt profitiert die Gesellschaft zukünftig vom weiter reduzierten Verschuldungsgrad (LTV) durch sinkende Finanzaufwendungen. Der LTV der Prime Office REIT-AG sank im Vergleich zum Stichtag 31. Dezember 2012 unter 60 % und lag zum Bilanzstichtag bei 59,4 %.

Neben den ergebniswirksamen Bewertungseffekten des Immobilienportfolios belastete weiterhin die Marktbewertung der derivativen Zinssicherungsgeschäfte (Swap-Marktwerte) die Eigenkapitalbasis der Prime Office REIT-AG. In der Folge sank die REIT-Eigenkapitalquote zum Stichtag 30. September 2013 gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2012 um 300 Basispunkte auf 39,6 %. Damit wurde die vom REIT-Gesetz geforderte REIT-Eigenkapitalquote von 45 % zum Quartalsstichtag wiederum nicht erfüllt. Grundsätzlich gewährt das REIT-Gesetz, nachdem die REIT-Mindesteigenkapitalquote von 45 % erstmals zum 31. Dezember 2011 unterschritten wurde, sanktionslos einen Zeitraum von zwei Jahren, d.h. bis zum 31. Dezember 2013, zur Wiedererreichung der gesetzlichen Vorgabe. Der Vorstand verfolgt das Ziel der Erreichung der REIT-Mindesteigenkapitalquote zum 31. Dezember 2013 und damit den Erhalt des REIT-Status mit hoher Priorität. Vor diesem Hintergrund wurde im Geschäftsjahr 2013 der Veräußerungsprozess für zwei Immobilien eingeleitet, wobei der Verkauf der Immobilie in München/Hufelandstraße bereits im September 2013 vollzogen wurde. Bis zum Jahresende 2013 soll darüber hinaus der Verkauf des SZ-Turms in München zum Abschluss gebracht werden, sodass die REIT-Mindest-Eigenkapitalquote von 45 % zum 31. Dezember 2013 eingehalten wird.

Bei einer gewichteten, durchschnittlichen Mietvertragsrestlaufzeit des Portfolios der Prime Office von ca. 7,4 Jahren sowie einem Vermietungsstand von rund 82 % bestanden für die Immobilien in Frankfurt, Düsseldorf und Heilbronn Nachvermietungserfordernisse in verschiedenen Größenkategorien. In dem Objekt in Nürnberg hatte der Mieter mitgeteilt, dass er die Fläche nicht längerfristig nutzen wird. Dennoch hat der Mieter den Mietvertrag, der zunächst im Jahr 2013 auslaufen sollte, bis Ende 2014 verlängert. Für diese Flächen gibt es bereits Mietinteressenten. Insgesamt bestehen umfangreiche Vermietungs- bzw. Vermarktungsaktivitäten für sämtliche Objekte mit Nachvermietungserfordernissen. Insbesondere in den Objekten in Frankfurt und Düsseldorf plant die Prime Office umfangreiche Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen, die sich ursprünglich im Wesentlichen auf das Geschäftsjahr 2013 konzentrieren sollten. Aufgrund der Verzögerungen im Vermietungsprozess werden sich die Umbaumaßnahmen allerdings in das Jahr 2014 hineinziehen.

Am 31. Juli 2013 hat die Gesellschaft im Büroensemble „emporia“ in Stuttgart/Möhringen mit der Daimler AG, Stuttgart, einen langfristigen Mietvertrag über eine Fläche von 11.315 Quadratmeter attraktiver Büro- und Lagerflächen sowie für 220 Pkw-Stellplätze geschlossen. Der Mietvertrag enthielt eine Option auf die Anmietung zusätzlicher Flächen. Hiervon machte die Daimler AG im Oktober 2013 Gebrauch und mietete weitere rund 4.100 Quadratmeter im Büroensemble „emporia“ an. Durch die Ausweitung der durch die Daimler AG angemieteten Flächen, die damit insgesamt rund 15.400 Quadratmeter umfassen, erreicht das Objekt den Status der Vollvermietung.

Zusammenfassend betrachtet war das dritte Quartal 2013 somit neben der richtungsweisenden Entscheidung der Verschmelzung mit der OCM German Real Estate Holding AG, durch die ein führendes, ertrags- und dividendenstarkes Unternehmen mit Fokus auf Gewerbeimmobilien in deutschen Metropolregionen entsteht, insbesondere auch von operativen Fortschritten auf der Vermietungsseite sowie dem Verkauf von Immobilien geprägt. Zudem konnte der Verschuldungsgrad der Gesellschaft im Zuge der Optimierung der Finanzierungsstruktur durch vorzeitige Darlehensrückführungen im Zuge der Immobilienverkäufe bzw. durch weitere Sondertilgungen deutlich reduziert werden, sodass der Verschuldungsgrad („Loan-to-Value“) mit nunmehr 59,4 % unter der Marke von 60 % liegt.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung unseres Vorhabens, die Prime Office REIT-AG durch den Zusammenschluss mit der OCM German Real Estate Holding AG wieder auf einen ertrags- und dividendenstarken Wachstumskurs zu bringen, danken wir Ihnen sehr herzlich. Wir werden auch in Zukunft alles daran setzen, die gesetzten Ziele im Sinne unserer Aktionärinnen und Aktionäre zu erreichen.

Ihr

Vorstand der Prime Office REIT-AG

ZWISCHENLAGEBERICHT DER PRIME OFFICE REIT-AG

Konjunkturbericht

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Der Internationale Währungsfonds (IWF) prognostiziert für das Jahr 2013 einen Anstieg der weltwirtschaftlichen Gesamtproduktion um 2,9 Prozent. Damit hat der IWF seine Wachstumsprognose gegenüber Juli 2013 um 0,3 Prozentpunkte gesenkt. Insgesamt wächst die Weltwirtschaft nach Ansicht des IWF langsamer, da das Wachstum in China und anderen Schwellenländern jüngst zyklische Höchststände erreicht hat. Zwar bleiben die Wachstumsraten in diesen Regionen weiterhin hoch, doch wird erwartet, dass das Wachstum unter den Niveaus der letzten Jahre zurück bleibt. Positive Signale für die Weltwirtschaft kamen nach Ansicht des IWF zuletzt aus den USA und der Eurozone: So profitierten die Vereinigten Staaten jüngst von einer soliden Binnennachfrage. Zudem scheint die Euro-Zone langsam die Rezession hinter sich lassen zu können.

Der Impuls für ein moderates Wachstum der Weltwirtschaft kommt nach Ansicht des IWF von den entwickelten Volkswirtschaften, die im Jahr 2013 um 1,2 % und im Jahr 2014 um 2 % wachsen werden. Insgesamt bestehen aber weiterhin Risiken für eine negative Entwicklung der Weltwirtschaft. Die Kontraktion der Eurozone soll in diesem Jahr nunmehr um 0,1 %-Punkte geringer ausfallen (Juli 2013: -0,4 %) und 2014 dann mit +1 % wieder einen moderaten Wachstumskurs einschlagen. Der IWF erwartet einen Anstieg des Welthandels von 2,9 % im Jahr 2013 bzw. 4,9 % im Jahr 2014 und liegt damit jeweils unter den Prognosen vom Juli 2013.

Nach Einschätzung des IWF bleibt Deutschland weiterhin die Konjunkturlokomotive im Euroraum: So wird für Deutschland ein Wachstum von 0,5 % in 2013 bzw. 1,4 % in 2014 erwartet. Damit wurde die Wachstumsprognose für Deutschland gegenüber dem Juli 2013 erhöht.

Nach Ansicht führender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute, die im Oktober 2013 eine Gemeinschaftsstudie veröffentlicht haben, steht die deutsche Wirtschaft am Beginn eines konjunkturellen Aufschwungs, der von den freundlichen binnenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen unterstützt wird. Zudem wirkten sich verschiedene Faktoren positiv auf die deutsche Wirtschaft aus: die sinkende Unsicherheit im Euroraum, günstige Finanzierungsbedingungen sowie eine sich belebende Weltwirtschaft, die insgesamt die Investitionstätigkeit beflügelt. Angesichts der schwachen Entwicklung im Winterhalbjahr 2012/2013 erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute einen preisbereinigten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 0,4 % im Jahr 2013 bzw. von 1,8 % im Jahr 2014.

Die Konjunkturaussichten für Deutschland, die sich im ZEW-Index, dem Index des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung, widerspiegeln, blieben auch im Oktober 2013 weiter positiv. Gleichwohl hat sich die Bewertung der aktuellen konjunkturellen Lage für Deutschland leicht verschlechtert. Demgegenüber hat die Konjunkturerwartung für Deutschland mit einem Indikatorwert von 52,8 Punkten ihren besten Stand seit April 2010 erreicht. Ebenso hat sich die Konjunkturerwartung für die Eurozone im Oktober 2013 verbessert. Gegenüber dem Vormonat stieg der Indikatorwert um 0,5 Punkte auf 59,1 Punkte während sich der Indikator für die aktuelle Konjunkturlage im Euroraum auf -60,9 Punkte verschlechterte.

Das Bundeswirtschaftsministerium stellte in seinem Oktober-Bericht zur wirtschaftlichen Lage in Deutschland fest, dass sich die deutsche Wirtschaft weiterhin auf solidem Wachstumskurs befinde. Im Rahmen der Herbstprojektion kam die Bundesregierung zu dem Schluss, dass die tragende Säule des Wachstums die binnenwirtschaftlichen Kräfte seien. Hintergrund sei die optimistische Stimmung in deutschen Unternehmen und die zunehmenden Investitionen in Bauten und Ausrüstungen. Zudem seien Beschäftigung und Einkommen spürbar gestiegen, sodass der private Konsum zunehme. Insgesamt rechnet die Bundesregierung in ihrer Herbstprojektion mit einer Beschleunigung der wirtschaftlichen Dynamik im Jahr 2014. Für 2013 erwartet die Bundesregierung ein Wachstum von 0,5 Prozent und für 2014 von 1,7 Prozent.

DER BÜROIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Der international agierende Immobiliendienstleister Jones Lang LaSalle (JLL) stellte in seinem Bericht über den deutschen Büroimmobilienmarkt im Oktober 2013 fest, dass der deutsche Investmentmarkt bei einem sich

stabilisierenden Vermietungsmarkt Kurs auf das beste Transaktionsjahr seit 2007 nehme. Weiterhin bestimme ein reges Transaktionsgeschehen den deutschen Investmentmarkt. Auch wenn derzeit noch großvolumige Transaktionen fehlen würden, sei zu erwarten, dass entsprechende Transaktionen noch im vierten Quartal 2013 zum Abschluss gebracht werden könnten. Demnach seien zahlreiche große Transaktionen bereits in Vorbereitung oder stünden kurz vor dem Abschluss.

Der Bürovermietungsmarkt hat seinen Erholungskurs im Jahr 2013 laut JLL von Quartal zu Quartal weiter fortgesetzt. Auch wenn weiterhin Umsatzrückgänge verzeichnet worden seien, seien die Rückgänge zunehmend geringer ausgefallen. Vor diesem Hintergrund bezeichnete JLL das Aufholtempo in den großen Immobilienstandorten als überraschend hoch. Büronutzer würden die Objekte auch weiterhin intensiv prüfen, bevor entsprechende Anmietungsentscheidungen getroffen würden. Insofern würden Entscheidungsprozesse viel Zeit in Anspruch nehmen. Grundsätzlich sei das Geschehen auf dem Vermietungsmarkt jedoch nicht von einer Nachfrageschwäche, sondern vielmehr von einem Angebotsmangel gekennzeichnet. Da insgesamt eine Vielzahl an Mietanfragen bestünde, hat JLL die Gesamtjahresumsatzprognose für den Vermietungsmarkt in Deutschland wieder erhöht. Für den Immobiliendienstleister sei die 3 Mio. Quadratmeter-Marke im Jahr 2013 noch erreichbar, sodass der Rückgang im Vermietungsmarkt gegenüber dem Wert im Jahr 2012 bei nur noch 2 % liegen würde.

Insgesamt hat sich die Nachfrage auf dem Bürovermietungsmarkt in den ersten neun Monaten des Jahres 2013 stabilisiert. Dabei war die Entwicklung in den einzelnen Regionen allerdings sehr unterschiedlich. In den kleineren Städten der sogenannten „Big 7“ konnten größere Umsatzzuwächse verzeichnet werden. Diese reichten von Köln (+13 %) über Düsseldorf (+26 %) bis hin zu Stuttgart (+36 %). Demgegenüber lag Hamburg auf Vorjahresniveau, während Frankfurt (-9 %), München (-17 %) und Berlin (-18 %) hinter den Vorjahresergebnissen zurück blieben.

Die Leerstandsquote in den sieben wichtigsten deutschen Bürostandorten reduzierte sich zum Ende des dritten Quartals 2013 um weitere 2 % auf rund 7,5 Mio. Quadratmeter. Die gemittelte Leerstandsquote sank damit weiter und liegt nunmehr bei 8,5 %. Die Marktexperten von JLL gehen nicht davon aus, dass sich der Leerstand bis zum Jahresende noch weiter verändert. In den regionalen Märkten zeigten sich weiter deutliche Unterschiede: Zweistellige Leerstände wiesen Düsseldorf (11,8 %) und Frankfurt (11,3 %) auf, während Stuttgart mit 5,4 % den niedrigsten Leerstand der sieben wichtigsten Bürostandorte in Deutschland verzeichnete.

Der Spitzenmietpreisindex als Aggregat über alle sieben Büroimmobilienhochburgen erreichte im dritten Quartal 2013 einen Stand von 172,1 Punkten (1987 = 100 Punkte). Der Index stieg damit das zwölfte Mal in Folge und erreichte den höchsten Stand seit dem dritten Quartal 2002. Im Jahresvergleich stieg der Mietpreis um 2,5 %.

Das Transaktionsvolumen lag in den ersten neun Monaten 2013 bei rund 19 Mrd. Euro (+29 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres) und unterstrich damit die Attraktivität Deutschlands als Immobilien-Investmentmarkt. Weiterhin dominierten Einzeltransaktionen das Marktgeschehen, die mit 14,4 Mrd. Euro einen Anteil von insgesamt rund 76 % am Gesamtvolumen ausmachten.

Nach Ansicht von JLL bleibt der deutsche Investmentmarkt auch weiterhin sehr attraktiv für Immobilieninvestoren. So gilt die Prämie, die sich aus der Differenz zwischen der Immobilienrendite und dem Zins für Staatsanleihen ergibt, weiterhin als relativ hoch. Das gilt auch für Core-Immobilien, die trotz der aktuell vorherrschenden Produktknappheit weiterhin im Fokus der Investoren stehen. Insgesamt besteht weiterhin großes Vertrauen in den Immobilienstandort Deutschland, welches für nachhaltiges Interesse und eine hohe Nachfrage sorgt. Insgesamt rechnet JLL mit einem Transaktionsvolumen von 30 Mrd. Euro im Gesamtjahr 2013, was damit das höchste Transaktionsvolumen seit 2007 bedeuten würde.

