

GESCHÄFTSBERICHT 2013

INHALTSVERZEICHNIS

KONZERNABSCHLUSS

S. 2 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR 2013

S. 3 KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR 2013

S. 4 KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013

S. 6 KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR 2013

S. 8 KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2013

- S. 10 1. Informationen zum Unternehmen
- S. 10 2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- S. 19 3. Segmentberichterstattung
- S. 19 4. Unternehmenszusammenschlüsse
- S. 20 5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- S. 25 6. Erläuterungen zur Konzernbilanz
- S. 37 7. Sonstige Erläuterungen

BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

- S. 60 1. Grundlagen der Gesellschaft
- S. 64 2. Wirtschaftsbericht
- S. 71 3. Risiko- und Chancenbericht
- S. 75 4. Vergütungsbericht
- S. 77 5. Übernahmerelevante Angaben Nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 Hgb
- S. 83 6. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
- S. 83 7. Nachtragsbericht
- S. 84 8. Prognosebericht

S. 86 BESTÄTIGUNGSVERMERK

S. 87 EIDESSTATTLICHE VERSICHERUNG

S. 88 BERICHT DES AUFSICHTSRATES DER PRIME OFFICE AG

S. 91 CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT

S. 96 GLOSSAR

S. 98 FINANZKALENDER

S. 98 IMPRESSUM

KONZERNABSCHLUSS

PRIME OFFICE AG

(vormals: OCM German Real Estate Holding AG, Köln)

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR 2013

in TEUR	Anhang	2013	2012
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.1	89.346	95.492
Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten		21.164	20.138
Umlegbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	5.2	- 20.438	- 19.959
Nicht umlegbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	5.3	- 9.245	- 9.811
Netto Ergebnis aus der Vermietung		80.827	85.860
Verwaltungsaufwand	5.4	- 4.943	- 4.437
Sonstige Erträge	5.5	4.872	517
Sonstige Aufwendungen	5.6	- 10.017	- 1.107
Zwischenergebnis		70.739	80.833
Erlöse aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		30.975	104.550
Aufwendungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		- 31.333	- 103.442
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5.7	- 358	1.108
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	6.1	- 26.003	- 31.691
Ergebnis vor Steuern und Zinsen		44.378	50.250
Finanzerträge		15	111
Finanzaufwendungen	5.8	- 44.842	- 48.407
Ergebnis vor Steuern		- 449	1.954
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.9	3.424	1.674
Konzernjahresüberschuss		2.975	3.628
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		2.975	3.628
Ergebnis je Aktie:			
unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	5.10	0,04	0,04

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR 2013

in TEUR	Anhang	2013	2012
Konzernjahresüberschuss		2.975	3.628
In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes sonstiges Ergebnis:			
Unrealisierte Gewinne/Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	6.11	23.117	8.143
Verluste aus der Bewertung von Darlehen zum Zeitwert	7.4	- 250	0
Steuerliche Effekte aus Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses	5.9	- 3.865	- 2.115
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		19.002	6.028
Konzerngesamtergebnis		21.977	9.656
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		21.977	9.656

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013

in TEUR AKTIVA	Anhang	31.12.2013	31.12.2012*
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1	1.299.410	1.398.268
Immaterielle Vermögenswerte	6.2	693	0
Sachanlagen	6.2	176	0
Langfristige Vermögenswerte		1.300.279	1.398.268
Derivative Finanzinstrumente	6.11	0	3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.3	7.632	8.096
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen		33	34
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.4	9.493	1.470
Ertragsteuerforderungen	5.9	21	96
Zahlungsmittel	6.5	37.606	117.490
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte		54.785	127.189
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	6.6	70.441	17.325
Kurzfristige Vermögenswerte		125.226	144.514
		1.425.505	1.542.782

* VERGLEICHSWERTE ANGEPASTET AUFGRUND AUSWEISÄNDERUNG ABGEGRENZTER MIETANREIZE.
WIR VERWEISEN AUF DIE ANGABE 6.1. IM KONZERNANHANG.

in TEUR PASSIVA	Anhang	31.12.2013	31.12.2012*
Gezeichnetes Kapital	6.7	82.000	84
Eigene Anteile	6.7	0	- 4
Kapitalrücklage	6.7	287.432	226.375
Sonstige Rücklagen	6.7	- 1.150	- 20.363
Übrige Rücklagen	6.7	0	7.928
Erwirtschaftetes Eigenkapital		30.926	27.951
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		399.208	241.971
Summe Eigenkapital		399.208	241.971
Verzinsliche Darlehen, langfristiger Teil	6.8	0	558.507
Verzinsliche Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen	7.4	0	130.644
Derivative Finanzinstrumente, langfristiger Teil	6.11	0	9.077
Langfristige Verbindlichkeiten		0	698.228
Verzinsliche Darlehen, kurzfristiger Teil	6.9	927.562	560.973
Derivative Finanzinstrumente, kurzfristiger Teil	6.11	6.046	19.468
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.9	23.485	16.639
Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.9	759	412
Sonstige Verbindlichkeiten	6.10	6.351	5.091
Zwischensumme kurzfristige Verbindlichkeiten		964.203	602.583
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerten	6.6	62.094	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1.026.297	602.583
		1.425.505	1.542.782

* VERGLEICHSWERTE ANGEPASTET AUFGRUND AUSWEISÄNDERUNG ABGEGRENZTER MIETANREIZE. WIR VERWEISEN AUF DIE ANGABE 6.1. IM KONZERNANHANG.

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR 2013

in TEUR	Anhang	2013	2012*
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern		- 449	1.954
Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses vor Steuern auf Netto-Cashflows			
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	6.1	26.003	31.691
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	6.1	- 38	- 483
Abschreibungen und Verlust aus Abgängen des Anlagevermögens	6.2	70	0
Verlust / Gewinn aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.7	358	- 1.108
Transaktionskosten im Rahmen der Refinanzierung	5.6/6.4	2	0
Finanzaufwendungen	5.8	44.842	48.407
Finanzerträge		- 15	- 111
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		208	- 827
Veränderung der sonstigen Forderungen und Vermögenswerte		- 6.117	225
Veränderung der Ertragsteuerforderungen		75	98
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.702	4.211
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		740	507
Steuererstattungen / Gezahlte Steuern	5.9	- 441	- 441
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		71.940	84.123
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen für Desinvestitionen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.7	30.975	104.550
Auszahlungen im Zusammenhang mit Desinvestitionen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.7	- 419	- 1.006
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1	- 10.846	- 22.022
Nettozugang an liquiden Mitteln aus Unternehmenszusammenschluss unter gemeinsamer Beherrschung	4	163	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		19.873	81.522

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR 2013

FORTSETZUNG

in TEUR	Anhang	2013	2012*
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Gezahlte Zinsen	5.8	- 42.307	- 46.368
Erhaltene Zinsen		15	111
Tilgung von Darlehen	6.9	- 127.814	- 40.867
Gezahlte Transaktionskosten im Rahmen der Refinanzierung	5.6/6.4	- 1.577	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		- 171.683	- 87.124
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		- 79.870	78.521
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		117.490	38.969
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		37.620	117.490
davon Zahlungsmittel aus Veräußerungsgruppe	6.6	14	0
Bilanzausweis Zahlungsmittel		37.606	117.490

* VERGLEICHSWERTE ANGEPAST AUFGUND AUSWEISÄNDERUNG ABGEGRENZTER MIETANREIZE.
WIR VERWEISEN AUF DIE ANGABE 6.1. IM KONZERNANHANG.

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGS- RECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2013

in TEUR

	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage
Anhang	6.7.	6.7.	6.7.

Eigenkapital zum 31. Dezember 2011	84	-4	377.009
---	-----------	-----------	----------------

Konzernjahresüberschuss

Sonstiges Ergebnis

Konzerngesamtergebnis

Entnahmen aus der Kapitalrücklage			- 150.634
-----------------------------------	--	--	-----------

Eigenkapital zum 31. Dezember 2012	84	-4	226.375
---	-----------	-----------	----------------

Konzernjahresüberschuss

Sonstiges Ergebnis

Konzerngesamtergebnis

Einzug eigener Anteile

- 4

4

Kapitalerhöhung aus
Gesellschaftsmitteln

81.920

- 81.920

Erhöhung Kapitalrücklage aus
Unternehmenszusammenschluss

182

Erhöhung Kapitalrücklage aus
Einlage der Aktionäre

142.795

Eigenkapital zum 31. Dezember 2013	82.000	0	287.432
---	---------------	----------	----------------

Sonstige Rücklagen			
Cashflow Hedge Rücklage	Übrige Rücklagen	Erwirtschaftetes Eigenkapital	Gesamt
6.7.	6.7.	6.7.	
- 26.391	7.928	- 126.311	232.315
		3.628	3.628
6.028			6.028
6.028		3.628	9.656
		150.634	0
- 20.363	7.928	27.951	241.971
		2.975	2.975
19.213	- 211		19.002
19.213	- 211	2.975	21.977
			0
			0
			182
	- 7.717		135.078
- 1.150	0	30.926	399.208

1. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die Prime Office AG (vormals: OCM German Real Estate Holding AG, nachfolgend „Prime Office“ oder die „Gesellschaft“), Köln, wurde am 20. Juni 2006 gegründet. Sie wird im Handelsregister des Amtsgerichtes Köln unter der Nummer HRB 67370 geführt. Der eingetragene Sitz aller Gesellschaften des Konzerns lautet Maarweg 165 in 50825 Köln, Deutschland.

Die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften (der „Konzern“) betreiben den Erwerb und die Verwaltung von Immobilien und Beteiligungsgesellschaften. Dabei konzentrieren sich die geschäftlichen Aktivitäten auf Deutschland. Das Portfolio des Konzerns beinhaltet zum 31. Dezember 2013 49 Objekte, die über den gesamten deutschen Raum verteilt sind. Das Portfolio umfasst vorwiegend Büro- und Einzelhandelsflächen einschließlich zweier Hotels und dreier Seniorenresidenzen. 49 Objekte wurden durch die Tochtergesellschaft German Acorn PortfolioCo II GmbH, Köln, mit Kaufvertragsdatum vom 25. August 2006 von der Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt a.M., erworben (Herkules Portfolio). Weitere 12 Objekte wurden durch die Tochtergesellschaft German Acorn PortfolioCo I GmbH, Köln, mit Kaufvertragsdatum vom 15. November 2007 von der DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH, Frankfurt a.M., erworben (Homer Portfolio). Übergang von Nutzen und Lasten dieser 12 Objekte war der 1. Januar 2008. Von den ursprünglich 61 Objekten wurden bisher zwölf Objekte mit Übergang von Nutzen und Lasten bis zum Stichtag 31. Dezember 2013 veräußert. Zusätzlich wurden in 2013 die Objekte Yorckstraße, Düsseldorf, und Gotenstraße, Hamburg, mit Besitzübergang in 2014 verkauft.