Portfoliobericht

DAS IMMOBILIENPORTFOLIO DER PRIME OFFICE-REIT AG

Das Portfolio der Prime Office REIT-AG umfasste, nachdem im September 2013 die Immobilie in München/Hufelandstraße (BMW-Designscenter) veräußert wurde, zum Bilanzstichtag 30. September 2013 insgesamt 12 Büroobjekte an zentralen Standorten in westdeutschen Großstädten und Ballungsräumen. Bei diesen Immobilien handelt es sich um Büro- bzw. Verwaltungsgebäude, die teilweise in untergeordnetem Umfang über Einzelhandels-, Gastronomie- und Hotelflächen verfügen.

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

Die Prime Office REIT-AG hat ihr Immobilienportfolio vom Gutachter CB Richard Ellis, Frankfurt, im Rahmen einer zum Stichtag 30. September 2013 durchgeführten Bewertung neu beurteilen lassen. Der Wert des Immobilienbestandes sank bei einem Leerstand von 18 % um rund 80,8 Mio. Euro bzw. 9,1 % auf rund 803,1 Mio. Euro und lag damit deutlich unter dem zum 31. Dezember 2012 festgestellten Wert in Höhe von 883,9 Mio. Euro. Die beiden veräußerten Immobilien in Hamburg und München (Hufelandstraße) sind in beiden Werten nicht enthalten („like-for-like“).

Die Marktwertanpassung zum 30. September 2013 trug vor allem dem gegenüber dem Vorjahr erhöhten Leerstand sowie einer zurückhaltenden Büroflächennachfrage an Standorten mit Nachvermietungserfordernissen (Frankfurt und Düsseldorf) Rechnung. Aus den Verzögerungen bei den Vermietungen resultierten zudem verlängerte Leerstände. Auch wurden Planungen dahingehend verändert, dass nunmehr kleinteiligere Vermietungen angestrebt werden, die höhere Investitionen unterstellen. In den entsprechenden Objekten wird nunmehr ein Vermietungsstand von leicht unter 100 % zu erwarten sein. Hinzu kam die Erhöhung der Grunderwerbsteuer im Bundesland Hessen, die zu Marktwertanpassungen der Objekte in Darmstadt und Frankfurt geführt hat. Auch resultierten leicht veränderte Markteinschätzungen bei einzelnen Objekten in einer Anpassung der beizulegenden Werte, da das Bewertungsmodell (Discounted Cashflow-Methode) in diesem Fall höhere Abzinsungsfaktoren (Discount-Rate) zur Anwendung brachte.

Die betragsmäßig größten Marktwertanpassungen gegenüber der Bewertung zum 31. Dezember 2012 erfolgten in den Objekten in Frankfurt (-39,2 Mio. Euro bzw. -25,3 %) und Düsseldorf, Am Seestern 1, (-7,3 Mio. Euro bzw. -10,8 %). Aufgrund der jüngsten Marktentwicklung wurden die Vermietungsannahmen des Vermietungsprozesses adjustiert, die Mieterwartungen an die aktuellen Marktmieten sowie die langfristige Vermietungsquote an die Multi-Tenant-Strategie angepasst. Zudem führte die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Hessen zu Marktwertanpassungen in Frankfurt und in Darmstadt (T-Online: -2,6 Mio. Euro bzw. -1,5 %; T-Systems: -1,8 Mio. Euro bzw. -3,4 %). Bei dem Objekt in Essen/Opernplatz führte die geringfügige Erhöhung des Abzinsungsfaktors aufgrund der leicht veränderten Markteinschätzung des Objekts zu einer Abwertung in Höhe von 2,6 Mio. Euro (-6,8 %). In dem Objekt in Stuttgart/Fellbach wurde der Abzinsungsfaktor auf 6,7 % erhöht. Darüber hinaus wurde aufgrund des Auslaufs einer Mietgarantie die Jahresmiete um -0,1 Mio. Euro angepasst, sodass der Marktwert des Objekts in Stuttgart/Fellbach um -4,0 Mio. Euro bzw. -10,3 % sank.

Für das Objekt München/Hultschiner Straße (SZ-Turm)wurde der beizulegende Wert von 186,5 Mio. Euro per 31. Dezember 2012 aufgrund des am 20. November 2013 geschlossenen Kaufvertrags auf 164,1 Mio. Euro angepasst. Zudem wurden in Heilbronn und Nürnberg die objektspezifischen Bewertungen des Marktumfeldes adjustiert, sodass die Bewertungen der Objekte um -0,8 Mio. Euro bzw. -2,7 % und um -0,6 Mio. Euro bzw. -4,6 % angepasst wurden.

Insgesamt betrugen die Marktwertanpassungen zum Stichtag 30. September 2013 im Vergleich zum Jahresende 2012 rund -80,8 Mio. Euro (-9,1 %). Der Portfoliowert sank damit auf 803,1 Mio. Euro. Bei einer im Vergleich zum Jahresende 2012 erhöhten Leerstandsrate von 18 %, einer gewichteten durchschnittlichen Mietvertragsrestlaufzeit von 7,4 Jahren und einer Jahresnettokaltmiete von rund 44,1 Mio. Euro rentiert das Portfolio bei 5,4 % (Bruttorendite bzw. Gross Initial Yield). Damit lag der Multiplikator leerstandsbedingt bei dem 18,4-fachen der Jahresnettokaltmiete (31. Dezember 2012: 17,4). Die Nettorendite (Net Initial Yield) bzw. die „EPRA-Topped-Up“-Nettoanfangsrendite erreichte zum 30. September 2013 4,7 % (31. Dezember 2012: 5,1 %).

Am 13. August 2013 hat die Gesellschaft mit dem Investor WealthCap einen Vertrag über den Verkauf des Bürogebäudes in der Hufelandstraße 13,15 in München geschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten für das Objekt mit einer Gesamtmietfläche von 8.224 Quadratmetern, welches an BMW als Designcenter sowie die Semcon Group vermietet ist, erfolgte mit Zahlung des vereinbarten Kaufpreises in Höhe von 20,5 Mio. Euro am 4. September 2013. Der Kaufpreis lag 0,5 Mio. Euro unter dem zur Jahresmitte 2013 beigelegten Buchwert. Auf Basis der Nettokaltmiete für das Objekt erfolgte die Transaktion zum 14,9-fachen der Kaltmiete (6,7 %) ohne Beachtung einer Ende 2016 auslaufenden Investitionsmiete.

Aufgrund der in Stuttgart/Möhringen und Heilbronn abgeschlossenen Mietverträge sank der Leerstand im Portfolio von rund 22 % zur Jahresmitte 2013 auf nunmehr 18 %.

MIETFLÄCHEN- UND MIETÜBERSICHT DER PRIME OFFICE REIT-AG ZUM 30. SEPTEMBER 2013

	Marktwert per 30.09.2013 (in Mio. Euro)	Änderung ggü. Dez. 2012 (in %)	Vermietung (in %)	Gesamt-miet-fläche (in m²)	Kaltmiet-einnahmen (in Mio. Euro p.a.)	Weighted Average Lease Term (in Jahren)
Frankfurt, Ludwig Erhard Anlage 2-8	115,9	-25,3%	2%	35.101	0,3	8,2
Darmstadt, T-Online Allee 1	169,9	-1,5%	100%	72.528	11,9	6,2
Essen, Alfredstraße 236	73,0	0,0%	100%	30.314	5,6	6,3
Darmstadt, Deutsche Telekom Allee 7	51,5	-3,4%	100%	24.686	3,4	6,6
Stuttgart, Breitwiesenstraße 5-7	39,8	1,5%	100%*	25.256	1,3	6,0
Nürnberg, Richard Wagner Platz 1	12,4	-4,6%	100%	6.445	1,1	1,4
Heilbronn, Bahnhofstraße 1-5	29,1	-2,7%	94%	14.750	2,0	5,4
Düsseldorf, Am Seestern 1	60,3	-10,8%	19%	36.109	0,8	1,0
Stuttgart, Philipp Reis Straße 2	34,9	-10,3%	100%	19.854	2,3	12,3
München, Hultschiner Straße 8	164,1	-12,0%	100%	62.237	10,5	10,0
Düsseldorf/ Meerb., Earl Bakken Platz 1	16,3	-0,6%	100%	8.038	1,3	5,9
Essen, Opernplatz 2	35,9	-6,8%	100%	24.531	2,6	9,3
	803,1	**-11,5%**	**82%**	**359.850**	**43,1**	**7,4**

* In 2014 wird Vollvermietung erreicht, CBRE klassifiziert auf Basis abgeschlossener Mietverträge in der Zukunft bereits als Vollvermietung

Quelle: CBRE Gutachten per 30. September 2013 und Unternehmensangaben (Ausnahme: München, Hultschiner Straße 8)

WESENTLICHE VERMIETUNGEN DER PRIME OFFICE-REIT AG

Im April schloss die Prime Office REIT-AG in dem Objekt in Düsseldorf/Seestern verschiedene Mietverträge mit einem Büro-Dienstleistungsunternehmen sowie Vodafone-Partnerunternehmen. Unter anderem umfasste dies einen Mietvertrag über fünf Jahre mit der XPO Project Offices GmbH. Das Unternehmen betreibt rund 4.200 Quadratmeter des Gebäudes als „Serviced Offices“ und vermietet Mietflächen an Vodafone-Partnerunternehmen bzw. technologieaffine Drittunternehmen unter. Darüber hinaus hat die Prime Office REIT-AG zusätzlich fünf Mietverträge für kleinteilige Flächen im Volumen von jeweils 450 bis 850 Quadratmetern und mit Laufzeiten zwischen sechs und 24 Monaten geschlossen. Zu diesen neuen Mietern zählen insbesondere Dienstleistungsunternehmen aus den Bereichen Beratung sowie Telekommunikation.

Statt des erwarteten und umbaubedingten Leerstands konnte die Prime Office REIT-AG durch die Vertragsabschlüsse ihre objektbezogene Vermietungsquote in dem Objekt Düsseldorf/Seestern auf rund 19 Prozent bzw. rund 6.900 Quadratmeter erhöhen. Die Prime Office REIT-AG erwartet, dass sich das bestehende Interesse potenzieller Mieter, insbesondere aus dem Kreis der lokal ansässigen Vodafone-Partnerunternehmen, zukünftig in weiteren Mietvertragsabschlüssen ausdrücken wird.

Im August 2013 hat die Gesellschaft einen langfristigen Mietvertrag mit der Daimler AG über die Anmietung von insgesamt 11.300 Quadratmetern attraktiver Büro- und Lagerflächen sowie 220 Pkw-Stellplätzen im Objekt in Stuttgart/Möhringen geschlossen. Der Mietvertrag mit der Daimler AG enthielt eine Option auf die Anmietung zusätzlicher Flächen. Hiervon machte das Unternehmen im Oktober 2013 Gebrauch und wird weitere rund 1.200 Quadratmeter Büro- und Produktionsflächen sowie ca. 2.900 Quadratmeter Lagerfläche im Büroensemble „emporia“ anmieten. Durch die Ausweitung der durch die Daimler AG angemieteten Flächen, die damit insgesamt rund 15.400 Quadratmeter umfassen, erreicht das Objekt den Status der Vollvermietung.

Im Oktober 2013 hat die Gesellschaft im Büro- und Geschäftshaus „Neckarturm“ in Heilbronn einen langfristigen Mietvertrag für 2.021 Quadratmeter bzw. rund 14 % der Gesamtmietfläche geschlossen. Mit dem Grundbuchamt der Stadt Heilbronn hat die Gesellschaft für den in der Bahnhofstrasse in Heilbronn gelegenen „Neckarturm“ einen neuen und bonitätsstarken Mieter gewonnen. Dabei waren die zentrale Lage, die gute Erreichbarkeit und die hervorragende Außenwirkung der Immobilie maßgeblich für die langfristige Anmietung. Der Mietvertrag mit einer Laufzeit von zehn Jahren beginnt am 01. November 2014. Die hochwertige Immobilie „Neckarturm“ verfügt über eine Gesamtmietfläche von 14.750 Quadratmeter, von der aktuell 13.901 Quadratmeter vermietet sind. Der entsprechende Vermietungsgrad im Objekt liegt aktuell bei 94,2 Prozent.

Unternehmensentwicklung

Mit dem gemeinsamen Ziel der Verschmelzung, haben die Prime Office REIT-AG und die OCM German Real Estate Holding AG am 7. August 2013 eine Transaktionsvereinbarung sowie einen Verschmelzungsvertrag notariell unterzeichnet. Diesem strategisch wegweisenden Vorhaben haben im September 2013 die Aktionäre der Prime Office REIT-AG im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung mit Mehrheiten von rund 80 % zugestimmt. Zudem erfolgte im September die fusionskontrollrechtliche Freigabe der geplanten Verschmelzung durch das Bundeskartellamt. Es ist das erklärte Ziel beider Unternehmen, die Verschmelzung zügig umzusetzen. Die neue Gesellschaft wird nach der Eintragung im Handelsregister unter dem Namen Prime Office AG firmieren.

Im Rahmen der Transaktion entsteht ein führendes, ertrags- und dividendenstarkes Unternehmen mit Fokus auf Gewerbeimmobilien in deutschen Metropolregionen, das auf einer attraktiven und sehr diversifizierten Mieterstruktur basiert. Das Immobilienportfolio der Prime Office AG wird auf Basis der Marktwertgutachten vom 30. Juni 2013 voraussichtlich einen Brutto-Substanzwert („Gross Asset Value“) von rund 2,2 Mrd. Euro erreichen. Mit über 800 Mietverträgen und 64 Gebäuden an 29 Standorten in Deutschland wird die Prime Office AG eine jährliche Nettokaltmiete von rund 140 Mio. Euro erwirtschaften. Darüber hinaus strebt die Prime Office AG weiteres internes und externes Portfoliowachstum an. Ziel des Unternehmens ist außerdem die deutliche Erhöhung der Marktkapitalisierung und des Handelsumsatzes der Aktie an der Börse, wodurch mittelfristig die Aufnahme der Prime Office AG in den MDAX-Index der Deutschen Börse angestrebt wird.