Der Vorstand der Gesellschaft als übernehmende Gesellschaft sowie der Vorstand der Prime Office REIT-AG, München (PO REIT) als übertragende Gesellschaft, haben am 7. August 2013 in notariell beurkundeter Form einen Verschmelzungsvertrag geschlossen. Der Abschluss des Verschmelzungsvertrages bedurfte zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der Hauptversammlung der PO REIT und der Zustimmung der Hauptversammlung der Gesellschaft. Die entsprechenden Zustimmungen der jeweiligen Hauptversammlungen erfolgten mit Datum vom 23. bzw. 24. September 2013. Die Eintragung der Verschmelzung beim Handelsregister des Amtsgerichtes Köln erfolgte am 21. Januar 2014. Erst mit Eintragung der Verschmelzung im Handelsregister hat die Gesellschaft Kontrolle über die PO REIT erlangt, dementsprechend erfolgt zum 31. Dezember 2013 noch keine Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses, wenngleich dieser handelsrechtlich mit Rückwirkung auf den 1. Juli 2013 erfolgt ist. Zum Zeitpunkt des Unternehmenszusammenschlusses verfügt die PO REIT über ein Immobilienportfolio mit 11 Objekten, wobei das Objekt Philipp-Reis-Straße, Stuttgart/Fellbach, mit Notarvertrag vom 17. Januar 2014 verkauft wurde. Der Übergang von Nutzen und Lasten hat am 18. Februar 2014 stattgefunden. Zu näheren Einzelheiten verweisen wir auf die Angaben unter „7.10. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“.

Am 11. November 2013 wurde der Verschmelzungsvertrag zwischen der GERMAN ACORN REAL ESTATE GmbH (nachfolgend: German Acorn), Köln, einer Schwestergesellschaft der Gesellschaft, und der Gesellschaft als übernehmender Gesellschaft notariell beurkundet. Die Eintragung der Verschmelzung erfolgte am 17. Januar 2014 in das Handelsregister der Gesellschaft. Die German Acorn verfügte über einen eingerichteten Geschäftsbetrieb mit 27 Mitarbeitern und erbrachte sowohl die Asset-Management- als auch Finanz- und Verwaltungsdienstleistungen für die Immobilienportfolios des Konzerns. Zu näheren Einzelheiten verweisen wir auf die Angaben unter „4. Unternehmenszusammenschlüsse“.

Am 22. Januar 2014 erfolgte die Aufnahme der Prime Office Aktie zum regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse.

Am 14. Februar 2014 wurde eine Barkapitalerhöhung vollzogen und mit den daraus generierten Erlösen wurde unter anderem die Refinanzierung des Herkules und Homer Portfolios abgeschlossen. Die neuen Kreditverträge haben eine Laufzeit bis 2018 bzw. 2020. Zu näheren Einzelheiten verweisen wir auf die Angaben unter „7.10. Ereignisse nach dem Konzernbilanzstichtag“.

Der Bilanzstichtag ist der 31. Dezember 2013. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Der Vorstand hat den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 mit Unterzeichnung am 25. März 2014 aufgestellt und an den Aufsichtsrat der Gesellschaft zur Billigung übergeben. Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich am 25. März 2014 billigen.

Der Vorjahresabschluss ist im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt worden.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die derivativen Finanzinstrumente, die zum Zeitwert bewertet wurden.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde analog zum Vorjahr das Umsatzkostenverfahren gewählt. Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR) gerundet. Hieraus können sich in Einzelfällen in den Tabellen dieses Konzernabschlusses sowie in den unter den Erläuterungen aufgeführten Summen Rundungsdifferenzen ergeben.

Der Konzernabschluss der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

2.2. ÄNDERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Zwecks Anpassung an die branchenübliche Darstellung erfolgt die Berücksichtigung der abgegrenzten Mietanreize im vorliegenden Konzernabschluss entgegen dem IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 nicht mehr gesondert als Sonstige Vermögenswerte bzw. Sonstige Verbindlichkeiten, sondern in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Vergleichsperiode wurde jeweils entsprechend angepasst. Wir verweisen auf die Angaben unter „6.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

Im Gegensatz zum Vorjahr wurde die Konzernaufstellung der erfassten Aufwendungen und Erträge separiert und eine Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und eine Konzerngesamtergebnisrechnung aufgestellt.

Mit Ausnahme der genannten Änderung der Darstellung wurden für die Aufstellung des Konzernabschlusses die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2012 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen. Eine weitere Ausnahme von diesem Grundsatz bildeten die zum 1. Januar 2013 erstmals anzuwendenden Standards.

NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Der Konzern hat im Geschäftsjahr die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS-Standards und -Interpretationen angewandt. Aus der Anwendung dieser überarbeiteten Standards und Interpretationen ergaben sich keine oder keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Änderungen stellen sich wie folgt dar:

IFRS 13 – BESTIMMUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

Der Standard legt einheitliche Richtlinien für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts fest. Der Standard regelt nicht die Frage, wann Vermögenswerte und Schulden zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind, sondern allein, wie der beizulegende Zeitwert unter IFRS sachgerecht zu ermitteln ist. IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als Abgangspreis. Infolge der Leitlinien von IFRS 13 hat der Konzern seine Rechnungslegungsmethoden für die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts überprüft, darunter insbesondere die Inputparameter wie das Nichterfüllungsrisiko bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von Schulden. IFRS 13 definiert ferner weitere Angabepflichten. Die Anwendung von IFRS 13 hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts des Konzerns. Vorgeschriebene

Angaben finden sich in den Anhangangaben zu den einzelnen Vermögenswerten und Schulden, deren beizulegende Zeitwerte ermittelt wurden. Die Darstellung der Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte erfolgt unter „6.11. Finanzinstrumente“.

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. Zum 31. Dezember 2013 weist die Gesellschaft ausschließlich Bestandteile im sonstigen Ergebnis aus, die in späteren Perioden erfolgswirksam umzugliedern sind.

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

VERÖFFENTLICHTE, NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE STANDARDS

Bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernabschlusses bekanntgemachte, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen werden nachfolgend dargestellt. Der Konzern beabsichtigt, diese Standards ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens anzuwenden.

IFRS 9 – FINANZINSTRUMENTE: KLASSTIFIZIERUNG UND BEWERTUNG

Im Rahmen des IASB-Projektes zur umfassenden Neuregelung der Bilanzierung von Finanzinstrumenten hat der IASB im November 2009 als ersten Teil der Neuregelungen den IFRS 9 Finanzinstrumente veröffentlicht, der zunächst nur die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten regelt. Hiernach sind finanzielle Vermögenswerte abhängig von ihren Charakteristika und unter Berücksichtigung der Geschäftsmodelle für die Verwaltung der finanziellen Vermögenswerte entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren. Eigenkapitalinstrumente sind immer zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren, Wertschwankungen von Eigenkapitalinstrumenten dürfen aber im sonstigen Ergebnis erfasst werden, soweit diese Option bei ihrem Zugang festgelegt wurde. Im Oktober 2010 veröffentlichte der IASB den zweiten Teil von IFRS 9 mit den neuen Vorschriften für die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten. Die neuen Regelungen ändern insbesondere die Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten, die in Anwendung der sogenannten „Fair-Value-Option“ erfolgswirksam bewertet werden. Im November 2013 gab das IASB Ergänzungen zu IFRS 9 heraus, die neue Regelungen zum Hedge-Accounting enthalten und die entsprechenden Regelungen in IAS 39 ersetzen. Mit diesen Ergänzungen wurde ein neues all-

gemeines Modell für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen in den Standard eingefügt, das den Umfang der infrage kommenden Grundgeschäfte und Sicherungsinstrumente erweitert. Allerdings enthalten die Ergänzungen zu IFRS 9 ein Methodenwahlrecht, sämtliche Sicherungsbeziehungen nach den bestehenden Regelungen des IAS 39 oder nach den neuen Vorschriften des IFRS 9 abzubilden. Des Weiteren hat das IASB den bisher in IFRS 9 enthaltenen Zeitpunkt für seine verpflichtende Erstanwendung ab dem 1. Januar 2015 aufgehoben. Ein neuer Erstanwendungszeitpunkt wird erst festgelegt, wenn der Standard vollständig vorliegt.

IFRS 9 – FINANZINSTRUMENTE: SICHERUNGS- BEZIEHUNGEN

Mit der Veröffentlichung der Bestimmungen zur Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen im November 2013 setzt der IASB seine Projektarbeit bei der Entwicklung des neuen IFRS 9 Finanzinstrumente fort. Der Standard, welcher als Ergänzung bzw. Änderung der bislang veröffentlichten Fassung des IFRS 9 konzipiert ist, formuliert in Änderung zur bisherigen Rechtslage insbesondere neue Bestimmungen zu der Designierbarkeit von Instrumenten bzw. Risiken, den Effektivitätsanforderungen, der Anpassung und Auflösung von Sicherungsbeziehungen. Der Standard ersetzt die IFRIC-Interpretation 9 Neubeurteilung eingebetteter Derivate und ändert darüber hinaus eine Reihe von bestehenden Standards, darunter der IFRS 7, welcher die Angabepflichten für die Finanzinstrumente regelt, und die Bestimmungen von bereits in 2009 und 2010 veröffentlichten Fassungen des IFRS 9. Der Standard ist mit dem Zeitpunkt seiner Veröffentlichung anwendbar, setzt jedoch die Anwendung des gesamten IFRS 9 voraus und formuliert umfangreiche Übergangsbestimmungen. Das EU-Endorsement von IFRS 9 ist bislang noch nicht erfolgt.

IFRS 9 – FINANZINSTRUMENTE

Der Abschluss dieses Projektes wird in 2014 erwartet. Die Anwendung des ersten Teils der Phase I wird Auswirkungen auf die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten des Konzerns haben. Aus dem zweiten Teil dieser Projektphase werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns erwartet. Die dritte, im November 2013 abgeschlossene Phase des Projekts betrifft die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen. Um ein umfassendes Bild potenzieller Auswirkungen darzustellen, wird der Konzern die Auswirkung erst in Verbindung mit den anderen Phasen, sobald diese veröffentlicht sind, quantifizieren.

IFRS 10 – KONZERNABSCHLÜSSE

IFRS 10 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnt. Der neue Standard ersetzt die Bestimmungen des bisherigen IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse zur Konzernrechnungslegung und die Interpretation SIC-12, Konsolidierung – Zweckgesellschaften. IFRS 10 begründet ein einheitliches Beherrschungskonzept, welches auf alle Unternehmen einschließlich der Zweckgesellschaften Anwendung findet. Im Juni 2012 wurden zudem die überarbeiteten Übergangsrichtlinien zu IFRS 10–12 ver-

öffentlicht, die die Erstanwendung der neuen Standards erleichtern sollen. Die mit IFRS 10 eingeführten Änderungen erfordern gegenüber der bisherigen Rechtslage erhebliche Ermessensausübung des Managements bei der Beurteilung der Frage, über welche Unternehmen im Konzern Beherrschung ausgeübt wird und ob diese daher im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einzubeziehen sind. Nach den Ergebnissen der Analyse wird IFRS 10 keine Auswirkungen auf die Einstufung der derzeit vom Konzern gehaltenen Beteiligungen haben.