Die operative Geschäftsentwicklung der Prime Office REIT-AG wurde in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2013 wesentlich von verschiedenen Sonder- und Einmaleffekten beeinflusst: Zentraler Einflussfaktor war die Anpassung der beizulegenden Zeitwerte des Immobilienportfolios in einer Größenordnung von insgesamt -85,2 Mio. Euro. Die Marktwertanpassung des Immobilienportfolios erfolgte zum 30. Juni 2013 und trug einem veränderten Marktumfeld sowie den Verzögerungen bei der Vermietung der Objekte mit Nachvermietungserfordernissen Rechnung. Zudem reduzierte der Vorstand aufgrund eines abgeschlossenen Kaufvertrags für den SZ-Turm in München den beizulegenden Zeitwert des Objekts auf 164,1 Mio. Euro. Insgesamt führten der Leerstand von ca. 18 % zum 30. September 2013 und die Immobilienverkäufe zu einem Rückgang der Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung um rund 29 %. Darüber hinaus resultierte der mit der Fusion mit der OCM German Real Estate Holding AG zusammenhängende Due Diligence-Prozess in einem signifikanten Anstieg der Rechts- und Beratungskosten in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2013. Ein weiterer Einmaleffekt mit Auswirkung auf das operative Geschäft der Gesellschaft war die Abberufung des Vorstandsvorsitzenden Herrn Claus Hermuth am 28. Juni 2013. Damit einhergehende Verhandlungen zur Aufhebung des Dienstverhältnisses konnten inzwischen zum Abschluss gebracht werden, sodass das Dienstverhältnis zum 31. Dezember 2013 aufgehoben wird. Folglich mussten im Zuge der Abberufung zum Bilanzstichtag eine aufwandswirksame Verbindlichkeit in Höhe von rund 1,1 Mio. Euro eingestellt werden.

Vor dem Hintergrund verschiedener Sonder- und Einmaleffekte realisierte die Prime Office REIT-AG in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2013 bei Umsatzerlösen von 38,7 (Q1-Q3/2012: 54,7) Mio. Euro einen Periodenverlust von -88,5 Mio. Euro sowie Funds from Operations (FFO) von -3,3 (Q1-Q3/2012: 19,6) Mio. Euro. Die „EPRA-Earnings“, d.h. das um die Bewertungseffekte bereinigte Periodenergebnis, lagen im Berichtszeitraum bei -2,8 (Q1-Q3/2012: 15,6) Mio. Euro bzw. -0,05 (Q1-Q3/2012: 0,30) Euro pro Aktie.

Ertragslage

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2013 lagen die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung aufgrund des gesunkenen Vermietungsstands und eines Objektverkaufs im Jahr 2012 bei insgesamt 38,7 (Q1-Q3/2012: 54,7) Mio. Euro. Aufgrund einer Vergleichszahlung in Zusammenhang mit der Beendigung einer Mietgarantiezahlung des früheren Besitzers der Immobilie in Stuttgart/Fellbach lagen die sonstigen Erträge aus

Vermietung und Verpachtung mit 2,1 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2013 deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres (1,0 Mio. Euro).

Die Aufwendungen für die Vermietung und Verpachtung beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Instandhaltung und Vermarktung, Planungskosten für die Objekte mit Nachvermietungserfordernissen sowie die Asset Management Vergütung. Im Berichtszeitraum lagen die Aufwendungen für die Vermietung und Verpachtung mit 11,6 (Q1-Q3/2012: 8,9) Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt resultierte im Berichtszeitraum ein Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 29,2 (Q1-Q3/2012: 46,8) Mio. Euro, das mit 17,6 Mio. Euro weniger stark gesunken ist als die Umsatzerlöse im Zuge von Leerstand und Objektverkäufen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2013 mit rund 54 Tsd. Euro unter dem Niveau der Vorjahresperiode (0,2 Mio. Euro) – darin waren Einmaleffekte aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen aufgrund von Sondereffekten im Zuge der Fusionsverhandlungen und entsprechender Aufwendungen für den inzwischen abgeschlossenen Due Diligence-Prozess mit der OCM German Real Estate Holding AG mit ca. 6,8 Mio. Euro in den ersten neun Monaten deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres (3,5 Mio. Euro). Neben den Rechts- und Beratungskosten, die im Berichtszeitraum transaktionsbezogen um 3,6 Mio. Euro über dem Vergleichswert des Vorjahres lagen, betreffen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen unter anderem Publizitätskosten, Kosten der Immobilienbewertung sowie Abschlusskosten.

Bereinigt um den Einmaleffekt in Zusammenhang mit der Abberufung des Vorstandsvorsitzenden Herrn Claus Hermuth am 28. Juni 2013 lagen die Aufwendungen für Leistungen am Arbeitnehmer auf dem Niveau der Vergleichsperiode des Vorjahres. Vor dem Hintergrund der Abberufung und der inzwischen abgeschlossenen Verhandlungen zur Aufhebung des Dienstverhältnisses des Vorstandsvorsitzenden zum 31. Dezember 2013 wurde im Berichtszeitraum eine aufwandswirksame Verbindlichkeit in Höhe von 1,1 Mio. Euro eingestellt. Die Aufwendungen für Leistungen am Arbeitnehmer lagen im Berichtszeitraum bei rund 2,4 (Q1-Q3/2012: 1,3) Mio. Euro.

Die Abschreibungen betrafen in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2013 planmäßige Abschreibungen für Büroeinrichtung und Inventar der Showrooms (Musterflächen) in den Objekten in Frankfurt und Düsseldorf. Diese lagen mit rund 94 Tsd. Euro leicht über dem Niveau des vergleichbaren Vorjahreszeitraums (82 Tsd. Euro).

Das operative Ergebnis vor Bewertungsergebnis fiel im Berichtszeitraum aufgrund der beschriebenen Effekte in Zusammenhang mit der Immobilienbewertung, dem Vermietungsstand sowie der erhöhten Beratungs- und Due-Diligence-Kosten im Rahmen der Verschmelzung mit der OCM German Real Estate Holding AG um 22,1 Mio. Euro auf 20,0 (Q1-Q3/2012: 42,1) Mio. Euro.

Wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft hatten die turnusmäßige Immobilienbewertung zum 30. Juni 2013 sowie die Anpassung des beizulegenden Zeitwerts für den SZ-Turm in München. Insgesamt resultierten im Berichtszeitraum Marktwertanpassungen des Immobilienportfolios in Höhe von rund 85 Mio. Euro. Die Korrektur der beizulegenden Werte des Immobilienportfolios um -11,5 % auf rund 803,1 (31. Dezember 2012: 907,9) Mio. Euro trug hauptsächlich einem veränderten Marktumfeld Rechnung, da insbesondere eine zurückhaltende Büroflächennachfrage an den Standorten mit Nachvermietungserfordernissen (Frankfurt, Düsseldorf) zu Verzögerungen bei den Neuvermietungen geführt hat. Dementsprechend lagen die unrealisierten Verluste aus der Zeitbewertung in den ersten neun Monaten 2013 bei 85,3 (Q1-Q3/2012: 10,6) Mio. Euro.

Das operative Ergebnis (EBIT) betrug vor diesem Hintergrund in den ersten drei Quartalen 2013 -65,3 (Q1-Q3/2012: 31,5) Mio. Euro.

Die Finanzaufwendungen lagen im Berichtszeitraum mit rund 31 Mio. Euro, davon 5,5 Mio. Euro aus der Zeitbewertung derivativer Finanzinstrumente (Swap-Marktwerte), leicht über dem Finanzaufwand in der Vergleichsperiode des Vorjahres (30,7 Mio. Euro). Trotz Einmaleffekten im Zusammenhang mit vorzeitigen Rückzahlungen von Darlehen für die Objekte in Hamburg und München (SZ-Turm sowie Hufelandstraße) in Höhe von rund 2,3 Mio. Euro lagen die reinen Zinsaufwendungen im Berichtszeitraum aufgrund der insgesamt geringeren Verschuldung mit insgesamt 25,5 Mio. Euro um rund 1 Mio. Euro unter dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (Q1-Q3/2012: 26,5 Mio. Euro). Demgegenüber realisierte die Prime Office REIT-AG in den ersten neun Monaten 2013 Erträge aus der Zeitbewertung derivativer Finanzinstrumente in Höhe von 7,7 (Q1-Q3/2012: 5,8) Mio. Euro. Die

Finanzerträge betrugen im Berichtszeitraum 7,8 (Q1-Q3/2012: 6,5) Mio. Euro. Insgesamt lag der Nettofinanzierungsaufwand der Gesellschaft in den ersten drei Quartalen 2013 mit 23,2 Mio. Euro um rund 1 Mio. Euro unter dem Wert im Vergleichszeitraum des Vorjahres (Q1-Q3/2012: 24,2 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum resultierten ein operatives Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) sowie ein Periodenergebnis in Höhe von -88,5 (Q1-Q3/2012: 7,3) Mio. Euro. Bei insgesamt rund 51,9 Mio. ausgegebenen Aktien lag das Ergebnis je Aktie der Prime Office REIT-AG in den ersten neun Monaten 2013 bei -1,70 Euro nach 0,14 Euro im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Die „EPRA-Earnings“, d.h. das um die Effekte aus der Zeitbewertung des Immobilienportfolios sowie der derivativen Finanzierungsinstrumente bereinigte Periodenergebnis, betrug leerstandsbedingt sowie aufgrund verschiedener Sonder- und Einmaleffekte im Berichtszeitraum -2,8 (Q1-Q3/2012: 15,6) Mio. Euro bzw. -0,05 (Q1-Q3/2012: 0,30) Euro je Aktie.

Die Funds from Operations (FFO) lagen im Berichtszeitraum bei -3,3 Mio. Euro bzw. -0,06 Euro pro Aktie und damit aufgrund des erhöhten Leerstands sowie der beschriebenen Einmaleffekte und Sonderbelastungen deutlich unter dem Niveau der Vergleichsperiode des Vorjahres (Q1-Q3/2012: 19,6 Mio. Euro bzw. 0,38 Euro pro Aktie).

Funds from Operations („FFO“)

		9 Monate 2013	**9 Monate 2012**
		in Mio. Euro	in Mio. Euro
	Operatives Ergebnis (EBIT)	**-65,3**	**31,5**
	Bereinigung um Sondereffekte aus Veräußerungen	2,6	
-	Unrealisierte Bewertungsgewinne aus der Zeitbewertung von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien	1,2	0,8
+	Unrealisierte Bewertungsverluste aus der Zeitbewertung von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien	86,5	11,4
+	Abschreibungen	0,1	0,1
-	Zinsauszahlungen	27,1	22,5
+	Zinseinzahlungen.	0,1	0,2
-	Zinszahlungen (Saldo aus Zinsauszahlungen und -einzahlungen)	27,0	22,3
+	Zinsbereinigung zum Ende der Periode	1,0	-0,3
	Funds from Operations (FFO)	**-3,3**	**19,6**
	Funds from Operations pro Aktie (gewichtet)	**-0,06 €**	**0,38 €**

Cash Flow der Prime Office REIT-AG

Der Cash Flow aus operativer Tätigkeit lag in den ersten neun Monaten 2013 bei -1,0 Mio. Euro nach 21,5 Mio. Euro in der Vergleichsperiode des Vorjahres, was auf leerstandbedingte niedrigere Mieteinnahmen und im Vergleich zur Vorjahresperiode höhere Zinsauszahlungen in Höhe von 27,1 (Q1-Q3/2012: 22,5) Mio. Euro zurückzuführen ist. Die gestiegenen Zinsauszahlungen gehen auf die vorzeitige Rückführung von Darlehen bzw. Sondertilgungen zurück, die im Berichtszeitraum geleistet wurde und die der weiteren Reduzierung der Verschuldung der Gesellschaft dient.

Aufgrund der Kaufpreiszahlungen für die Objekte in Hamburg/Hammerstraße (Januar 2013) und München/Hufelandstraße (September 2013) lag der Cash Flow aus Investitionstätigkeit in den ersten neun Monaten 2013 mit 60,3 Mio. Euro deutlich über der Vergleichsperiode des Vorjahres (Q1-Q3/2012: 0,1 Mio. Euro). Der Cash

Flow aus Investitionstätigkeit enthält im Berichtszeitraum Investitionen in die Bestandsobjekte in Höhe von 1,4 Mio. Euro.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit war in den ersten neun Monaten 2013 geprägt von der Rückzahlung von Darlehensverbindlichkeiten (rund 67,7 Mio. Euro) im Zuge der Kaufpreiszahlungen für die Objekte in Hamburg und München sowie Sondertilgungen im Rahmen der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur. Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich im Berichtszeitraum auf -67,7 (Q1-Q3/2012: -25,0) Mio. Euro.

Der Zahlungsmittelbestand lag am 01. Januar 2013 bei 65,5 Mio. Euro. Zum Bilanzstichtag 30. September 2013 lag dieser um ca. 8,4 Mio. Euro niedriger bei rund 57,1 Mio. Euro. Davon sind insgesamt 54,2 Mio. Euro gemäß IAS 7.48 nicht frei verfügbar

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Bilanz der Prime Office REIT-AG

Die Bilanzsumme der Prime Office REIT-AG reduzierte sich im Berichtszeitraum von 1.031,6 Mio. Euro per 31. Dezember 2012 um 158,9 Mio. Euro bzw. 15,4 % auf 872,7 Mio. Euro zum Stichtag 30. September 2013.

Vornehmlicher Einflussfaktor der Bilanzverkürzung auf der Aktivseite der Bilanz war neben der Anpassung der beizulegenden Werte des Immobilienportfolios (-80,8 Mio. Euro), der Verkauf der Immobilie in München/Hufelandstraße, der zu einem Abgang aus dem Anlagevermögen in Höhe von 21 Mio. Euro führte, sowie der Rückgang der Forderungen aus Lieferung und Leistungen in Höhe von rund 42 Mio. Euro aufgrund der erfolgten Kaufpreiszahlung für das mit Wirkung zum 31. Dezember 2012 veräußerte Objekt in Hamburg.

Wesentliche Teile der kurzfristigen Vermögenswerte sind Bankguthaben und Kassenbestände (55,8 Mio. Euro) bzw. sonstige Forderungen und finanzielle Vermögensgegenstände (rund 4,1 Mio. Euro), darunter auch kurzfristige Geldmarktfondsanteile (1,3 Mio. Euro).

Neben der bereits vollzogenen Veräußerung der Immobilie in München/Hufelandstraße beabsichtigt der Vorstand der Gesellschaft die Veräußerung einer weiteren Immobilie in München (SZ-Turm, Hultschiner Straße). Der Buchwert der Immobilie wurde zum Bilanzstichtag auf 164,1 Mio. Euro angepasst. Da der Verkaufsprozess zum Bilanzstichtag 30. September 2013 bereits weit fortgeschritten war, wurde die Immobilie unter „zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte“ ausgewiesen. Insofern stiegen die kurzfristigen Vermögenswerte der Gesellschaft auf 225,5 (31. Dezember 2012: 110,5) Mio. Euro.

Die langfristigen Vermögenswerte erreichten zum Stichtag 30. September 2013 insgesamt 647,1 Mio. Euro (31. Dezember 2012: 921,1 Mio. Euro). Der Rückgang resultiert aus der Anpassung der beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens, der Veräußerung der Immobilie München (Hufelandstraße) im September 2013 sowie der Klassifizierung des Münchener Objekts (SZ-Turm) als kurzfristiger Vermögenswert, der als „zur Veräußerung gehaltener Vermögenswert“ bilanziert wurde. Es ist beabsichtigt, den Verkauf der Immobilien noch im Jahr 2013 zum Abschluss zu bringen und damit die vom REIT-Gesetz geforderte Mindest-Eigenkapitalquote von 45 % wieder zu erreichen. Insgesamt bestehen die langfristigen Vermögenswerte im Wesentlichen aus den verbleibenden, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 639,0 Mio. Euro. Mit 7,9 Mio. Euro hat sich der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente per 30. September 2013 gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2012 verringert (10,8 Mio. Euro). Im Zuge der Veräußerung des Objekts Hufelandstraße/München wurde eine beitragsfrei gestellte Lebensversicherung, die im Rahmen der Objektfinanzierung abgeschlossen wurde, gekündigt. Somit wird die Lebensversicherung nicht weiter als langfristiger finanzieller Vermögenswert klassifiziert, sondern unter kurzfristigen Vermögenswerten als sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte bilanziert. Zum Bilanzstichtag bestanden insgesamt keine langfristigen finanziellen Vermögenswerte mehr (31. Dezember 2012: 2,1 Mio. Euro).

Neben den ergebniswirksamen Einmaleffekten der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2013 belasteten in der Vergangenheit sowohl die Finanz- und Euro-Krise als auch das anhaltend niedrige Zinsniveau das Eigenkapital der Prime Office REIT-AG. Das gilt insbesondere für die Bewertung der langfristigen, derivativen Zinssicherungsinstrumente (Zinsswaps) der Immobilienfinanzierungen, die im Eigenkapital zum Stichtag 30. September 2013 zu sonstigen Rücklagen in Höhe von -52,8 Mio. Euro geführt haben. Mit einem Eigenkapital in Höhe von 318,1 Mio. Euro lag die REIT-Eigenkapitalquote der Prime Office REIT-AG zum Bilanzstichtag bei 39,6 %

und damit weiterhin unter der vom REIT-Gesetz geforderten Höhe von 45 %. Die Prime Office REIT-AG muss dieses Kriterium bis zum Jahresende 2013 erfüllen, um ihren REIT-Status nicht zu verlieren. Der Vorstand verfolgt mit hoher Priorität das Ziel, die REIT-Eigenkapitalquote auf mindestens 45 % zu erhöhen. Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand den Verkauf einer weiteren Immobilie bis zum Jahresende geplant, sodass die REIT-Eigenkapitalquote mindestens erfüllt wird. Vor dem Hintergrund des geplanten Verkaufs betragen die als „zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte“ per 30. September 2013 164,1 Mio. Euro.

Das gezeichnete Kapital stieg im Zuge des Börsengangs zur Jahresmitte 2011 um 34,5 Mio. Euro auf insgesamt 51,9 Mio. Euro per 31. Dezember 2011. Per 30. September 2013 lag das gezeichnete Kapital unverändert bei 51,9 Mio. Euro. Entsprechend blieb die Kapitalrücklage mit 625,3 Mio. Euro zum 30. September 2013 unverändert. Unter Einbeziehung der sonstigen Rücklagen, insbesondere der Rücklagen für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Zinsswaps) in Höhe von -53,1 Mio. Euro sowie einem Bilanzverlust in Höhe von -306,3 Mio. Euro ergab sich zum Stichtag 30. September 2013 für die Prime Office REIT-AG ein Eigenkapital in Höhe von 318,1 (31. Dezember 2012: 389,1) Mio. Euro.

Die Summe der kurz- und langfristigen Schulden der Prime Office REIT-AG reduzierte sich zum Stichtag 30. September 2013 gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2012 (642,5 Mio. Euro) deutlich, d.h. um 88,0 Mio. Euro auf 554,5 Mio. Euro. Der deutliche Rückgang der Gesamtverbindlichkeiten geht zurück auf vorzeitige Darlehensrückführungen bzw. Sondertilgungen im Rahmen der Optimierung der Finanzierungsstruktur. Die Summe der kurz- und langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten (ohne Derivate) sank von rund 551,0 Mio. Euro zum 31. Dezember 2012 auf 486,7 Mio. Euro zum 30. September 2013. Bereinigt um die Bewertungseffekte der derivativen Finanzierungsinstrumente wäre die Summe der kurz- und langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten nochmals gesunken. Damit einhergehend sank der Loan-to-Value (LTV) der Prime Office REIT-AG zum Stichtag 30. September 2013 auf nunmehr 59,4 % nach 60,2 % per 31. Dezember 2012. Der deutlich gesunkene LTV entlastet das Finanzergebnis in der Zukunft.

	FORMEL		**30.09.2013**	**31.12.2012**
Gesamtverbindlichkeiten	kurzfristige + langfristige Schulden	in Mio. Euro	554,5	642,5
Nettoverschuldung	Gesamtschulden – kfr. Vermögenswerte*	in Mio. Euro	485,2	521,2
Leverage	Nettoverschuldung : Marktwert der Immobilien	in %	60,4	57,4
Loan-to-Value	Verbindlichkeiten ggü. Kreditinst.: Immobilienmarktwert	in %	59,4	60,2
REIT-Eigenkapitalquote	Eigenkapital : Marktwert der Immobilien	in %	39,6	42,9

- Ohne als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte

Zum Stichtag 30. September 2013 bestanden kurzfristige Schulden in Höhe von 380,1 Mio. Euro nach 221,6 Mio. Euro zum 31. Dezember 2012. Der Anstieg der kurzfristigen Schulden geht zurück auf die Objektfinanzierungen in Düsseldorf, Nürnberg und Stuttgart, die am 31. Dezember 2013 prolongiert werden müssen und die vor diesem Hintergrund als kurzfristig klassifiziert wurden. Außerdem werden die Darlehen sowie die dazugehörigen Zinssicherungsgeschäfte der Immobilien, die als „zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte“ ausgewiesen werden, auch den kurzfristigen Verbindlichkeiten zugeordnet.

In den kurzfristigen Schulden enthalten sind kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von 360,7 (31. Dezember 2012: 212,5) Mio. Euro sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 8,4 (31. Dezember 2012: 3,4) Mio. Euro. Zum 30. September 2013 bestanden kurzfristige derivative Finanzinstrumente in Höhe von 9,6 (31. Dezember 2012: 4,3) Mio. Euro. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,4 Mio. Euro betreffen passive Rechnungsabgrenzungen (im Wesentlichen abgegrenzte Mieten). Zum Bilanzstichtag 30. September 2013 bestanden keine Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt. Diese betreffen in der Regel abzuführende Umsatzsteuern. Zum 31. Dezember 2012 betrugen diese rund 1,0 Mio. Euro.

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten lagen mit 174,4 Mio. Euro zum 30. September 2013 deutlich unter dem Wert zum Jahresende 2012 (420,9 Mio. Euro).

Die negativen Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente beliefen sich nach Rückführung der Darlehensverbindlichkeiten für die veräußerten Objekte in Hamburg und München/Hufelandstraße zum Stichtag 30. September 2013 auf insgesamt 67,8 (31. Dezember 2012: 91,5) Mio. Euro. Grundsätzlich sei angemerkt, dass

die Bewertung bzw. der Marktwert eines derivativen Finanzinstruments (Marktwert eine Zinsswaps) zum Laufzeitende grundsätzlich 0 erreicht und insofern über die Restlaufzeit deutliches Wertaufholungspotenzial bietet.

Für die Prime Office REIT-AG bestehen keine Fremdwährungsdarlehen.

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

Für das Objekt in Frankfurt liefen per 30. September 2013 Zinsbindungen für bestehende Finanzierungen mit einem Volumen von 44,2 Mio. Euro aus. In diesem Zusammenhang wurde eine Sondertilgung in Höhe von 5 Mio. Euro geleistet, sodass der verbleibende Betrag bis zum 30. März 2014 verlängert wurde. Für eine den SZ-Turm betreffende Finanzierung (Stand 31. Dezember 2012: 28,2 Mio. Euro) sind am 28. Juni 2013 Zinsbindungen ausgelaufen, wobei bereits im Januar 2013 eine Sondertilgung in Höhe von 7,5 Mio. Euro vorgenommen wurde. Die Zinsanpassung ist zu marktgerechten Konditionen erfolgt, sodass der Zins nunmehr unter dem bisher vereinbarten Niveau abgeschlossen werden konnte. Zudem erfolgte bereits im Februar 2013 eine Tilgung (3,1 Mio. Euro) auf ein Finanzierungsdarlehen bei dem Objekt T-Online in Darmstadt.

Net Asset Value

Der Net Asset Value (NAV) der Prime Office REIT-AG betrug zum Stichtag 30. September 2013 377,7 Mio. Euro, nach 468,4 Mio. Euro zum Jahresende 2012. Damit lag der NAV pro Aktie zum Stichtag 30. September 2013 bei 7,27 Euro und damit aufgrund der Anpassung der beizulegenden Werte unter dem Wert per 31. Dezember 2012 (9,02 Euro pro Aktie).

Ohne die Bereinigung der Einflüsse derivativer Finanzinstrumente lag der Net-NAV der Prime Office REIT-AG, der dem Wert des Eigenkapitals entspricht, zum 30. September 2013 bei 318,1 (31. Dezember 2012: 389,1) Mio. Euro. Daraus ergibt sich ein Net-NAV bzw. ein Eigenkapitalwert pro Aktie von 6,12 (31. Dezember 2012: 7,49) Euro.

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

		30. Sep. 13	**31. Dez. 12**
		in Mio. Euro	**in Mio. Euro**
	Eigenkapital	318,1	389,1
-	Aktive derivative Finanzinstrumente, davon:	8,2	12,2
	kurzfristige	0,3	1,4
	langfristige	7,9	10,8
-	Aktive latente Steuern	0,0	0,0
+	Passive derivative Finanzinstrumente, davon:	67,8	91,5
	kurzfristige	9,6	4,3
	langfristige	58,3	87,2
+	Passive latente Steuern	0,0	0,0
	Net Asset Value (NAV)	377,7	468,4
	Net Asset Value pro Aktie	7,27	9,02
	(nicht gewichtete Aktien)		
	Eigenkapital pro Aktie	6,12	7,49
	(nicht gewichtete Aktien)		

PERSONAL

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

	Personal
PER 30.09.2013	GESAMT
Vorstand	2
Asset Management	3
Sonstige	4
Summe	9

Der Aufsichtsrat der Prime Office REIT-AG hat in seiner Sitzung am 28. Juni 2013 beschlossen, den Vorstandsvorsitzenden Herrn Claus Hermuth mit sofortiger Wirkung abzuberufen. Gespräche zu einer einvernehmlichen Aufhebung seines Anstellungsvertrages konnten im September zum Abschluss gebracht werden, sodass das Dienstverhältnis mit Herrn Hermuth mit Ablauf des 31. Dezember 2013 einvernehmlich aufgehoben wird. Der Finanzvorstand der Gesellschaft, Herr Alexander von Cramm, hat die Aufgaben des Vorstandsvorsitzenden übernommen.

Weiter hat der Aufsichtsrat der Prime Office REIT-AG in seiner Sitzung vom 28. Juni 2013 beschlossen, Herrn Richard Berg mit Wirkung vom 1. Juli 2013 zum Vorstandsmitglied zu bestellen. Damit ist die gesetzliche und satzungsmäßige Mindestzahl von zwei Vorstandsmitgliedern gewährleistet. Herr Berg wird neben seiner Tätigkeit als Vorstandsmitglied weiterhin die Bereiche Investor Relations und Corporate Communications verantworten. Die Bestellung erfolgte zunächst bis zum 30. Juni 2014.

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

Risikomanagement

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

Zur frühzeitigen Identifikation, zur Bewertung und zum angemessenen Umgang mit wesentlichen und bestandsgefährdenden Risiken wurde ein Risikomanagementsystem eingeführt, das integraler Bestandteil des gesamten Steuerungs- und Berichterstattungsprozesses ist.

Das System regelt

- die Risikoidentifizierung sowie die Risikobewertung,
- die Risikobewältigung inkl. der zu ergreifenden Maßnahmen sowie
- die Verfolgung der Risikoentwicklung.

Das Risikomanagement wird vom Vorstandsmitglied Alexander von Cramm verantwortet und in Zusammenarbeit mit externen Beratern kontinuierlich weiterentwickelt, sodass insbesondere auch dadurch neue Ansätze und Ideen in das Risikomanagement der Prime Office REIT-AG einfließen können.

Neben einer Sofortberichterstattung bei plötzlicher Veränderung der Risikosituation werden quartalsweise Überprüfungen der bestehenden Risiken sowie eine Identifizierung potenzieller weiterer Risiken durchgeführt. Die

Ergebnisse werden vierteljährlich in einem Bericht zusammengefasst und durch den Vorstand dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Zum Bilanzstichtag 30. September 2013 bestehen Verbindlichkeiten aus Darlehen von Kreditinstituten in Höhe von insgesamt 476,9 Mio. Euro. Für Darlehen in Höhe von insgesamt 360,7 Mio. Euro ist die Restlaufzeit kürzer als ein Jahr. Die Gesellschaft verfügt noch über Mittel aus dem Börsengang in Höhe von rund 45 Mio. Euro, die für die teilweise Rückführung von Finanzierungen der Objekte in Stuttgart, Nürnberg und Düsseldorf vorgehalten werden.

Am 31. Dezember 2013 enden Finanzierungsverträge für Objekte in Stuttgart, Nürnberg und Düsseldorf mit einem Gesamtdarlehensstand von rund 95,8 Mio. Euro zum 30. September 2013, die verlängert werden müssen. Sofern es mit den finanzierenden Banken nicht zu einer Prolongation der Darlehen kommt bzw. man sich nicht auf Finanzierungsmodalitäten einigen würde, wären die entsprechenden Darlehen fällig. Der Vorstand geht davon aus, dass die Prolongationsverhandlungen planmäßig verlaufen und die Finanzierungen zu marktgerechten Konditionen verlängert werden oder aber umgeschuldet werden können. Zur Stärkung der REIT-Eigenkapitalquote und der Wiedererreichung der vom REIT-Gesetz geforderten Mindest-Eigenkapitalquote von 45 % im Geschäftsjahr 2013 hat die Gesellschaft den Verkauf von Objekten vorangetrieben bzw. durchgeführt.

Vor dem Hintergrund der Leerstände im Portfolio und der beabsichtigten Revitalisierungsmaßnahmen müssen, wie angekündigt, zusätzliche Fremdmittel aufgenommen werden. In Anbetracht des Marktwerts des Gesamtportfolios zum Bilanzstichtag von 803,1 Mio. Euro und einer Nettoverschuldung zum Bilanzstichtag in Höhe von 485,2 Mio. Euro wird dies in ausreichendem Umfang möglich sein. Der Vorstand geht davon aus, dass die Gesellschaft ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen kann.