IFRS 12 – ANGABEN ZU ANTEILEN AN ANDEREN UNTERNEHMEN

IFRS 12 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnt. Der Standard regelt einheitlich die Angabepflichten für den Bereich der Konzernrechnungslegung und konsolidiert die Angaben für Tochterunternehmen, die bislang in IAS 27 geregelt waren, die Angaben für gemeinschaftlich geführte und assoziierte Unternehmen, welche sich bislang in IAS 31 bzw. IAS 28 befanden, sowie für strukturierte Unternehmen. Da der neue Standard neben den zuvor bestandenen Erläuterungspflichten neue Angabeerfordernisse formuliert, werden die Konzernangaben zu diesem Unternehmenskreis künftig umfassender sein.

ÄNDERUNG VON IAS 32 – SALDIERUNG VON FINANZIELLEN VERMÖGENS- WERTEN UND FINANZIELLEN SCHULDEN

Die Änderung stellt die Formulierung „hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen Rechtsanspruch auf Verrechnung“ klar. Des Weiteren präzisiert sie die Anwendung der Saldierungskriterien des IAS 32 auf Abwicklungssysteme (wie z. B. zentrale Clearingstellen), die einen Bruttoausgleich vornehmen, bei dem die einzelnen Geschäftsvorfälle nicht gleichzeitig stattfinden. Der überarbeitete Standard ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnt. Die Änderung wird keine Auswirkungen auf die vom Konzern angewandten Rechnungslegungsmethoden haben, jedoch weitere Angaben nach sich ziehen.

Darüber hinaus hat der IASB noch weitere Änderungen von (bestehenden) IFRS veröffentlicht, die zukünftig verpflichtend anzuwenden sind, aber auf den Konzernabschluss keine Auswirkung haben werden.

2.3. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE UND KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen einbezogen, bei denen der Prime Office direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zusteht. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die Prime Office die Möglichkeit der Beherrschung erlangt. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie als zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert bilanziert.

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden und Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst. Der Kauf und Verkauf von Objektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird wie ein unmittelbarer Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet.

Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Schulden zwischen den voll konsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen, die nicht durch Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden herausgerechnet.

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2013. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Alle konzerninternen Transaktionen, die im Buchwert von Vermögenswerten enthalten sind, werden in voller Höhe eliminiert. Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung über das Tochterunternehmen nicht mehr besteht.

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 11. November 2013 wurde dem Verschmelzungsvertrag mit der German Acorn FinCo Verwaltungs GmbH (nachfolgend: FinCo GmbH), Köln, als übertragender Gesellschaft zugestimmt. Die FinCo GmbH war eine Tochtergesellschaft der Prime Office. Die Eintragung der Verschmelzung der FinCo GmbH in das Handelsregister der Gesellschaft erfolgte am 15. November 2013. Mit der Verschmelzung der FinCo GmbH ist die Gesellschaft der letzte verbliebene Gesellschafter der German Acorn FinCo GmbH & Co KG (nachfolgend: FinCo KG), Köln, die damit auf die Gesellschaft angewachsen ist.

In den Konsolidierungskreis sind neben der Prime Office Unternehmen einbezogen, bei denen der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaften zustehen. Der Konsolidierungskreis umfasst die Gesellschaft sowie zwei inländische Tochter- und 107 inländische Enkelunternehmen. Neben der bereits genannten Verschmelzung der FinCo GmbH sowie der Anwachsung der FinCo KG auf die Gesellschaft wurden weitere acht inländische Enkelunternehmen im Laufe des Geschäftsjahres auf ein Tochterunternehmen verschmolzen bzw. angewachsen.

Der Konzernabschlussstichtag entspricht dem Stichtag des Jahresabschlusses der Gesellschaft und der einbezogenen Tochterunternehmen.

2.4. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden vom Management Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen getroffen, die sich auf die Höhe der zum Ende der Berichtsperiode ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie die Angabe von Eventualverbindlichkeiten auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in zukünftigen Perioden zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat die Unternehmensleitung folgende Ermessensentscheidungen, die den größten Einfluss auf die Beträge im Abschluss haben, getroffen. Nicht berücksichtigt werden dabei solche Entscheidungen, die Schätzungen beinhalten:

VERPFLICHTUNGEN AUS OPERATING-LEASING-VERHÄLTNISSEN – KONZERN ALS LEASINGGEBER

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Bei der Analyse dieser Verträge wurde festgestellt, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasing-Verhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken eines Eigentümers im Konzern verbleiben.

SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert. Die Annahmen und Schätzungen des Konzerns basieren auf Parametern, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses vorlagen. Diese Zustände und die Annahmen über die künftigen Entwicklungen können jedoch aufgrund von Marktbewegungen und Marktverhältnissen, die außerhalb des Einflussbereichs des Konzerns liegen, eine Änderung erfahren. Solche Änderungen finden erst mit ihrem Auftreten einen Niederschlag in den Annahmen.

NEUBEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Der Konzern bewertet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert, wobei Änderungen der beizulegenden Zeitwerte erfolgswirksam erfasst werden. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt auf Basis von immobilienpezifischen und markt-

bezogenen Parametern durch einen externen Immobiliensachverständigen. Die Ermittlung der wesentlichen immobilien-spezifischen und marktbezogenen Parameter erfolgt auf Basis der Einschätzung des externen Immobiliensachverständigen. Bei den Kosten für Mieteranreize sowie CAPEX-Maßnahmen erfolgt der Ansatz auf Basis der Einschätzungen des Managements, die in die Bewertung des externen Sachverständigen einfließen. Insbesondere die Schätzung der Kapitalisierungszinsen, des erwarteten Leerstandes sowie der Entwicklung der Mieteinnahmen sind bewertungssensitiv.

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien wird die Fähigkeit des Marktteilnehmers berücksichtigt, durch die höchste und beste Verwendung der Immobilie oder durch deren Verkauf an einen anderen Marktteilnehmer, der für die Immobilie die höchste und beste Verwendung findet, wirtschaftlichen Nutzen zu erzeugen.

Die Bewertung zum 31. Dezember 2013 erfolgte durch einen anderen Immobiliensachverständigen als zum 31. Dezember 2012, der bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die DCF (Discounted Cashflow)-Methode anwendete (31. Dezember 2012: „Core and Top Slice“-Verfahren, wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012). Bei der weiter verbreiteten und transparenteren DCF-Methode werden sämtliche mit der Immobilieninvestition verbundenen Ein- und Ausgaben im Detailbetrachtungszeitraum (10 Jahre) gegenübergestellt, um die Nettoeinnahmen (Cashflow) des Objektes für die einzelnen Jahre im Betrachtungszeitraum zu bestimmen. Dabei werden u. a. verschiedene Parameter wie:

- Mietansätze für Erst- und Folgevermietungen,
- Ausbau- und Vermietungskosten für Erst- und Folgevermietungen,
- Leerstandszeiten und -kosten,
- nicht umlegbare Nebenkosten sowie zu erwartende Kapitalausgaben des Eigentümers,
- eine objekt- und mietvertragsspezifische gesamtheitliche Verzinsung des im Investment gebundenen Kapitals berücksichtigt.

Am Ende des Betrachtungszeitraums wird ein Verkauf der Immobilie simuliert, wobei die Liegenschaft hierzu mit der „Income Capitalisation Method“ bewertet wird. Dabei werden stabilisierte Mieteinnahmen und eine angemessene Investitionsrendite zugrunde gelegt.

Im Gegensatz zur DCF-Methode handelt es sich bei der Income Capitalisation Method um ein statisches, einperiodiges Bewertungsverfahren, bei dem keine explizite Darstellung von Mietentwicklungen im Zeitablauf vorgenommen wird. Die Auswirkungen von zeitlichen Veränderungen der Miete sowie weiterer Markt- oder Finanzfaktoren sind implizit im Kapitalisierungszins enthalten.

Der sich im Betrachtungszeitraum ergebende Cashflow inklusive des simulierten Verkaufs wird mit einem eingeschätzten Diskontierungszinssatz, welcher aus dem Kapitalmarkt abgeleitet wird, auf den Stichtag der Bewertung diskontiert, um einen Barwert zu ermitteln.

Durch Abzug der Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Maklerkosten) vom errechneten Barwert ergibt sich der Marktwert des Objektes.

Das Bewertungsverfahren entspricht den „Practice Statements“ der Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation Standards (VS 3.2 der Valuation Standards).

Die Marktwerte der Immobilien der Prime Office entsprechen den beizulegenden Zeitwerten gemäß IFRS 13.

Wir verweisen auf Angaben unter „6.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

AKTIVE LATENTE STEUERN

Aktive latente Steuern werden für alle bisher nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass hierfür zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, sodass die Verlustvorträge tatsächlich genutzt werden können. Für die Ermittlung der Höhe der aktiven latenten Steuern ist eine wesentliche Ermessensausübung der Unternehmensleitung auf der Grundlage des erwarteten Eintrittszeitpunkts und der Höhe des künftig zu versteuernden Einkommens sowie der zukünftigen Steuerplanungsstrategien erforderlich.

Wir verweisen auf Angaben unter „5.9. Steuern vom Einkommen und Ertrag“.

2.5. ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

In Übereinstimmung mit dem Framework der IFRS erfolgt die Aufstellung des Konzernabschlusses unter der Prämisse der Unternehmensfortführung. Die positive Fortführungsprognose ergibt sich, basierend auf dem durch die Geschäftsführung erstellten Businessplan und den beschlossenen Maßnahmen, insbesondere durch die dem Konzern zufließende Liquidität und die zum Stichtag bestehenden liquiden Mittel. Die Verfügbarkeit ausreichender liquider Mittel auf Ebene der Konzerngesellschaften wird durch eine zentrale Liquiditätssteuerung auf Basis vertraglicher Regelungen gesichert. Zu dem Abschluss der Refinanzierung wird auf die Darstellung unter „7.10. Ereignisse nach dem Konzernbilanzstichtag“ verwiesen.

BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

Der Konzern bewertet Finanzinstrumente, beispielsweise Derivate, und nicht finanzielle Vermögenswerte, beispielsweise als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem:

- Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder
- vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld liegt, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben.

Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines nicht finanziellen Vermögenswerts wird die Fähigkeit des Marktteilnehmers berücksichtigt, durch die höchste und beste Verwendung des Vermögenswerts oder durch dessen Verkauf an einen anderen Marktteilnehmer, der für den Vermögenswert die höchste und beste Verwendung findet, wirtschaftlichen Nutzen zu erzeugen.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

Stufe 1 – In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise.

Stufe 2 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist.

Stufe 3 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

Wir verweisen auf Angaben unter „6.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ und „6.11. Finanzinstrumente“.

ERTRAGSREALISIERUNG

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der erwirtschaftete Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Erträge sind zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung zu bemessen. Umsatzsteuer oder andere Abgaben bleiben unberücksichtigt. Darüber hinaus setzt die Ertragsrealisierung die Erfüllung nachfolgend aufgelisteter Ansatzkriterien voraus.

MIETERTRÄGE

Erträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse erfasst.

Mietanreize, welche der Konzern beim Eingehen oder bei der Verlängerung von Mietverträgen gewährt, werden gleichmäßig über die Laufzeit des zugrunde liegenden Mietvertrages verteilt, auch wenn die tatsächlichen Zahlungen zu anderen Zeitpunkten erfolgen. Die Laufzeit des Mietvertrages bestimmt sich dabei aus der nicht kündbaren Grundmietzeit zuzüglich einer eventuellen Verlängerungsoption, sofern der Vorstand davon ausgehen kann, dass der Mieter die Verlängerungsoption wahrscheinlich in Anspruch nehmen wird.