Im vierten Quartal 2013 plant die Gesellschaft mit einer Liquidität auf Monatsbasis, d.h. liquide Mittel inkl. Geldmarktfonds, abzüglich in bar hinterlegter Sicherheiten, zwischen 1 und 35 Mio. Euro. Dabei berücksichtigt ist der Veräußerungserlös sowie dieDarlehensrückführungen für das im Verkaufsprozess befindliche Objekt.

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

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

Die Risiken, denen die Prime Office REIT-AG ausgesetzt ist, werden detailliert im Risikobericht des Geschäftsberichts für das Jahr 2012 (Seite 66 ff.) beschrieben. In den ersten neun Monaten des Jahres 2013 haben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikosituation ergeben, mit der Ausnahme, dass vor dem Hintergrund der weiterhin bestehenden Leerstände im Portfolio die Aufrechterhaltung der Liquidität davon abhängig ist, dass auch die Veräußerung des Objekts in München (Hultschiner Straße) planmäßig abgeschlossen wird oder zusätzliche Fremdmittel bzw. Eigenkapital aufgenommen werden kann. Der Bestand des Unternehmens hängt davon ab, dass zumindest eine dieser Optionen realisiert wird. Der Vorstand geht davon aus, dass die Realisierung zumindest einer der beiden Optionen überwiegend wahrscheinlich ist.

Insgesamt sieht der Vorstand unter der Prämisse, dass es im vierten Quartal 2013 nicht zu ungeplanten Mietausfällen kommt und der Objektverkauf Hultschiner Straße 8 (München) planmäßig abgeschlossen oder zusätzliche Fremdmittel bzw. Eigenkapital aufgenommen werden können, keine weiteren Risiken, die bestandsgefährdend sein können.

Die Prime Office Aktie

DIE ENTWICKLUNG DES AKTIENKURSES DER PRIME OFFICE REIT-AG

Das Kapitalmarktumfeld war im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2013 von einer wechselhaften aber dennoch überwiegend positiven Stimmung gekennzeichnet. Das Quartal begann vielversprechend, da zunächst erfreuliche Nachrichten aus der europäischen Kreditwirtschaft auf eine Erholung der Volkswirtschaften in Europa schließen ließen. Dabei ist insbesondere Spanien hervorzuheben, wo erste Fortschritte der Sanierungsbemühungen zu

erkennen waren. Darüber hinaus gab es einen positiven Trend bei den europäischen Einkaufsmanagerindizes und der ifo-Geschäftsklimaindex verzeichnete zum dritten Mal in Folge einen Anstieg, was den Börsen in den ersten Wochen des dritten Quartals deutlichen Schwung verlieh. In der Folge signalisierten positive Wirtschaftsdaten aus den USA, Asien und Europa ein mögliches Ende des Ankaufsprogramms für Staatsanleihen der US-Notenbank und somit auch der expansiven Geldpolitik der Institution. Gleichzeitig stützten aber erneut erfreuliche Entwicklungen der Stimmungsindizes der europäischen und chinesischen Einkaufsmanager sowie der Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts den Aktienmarkt, so dass keine klare Tendenz an den Börsen erkennbar war. Im Anschluss sorgte dann zunächst eine mögliche Involvierung der USA in den syrischen Bürgerkrieg für Verunsicherung bei den Anlegern. In den nächsten Wochen hellte sich das Umfeld aber wieder deutlich auf. Zum einen reagierten Anleger erleichtert auf das Ausbleiben einer militärischen Intervention der USA in Syrien. Zum anderen beließ die EZB den Leitzins bei 0,5 Prozent, was auf eine Fortsetzung der jüngsten Liquiditätspolitik schließen ließ. Auch die Ankündigung der Zentralbank, dass weiterhin Staatsanleihen auf dem bisherigen Niveau gekauft werden sollten, wurde von den Börsen äußerst positiv aufgenommen. Zum Ende des Quartals beeinflusste zunächst das Ergebnis der Bundestagswahl die Anleger positiv, bevor die Schwierigkeiten bei der Koalitionsbildung die Marktteilnehmer offensichtlich ernüchterten. Zudem sorgte die drohende Haushaltsblockade in den USA für Verunsicherung am Kapitalmarkt.

Der Kurs der Aktie der Prime Office REIT-AG war im dritten Quartal 2013 durch ein hohes Maß an Volatilität gekennzeichnet und entwickelte sich mit einem Rückgang von rund 6 Prozent insgesamt leicht negativ. Ausgehend vom XETRA-Eröffnungskurs von 3,52 Euro je Aktie am 01. Juli 2013 nahm der Aktienkurs zunächst einen positiven Verlauf und erreichte sowohl am 02. Juli 2013 als auch am 10. und 11. Juli 2013 jeweils den Quartalshöchststand von 3,65 Euro. In den folgenden Wochen geriet die Aktie dann spürbar unter Druck und entwickelte sich mit lediglich kurzen Unterbrechungen weitestgehend negativ. In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, dass die Prime Office REIT-AG am 07. August 2013 bekanntgab, dass die Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2013 im Wesentlichen von einer Marktwertanpassung des Immobilienportfolios im Volumen von rund -61 Millionen Euro beeinflusst wurde. Ferner wurden am selben Tag weitere Details zur geplanten Verschmelzung mit der OCM German Real Estate Holding AG sowie am 08. August 2013 die Ergebnisse der Immobiliengesellschaft im ersten Halbjahr 2013 kommuniziert. Der Vorstand der Prime Office REIT-AG geht davon aus, dass insbesondere die Kommunikation der signifikanten Bewertungseffekte auf das Immobilienportfolio in diesen Tagen einen negativen Einfluss auf die Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft hatte. Nachdem der Aktienkurs am 28. August 2013 den Quartalstiefststand von 2,74 Euro erreicht hatte, war in den folgenden Wochen wieder ein deutlicher Positivtrend zu erkennen. Dieser hielt bis zu den letzten Septembertagen an, bevor sich der Aktienkurs nach einer kurzen Schwächephase auf einem relativ konstanten Niveau einpendelte. Der XETRA-Schlusskurs des dritten Quartals lag am 30. September 2013 bei 3,30 Euro je Aktie.

Der Vorstand der Prime Office REIT-AG ist mit der jüngsten Entwicklung und dem aktuellen Niveau des Aktienkurses sowie dem nach wie vor zu hohen Discount auf den Nettosubstanzwert des Unternehmens (Net Asset Value oder NAV) auch weiterhin nicht zufrieden. Dementsprechend wird sich das Management zukünftig insbesondere auf eine langfristige Reduzierung des Abschlags des Aktienkurses auf den NAV konzentrieren und alles unternehmen, um eine faire Bewertung der Prime Office REIT-AG durch den Kapitalmarkt zu erreichen. Der Vorstand geht das von aus, dass sich die Prime Office-Aktie im Zuge der weiteren Umsetzung der Verschmelzung und nach Abschluss der Finanzierungsmaßnahmen deutlich erholen wird.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktionärsstruktur der Prime Office REIT-AG hat sich im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2013 bis auf eine Ausnahme lediglich geringfügig verändert. So erhöhte Ironsides Partners LLC (USA) seinen Anteil nochmals und hielt zum 30. September 2013 rund 15,2 Prozent der Aktien der Immobiliengesellschaft. Es handelt sich bei dieser Position allerdings um die Zusammenfassung der Anteile mehrerer investierter Gesellschaften unter dem Dach von Ironsides Partners LLC, so dass kein Investor mehr als 10 Prozent der Anteile an der Prime Office REIT-AG hält. Somit wird eine wichtige Bedingung des REIT-Gesetzes nach wie vor erfüllt. Insgesamt weist die Aktionärsbasis der Immobiliengesellschaft auch weiterhin einen hohen Anteil institutioneller Investoren auf, deren Anlagefokus primär auf Immobilienunternehmen liegt und die darüber hinaus langfristig orientiert sind. Dies ist aus Sicht des Managements ein Beweis für das große Vertrauen, das Investoren in die Strategie und das Geschäftsmodell der Prime Office REIT-AG haben.

Der Streubesitz der Aktien lag zum 30. September 2013 bei rund 61,2 Prozent.

Wesentliche Aktionäre der Gesellschaft mit Anteilen ≥ 3 %

Ironsides Partners LLC (USA)	15,2%
Oaktree (US)	8,4%
Morgan Stanley Investment Ltd. (UK)	6,5%
Karoo Investment S.C.A. SICAV-SIF (Lux)	5,3%
Ruffer Ltd. (UK)	3,4%
sonstiger Free-Float	61,2%

INVESTOR RELATIONS

Wie in den vergangenen Quartalen führte die Prime Office REIT-AG auch im dritten Quartal des aktuellen Geschäftsjahres kontinuierlich einen offenen Dialog mit den relevanten Akteuren des Kapitalmarkts. Die Immobiliengesellschaft besuchte nach der Sommerpause im September zunächst das SRC Forum Financial & Real Estate 2013 in Frankfurt am Main. Des Weiteren repräsentierte der Vorstand die Prime Office REIT-AG auf der German Corporate Conference 2013 der Berenberg Bank und von Goldman Sachs sowie auf der Baader Investment Conference, jeweils in München. Auch auf der German Investment Conference (GIC) von UniCredit und Kepler Cheuvreux, die ebenfalls in München stattfand, war die Immobiliengesellschaft vertreten.

Die Prime Office REIT-AG wurde zum 30. September 2013 wie auch zum Ende des zweiten Quartals des aktuellen Geschäftsjahres von insgesamt acht Bank- und Analysehäusern beobachtet. Dabei wird die Immobiliengesellschaft weiterhin überwiegend positiv beurteilt. So empfahl eine Bank die Aktie im Portfolio überzugewichten, vier Bank- und Analysehäuser rieten die Aktie zu kaufen und zwei Banken gaben die Empfehlung die Aktie zu halten. Von einer Bank lag zum Ende des dritten Quartals keine aktuelle Einschätzung vor. Die positive Beurteilung der Prime Office REIT-AG durch die Analysten spiegelt sich auch in den entsprechenden Kurszielen wider. Diese lagen zum Ende des Berichtszeitraums zwischen 3,50 Euro und 5,30 Euro je Aktie und damit ausnahmslos über dem XETRA-Schlusskurs am 30. September 2013 von 3,30 Euro je Aktie.

Nachtragsbericht

EREIGNISSE NACH STICHTAG DES ZWISCHENABSCHLUSSES

Am 20. November 2013 wurde ein Kaufvertrag für den SZ-Turm notariell beurkundet.

Prognosebericht

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Für den Euro-Raum verdichten sich die Anzeichen einer leichten wirtschaftlichen Erholung: Die Wirtschaftsleistung stieg nach eineinhalb Jahren erstmals wieder. Im Monatsbericht 10-2013 berichtet die Deutsche Bundesbank zudem von zuletzt gestiegenen ZEW-Konjunkturerwartungen für den Euroraum, auch wenn die aktuelle Wirtschaftslage derzeit noch als „schlecht“ eingestuft wird.

Der globale Ausblick, den der Internationale Währungsfonds (IWF) in seinem World Economic Outlook (Oktober 2013) gibt, ist jedoch verhalten optimistisch, denn die Wirtschaft wächst global nur langsam. Zudem bestehen Abwärtsrisiken. Dennoch hat sich der Euro-Raum auf einen leichten Wachstumskurs begeben. Der IWF erwartet für 2013 einen Anstieg der weltwirtschaftlichen Gesamtproduktion von nur noch 2,9 % und hat damit seine Prognose gegenüber Juli 2013 wiederum leicht nach unten revidiert. Für 2014 wird ein Wachstum von 3,6 % (Juli 2013: 3,8 %) erwartet. Die entwickelten Volkswirtschaften bleiben weiterhin auf Wachstumskurs. Der IWF hat seine Wachstumsprognose für die Gesamtproduktion in den entwickelten Volkswirtschaften in 2013 bei 1,2 % und in 2014 bei 2,0 % belassen.

Während die Wirtschaft im Euroraum im Jahr 2013 um 0,4 % schrumpfen soll, erwartet der IWF für 2014 die Rückkehr auf einen leichten Wachstumspfad (1,0 %). Deutschland bleibt nach Einschätzung des IWF weiter auf

Wachstumskurs. Als Vorreiter im Euroraum hat der IWF seine Prognose für Deutschland für 2013 auf 0,5 % (+0,2 %-Punkte) bzw. 1,4 % in 2014 (+0,1 %-Punkte) erhöht.

Im Oktober haben die Wirtschaftsforschungsinstitute ihre Gemeinschaftsdiagnose vorgestellt, wonach Deutschland derzeit am Startpunkt eines konjunkturellen Aufschwungs stehe. Deutschland profitiere demnach von der sinkenden Unsicherheit im Euroraum, günstigen Finanzierungsbedingungen und einer sich belebenden Weltwirtschaft, die die Investitionstätigkeit positiv beeinflusse. Für 2013 erwarten die Institute ein preisbereinigtes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,4 % und für 2014 sogar einen Anstieg der Wirtschaftsleistung um 1,8 %.

DER BÜROIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Der deutsche Immobilienmarkt nimmt in 2013 nach Angaben des international agierenden Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) unbeirrt Kurs auf das beste Ergebnis des deutschen Investmentmarktes seit 2007. Dabei bilden gute Rahmenbedingungen und positive Aussichten eine gute Basis für das Vertrauen der Akteure in den deutschen Immobilienmarkt. So bleibt die Nutzernachfrage in den wichtigsten Büroimmobilienmärkten in Deutschland auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Der Bürovermietungsmarkt erholte sich von Quartal zu Quartal, auch wenn weiterhin Umsatzrückgänge zu den jeweiligen Vorjahresquartalen bestanden. Die Umsatzrückgänge wurden allerdings von Quartal zu Quartal geringer, sodass JLL das Aufholtempo in den großen Immobilienstandorten als überraschend hoch bezeichnet. Insgesamt prüfen Nutzer sehr intensiv bevor Anmietungsentscheidungen gefällt werden, sodass Entscheidungsprozesse viel Zeit in Anspruch nehmen. Grundsätzlich sei das Marktgeschehen des Vermietungsmarkts jedoch nicht von einer Nachfrageschwäche, sondern vielmehr von einem Angebotsmangel gekennzeichnet. Weiterhin seien viele Anfragen im Markt, sodass JLL die Gesamtjahresumsatzprognose für den Vermietungsmarkt wieder erhöht hat. Schließlich scheine das Erreichen der 3 Mio. Quadratmeter-Marke in 2013 erreichbar, sodass der Rückgang im Vergleich zu 2012 bei nur noch 2 % liegen würde.