ZINSERTRÄGE

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

Erträge aus der Veräußerung einer Immobilie werden dann bilanziert, wenn alle wesentlichen Risiken und Chancen auf den Käufer übertragen wurden (Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel).

STEUERN

TATSÄCHLICHE STEUERERSTATTUNGSANSPRÜCHE UND STEUERSCHULDEN

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende und die früheren Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten oder in Kürze gelten werden.

LATENTE STEUERN

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Verbindlichkeitsmethode auf zum Bilanzstichtag bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme der:

- latenten Steuerschuld aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und der
- latenten Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steuern werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von:

- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- latenten Steueransprüchen aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden und kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind. Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital bzw. sonstigem Ergebnis erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern im Eigenkapital bzw. sonstigen Ergebnis erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch zur Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

UMSATZSTEUER

Umsatzerlöse, Aufwendungen und Vermögenswerte werden nach Abzug der Umsatzsteuer erfasst, mit Ausnahme folgender Fälle:

- Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde eingefordert werden kann, wird die Umsatzsteuer als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst.
- Forderungen und Schulden werden mitsamt dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

Der Umsatzsteuerbetrag, der von der Steuerbehörde erstattet oder an diese abgeführt wird, wird in der Konzernbilanz unter Sonstigen Vermögenswerten bzw. Sonstigen Verbindlichkeiten erfasst.

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Der Buchwert enthält die Kosten für den Ersatz eines Teils einer bestehenden, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zum Zeitpunkt des Anfalls dieser Kosten sowie werterhöhende Investitionen und mieterbezogene Ausgaben, sofern die Ansatzkriterien erfüllt sind. Der Buchwert beinhaltet nicht die Kosten der laufenden Instandhaltung dieser Immobilien.

Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Bilanzstichtag wider. Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im Jahr ihrer Entstehung erfasst. Die jährliche Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten erfolgt durch einen akkreditierten externen, unabhängigen Gutachter in Übereinstimmung mit dem vom International Valuation Standards Committee empfohlenen Bewertungsmodell.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie abgehen oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden erfolgswirksam im Jahr der Stilllegung oder Veräußerung erfasst.

Gewährte Mietanreize in Form von mietfreien Zeiten werden bei der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht wertmindernd berücksichtigt und werden somit nicht als separater Vermögenswert ausgewiesen, sondern in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eingegliedert. Wir verweisen diesbezüglich auf die Angaben unter 2.2. Die abgegrenzten Mietanreize werden gleichmäßig über die Laufzeit der zugrunde liegenden Mietverhältnisse aufgelöst und mindern entsprechend zukünftig die Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung von Immobilien ermitteln sich aus dem Abzug der Buchwerte vom Erlös der veräußerten Immobilie.

Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien stehen, werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Bei der Gesellschaft werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte bilanziert. Diese werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und planmäßig über die jeweilige Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt zwischen drei und fünf Jahre.

SACHANLAGEN

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Für das bewegliche Anlagevermögen betragen die Nutzungsdauern drei bis zehn Jahre.

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN, SONSTIGE FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Sonstige Forderungen und Vermögenswerte sind nicht derivative Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach ihrer erstmaligen Erfassung werden solche finanziellen Vermögenswerte im Rahmen einer Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Bestehen objektive Anhaltspunkte dafür, dass eine Wertminderung eingetreten ist, wird der Buchwert unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert und der Wertminderungsverlust erfolgswirksam erfasst. Positionen werden einschließlich der damit verbundenen Wertberichtigung ausgebucht, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden und sämtliche Sicherheiten in Anspruch genommen und verwertet wurden.

ALS ZUR VERÄÜSSERUNG GEHALTEN KLASIFIZIERTE VERMÖGENSWERTE

Im Konzernabschluss werden langfristige Vermögenswerte, die im Wege eines Asset Deals verkauft werden sollen, als Verkaufsobjekte gesondert ausgewiesen, wenn innerhalb des Zeitraums der Konzernabschlusserstellung ein notarieller Kaufvertrag unterschrieben wurde. Sind die Verkäufe als Verkauf der Anteile („Share Deal“) geplant, werden neben den langfristigen Vermögenswerten die übrigen zu veräußernden Vermögenswerte und Schulden gesondert in der Konzernbilanz dargestellt.

Die Bewertung der Verkaufsobjekte erfolgt zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Umgliederung und zu jedem folgenden Abschlussstichtag. Gewinne oder Verluste aus der Bewertung einzelner als zur Veräußerung gehalten klassifizierter Vermögenswerte und von Veräußerungsgruppen werden bis zur endgültigen Veräußerung im Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen.

ZAHLUNGSMITTEL

Die Zahlungsmittel in der Bilanz umfassen das Bankguthaben und kurzfristige Einlagen mit Restlaufzeit – gerechnet vom Erwerbszeitpunkt – von bis zu drei Monaten. Darüber hinaus werden unter den Zahlungsmitteln die von Mietern erhaltenen Kautionen ausgewiesen. Diesen stehen in gleicher Höhe Verbindlichkeiten gegenüber, welche unter der Position Sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

Der Finanzmittelfonds in der Konzern-Kapitalflussrechnung wird entsprechend der obigen Definition abgegrenzt und umfasst auch die in Anspruch genommenen Kontokorrentkredite.

FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Finanzielle Verbindlichkeiten werden entweder als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet oder als sonstige finanzielle Verbindlichkeiten kategorisiert. Wir verweisen hinsichtlich der als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten auf den folgenden Gliederungspunkt: „Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen“.

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, einschließlich aufgenommenen Kredite, werden erstmalig zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Transaktionskosten erfasst.

Im Rahmen der Folgebewertung werden sonstige finanzielle Verbindlichkeiten gemäß der Effektivzinismethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wobei der Zinsaufwand entsprechend dem Effektivzinssatz erfasst wird.

Die Effektivzinismethode ist eine Methode zur Berechnung der fortgeführten Anschaffungskosten einer finanziellen Verbindlichkeit und der Zuordnung von Zinsaufwendungen auf die jeweiligen Perioden. Der Effektivzinssatz ist derjenige Zinssatz, mit dem die geschätzten künftigen Auszahlungen über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments oder eine kürzere Periode, sofern zutreffend, auf den Buchwert abgezinst werden.

Der Konzern bucht eine finanzielle Verbindlichkeit dann aus, wenn die Verpflichtungen des Konzerns beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND SICHERUNGSBEZIEHUNGEN

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Zinsswaps und Zinscaps, um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehungen erfüllen, werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Der beizulegende Zeitwert von Zinsswap- und Zinscapkontrakten wird unter Bezugnahme auf die Marktwerte ähnlicher Instrumente ermittelt.

Die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen werden als Sicherungsinstrumente zur Absicherung von Cashflows klassifiziert, da es sich um eine Absicherung eines Risikos von Schwankungen der Cashflows handelt, das dem mit einem bilanzierten Vermögens-

wert, einer bilanzierten Schuld oder mit einer höchstwahrscheinlich eintretenden künftigen Transaktion verbundenen Risiko oder dem Währungsrisiko einer nicht bilanzierten festen Verpflichtung zugeordnet werden kann.

Zu Beginn der Absicherung werden sowohl die Sicherungsbeziehung als auch die Risikomanagementzielsetzungen und -strategien des Konzerns im Hinblick auf die Absicherung formal festgelegt und dokumentiert. Die Dokumentation enthält die Festlegung des Sicherungsinstruments, des Grundgeschäfts oder der abgesicherten Transaktion sowie die Art des abgesicherten Risikos und eine Beschreibung, wie das Unternehmen die Wirksamkeit des Sicherungsinstruments bei der Kompensation der Risiken aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflows des gesicherten Grundgeschäfts ermittelt hat. Derartige Sicherungsbeziehungen werden hinsichtlich der Erreichung einer Kompensation der Risiken aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflows als in hohem Maße wirksam eingeschätzt. Sie werden fortlaufend dahingehend beurteilt, ob sie tatsächlich während der gesamten Berichtsperiode, für die die Sicherungsbeziehung definiert wurde, hoch wirksam waren.

Sicherungsgeschäfte, die die strengen Kriterien für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen erfüllen, werden wie folgt bilanziert:

ABSICHERUNG VON CASHFLOWS

Der effektive Teil des Gewinns oder Verlusts aus einem Sicherungsinstrument wird als sonstiges Ergebnis in der Rücklage zur Absicherung von Cashflows („Cashflow-Hedge-Rücklage“) erfasst, während der ineffektive Teil sofort erfolgswirksam erfasst wird.

Die im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der die abgesicherte Transaktion das Periodenergebnis beeinflusst, z. B. dann, wenn abgesicherte Finanzerträge oder -aufwendungen erfasst werden oder wenn ein erwarteter Verkauf durchgeführt wird. Resultiert eine Absicherung aus dem Ansatz eines nicht finanziellen Vermögenswerts oder einer nicht finanziellen Schuld, so werden die im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge Teil der Anschaffungskosten im Zugangszeitpunkt des nicht finanziellen Vermögenswerts bzw. der nicht finanziellen Schuld.

Wird mit dem Eintritt der vorgesehenen Transaktion oder der festen Verpflichtung nicht länger gerechnet, werden die zuvor im Eigenkapital bzw. sonstigen Ergebnis erfassten Beträge in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Wenn das Sicherungsinstrument ausläuft oder veräußert, beendet oder ausgeübt wird, ohne dass ein Ersatz oder ein Überrollen des Sicherungsinstruments in ein anderes Sicherungsinstrument erfolgt, verbleiben die bislang im Eigenkapital bzw. sonstigen Ergebnis erfassten Beträge so lange als gesonderter Posten im Eigenkapital, bis die vorgesehene Transaktion oder feste Verpflichtung eingetreten ist. Das Gleiche gilt, wenn festgestellt wird, dass das Sicherungsinstrument nicht mehr die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehung erfüllt.

LEASINGVERHÄLTNISSE

KONZERN ALS LEASINGGEBER

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating-Leasing-Verhältnis klassifiziert.

Sämtliche Immobilien des Konzerns werden als Operating Lease eingestuft, da alle wesentlichen Chancen und Risiken der im Eigentum des Konzerns befindlichen Immobilien bei der Gesellschaft verbleiben. Somit werden alle Immobilien bei der Gesellschaft als Leasinggeber bilanziert. Der Ertrag aus dem Leasinggeschäft wird linear, unter Berücksichtigung der mietfreien Zeiten über die Laufzeit des Mietverhältnisses erfasst.

3. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

IFRS 8 fordert einen „Management-Approach“, bei welchem Informationen über einzelne Segmente in gleicher Weise dargestellt werden, wie sie für die interne Berichterstattung verwendet werden.

Die Geschäftstätigkeit des Konzerns besteht ausschließlich in der Vermietung an gewerbliche Mieter in Deutschland. Gemäß IFRS 8 wurde somit ein berichtspflichtiges Segment identifiziert, welches alle operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst.

Die Berichtsweise für dieses berichtspflichtige Segment entspricht der internen Berichterstattung an den Vorstand als Hauptentscheidungsträger („Chief operating decision-maker“).