Die durchschnittliche Leerstandsquote für die sieben wichtigsten Bürostandorte in Deutschland fiel zum Ende des dritten Quartals um 2 % auf 7,49 Mio. Quadratmeter, sodass der durchschnittliche Leerstand in den wichtigsten Bürostandorten bei 8,5 % lag. Dieses Niveau sollte nach Angaben von JLL trotz zunehmender Fertigstellungen auch zum Jahresende bestehen bleiben. Für die Immobilienstandorte Frankfurt und Stuttgart erwartet JLL leichte Mietpreisanstiege zum Jahresende 2013, während die Mietniveaus in den anderen großen Bürostandorten auf dem aktuellen Niveau verharren sollten.

Aufgrund der „Attraktivität Deutschlands als Immobilien-Investment-Destination“ und einem nachhaltigen Interesse auch ausländischer Investoren zeigt sich der Investmentmarkt weiterhin sehr rege. Auch wenn derzeit noch großvolumige Transaktionen fehlen würden, seien zahlreiche großen Transaktionen in Vorbereitung bzw. stünden kurz vor dem Abschluss. Vor diesem Hintergrund rechnet JLL mit einem regen Transaktionsgeschehen, sodass für den Investmentmarkt 2013 mit einem Jahresergebnis von insgesamt rund 30 Mrd. Euro gerechnet wird. Damit würde das Ergebnis aus dem „Boomjahr“ 2007 erreicht.

INVESTITIONEN

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

Bei den zur Nachvermietung anstehenden Objekten in Frankfurt und Düsseldorf/Seestern sind zum Teil umfassende Revitalisierungsmaßnahmen geplant. Zudem werden derzeit in dem Objekt in Stuttgart/Möhringen zur Vorbereitung auf den Mieter Daimler umfassende Ertüchtigungs- und Umbaumaßnahmen durchgeführt. Das Investitionsvolumen für die drei Objekte liegt insgesamt bei rund 42 Mio. Euro und soll auch durch die Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden. Die Umbaumaßnahmen des Objekts in Stuttgart/Möhringen sollen im Jahr 2013, die Maßnahmen in Düsseldorf und Frankfurt 2013 bzw. 2014 abgeschlossen werden.

Die Investitionsstrategie zielt auf Büroimmobilien in den wichtigsten Bürostandorten in Deutschland bzw. in deutschen Großstädten mit etablierter oder wachsender Infrastruktur. Auch Projektentwicklungen bei angemessener Vorvermietung entsprechen dem Akquisitionsprofil der Prime Office REIT-AG.

Chancenbericht und Ausblick

CHANCENBERICHT

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

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

AUSBLICK

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

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

Basierend auf den oben genannten Prämissen erwartet der Vorstand der Prime Office REIT-AG bei Umsatzerlösen (inklusive Betriebskostenvorauszahlungen) in Höhe von 51 bis 53 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2013 Funds from Operations von -3 bis -6 Mio. Euro.

München, den 19. Dezember 2013

Alexander von Cramm
(Vorstand)

Richard Berg
(Vorstand)

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

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2013

	Note	01.01. bis 30.09.2013	01.01. bis 30.09.2012
		T€	T€
Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung	5.1	38.729	54.679
Sonstige Erträge aus Vermietung und Verpachtung	5.2	2.086	1.019
Aufwendungen für die Vermietung, Verpachtung und Veräußerung	5.3	-11.569	-8.881
Ergebnis aus Vermietung, Verpachtung und Veräußerung		**29.246**	**46.817**
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	54	232
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.5	-6.806	-3.513
Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer	5.6	-2.380	-1.341
Abschreibungen		-94	-82
Operatives Ergebnis vor Bewertungsergebnis		**20.020**	**42.113**
Verluste aus der Zeitwertbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.7	-85.296	-10.610
Operatives Ergebnis (EBIT)		**-65.277**	**31.503**
Finanzaufwendungen	5.8	-31.031	-30.711
Finanzerträge	5.8	7.821	6.472
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		**-88.486**	**7.264**
Sonstige Steuern		-1	0
Periodenergebnis		**-88.487**	**7.264**
Ergebnis je Aktie			
Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie	5.9	**-1,70 €**	**0,14 €**

Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2013

	Note	01.01. Bis 30.09.2013 T€	01.01. bis 30.09.2012 T€
Periodenergebnis		**-88.487**	**7.264**
Sonstiges Ergebnis			
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten		58	42
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash flow-Hedges (Zinsswaps)	7.1	17.444	-14.550
Eigenkapital-Veränderung aus Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash flow-Hedges (Währungsswaps)	7.1	0	-303
Sonstiges Ergebnis nach Steuern, welches in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern ist		**17.502**	**-14.811**
Gesamtergebnis nach Steuern		**-70.985**	**-7.547**

Bilanz zum 30. September 2013

	Note	30.09.2013 T€	31.12.2012 T€
AKTIVA			
Vermögenswerte			
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.1	864	42.570
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	6.1	4.126	2.171
Forderungen gegen das Finanzamt		254	0
Derivative Finanzinstrumente		333	1.380
Bankguthaben und Kassenbestände	6.1	55.843	64.399
		61.420	110.520
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	6.2	164.100	0
		225.520	**110.520**
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen	6.3	224	290
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	6.4	639.000	907.876
Immaterielle Vermögenswerte		33	33
Derivative Finanzinstrumente	6.1	7.886	10.812
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	6.1	0	2.071
		647.143	**921.082**
BILANZSUMME		**872.663**	**1.031.602**
PASSIVA			
Schulden			
Kurzfristige Schulden			
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	7.2	360.735	212.507
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.2	8.374	3.389
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente		9.577	4.285
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.2	1.433	470
Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt		0	971
		380.119	**221.622**
Langfristige Schulden			
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	7.2	116.169	333.693
Langfristige derivative Finanzinstrumente	7.2	58.251	87.177
		174.420	**420.870**
Summe Schulden		**554.539**	**642.492**
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	7.1	51.941	51.941
Kapitalrücklage		625.323	625.324
Sonstige Rücklagen		-52.845	-70.347
Bilanzverlust		-306.295	-217.808
		318.124	**389.110**
BILANZSUMME		**872.663**	**1.031.602**

Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2013

			Sonstige Rücklagen				
	Gezeichnetes Kapital	**Kapital-rücklage**	**Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten**	**Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow Hedges (Zinsswaps)**	**Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow Hedges (Währungsswaps)**	**Bilanzverlust**	**Eigenkapital gesamt**
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
01.01.2013	51.941	625.324	222	-70.569	0	-217.808	389.110
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	-88.487	-88.487
Sonstiges Periodenergebnis	0	0	58	17.444	0	0	17.502
Gesamtergebnis	51.941	625.324	280	-53.125	0	-306.295	318.124
30.09.2013	**51.941**	**625.324**	**280**	**-53.125**	**0**	**-306.295**	**318.124**

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

Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2013

	Note	01.01. Bis 30.09.2013 T€	01.01. Bis 30.09.2012 T€
Periodenergebnis		-88.487	7.264
Abschreibungen auf langfristige Vermögenswerte		94	82
Unrealisierte Bewertungsverluste (-gewinne) aus der Zeitwertbewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		85.296	10.570
Zinserträge und -aufwendungen	5.8	23.209	24.238
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	6.1	104	2.174
Veränderung der Verbindlichkeiten	7.2	5.216	-370
Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen		590	-170
Gezahlte Steuern		1	0
Zinsauszahlungen		-27.073	-22.528
Zinseinzahlungen		89	228
Cash Flow aus operativer Tätigkeit		-960	21.489
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		61.742	1.030
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-1.442	-880
Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte		-25	-18
Investitionen in sonstige Sachanlagen		-4	-9
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		60.270	123
Auszahlung Dividende		0	-11.947
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankdarlehen		-67.713	-12.819
Auszahlungen für Darlehensumschreibungen		0	-200
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		-67.713	-24.965
Zahlungswirksame Veränderung des Zahlungsmittelbestands		-8.402	-3.353
Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds		0	437
Zahlungsmittelbestand am Periodenbeginn		65.511	129.512
Zahlungsmittelbestand am Ende der Periode		**57.109**	**126.596**

Anhang zum Einzelabschluss der Prime Office REIT-AG

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.

Der Vorstand der Gesellschaft als übertragende Gesellschaft sowie der Vorstand der OCM German Real Estate Holding AG als übernehmende Gesellschaft, haben am 7. August 2013 in notariell beurkundeter Form (UR-Nr. W 2509/13 des Notars Dr. Hartmut Wicke, München) einen Verschmelzungsvertrag geschlossen. Der Abschluss des Verschmelzungsvertrages bedurfte zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der Hauptversammlung der Gesellschaft und der Zustimmung der Hauptversammlung der OCM German Real Estate Holding AG. Die entsprechenden Zustimmungen der jeweiligen Hauptversammlungen erfolgten mit Datum vom 23. bzw. 24. September 2013. Die Anmeldung der Verschmelzung beim Handelsregister ist zum Abschlussstichtag 30. September 2013 noch nicht erfolgt.

Vor dem Hintergrund der weiterhin bestehenden Leerstände im Immobilienportfolio der Prime Office REIT-AG ist die Aufrechterhaltung der Liquidität davon abhängig, dass die Veräußerung des Objekts in München (Hultschiner Straße 8) plangemäß abgeschlossen oder zusätzliche Fremdmittel aufgenommen werden können. Der Bestand der Gesellschaft hängt davon ab, dass zumindest eine der beiden Optionen realisiert wird. Der Vorstand geht davon aus, dass die Realisierung zumindest einer der beiden Optionen überwiegend wahrscheinlich ist.

2. GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG DES ABSCHLUSSES UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

2.1 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSSERSTELLUNG

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

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

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

2.2 WESENTLICHE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

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

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

Änderung von IAS 1- Darstellung von Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses

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

IFRS 13 Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts

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

Für einige Arten von Derivaten liegen quotierte Preise auf aktiven Märkten vor. Existieren solche Preise nicht, wie im Falle der Derivate, die durch die Prime Office REIT-AG gehalten werden, wird der Fair Value regelmäßig mit anderen Bewertungsverfahren ermittelt. Bei der Fair Value Bewertung sind sowohl das Kreditausfallrisiko des Kontrahenten als auch das eigene Kreditausfallrisiko des bilanzierenden Unternehmens zu berücksichtigen. Die Wertanpassung bei der Fair Value Ermittlung eines derivativen Finanzinstruments für das Kreditausfallrisiko des Kontrahenten wird als „Credit Value Adjustment (CVA)“, die Wertanpassung eines derivativen Finanzinstruments für das eigene Kreditausfallrisiko des bilanzierenden Unternehmens als „Debt Value Adjustment (DVA)“ bezeichnet. Aus der Berechnung dieses non-performing risks resultiert insgesamt über alle Finanzinstrumente der Prime Office REIT-AG eine Verbesserung der Marktwerte in Höhe von € 1,6 Mio.

Die Änderungen sind seit 1. Januar 2013 prospektiv anzuwenden. Die vorstehend genannte Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Prime Office REIT-AG.
IFRS 13 verlangt auch spezifische Angaben zum Zeitwert. Einige dieser Angaben sind nach IAS 34 insbesondere für Finanzinstrumente erforderlich und wirken sich damit auf den Berichtszeitraum des verkürzten Zwischenabschlusses aus. Die Gesellschaft stellt die neuen Angaben in Note 6.1 und 7.2 dar.

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

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

3. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN

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

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

Aufgrund des noch ausstehenden Nutzen- und Lastenübergangs sowie der noch ausstehenden Kaufpreiszahlung für das Objekt Hultschiner Straße 8, München, stellt die damit einhergehende Umklassifizierung des Objektes als zur Veräußerung gehalten nach IFRS 5 eine wesentliche Ermessensentscheidung des Vorstands dar.

4. WESENTLICHE SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Ein IFRS-Einzelabschluss erfordert einen gewissen Grad an Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die angegebenen Eventualforderungen und -schulden und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen. Da Schätzungen und Annahmen insbesondere vor dem Hintergrund unsicherer künftiger Entwicklungen vorzunehmen sind, weichen die Schätzungen häufig von den späteren tatsächlichen Werten ab. Schätzungsunsicherheiten mit beträchtlichen Risiken, die innerhalb des folgenden Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der ausgewiesenen Vermögenswerte und Schulden erforderlich machen könnten, werden im Folgenden zusammengefasst.

4.1 BEIZULEGENDER ZEITWERT DES ALS FINANZANLAGEVERMÖGEN GEHALTENEN IMMOBILIEN-VERMÖGENS

Der Marktwert des Immobilienportfolios, welches sowohl unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als auch unter den zur Veräußerung gehaltenen klassifizierte Vermögenswerte ausgewiesen wird, entspricht, bis auf eine Ausnahme, dem per 30. September 2013 erstellten Marktwertgutachten von CBRE GmbH (CBRE) und lag bei € 803,1 Mio. nach € 909,2 Mio. zum 31. Dezember 2012. Der Bewertungsverlust geht zurück auf die allgemeine Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, die ratierlich sinkende verbleibende Mietvertragsrestlaufzeit des Immobilienportfolios, den temporären Leerstand in einzelnen Immobilien (Stuttgart, Frankfurt und Düsseldorf) sowie insbesondere die nur noch kurze verbleibende Mietvertragsrestlaufzeit der Immobilien mit Nachvermietungserfordernissen bzw. Leerstand in Frankfurt und Düsseldorf. Aufgrund des am 20. November 2013 geschlossenen Kaufvertrags wurde bei dem Objekt Hultschiner Straße 8, München eine Reduzierung des beizulegenden Zeitwertes um € 18,4 Mio. im Vergleich zum 30. Juni 2013 auf € 164,1 Mio. vorgenommen.

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

Mit drei Ausnahmen wurde für die bestehenden Mietverträge bzw. leer stehenden Mietflächen in der Bewertung eine Vertragsverlängerungs- bzw. Mietabschlusswahrscheinlichkeit von 50% (31. Dezember 2012: drei Ausnahmen von 50%) angenommen. Bezüglich der Immobilie in Heilbronn, Bahnhofstraße 1-5 liegt der durchschnittliche Schätzwert basierend auf den einzelnen Mietflächen, bei 53% (31. Dezember 2012: 56%).Die höhere Wahrscheinlichkeit ist darauf zurückzuführen, dass bei einzelnen Mietflächen bereits Indikationen für eine Verlängerung vorliegen.

Bei dem Objekt in Nürnberg, Richard-Wagner-Platz 1 liegt der durchschnittliche Schätzwert bei 34% da die Deutsche Rentenversicherung einen Großteil der Flächen aufgeben wird. In Düsseldorf, am Seestern liegt der durchschnittliche Schätzwert der Vertragsverlängerungswahrscheinlichkeit bei 47%. Hier ist eine Verlängerungswahrscheinlichkeit von

0% für die Mieter Hochtief AG und Vodafone D2 GmbH gegeben, da die jeweiligen Mietverträge fristgerecht gekündigt wurden.

Mit Ausnahme der Immobilie Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2-8, und Düsseldorf, Am Seestern 1, wurden für die Verwaltungskosten 0,79% bis 3,55% (31. Dezember 2012: 0,77% bis 3,49%) des Jahresrohertrags der jeweiligen Immobilie berücksichtigt; die Instandhaltungskosten wurden mit € 5,27 bis € 8,84 pro m² Fläche je Jahr angesetzt (31. Dezember 2012: € 4,86 bis € 8,25 pro m² Fläche). Bei der Immobilie Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2-8, wurden für die Verwaltungskosten 65,20% (31. Dezember 2012: 75,42%) und bei der Immobilie Düsseldorf, Am Seestern 1, 12,18% (31. Dezember 2012: 1,36%) des Jahresrohertrages der Immobilie berücksichtigt.

Der im Rahmen der Bewertung gewählte Diskontierungszinssatz lag zwischen 6,30% und 7,40% (31. Dezember 2012: 6,00% bis 7,20%); der Kapitalisierungszinssatz zur Ermittlung des Restwertes betrug 5,00% bis 6,25% (31. Dezember 2012: 5,00% bis 6,20%).

Bei der Berechnung der Zahlungsströme für das Jahr 2013 wird von einer Inflationserwartung von 1,60% und für das Jahr 2014 von 1,90% ausgegangen. In den folgenden Jahren wird eine Inflationsrate von 2,0% unterstellt. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bzw. der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerte im Einzelabschluss zum 30. September 2013 betragen T€ 803.100 (31. Dezember 2012: T€ 907.876). Bei einem Rückgang der Diskontierungsrate um 0,5% würde der Marktwert des Immobilienvermögens auf insgesamt € 841,2 Mio. steigen. Bei einer Erhöhung der Diskontierungsrate um 0,5% würde der Marktwert des Immobilienvermögens jedoch auf € 780,1 Mio. sinken. Eine Erhöhung der Diskontierungsrate um 0,5% würde demnach weitere Abschreibungen in Höhe von € 29,8 Mio. bedeuten.

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

	Vermietbare Fläche in m²		Verwaltungskosten auf Basis Jahresrohertrag (gerundet)		Instandhaltungskosten auf Basis m²		Diskontierungs-zinssatz (gerundet)		Kapitalisierungs-zinssatz (gerundet)	
	30.09.2013	*31.12.2012*	30.09.2013	*31.12.2012*	30.09.2013	*31.12.2012*	30.09.2013	*31.12.2012*	30.09.2013	*31.12.2012*
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte										
Hufelandstr. 13-15, München		*8.224*		*1%*		*5,49 €/m²*		*6%*		*5%*
Hultschiner Str.8, München	62.237	*62.237*	1%	*1%*	6,52 €/m²	*4,86 €/m²*	7%	*6%*	6%	*6%*
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien										
Ludwig-Erhard-Anlage 2-8, Frankfurt am Main	35.101	*35.101*	65%	*75%*	6,25 €/m²	*6,25 €/m²*	6%	*7%*	5%	*5%*
T-Online Allee 1, Darmstadt	72.528	*72.528*	1%	*1%*	6,39 €/m²	*6,39 €/m²*	7%	*7%*	6%	*6%*
Earl-Bakken-Platz 1, Meerbusch	8.038	*8.038*	1%	*1%*	5,86 €/m²	*5,86 €/m²*	7%	*7%*	6%	*6%*
Opernplatz 2, Essen	24.531	*24.531*	1%	*1%*	5,27 €/m²	*5,27 €/m²*	7%	*7%*	6%	*6%*
Philipp-Reis Str. 2, Fellbach	19.854	*19.854*	1%	*1%*	8,84 €/m²	*8,25 €/m²*	7%	*6%*	6%	*6%*
Alfredstr. 236, Essen	30.314	*30.314*	1%	*1%*	6,35 €/m²	*6,35 €/m²*	7%	*7%*	6%	*6%*
Deutsche Telekom Allee 7, Darmstadt	24.686	*24.686*	2%	*2%*	6,51 €/m²	*6,51 €/m²*	7%	*7%*	6%	*6%*
Breitwiesenstr. 5-7, Stuttgart	25.284	*25.284*	4%	*3%*	6,27 €/m²	*6,37 €/m²*	7%	*7%*	6%	*6%*
Richard-Wagner-Platz 1, Nürnberg	6.445	*6.445*	2%	*2%*	7,01 €/m²	*7,01 €/m²*	7%	*6%*	6%	*6%*
Bahnhofstrasse 1-5, Heilbronn	14.750	*14.750*	3%	*3%*	6,78 €/m²	*6,52 €/m²*	7%	*7%*	6%	*6%*
Am Seestern 1, Düsseldorf	36.109	*35.819*	12%	*1%*	6,03 €/m²	*5,99 €/m²*	7%	*7%*	6%	*6%*

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

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5.1 UMSATZERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung und Verpachtung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerten setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01. bis 30.09.2013	**01.01. Bis 30.09.2012**
	T€	**T€**
Mieterträge	35.175	48.390
Erträge aus der Umlage von Nebenkosten	3.554	6.289
Gesamt	**38.729**	**54.679**

5.2 SONSTIGE ERTRÄGE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Die sonstigen Erträge aus Vermietung und Verpachtung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerten setzten sich wie folgt zusammen:

	01.01. bis 30.09.2013 T€	01.01. Bis 30.09.2012 T€
Ertrag aus Ablösung Mietgarantie bei Stuttgart, Philipp-Reis-Straße 2	1.684	0
Erträge aus Sanierungsvereinbarungen	172	108
Periodenfremde Erträge	147	45
Erträge aus Vertragsauflösung	51	0
Erträge aus Vorsteuerkorrekturen	22	27
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	7	46
Erträge aus der Erstattung von Rückbauleistungen	0	700
Erträge aus Reparaturen	0	84
Übrige Erträge aus Vermietung und Verpachtung	3	9
Gesamt	**2.086**	**1.019**

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

5.3 AUFWENDUNGEN FÜR VERMIETUNG, VERPACHTUNG UND VERÄUßERUNG

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

	01.01. bis 30.09.2013 T€	01.01. Bis 30.09.2012 T€
Wartung, Instandhaltung und Reparaturen	-6.556	-3.785
Objektmanagement	-1.397	-1.745
Energie, Wasser, Abwasser	-1.182	-1.482
Grundsteuern	-932	-1.020
Versicherungen	-566	-580
Buchverlust Abgang Hufelandstraße 13-15, München	-500	0
Nicht abziehbare Vorsteuer	-254	-165
Abgegrenzte Betriebskosten	-83	-85
Übrige Aufwendungen	-99	-19
Gesamt	**-11.569**	**-8.881**

5.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01. bis 30.09.2013 T€	01.01. Bis 30.09.2012 T€
Erträge aus Auflösung Rückstellungen	21	170
Erträge aus Sachbezugswerten	29	25
Erträge aus Wertpapieren	4	37
Gesamt	**54**	**232**

5.5 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01. bis 30.09.2013 T€	01.01. Bis 30.09.2012 T€
Beratungskosten	-4.599	-984
Abschluss- und Prüfungskosten	-389	-322
Publizitätskosten	-250	-381
Periodenfremde Aufwendungen	-213	-323
Werbekosten	-187	-204
Aufsichtsratsvergütung	-162	-290
Raumkosten	-154	-156
Nicht abziehbare Vorsteuer	-128	-110
Reisekosten	-117	-108
Porto / Telefon / Bürobedarf	-91	-57
Versicherungen	-91	-91
Bewertungskosten des Immobilienportfolios	-72	-82
Buchführungskosten	-69	-73
Notar- und Gerichtskosten	-68	-65
Fahrzeugkosten	-59	-58
Beiträge	-44	-37
Messekosten	-24	-23
Übrige Aufwendungen	-89	-149
Gesamt	**-6.806**	**-3.513**

Der Anstieg der Beratungskosten resultiert in Höhe von € 3,6 Mio. aus den Mergerverhandlungen mit der OCM German Real Estate Holding. Wir verweisen hierzu auf Abschnitt 1.

5.6 AUFWENDUNGEN FÜR LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER

Der Anstieg der Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer in Höhe von € 1,0 Mio. steht im Zusammenhang mit der Abberufung und den zwischenzeitlich abgeschlossenen Verhandlungen zur Aufhebung des Dienstverhältnisses des ehemaligen Vorstandsvorsitzenden am 28. Juni 2013.

5.7 VERLUSTE AUS DER ZEITWERTBEWERTUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Aufgrund des vorliegenden Immobilien-Bewertungsgutachtens zum 30. September 2013 wurden gemäß IAS 40.35 die Gewinne und Verluste aus der Marktbewertung, welche im Wesentlichen auf die zwischen den beiden Wertermittlungstagen (30. September 2012 und 31. Dezember 2011 bzw. 30. September 2013 und 31. Dezember 2012) eingetretenen Veränderungen in der Mietvertragssituation widerspiegeln, aufwandswirksam berücksichtigt. Geringfügige Veränderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze lassen sich ebenfalls auf die jeweilige

Objektsituation zurückführen und beruhen vor allem darauf, dass in Einzelfällen die Risikoeinschätzung der Objekte an die veränderten Vermietungssituationen angepasst wurde.

Bei dem Objekt Hultschiner Straße 8, München ist der Vorstand zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Änderung der wertbeeinflussenden Faktoren eingetreten ist. Aufgrund des am 20. November 2013 geschlossenen Kaufvertrags wurde bei dem Objekt Hultschiner Straße 8, München, eine Reduzierung des beizulegenden Zeitwertes um € 18,4 Mio. im Vergleich zum 30. Juni 2013 auf € 164,1 Mio. vorgenommen.

Bei dem für die Bewertung der Immobilien herangezogenen Discounted Cash Flow-Verfahren wurde darüber hinaus entsprechend der derzeitigen Entwicklung am Immobilienmarkt der Diskontierungszinssatz im Durchschnitt um 1,98% sowie der Kapitalisierungszinssatz im Durchschnitt um 1,70% heraufgesetzt.

Aufgrund dieser Bewertungskriterien und der im Zuge der Umbaumaßnahmen unvermieteten Flächen in den Objekten Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2-8, Stuttgart, Breitwiesenstraße 5-7, und Düsseldorf, Am Seestern 1, ergab sich ein saldierter Verlust für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2013 aus der Zeitwertbewertung von -T€ 85.296 nach dem für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2012 ausgewiesenen Verlust in Höhe von T€ 10.610.

5.8 NETTO-FINANZIERUNGSAUFWAND

Der Netto-Finanzierungsaufwand enthält folgende Komponenten:

	01.01. Bis 30.09.2013	**01.01. bis 30.09.2012**
	T€	**T€**
Zinsaufwendungen	-25.516	-26.490
Aufwendungen aus der Zeitwertbewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-5.515	-3.522
Fremdwährungsverluste	0	-699
Summe Finanzaufwendungen	-31.031	-30.711
Erträge aus der Zeitwertbewertung von derivativen Finanzinstrumenten	7.732	5.807
Sonstige Zinsen	69	200
Finanzerträge aus Finance Lease	20	28
Fremdwährungsgewinne	0	437
Summe Finanzerträge	7.821	6.472
Gesamt	**-23.210**	**-24.239**

5.9 ERGEBNIS JE AKTIE

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

	Note	01.01. Bis 30.09.2013	01.01. bis 30.09.2012
		T€	T€
Gewinn/-Verlust, den Eigenkapitalgebern zurechenbar		-88.487	7.264
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend)	7.1	51.941	51.941
Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie		**-1,70 €**	**0,14 €**

6. ERLÄUTERUNG ZUR BILANZ - VERMÖGENSWERTE

6.1 FINANZIELLE UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

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

		Liquide Mittel	zu Handelszwecken gehalten	Forderungen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögens-werte	Derivate als Sicherungs-instrument	Gesamt
		T€	T€	T€	T€	T€	T€
Kurzfristige Vermögenswerte:							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.09.2013	0	0	864	0	0	864
	31.12.2012	*0*	*0*	*42.570*	*0*	*0*	*42.570*
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	30.09.2013	0	1.265	1.063	1.797	0	4.126
	31.12.2012	*0*	*1.111*	*1.060*	*0*	*0*	*2.171*
Forderungen gegen das Finanzamt	30.09.2013	0	0	254	0	0	254
	31.12.2012	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Derivative Finanzinstrumente	30.09.2013	0	333	0	0	0	333
	31.12.2012	*0*	*1.380*	*0*	*0*	*0*	*1.380*
Bankguthaben und Kassenbestände	30.09.2013	55.843	0	0	0	0	55.843
	31.12.2012	*64.399*	*0*	*0*	*0*	*0*	*64.399*
	30.09.2013	**55.843**	**1.598**	**2.181**	**1.797**	**0**	**61.420**
	31.12.2012	*64.399*	*2.491*	*43.630*	*0*	*0*	*110.520*
Langfristige Vermögenswerte:							
Finanzielle Vermögenswerte	30.09.2013	0	0	0	0	0	0
	31.12.2012	*0*	*0*	*331*	*1.740*	*0*	*2.071*
Derivative Finanzinstrumente	30.09.2013	0	7.886	0	0	0	7.886
	31.12.2012	*0*	*10.812*	*0*	*0*	*0*	*10.812*
	30.09.2013	**0**	**7.886**	**0**	**0**	**0**	**7.886**
	31.12.2012	*0*	*10.812*	*331*	*1.740*	*0*	*12.883*
Gesamt	**30.09.2013**	**55.843**	**9.484**	**2.181**	**1.797**	**0**	**69.306**
	31.12.2012	*64.399*	*13.303*	*43.961*	*1.740*	*0*	*123.403*

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

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

	30.09.2013	31.12.2012
	T€	T€
Wertpapiere	1.265	1.111
Gesamt	**1.265**	**1.111**

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

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

		erfolgs-wirksam über GuV	Ineffektivität erfolgswirksam über GuV	erfolgs-neutral im Eigenkapital	erfolgsneutral durch Verrechnung mit entsprechendem Darlehen	Gesamt
		T€	T€	T€	T€	T€
Zu Handelszwecken gehaltene Derivate	30.09.2013	-3.973	0	0	0	-3.973
	31.12.2012	6.016	0	0	0	*6.016*
Derivate als Sicherungsinstrument	30.09.2013	*0*	0	*0*	*0*	0
	31.12.2012	*0*	0	-407	-15.604	*-16.011*
Zu Handelszwecken gehaltene Wertpapiere	30.09.2013	3	0	0	0	3
	31.12.2012	38	0	0	0	*38*
Gesamt	**30.09.2013**	**-3.970**	**0**	**0**	**0**	**-3.970**
	31.12.2012	*6.054*	*0*	*-407*	*-15.604*	*-9.957*

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

Bei diesen unter Anwendung eines Bewertungsverfahrens mit am Markt beobachtbaren Input-Parametern bewerteten Derivaten handelt es sich um Zinsswaps und Zins-Cap-Vereinbarungen. Die Bewertung berücksichtigt auch die in Gliederungspunkt 2.2 zu IFRS 13 dargestellten Kreditausfallrisiken.