Somit entspricht die vom Konzern aufgestellte Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Gesamtergebnisrechnung dem einzig berichtspflichtigen Segment der Vermietung an gewerbliche Mieter in Deutschland.

Es wird auch auf Note 5.1. „Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ verwiesen.

4. UNTERNEHMENSZUSAMMEN- SCHLÜSSE

Der Konzern nahm sowohl Service- als auch Asset-Management-Leistungen der German Acorn in Anspruch. Die German Acorn war eine Dienstleistungsgesellschaft im Bereich von Immobilien und beschäftigte bis zum Unternehmenszusammenschluss mit der Gesellschaft 27 Mitarbeiter und erbrachte hierbei zum einen Leistungen wie z.B. Gestellung von Management-, Controlling- und Finanzierungs-Dienstleistungen und belastet diese dann mit einem Aufschlag weiter (siehe Note 7.1.). Zum anderen erbrachte die German Acorn das Asset-Management für das Immobilienportfolio des Konzerns und erhielt dafür einen Prozentsatz der Mieteinnahmen als Vergütung.

Für die Übertragung des Vermögens der German Acorn auf die Gesellschaft wurde keine Gegenleistung gewährt. Die Gesellschaft sieht gemäß § 68 Abs. 1 Satz 3 UmwG von der Gewährung von Aktien als Gegenleistung für die Übertragung des Vermögens der German Acorn auf die Gesellschaft ab. Die Gesellschafter der German Acorn haben auf die Gewährung von Aktien der Gesellschaft verzichtet.

Die Verschmelzung der German Acorn wird als Unternehmenszusammenschluss unter gemeinsamer Beherrschung bilanziert. Der Zeitpunkt, zu dem die Prime Office Beherrschung über die German Acorn erlangte, war der 11. November 2013, der Tag des Abschlusses des Verschmelzungsvertrags. Zu diesem Zeitpunkt wurden die Vermögenswerte und Schulden der German Acorn erstmalig mit ihren Buchwerten nach IFRS, wie sie im übergeordneten Konzernabschluss des obersten Mutterunternehmens bilanziert wurden, erfasst. Diese Buchwerte entsprechen näherungsweise den beizulegenden Zeitwerten der Vermögenswerte und Schulden.

Der Unterschiedsbetrag, der als Nettovermögen der German Acorn identifiziert wurde, wurde in die Kapitalrücklage der Gesellschaft eingestellt.

Die Buchwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden der German Acorn stellen sich zum Beherrschungszeitpunkt wie folgt dar:

in TEUR	Buchwerte zum Beherrschungszeitpunkt
Vermögenswerte	
Immaterielle Vermögenswerte	715
Sachanlagen	224
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	329
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	281
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	25
Zahlungsmittel	163
	1.737
Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	646
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	309
Sonstige Verbindlichkeiten	600
	1.555
Summe des identifizierten Nettovermögens zum Buchwert	182
Einstellung in die Kapitalrücklage	182

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5.1. ERTRÄGE AUS DER VERMIETUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Die Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellten sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

in TEUR	2013	2012
Mieterträge für Raummieten	86.819	93.165
Mieterträge für Garagen	5.523	5.530
Mietfreie Zeiten	- 2.996	- 3.203
	89.346	95.492

Bei den Mieterträgen für Raummieten sowie für Garagen handelt es sich um die vertraglich vereinbarte Nominalmiete. Der negative Wert der mietfreien Zeiten betrifft die Auflösung der abgegrenzten Mietanreize, welche gleichmäßig über die Laufzeit der zugrunde liegenden Mietverhältnisse umsatzmindernd aufgelöst wird.

Bei einem Mieter belaufen sich die Mieterlöse auf Basis der Nettokaltmieten für das Geschäftsjahr 2013 auf 15,6 % (Vorjahr: 14,1 %) der im gesamten Konzern realisierten Mieterlöse. Es handelt sich um einen Mieter bester Bonität, wodurch das Kreditrisiko als minimal einzustufen ist.

Die Mieterträge für Raummieten enthalten variable Mieterträge in Höhe von TEUR 5.264 (Vorjahr: TEUR 5.523). Es handelt sich hierbei um Mietverträge, bei denen die Mietzahlungen an das operative Ergebnis der Mieter geknüpft sind.

5.2. UMLEGBARE AUFWENDUNGEN ZUR ERZIELUNG VON MIETEINNAHMEN

Die Aufwendungen für umlegbare objektbezogene Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2013	2012
Wartungskosten	4.192	3.934
Wärmekosten und Heizkosten	3.558	3.419
Grundsteuer	3.266	3.458
Pförtner, Empfang, Hausmeisterkosten, Bewachung	3.167	3.277
Stromkosten	3.072	2.712
Objektverwaltung	1.691	1.735
Nicht abziehbare Vorsteuer	1.307	1.411
Reinigungskosten	1.258	1.298
Winterdienst, Straßendienst, Außenpflege, Hydropflege	1.022	898
Versicherungen	869	936
Wasser	781	979
Müll und Entsorgung	544	560
Technischer Support, Schornsteinfeger	29	181
davon aufgrund von Mietvertrag nicht umlegbar	- 1.238	- 2.065
davon aufgrund von Leerstand nicht umlegbar	- 3.825	- 3.723
Übrige	745	949
Gesamt	20.438	19.959

Obwohl diverse Objekte im Vorjahr sowie im Laufe des Geschäftsjahres veräußert worden sind, ist ein erwarteter Rückgang der umlegbaren Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen ausgeblieben. Dies begründet sich im Wesentlichen durch allgemeine Marktpreissteigerungen.

5.3. NICHT UMLEGBARE AUFWENDUNGEN ZUR ERZIELUNG VON MIETEINNAHMEN

Die Aufwendungen für nicht umlegbare objektbezogene Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2013	2012
Nicht abziehbare Vorsteuer	1.169	974
Wartung und Instandhaltung	1.101	1.218
Rechts-/Beratungskosten	90	161
Aufgrund von Mietvertrag nicht umlegbar	1.238	2.065
Aufgrund von Leerstand nicht umlegbar	3.825	3.723
Übrige	1.822	1.670
Gesamt	9.245	9.811

Unter den übrigen nicht umlegbaren Aufwendungen wurden im Wesentlichen Kosten aus bereits abgerechneten und vom Mieter beanstandeten Nebenkostenabrechnungen sowie Kosten aus bereits von der Versicherung regulierten bzw. noch zu regulierenden Schadensfällen erfasst.

5.4. VERWALTUNGS-AUFWAND

Der Verwaltungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2013	2012
Managementdienstleistungen (inkl. Asset-Management)	3.346	3.699
Personalaufwand	690	0
Prüfungskosten	246	207
Rechts-/Beratungskosten	196	212
Gutachterkosten	78	206
Versicherungen/Beiträge und Abgaben	75	56
Abschreibungen	36	0
Übrige	276	57
Gesamt	4.943	4.437

Unter den Managementdienstleistungen wird bis einschließlich Oktober 2013 die Asset-Management-Gebühr in Höhe von TEUR 1.891 (Vorjahr: TEUR 2.383) sowie die Service-Gebühr in Höhe von TEUR 1.455 (Vorjahr: TEUR 1.316) für die von der German Acorn erbrachten Dienstleistungen ausgewiesen. Mit dem Unternehmenszusammenschluss der German Acorn mit der Gesellschaft stellen

diese Aufwendungen konzerninterne Aufwendungen und Erträge dar und werden entsprechend eliminiert.

Die erstmalige Erfassung der Personalaufwendungen sowie der Abschreibungen ist eine Folge des Unternehmenszusammenschlusses der German Acorn mit der Gesellschaft und der damit einhergehenden Übernahme der bestehenden Arbeitsverhältnisse sowie der Büro- und Geschäftsausstattungen. In diesem Zusammenhang werden auch erstmalig Reisekosten der übergegangenen Mitarbeiter sowie Kosten für EDV erfasst, die im Wesentlichen den Anstieg der übrigen Verwaltungsaufwendungen erklären.

5.5. SONSTIGE ERTRÄGE

Die sonstigen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus Ablösung von ausstehenden Rückbauverpflichtungen sowie Mietabstandszahlungen. Die Ablösung von Rückbauverpflichtungen betrifft im Wesentlichen einen Hauptmieter des Objektes Kastor in Frankfurt (TEUR 1.450), einen Mieter des Objektes Gutleutstraße in Frankfurt (TEUR 280) sowie einen Mieter des Objektes Maarweg in Köln (TEUR 155), die aufgrund ihres Auszugs aus dem jeweiligen Objekt mit der Abstandszahlung ihre Rückbauverpflichtungen abgegolten haben. Die Mietabstandszahlung betrifft im Wesentlichen einen Mieter des Objektes Potsdamer Platz in Bonn (TEUR 334), der vorzeitig vor Ablauf des Mietvertrages das Mietverhältnis auflöst hat.

Die sonstigen Erträge enthalten darüber hinaus Erträge aus der Ausbuchung von bereits verjährten bzw. nicht mehr bestehenden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.038 (Vorjahr: TEUR 298).

5.6. SONSTIGE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2013	2012
Transaktionskosten für Verschmelzung mit der PO REIT	7.365	0
Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste	744	364
Aufwendungen Refinanzierung Darlehen	234	0
Nicht abziehbare Vorsteuer	147	112
Übrige	1.527	631
Gesamt	10.017	1.107

Der Anstieg der sonstigen Aufwendungen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Transaktionskosten für die Vorbereitung und Durchführung der Verschmelzung mit der PO REIT. Dazu gehören insbesondere Kosten für die Due Diligence, die Unternehm-

mensbewertung, die Verschmelzungsprüfung, die Rechtsberatung, die Bestätigungsleistungen sowie die Transaktionsgebühr an die beratende Bank.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste betreffen im Wesentlichen Mieter, bei denen ein Insolvenzantrag gestellt oder Räumungsklage eingereicht wurde.

Die Kosten für die Refinanzierung der Darlehen beinhalten insbesondere Kosten für Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Aufnahme neuer Darlehen zur Anschlussfinanzierung der auslaufenden Akquisitionsdarlehen.

Die übrigen sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen periodenfremde Aufwendungen sowie vorläufige Kosten im Zusammenhang mit Verkäufen.

5.7. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

Im Berichtsjahr erfolgte der Nutzen- und Lastenübergang für das in 2012 verkaufte Objekt Heßlinger Straße in Wolfsburg und es wurden die Objekte Kiesstraße in Darmstadt sowie Königsallee in Düsseldorf (Vorjahr: Eversburger Straße in Osnabrück, Schlüterstraße in Berlin, Mainzer Landstraße in Frankfurt am Main, Burgstraße in Wiesbaden) verkauft.

Die Verkaufspreise der im Jahr 2013 übergegangenen Objekte betrugen insgesamt TEUR 30.975 (Vorjahr: TEUR 104.550), bei abgehenden Buchwerten in Höhe von TEUR 30.915 (Vorjahr: TEUR 102.435) sowie Aufwendungen aus der Veräußerung der Immobilien in Höhe von TEUR 418 (Vorjahr: TEUR 1.006).