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

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

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

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

		Stufe 1	**Stufe 2**	**Stufe 3**	**Gesamt**
		T€	**T€**	**T€**	**T€**
Zu Handelszwecken gehaltene Vermögenswerte	30.09.2013	0	8.219	0	8.219
	31.12.2012	0	*12.192*	0	*12.192*
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	30.09.2013	0	1.797	0	1.797
	31.12.2012	*0*	*1.740*	*0*	*1.740*
	30.09.2013	**0**	**10.016**	**0**	**10.016**
	31.12.2012	0	13.932	0	13.932

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

6.2 ALS ZUR VERÄUßERUNG GEHALTEN KLASSIFIZIERTE VERMÖGENSWERTE

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

Buchwerte Immobilien	**30.09.2013**	**31.12.2012**
	T€	**T€**
München, Hultschiner Straße 8	164.100	0
Gesamt	**164.100**	**0**

Der als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswert wurde von unabhängigen Gutachtern, der CB Richard Ellis Deutschland GmbH, zum 30. September 2013 mit einem Marktwert von rund € 170,9 Mio. bewertet. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum Fair Value ist für die als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerte maßgeblich. Zum angewandten Bewertungsverfahren verweisen wir auf die Erläuterungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im IFRS Einzelabschluss zum 31. Dezember 2012. Aufgrund des am 20. November 2013 geschlossenen Kaufvertrags wurde bei dem Objekt Hultschiner Straße 8, München, eine Reduzierung des beizulegenden Zeitwertes um € 18,4 Mio. im Vergleich zum 30. Juni 2013 auf € 164,1 Mio. vorgenommen.

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

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

6.3 SACHANLAGEN

Die Sachanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	30.09.2013	31.12.2012
	T€	T€
Büroeinrichtung	144	152
Showrooms	48	92
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	32	46
Gesamt	**224**	**290**

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

6.4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Das als Finanzinvestition gehaltene Immobilienvermögen hat sich wie folgt entwickelt:

	30.09.2013	31.12.2012
	T€	T€
Buchwert zum 1.1.	907.876	970.802
Investitionen in Bestandsobjekte	1.275	1.260
Abgänge bei Bestandsobjekten	-20.627	-44.000
Gewinne aus Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	1.179	1.150
Verluste aus Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	-86.491	-21.319
Umgliederung von Bestandsobjekte in "zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte"	-164.100	0
Korrektur der Mietlinearisierung aufgrund der Anwendung von IAS 40.33	-112	-17
Gesamt	**639.000**	**907.876**

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

Der Buchwert setzt sich aus folgenden Immobilien zusammen:

Buchwerte Immobilien	**30.09.2013**	**31.12.2012**
	T€	**T€**
München, Hufelandstraße 13-15	0	23.977
Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2-8	115.900	155.100
Darmstadt, T-Online-Allee 1	169.900	172.500
Düsseldorf/Meerbusch, Earl-Bakken-Platz 1	16.300	16.400
Essen, Opernplatz 2	35.900	38.500
München, Hultschiner Straße 8	0	186.500
Stuttgart, Phillip-Reis-Straße 2	34.900	38.899
Essen, Alfredstraße 236	73.000	73.000
Darmstadt, Deutsche-Telekom-Allee 7	51.500	53.300
Stuttgart, Breitwiesenstraße 5-7	39.800	39.200
Nürnberg, Richard-Wagner-Platz 1	12.400	13.000
Heilbronn, Bahnhofstraße 1-5	29.100	29.900
Düsseldorf, Am Seestern 1	60.300	67.600
Gesamt	639.000	907.876

Mit Kaufvertrag vom 13. August 2013 wurde die Immobilie München, Hufelandstraße 13-15 mit Übergang des wirtschaftlichen Eigentums zum 4. September 2013 zu einem Kaufpreis von T€ 20.500 veräußert. Dem Veräußerungspreis stand ein Buchwert zum Halbjahresabschluss in Höhe von T€ 21.000 gegenüber, so dass hierdurch ein Verlust in Höhe von T€ 500 im dritten Quartal realisiert wurde. Darüber hinaus fielen verwertungsnahe Aufwendungen in Form von Maklerkosten in Höhe von T€ 103 sowie eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von T€ 683 an.

6.5 LEASINGVERTRÄGE

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

		Bis zu einem Jahr	**Zwischen einem und fünf Jahren**	**Zwischen fünf und zehn Jahren**	**Gesamt**
		T€	**T€**	**T€**	**T€**
Mindestleasing -zahlungen	30.09.2013	32.000	119.199	58.242	209.440
	31.12.2012	*46.539*	*171.460*	*142.084*	*360.083*

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

7. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ - EIGENKAPITAL UND SCHULDEN

7.1 EIGENKAPITAL

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

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

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

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

Aus der effektiven Marktwertänderung der als Absicherungsinstrumente designierten Zinsswaps resultiert eine Veränderung der Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse aus Cash Flow-Hedges (Zinsswaps) zum 30. September 2013 in Höhe von T€ 15.924 (Vorjahr: T€ 14.550). Darüberhinaus wurden in den ersten neun Monaten 2013 T€ 1.519 aus dieser Rücklage erfolgswirksam über die Gewinn- und Verlustrechnung aufgelöst. Insgesamt ergab sich damit eine Veränderung der Rücklage für nicht realisierte Ergebnisse in Höhe von T€ 17.444.

Die Rücklage für nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten beinhaltet mit T€ 280 (31. Dezember 2012: T€ 222) die kumulierten Wertveränderungen der unter den langfristigen Forderungen ausgewiesenen Lebensversicherung, die in die Kategorie „zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert“ eingestuft wurde.

7.2 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

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

		Bis zu einem Jahr	Zwischen einem und fünf Jahren	Zwischen fünf und zehn Jahren	Gesamt
		T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	30.09.2013	360.735	116.169	0	476.904
	31.12.2012	*212.507*	*333.693*	*0*	*546.200*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.09.2013	8.374	0	0	8.374
	31.12.2012	*3.389*	*0*	*0*	*3.389*
Derivative Finanzinstrumente	30.09.2013	9.577	5.669	52.582	67.828
	31.12.2012	*4.285*	*8.667*	*78.509*	*91.461*
Sonstige Verbindlichkeiten	30.09.2013	1.433	0	0	1.433
	31.12.2012	*470*	*0*	*0*	*470*
	30.09.2013	**380.119**	**121.838**	**52.582**	**554.539**
	31.12.2012	*220.651*	*342.360*	*78.509*	*641.520*

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

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

In Währung EUR	Kreditinstitut	Nominalwert Darlehen	Enddatum der Finanzierung
München, Hultschiner Straße 8	HypoVereinsbank (Senior Loan)	54.800.000,00 €	31.12.2028
	HypoVereinbank KfW ERP	40.200.000,00 €	31.03.2021
	HypoVereinbank KfW	10.000.000,00 €	31.03.2021
	UniCredit (Senior Loan II)	30.000.000,00 €	30.06.2015

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

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

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

		erfolgswirksam über GuV	Ineffektivität erfolgswirksam über GuV	erfolgsneutral im Eigenkapital	Gesamt
		T€	T€	T€	T€
Zu Handelszwecken gehaltene Derivate	30.09.2013	5.718	0	0	5.718
	31.12.2012	*-2.930*	*0*	*0*	*-2.930*
Derivate als Sicherungsinstrument	30.09.2013	0	0	15.924	15.924
	31.12.2012	*0*	*-5.948*	*-11.400*	*-17.348*
Gesamt	**30.09.2013**	**5.718**	**0**	**15.924**	**21.642**
	31.12.2012	*-2.930*	*-5.948*	*-11.400*	*-20.278*

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

		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
		T€	T€	T€	T€
Derivate als Sicherungsinstrument	30.09.2013	0	50.740	0	50.740
	31.12.2012	*0*	*68.113*	*0*	*68.113*

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

Die Konditionen und Laufzeiten der Darlehen haben sich, mit drei Ausnahmen, gegenüber dem IFRS-Einzelabschluss vom 31. Dezember 2012 nicht verändert. Der Tilgungsplan der beiden Darlehens-Tranchen der COREALCREDIT BANK AG für Darmstadt, T-Online-Allee 1, wurde an die entsprechenden Swap-Verträge angepasst. Weiterhin wurde die Zinsbindungsfrist der Finanzierung Hypovereinsbank (Senior Loan II) auf den 30. September 2013 verlängert und der Nominalzinsaufschlag von 1,80% auf 1,20% gesenkt. Des Weiteren wurde bei der Finanzierung bei Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 2-8 zum 30. September 2013 eine Sondertilgung in Höhe von € 5,0 Mio. durchgeführt.

Die folgenden Darlehen wurden im Geschäftsjahr fällig oder wurden durch neue Darlehen ersetzt:

In Währung EUR	Kreditinstitut	Nominalwert Darlehen	Enddatum der Finanzierung
München, Hufelandstraße 13-15	DG Hyp	15.630.000,00 €	Rückführung mit Verkauf am 4.9.2013

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

8. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

Der Finanzmittelfonds setzt sich folgendermaßen zusammen:

Bankguthaben und Kassenbestände (< 3 Monate)	**30.09.2013**	**31.12.2012**
	T€	**T€**
Zahlungsmittelbestand	**55.843**	**64.399**
Wertpapiere	**1.265**	**1.112**
Finanzmittelfonds	**57.108**	**65.511**
Davon nicht frei verfügbar gemäß IAS 7.48	54.184	58.402

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

Darüber hinaus sind Cash-Sweep Konten in Höhe von T€ 5.218 (Vorjahr: T€ 6.444) enthalten, die als sonstige Sicherheit gegenüber der Landesbank Hessen-Thüringen für die Darlehen der Objekte Stuttgart-Möhringen, Nürnberg und Düsseldorf vereinbart wurden. Hierauf werden sämtliche Mietüberschüsse nach Abzug des Kapitaldienstes und der laufenden Bewirtschaftungskosten übertragen.

Des Weiteren besteht seit dem Geschäftsjahr 2012 eine Verpfändung eines Betrages in Höhe von insgesamt T€ 1.002 gegenüber der COREALCREDIT BANK AG für das Objekt Darmstadt, T-Systems, der zum Ablauf der Darlehenslaufzeit zur Leistung einer weiteren Sondertilgung verwendet wird. Dieser Betrag wird in monatlichen Raten angespart und beläuft sich zum 30. September 2013 auf T€ 626.

Zudem wurde eine Mietkaution in Höhe von T€ 34 (Vorjahr: T€ 15) als verzinsliche Sicherungsleistung als Festgeld angelegt.

Des Weiteren besteht eine Verpfändung der erhaltenen Mietgarantie für das Objekt Stuttgart, Philipp-Reis-Straße 2, in Höhe von T€ 1.906 (Vorjahr: T€ 0). Dieser Betrag wird für monatliche Tilgungsleistungen in Höhe von T€ 88 verwendet und läuft zum 30. Juni 2015 aus.

Für das Darlehen des Objektes Frankfurt wurde als Sicherheit ein Full-Cash-Sweep Konto (Mieteingangskonto) vereinbart. Der Saldo beträgt zum Stichtag T€ 1.174 (Vorjahr: T€ 6.466). Aus dem Guthaben dürfen nach schriftlicher Zustimmung der Bank Instandhaltungs-, Planungs- und Vermietungskosten beglichen werden.

9. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

Die Büroimmobilien werden alle getrennt voneinander überwacht, um die Ertragskraft jeder einzelnen Immobilie innerhalb des Segmentes bestimmen und um Entscheidungen über die Entwicklung des Segmentes rechtzeitig treffen zu können. Wir verweisen auch auf die Abschnitte 4.1 und 6.4.

Es bestehen im Segment insgesamt drei Mietverhältnisse, die zusammen ca. 66% (31. Dezember 2012: 50%) und somit € 28,1 Mio. (31. Dezember 2012: € 32,1 Mio.) der gesamten jährlichen Mieterträge erwirtschaften. Zwei der drei Verträge mit Mieterlösen von ca. € 22,4 Mio. (31. Dezember 2012: ca. € 22,4 Mio.) sind langfristig mit Laufzeiten bis 2019 bzw. 2023.

10. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN

10.1 RISIKEN UND CHANCEN

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

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

10.2 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 20. November 2013 wurde ein Kaufvertrag für den SZ-Turm notariell beurkundet.

10.3 NAHE STEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

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

Die für diese Dienstleistungen in den ersten drei Quartalen 2013 angefallenen Aufwendungen der Gesellschaft belaufen sich auf T€ 565.

Sämtliche Geschäfte sind zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen worden.

10.4 VORSTAND

Vorstände der Gesellschaft sind:

1. Herr Claus Hermuth, Vorstandsvorsitzender, Rechtsanwalt (bis 30. Juni 2013),

2. Herr Alexander von Cramm, stellvertretender Vorstandsvorsitzender (bis 30. Juni 2013) bzw. Vorstandsvorsitzender (ab 1. Juli 2013), Kaufmann,

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

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

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

7. Herr Stefan Giesler, Steuerberater,

8. Herr Prof. Dr. Harald Wiedmann, Wirtschaftsprüfer,

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

10. Herr Walter Klug, Kaufmann (ab 24. September 2013).

München, den 19. Dezember 2013

Alexander von Cramm
(Vorstand)

Richard Berg
(Vorstand)

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind."

München, den 19. Dezember 2013

Alexander von Cramm
(Vorstand)

Richard Berg
(Vorstand)

Informationen zur Prime Office REIT-AG

Emissionskurs	6,20 Euro
XETRA-Schlusskurs 30. September 2013	3,30 Euro
Tiefst-/ Höchstkurs in der Berichtsperiode	2,74 Euro/ 3,65 Euro
Marktkapitalisierung 30. September 2013	171,2 Mio. Euro
Amtlicher Markt	Prime Standard, Frankfurt und XETRA
Index	FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series, RX REIT Index, SDAX Index
Anzahl Aktien	51.941.345 Stück
Börsenkürzel	PMO
Wertpapierkennnummer (WKN)	PRME01
ISIN	DE000PRME012
Designated Sponsors	Berenberg Bank, Close Brothers Seydler

Unternehmenskalender 2013

11. – 13.11.2013	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
21.–23.11.2013	Führungstreffen Wirtschaft, Berlin
Dezember 2013	Small- & MidCap-Conference CB Seydler, Genf

Kontakt

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

IR & PR-Kontakt

Richard Berg
Mitglied des Vorstands

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

Impressum

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