5.8. FINANZAUFWENDUNGEN

Die Finanzaufwendungen stellen sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

in TEUR	2013	2012
Zinsaufwand Darlehen über ursprünglich TEUR 725.000	16.728	20.393
Zinsaufwand Darlehen über ursprünglich TEUR 492.000	20.539	23.325
Zinsaufwand Darlehen über ursprünglich TEUR 150.000	4.159	4.311
Aufwand ineffektiver Teil derivative Finanzinstrumente	2.912	105
Übrige	504	273
Gesamt	44.842	48.407

Der Zinsaufwand für das Darlehen über ursprünglich TEUR 150.000 wurde bis zum 26. November 2013 erfasst. An diesem Tage erfolgte die Einlage des Darlehens durch die Aktionäre in die Kapitalrücklage der Gesellschaft. Wir verweisen auf die Ausführungen unter „7.4. Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen“.

5.9. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Ertragssteueraufwand kann nach Entstehungsquellen wie folgt aufgeteilt werden:

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	2013	2012
Laufender Steueraufwand	- 441	- 441
Latentes Steuerergebnis		
aus zeitlichen Buchungsunterschieden	3.865	2.115
Steuerergebnis	3.424	1.674

SONSTIGES ERGEBNIS (LAUFENDE ERTRAG-STEUERN AUS DIREKT IM EIGENKAPITAL ERFASSTEN POSTEN)

in TEUR	2013	2012
Steuerlicher Effekt auf Gewinne/Verluste aus der Absicherung von Cashflows durch Zinssicherungsinstrumente	- 3.865	- 2.115
Steuerergebnis	- 3.865	- 2.115

STEUERSATZÜBERLEITUNG

Die theoretischen Ertragsteuern auf Basis des Ergebnisses vor Steuern können unter Anwendung eines Steuersatzes von 15,83 % (Berücksichtigung von 15,0 % Steuersatz für Körperschaftsteuer und 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Körperschaftsteuer) wie folgt zum erfassten Ertragsteueraufwand übergeleitet werden:

in TEUR	2013	2012
Ergebnis vor Steuern	- 449	1.954
Durchschnittlicher Steuersatz	(15,83 %)	(15,83 %)
Theoretischer Steuerertrag (+)/ -aufwand (-)	71	- 309
(in Vorjahren) nicht angesetzte temporäre Differenzen	280	112
Ansatz bisher nicht angesetzter aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge	4.323	1.248
Nicht abziehbare Zinsaufwen- dungen	- 720	- 386
Permanente Differenzen	- 476	1.142
Steuern für Vorjahre	- 6	- 78
Übrige	- 48	- 55
Ertragsteuerertrag (+)/ -aufwand (-)	3.424	1.674

Aktive latente Steuern und latente Steuerverbindlichkeiten aus zeitlichen Buchungsunterschieden zwischen den Buchwerten im Konzernabschluss und den steuerlichen Wertansätzen einzelner Vermögenswerte und Schulden in 2013 und 2012 beziehen sich auf die nachfolgend dargestellten Sachverhalte.

in TEUR	31.12.2013 Konzern- bilanz	2013 Konzern- GuV
Aktive latente Steuern		
Steuerliche Verlustvorträge	10.497	4.905
Bewertung eines Zinsswaps (ineffektiver Teil)	957	741
Bewertung eines Zinscaps (ineffektiver Teil)	0	- 112
Abgegrenzte Transaktions- kosten	142	142
	11.596	5.676
Passive latente Steuern		
Bewertung der als Finanzinves- tition gehaltenen Immobilien	10.242	- 1.057
Bewertung von verzinslichen Darlehen gegenüber nahe- stehenden Personen mit dem beizulegenden Zeitwert	0	414
Bewertung von Darlehen nach der Effektivzinsmethode	0	185
Abgegrenzte Transaktions- kosten, Refinanzierung und Barkapitalerhöhung	1.354	- 1.353
	11.596	- 1.811
Latenter Steuerertrag		3.865
Latente Steuern (Saldo)	0	

in TEUR	31.12.2012* Konzern- bilanz	2012* Konzern- GuV
Aktive latente Steuern		
Steuerliche Verlustvorträge	5.591	2.129
Bewertung eines Zinsswaps (effektiver Teil)	4.120	0
Bewertung eines Zinscaps (ineffektiver Teil)	112	123
	9.823	2.252
Passive latente Steuern		
Bewertung der als Finanzinves- tition gehaltenen Immobilien	9.184	- 776
Bewertung von verzinslichen Darlehen gegenüber nahe- stehenden Personen mit dem beizulegenden Zeitwert	454	417
Bewertung von Darlehen nach der Effektivzinsmethode	185	216
Bewertung eines Zinsswaps (ineffektiver Teil)	0	6
	9.823	- 137
Latenter Steuerertrag		
		2.115
Latente Steuern (Saldo)		
	0	

* VERGLEICHSWERTE ANGEPASTET AUFGRUND AUSWEISÄNDERUNG ABGEGRENZTER MIETANREIZE. WIR VERWEISEN AUF DIE ANGABE 6.1. IM KONZERNANHANG.

Latente Steuerforderungen für steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist. Die Verlustvorträge bestehen ausschließlich in Deutschland und sind daher nicht verfallbar. Zum 31. Dezember 2013 bestehen körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 181.965 (Vorjahr: TEUR 161.319 gemäß eingereicherter Steuererklärungen) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 51.893 (Vorjahr: TEUR 20.318 gemäß eingereicherter Steuererklärungen).

5.10. ERGEBNIS JE AKTIE

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt.

Da es keine verwässernden Eigenkapitalinstrumente gibt, entspricht das verwässerte dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die der Berechnung des unverwässerten und des verwässerten Ergebnisses je Aktie zugrunde gelegten Beträge:

	2013	2012
Den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	2.975	3.628
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie	82.000.000	82.000.000
Ergebnis je Aktie (in EUR):		
Unverwässert und verwässert, bezogen auf das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis	0,04	0,04

Im Berichtsjahr wurden die eigenen Aktien eingezogen und anschließend hat eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln stattgefunden. Da sich an der Aktionärsstruktur nichts geändert hat, wird das Ergebnis je Aktie sowohl für das Geschäftsjahr 2013 als auch 2012 auf der Basis von zum 31. Dezember 2013 82 Mio. ausstehenden Aktien ermittelt. Im Vorjahr wurde das Ergebnis je Aktie auf Basis einer gewichteten Anzahl an Stammaktien in Höhe von 79.781 berechnet.

Die Vorstände der Gesellschaft und der PO REIT haben am 7. August 2013 in notariell beurkundeter Form einen Vertrag über die Verschmelzung der PO REIT mit der Gesellschaft geschlossen. Die Eintragung der Verschmelzung der PO REIT auf die Gesellschaft im Handelsregister des Amtsgerichts Köln erfolgte am 21. Januar 2014 und damit auch die Erhöhung des Grundkapitals auf EUR 133.941.345.

Am 14. Februar 2014 wurde die Erhöhung des Grundkapitals auf EUR 180.529.655 aus der Durchführung einer Barkapitalerhöhung durch die Ausgabe von 46.588.288 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln eingetragen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Angabe unter „7.10. Ereignisse nach dem Konzernbilanzstichtag“.

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

6.1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrifft im Wesentlichen die Kategorie „Büro“ und stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2013	2012*
Stand am 1. Januar	1.398.268	1.526.484
Abgänge aus Veräußerungen	- 13.589	- 101.705
Unterjährige werterhöhende Maßnahmen	10.846	22.022
Korrektur der Mietlinearisierung aufgrund der Anwendung von SIC 15	38	483
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	18.678	27.284
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	- 44.681	- 58.975
Umgliederung in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	- 70.150	- 17.325
Stand am 31. Dezember	1.299.410	1.398.268

* VERGLEICHSWERTE ANGEPAST AUFGUND DER AUSWEISÄNDERUNG ABGEGRENZTER MIETANREIZE.

Im Geschäftsjahr ist der Wert des Portfolios verkaufsbereinigt mit einem Wertrückgang um 0,27% nahezu stabil geblieben.

Die positiven Entwicklungen einzelner Mikrostandorte sind die wesentlichen Gründe für die vom Gutachter festgestellten Werterhöhungen bei einer Reihe von Objekten.

Des Weiteren haben zu der stabilen Wertentwicklung des Portfolios die werterhöhenden Investitionen beigetragen, welche insbesondere im Rahmen der Vermietung und zur Sicherstellung der Wiedervermietbarkeit durchgeführt wurden. Die größte Einzelmaßnahme war dabei die Umsetzung eines Brandschutzkonzeptes im Objekt Am Hauptbahnhof in Frankfurt am Main.

Die Abwertung der Objekte Heerdter Lohweg in Düsseldorf sowie Platz der Einheit in Frankfurt am Main mit EUR 6,9 Mio. bzw. EUR 5,3 Mio. stellte den wesentlichen Grund für die unrealisierten Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert dar. Dies begründete sich hauptsächlich in dem zum Bewertungszeitpunkt bestehenden teilweise hohen Leerstand.

Ansonsten liegen die Wertrückgänge im Wesentlichen begründet in einer im Vergleich zum Vorjahr verkürzten durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit sowie dem Leerstandsanstieg in vereinzelter Objekten.

Die Umgliederung aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerte betrifft den mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. Januar 2014 vollzogenen Verkauf des Objektes Yorckstraße in Düsseldorf sowie den zum 31. Januar 2014 vollzogenen Verkauf des Objektes Gotenstraße in Hamburg. Hinsichtlich der Verkäufe der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerte wird auf „7.10. Ereignisse nach dem Konzernbilanzstichtag“ verwiesen.

Im vorliegenden Konzernabschluss wurden die mietfreien Zeiten nicht mehr gesondert als sonstige Vermögenswerte (lang- und kurzfristig) ausgewiesen, sondern – wie branchenüblich – in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Vergleichsperiode wurde entsprechend angepasst, sodass in der Vergleichsspalte sowohl der Vortrag zum 1. Januar 2012 um TEUR 10.685 als auch der Wert zum 31. Dezember 2012 um TEUR 11.168 angepasst wurde. Die grundsätzliche Ermittlung des Postens sowie die Folgebehandlung sind zu den Vorjahren unverändert. Die Differenz in Höhe von TEUR 483 stellt die Anpassung aufgrund der Mietlinearisierung dar.

Sämtliche zum 31. Dezember 2013 zum beizulegenden Zeitwert bewerteten, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien der Gesellschaft in Höhe von TEUR 1.299.410 werden in der Hierarchie beizulegender Zeitwerte als Stufe 3 klassifiziert.

Während des Geschäftsjahres gab es keine Umgliederungen zwischen Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert der Stufen 1, 2 und 3.

In der nachfolgenden Übersicht sind wesentliche Annahmen, welche bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes durch den unabhängigen Gutachter verwendet wurden, dargestellt:

Kategorie	Bewertungs- verfahren	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.13 in TEUR	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Gewichteter Durchschnitt	Spanne
Büro (Level 3)	Discounted- Cashflow- Methode (siehe Note 2.3)	1.153.310	Durchschnittliche Marktmiete in m²/Monat	13,01 EUR	4,50 – 22,00 EUR
			Kapitalisierungszinssätze	5,90 %	5,2 % – 7,3 %
			Diskontierungszinssatz	6,61%	5,8 % – 8,0 %
			Langfristige Leerstandsquote	14,24 %	3,0 % – 29,0 %
			Inflationsprognose und Marktmietwachstum	1,94 %	1,6 % – 2,0 %
Senioren- residenz (Level 3)	Discounted- Cashflow- Methode (siehe Note 2.3)	113.600	Durchschnittliche Marktmiete in m²/Monat	10,60 EUR	9,50 – 11,50 EUR
			Kapitalisierungszinssätze	6,16 %	6,0 % – 6,4 %
			Diskontierungszinssatz	6,85 %	6,7 % – 7,0 %
			Langfristige Leerstandsquote	5,92 %	5,0 % – 6,0 %
			Inflationsprognose und Marktmietwachstum	1,94 %	1,6 % – 2,0 %
Logistik (Level 3)	Discounted- Cashflow- Methode (siehe Note 2.3)	32.500	Durchschnittliche Marktmiete in m²/Monat	4,81 EUR	4,25 – 5,50 EUR
			Kapitalisierungszinssätze	6,94 %	6,9 % – 7,0 %
			Diskontierungszinssatz	7,54 %	7,5 % – 7,6 %
			Langfristige Leerstandsquote	18,12 %	16,0 % – 20,0 %
			Inflationsprognose und Marktmietwachstum	1,94 %	1,6 % – 2,0 %
		1.299.410			

Sämtliche Immobilien liegen in Deutschland. Der Durchschnitt aller wesentlichen nicht beobachtbaren Inputparameter ist anhand der Immobilienmarktwerte zum 31. Dezember 2013 gewichtet worden. Die Spanne der durchschnittlichen langfristigen Leerstandsquote ist über einen Zeitraum von 10 Jahren berechnet worden.

- Durchschnittliche Marktmiete in Euro/m²/Monat
- Kapitalisierungszinssatz
- Diskontierungszinssatz
- Langfristige Leerstandsquote
- Inflationsprognose und Marktmietwachstum pro Jahr

In der Kategorie „Büro“-Immobilien sind im geringen Umfang auch Flächen an Einzelhandel sowie Hotel vermietet worden. Die gewichtete durchschnittliche Marktmiete beträgt für den Einzelhandel EUR 19,16 m²/Monat bzw. für das Hotelgewerbe EUR 12,53 m²/Monat.

SENSITIVITÄTSANALYSE BEI WESENTLICHEN VERÄNDERUNGEN DER NICHT BEOBACHTBAREN INPUTPARAMETER DER HIERARCHIESTUFE 3

Die wesentlichsten nicht beobachtbaren Inputparameter der Hierarchiestufe 3 zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind:

Ein wesentlicher Anstieg der durchschnittlichen Marktmiete (EUR/m²/Monat) und der Inflationsprognose bzw. Marktmietwachstum bei gleichbleibenden Annahmen der übrigen Inputparameter führt zu signifikant höheren beizulegenden Zeitwerten der Immobilien. Ein wesentlicher Anstieg der Leerstandsquote sowie des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes dagegen führt bei gleichbleibenden Annahmen der übrigen Inputfaktoren zu einem signifikant niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

SENSITIVITÄTSANALYSE BEI VERÄNDERUNG DES VERWENDETEN DISKONTIERUNGS- UND KAPITALISIERUNGSZINSSATZES

Würden die der Immobilienbewertung zugrunde liegenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze jeweils um 0,25 Prozentpunkte erhöht oder ermäßigt, ergäben sich folgende Werte zum Abschlussstichtag:

in TEUR	Buchwert	Wert bei Erhöhung des Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssatzes um 0,25 Prozentpunkte	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.299.410	1.243.130	- 56.280

in TEUR	Buchwert	Wert bei Verminderung des Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssatzes um 0,25 Prozentpunkte	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.299.410	1.361.100	61.690

Für Zwecke dieser Darstellung enthalten die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht die Buchwerte der unter den als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerten ausgewiesenen Objekte, da diese entsprechend der Kaufpreise laut Kaufvertrag zum jeweiligen Stichtag bilanziert wurden, sodass seitens des Gutachters keine Bewertung dieser Objekte erfolgen musste.

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Es bestehen folgende Forderungen auf künftige Mindestleasingzahlungen aufgrund von unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen:

in TEUR	2013	2012
Bis 1 Jahr	82.969	91.276
1 bis 5 Jahre	239.415	238.564
Über 5 Jahre	91.402	100.661
Gesamt	413.786	430.501

6.2. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	2013	2012
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	0	0
Zugänge	721	0
Stand 31.12.	721	0
Abschreibungen		
Stand 01.01.	0	0
Zugänge	28	0
Stand 31.12.	28	0
Buchwert 01.01.	0	0
Buchwert 31.12.	693	0

SACHANLAGEN

in TEUR	2013	2012
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	0	0
Zugänge	184	0
Stand 31.12.	184	0
Abschreibungen		
Stand 01.01.	0	0
Zugänge	8	0
Stand 31.12.	8	0
Buchwert 01.01.	0	0
Buchwert 31.12.	176	0

Sämtliche immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen wurden im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses unter gemeinsamer Beherrschung von der German Acorn übernommen. Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen den Erwerb inklusive der Spezifikation eines Datawarehouses und die Sachanlagen die Büro- und Geschäftsausstattungen.

Hinsichtlich des Unternehmenszusammenschlusses verweisen wir auf die Angaben unter „4. Unternehmenszusammenschlüsse“.

6.3. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.870	8.345
Einzelwertberichtigungen	- 238	- 249
Gesamt	7.632	8.096

Der Mietzins bei den Erträgen aus vermieteten Gebäuden wird grundsätzlich sofort fällig. Ausstehende Forderungen auf den Mietzins sind nicht verzinslich, soweit keine Verzugszinsen vereinbart sind.

Vor Aufnahme eines neuen Mieters nutzt der Konzern eine externe Kreditwürdigkeitsprüfung, um die Kreditwürdigkeit potenzieller Mieter zu beurteilen.

Bei der Bestimmung der Werthaltigkeit von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird jeder Änderung der Bonität bis zum Bilanzstichtag Rechnung getragen. Es besteht keine nennenswerte Konzentration des Kreditrisikos, da der Kundenbestand/Mieterbestand breit ist. Entsprechend ist die Geschäftsführung der Überzeugung, dass keine über die bereits erfassten Wertminderungen hinausgehende Risikovorsorge notwendig ist.

Zum 31. Dezember 2013 waren Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Nennwert von TEUR 238 (Vorjahr: TEUR 249) wertgemindert. Die Entwicklung des Wertberichtigungskontos stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Entwicklung Einzelwertberichtigungen
Stand 31. Dezember 2011	214
Inanspruchnahme	- 104
Auflösung	- 1
Aufwandswirksame Zuführungen	140
Stand 31. Dezember 2012	249
Inanspruchnahme	- 154
Auflösung	- 95
Aufwandswirksame Zuführungen	238
Stand 31. Dezember 2013	238

Zum 31. Dezember stellt sich die Altersstruktur der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Wertgeminderte Forderung	238	358
Weder überfällig noch wertgemindert	4.308	5.167
Überfällig, aber nicht wertgemindert		
< 30 Tage	2.321	917
30–60 Tage	232	363
61–90 Tage	70	13
> 91	701	1.527
	7.870	8.345

Der Rückgang der weder überfälligen noch wertgeminderten Forderungen in 2013 resultiert im Wesentlichen aus der Eliminierung der Forderungen gegenüber der German Acorn infolge des Unternehmenszusammenschlusses unter gemeinsamer Beherrschung zum 11. November 2013.

Die Zunahme der unter 30 Tage überfälligen Forderungen, für die keine Wertberichtigung notwendig ist, resultiert im Wesentlichen aus bereits abgerechneten Nebenkosten, die sich noch in Prüfung durch die Mieter befinden. Diese wurden im Wesentlichen im 4. Quartal des Geschäftsjahres erstellt.

6.4. SONSTIGE FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Unter den sonstigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 9.493 (Vorjahr: TEUR 1.470) werden im Wesentlichen die abgegrenzten Transaktionskosten für die Refinanzierung der Akquisitionsdarlehen in Höhe von TEUR 5.847 sowie die abgegrenzten Kosten für die in 2014 durchgeführte Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 2.708 (Netto) ausgewiesen. Die mit der Refinanzierung in Zusammenhang stehenden abgegrenzten Transaktionskosten werden im Folgejahr zum Zeitpunkt der Auszahlung der Refinanzierungsdarlehen im Rahmen der Effektivzinsmethode von dem Nominalbetrag abgesetzt und über die Laufzeit erfolgswirksam amortisiert. Die abgegrenzten Kosten für die Kapitalerhöhung werden im Folgejahr zum Zeitpunkt der durchgeführten Kapitalerhöhung offen von der Kapitalrücklage abgesetzt.

Im Vorjahr wurden unter den sonstigen Vermögenswerten im Wesentlichen Umsatzsteuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 907 ausgewiesen.

Hinsichtlich der Kapitalmaßnahmen und der Refinanzierung verweisen wir auf die Angaben unter „6.8. Verzinsliche Darlehen“ sowie „7.10. Ereignisse nach dem Konzernbilanzstichtag“.

Hinsichtlich des geänderten Ausweises der Mietanreize verweisen wir auf die Angaben unter „6.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

6.5. ZAHLUNGSMITTEL

Die Position beinhaltet Guthaben aus laufenden Konten bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 35.185 (Vorjahr: TEUR 115.163) sowie von Mietern erhaltene Kautionen in Höhe von TEUR 2.421 (Vorjahr: TEUR 2.327), die vom Konzern treuhänderisch gehalten werden. Dies entspricht ebenfalls dem Bestand an Zahlungsmitteln in der Konzern-Kapitalflussrechnung. Den unter den Zahlungsmitteln erfassten Mietkautionen stehen Verbindlichkeiten entgegen, welche unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst.

Ein Teil des Guthabens aus laufenden Konten ist im Rahmen der Absicherung des Darlehens an die Landesbank Hessen-Thüringen verpfändet. Aufgrund der per 31. Dezember 2008 erstmalig eingetretenen Überschreitung des Loan-to-Value-Covenants im Herkules Portfolio mit der Folge einer Cash Trap, waren Teile der bestehenden liquiden Mittel lediglich zur Bestreitung von laufenden Ausgaben und Investitionsmaßnahmen frei verfügbar. Da zum 31. Dezember 2013 sämtliche Covenants eingehalten wurden, besteht diese Restriktion zum Bilanzstichtag nicht mehr.

Die Kreditlinie (Vorjahr: TEUR 7.408) für CapEx-Maßnahmen wurde Anfang 2013 vollständig zurückgeführt.

Die Zahlungsmittel stehen aufgrund darlehensvertraglicher Regelungen ausschließlich für die operativen Ausgaben der Objektgesellschaften zur Verfügung, nicht aber für Zahlungen an die Gesellschafter.

Aus den liquiden Mitteln, den Erlösen aus der in 2014 durchgeführten Barkapitalerhöhung sowie der Darlehensverrechnung aus der Refinanzierung wurde das Homer Akquisitionsdarlehen mit einer Restvaluta in Höhe von EUR 456 Mio. zum 31. Dezember 2013 inklusive der bis zur Ablösung dieser Darlehen aufgelaufenen Zinsen am 19. Februar 2014 und das Herkules Akquisitionsdarlehen mit einer Restvaluta in Höhe von EUR 472 Mio. EUR am 20. Februar 2014 vollständig zurückgeführt. Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen zu „7.10. Ereignisse nach dem Konzernbilanzstichtag“.

6.6. ALS ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTEN KLASSIFIZIERTE VERMÖGENSWERTE UND DAMIT IM ZUSAMMENHANG STEHENDE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	70.150	17.325
Übrige Aktiva	277	0
Liquide Mittel	14	0
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	70.441	17.325
Verzinsliche Darlehen	61.828	0
Übrige Verbindlichkeiten	266	0
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerten	62.094	0

In der Bilanz zum 31. Dezember 2013 wird die als Finanzinvestition gehaltene Immobilie des Objektes „Gotenstraße“ in Hamburg aufgrund des bereits am 17. Oktober 2013 notariell beurkundeten Kaufvertrags in die Position als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte umgegliedert. Die Bilanzierung erfolgt mit dem laut Kaufvertrag festgeschriebenen Verkaufspreis (TEUR 8.150). Der Nutzen- und Lastenübergang hat am 31. Januar 2014 stattgefunden.

Für das Objekt „Yorckstraße“ in Düsseldorf werden neben der als Finanzinvestition gehaltene Immobilie auch die übrigen Vermögenswerte und Schulden umgegliedert, da das Objekt „Yorckstraße“ im Rahmen eines Share-Deals veräußert wurde. Der diesbezügliche Kaufvertrag wurde am 12. Dezember 2013 notariell beurkundet. Die Übertragung der Anteile an der Objektgesellschaft hat am 1. Januar 2014 stattgefunden.

Der Nutzen- und Lastenwechsel für das zum 31. Dezember 2012 unter dieser Position ausgewiesene und mit Kaufvertrag vom 20. November 2012 veräußerte Objekt „Heßlinger Straße“ in Wolfsburg erfolgte am 1. Februar 2013.

Hinsichtlich der Verkäufe der als zur Veräußerung klassifizierten Vermögenswerte wird auf die Ausführungen unter „7.10. Ereignisse nach dem Konzernbilanzstichtag“ verwiesen.

6.7. EIGENKAPITAL

Detaillierte Informationen zur Entwicklung des Eigenkapitals können der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden.

GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital zum 31. Dezember 2013 ist eingeteilt in 82.000.000 nennwertlose Stückaktien. Das Kapital ist voll eingezahlt.

Der Vorstand hat am 20. August 2013 in Ausübung der Ermächtigung der Hauptversammlung beschlossen, alle erworbenen 4.023 Aktien der Gesellschaft einzuziehen. Zur Durchführung der Einziehung wurde das Grundkapital der Gesellschaft um den auf die 4.023 eingezogenen Stückaktien entfallenden Teil von EUR 83.804 auf EUR 79.781 herabgesetzt.

Darüber hinaus hat die außerordentliche Hauptversammlung vom 7. August 2013 eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln beschlossen, die nicht vor der oben genannten Kapitalherabsetzung zum Handelsregister angemeldet werden sollte. Danach wurde das Grundkapital von EUR 79.781 um EUR 81.920.219 durch Umwandlung der Kapitalrücklage auf EUR 82.000.000 erhöht.

Die Eintragung der Kapitalerhöhung erfolgte am 7. September 2013 im Handelsregister der Gesellschaft.

Hinsichtlich der Kapitalerhöhung im Rahmen der Verschmelzung mit der PO REIT sowie der Barkapitalerhöhung verweisen wir auf die Angaben unter „7.10. Ereignisse nach dem Konzernbilanzstichtag“.

GENEHMIGTES KAPITAL

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. September 2013 wurde eine Ermächtigung geschaffen, die unmittelbar nach Wirksamwerden der Verschmelzung am 21. Januar 2014 in das Handelsregister eingetragen und damit wirksam geworden ist. Danach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 22. September 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 66.970.672 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 66.970.672 zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2013“). Das bisherige genehmigte Kapital 2012 wurde mit Neufassung der Satzung, eingetragen am 21. Januar 2014, aufgehoben.

Hinsichtlich der Verwendung des genehmigten Kapitals im Zusammenhang mit der Barkapitalerhöhung verweisen wir auf die Angaben unter „7.10. Ereignisse nach dem Konzernbilanzstichtag“.

BEDINGTES KAPITAL

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. September 2013 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 25.000.000 durch Ausgabe von bis zu 25.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2013). Das bedingte Kapital 2013 dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Wandel- und Optionschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 23. September 2013 bis zum Ablauf des 22. September 2018 von der Gesellschaft ausgegeben werden können. Das bedingte Kapital wurde am 21. Januar 2014 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

KAPITALRÜCKLAGE

in TEUR	2013	2012
Stand 1. Januar	226.375	377.009
Entnahmen zur Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	- 81.920	0
Einlage aus Unternehmenszusammenschluss German Acorn	182	0
Einlage Aktionäre (Junior Loan)	135.078	0
Umgliederung aus übrigen Rücklagen	7.717	0
Entnahmen zum Ausgleich des Verlustvortrags und Jahresfehlbetrags	0	- 150.634
Stand 31. Dezember	287.432	226.375

Hinsichtlich des Unternehmenszusammenschlusses mit der German Acorn unter gemeinsamer Beherrschung verweisen wir auf die Angaben unter „4. Unternehmenszusammenschlüsse“.

Die OCM Luxembourg JD Herkules Investments S.à.r.l. hat mit Vertrag vom 25. November 2013 ihre Darlehensforderungen (Junior Loan) gegenüber Tochter- und Enkelgesellschaften der Prime Office an die Aktionäre der Gesellschaft übertragen. Am 26. November 2013 hat die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft der Einbringung des Darlehens der Aktionäre in die Kapitalrücklage der Gesellschaft in Höhe von TEUR 135.078 zugestimmt. Anschließend wurde der entsprechende Darlehensübertragungsvertrag zwischen den Aktionären der Gesellschaft und der Gesellschaft unterzeichnet.

Der bislang in den übrigen Rücklagen ausgewiesene Zinsvorteil aus dem Junior Loan in Höhe von TEUR 7.928 wurde aufgrund des Darlehensverzichts in die Kapitalrücklage umgegliedert.

SONSTIGE RÜCKLAGEN (KUMULIERTES EIGENKAPITAL)

Nachfolgend ist die Entwicklung der Sonstigen Rücklagen dargestellt. Wir verweisen auch auf die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung.

in TEUR	2013	2012*
Stand 1. Januar	- 20.363	- 26.391
Ergebnis aus der Absicherung von Cashflows (erfolgsneutral)	20.208	8.143
Ergebnis aus der Absicherung von Cashflows (erfolgswirksam)	2.909	0
Veränderung durch latente Steuern	- 3.904	- 2.115
Stand 31. Dezember	- 1.150	- 20.363

* VERGLEICHSWERTE ANGEPAßT AUFGRUND DES SEPARATEN AUSWEISES DES DIFFERENZBETRAGES AUS DEM NOMINALWERT UND DEM ZEITWERT DES JUNIOR LOANS IN DEN ÜBRIGEN RÜCKLAGEN

Die sonstigen Rücklagen enthalten Gewinne und Verluste aus dem effektiven Teil von Cashflow-Hedges bis zum Zeitpunkt der Einstellung der Bilanzierung des Zinsswaps als Sicherungsgeschäft. Der kumulierte in die sonstigen Rücklagen eingestellte Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsgeschäft wird in die Gewinn- und Verlustrechnung überführt, wenn auch das gesicherte Geschäft das Ergebnis beeinflusst.

Hinsichtlich der Einstellung der Bilanzierung des Zinsswaps als Sicherungsgeschäft verweisen wir auf die Angaben unter „6.11. Finanzinstrumente“.

ÜBRIGE RÜCKLAGEN

Mit der Einbringung des Junior Loans durch die Aktionäre in das Eigenkapital der Gesellschaft wurde auch der im Vorjahr in den übrigen Rücklagen ausgewiesene Unterschiedsbetrag zwischen dem Nominalwert und Zeitwert des Darlehens in die Kapitalrücklage umgegliedert.

6.8. VERZINSLICHE DARLEHEN

in TEUR	Effektiver Zinssatz in % (Vorjahr)	Fälligkeit	31.12. 2013	31.12. 2012
Kurzfristig				
Herkules Akquisitionsdarlehen	3,31 (3,18)	2014	471.544	100.613
Homer Akquisitionsdarlehen	4,18 (4,77)	2014	456.018	460.360
			927.562	560.973
Langfristig				
Herkules Akquisitionsdarlehen	3,31 (3,18)	2014	0	558.507
			0	558.507

BESICHERTES DARLEHEN ÜBER URSPRÜNGLICH TEUR 725.000 („HERKULES AKQUISITIONSDARLEHEN“)

Für die Finanzierung der Akquisition des Herkules Portfolios wurde in 2006 ein Akquisitionsdarlehen über ursprünglich EUR 725 Mio. mit einem Darlehensstand zum 31. Dezember 2013 inkl. Zinsabgrenzung in Höhe von EUR 472 Mio. (Summe der kurz- und langfristigen Teile des Herkules Akquisitionsdarlehens zum 31. Dezember 2012: EUR 659 Mio.) in Anspruch genommen. Das Darlehen wurde zuletzt bis zum 30. April 2014 verlängert.

Als finanzielle Darlehensbedingungen („Financial Covenants“) wurden für das Herkules Akquisitionsdarlehen eine Interest Cover Ratio (ICR) sowie ein Loan to Value (LTV) vereinbart. Die Financial Covenants werden einer vierteljährlichen Prüfung sowie einer stichtagsbezogenen Prüfung zum 31. Dezember des jeweiligen Jahres unterzogen.

Aufgrund der Abwertung des Immobilienbestandes war seit dem 31. Dezember 2008 eine Überschreitung des Loan-to-Value- („LTV“) Covenants eingetreten mit der Folge einer Cash Trap, d.h., Ausschüttungen aus der Struktur sind bis zur Wiedererfüllung des Covenants nicht möglich. Die Überschreitung des LTV hat darüber

hinaus keinerlei weitere Konsequenzen in Bezug auf das Darlehensverhältnis und somit auf die Bilanzierung. Alle weiteren Bedingungen wurden bisher eingehalten. Dies gilt insbesondere für den weiteren Financial Covenant (Interest-Cover-Ratio, „ICR“), welcher jederzeit deutlich übererfüllt wurde.

Sämtliche mit der finanzierenden Bank vereinbarten finanziellen Darlehensbedingungen wurden am Bilanzstichtag eingehalten.

Am 18. Dezember 2013 wurde ein Vertrag zur Refinanzierung des Herkules Akquisitionsdarlehens mit einem neuen Bankenkonsortium in Höhe von bis zu EUR 475 Mio. – das Herkules Refinanzierungsdarlehen – unterzeichnet. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter „7.10. Ereignisse nach dem Konzernbilanzstichtag“.

BESICHERTES DARLEHEN ÜBER URSPRÜNGLICH TEUR 492.000 („HOMER AKQUISITIONSDARLEHEN“)

Für die Finanzierung der Akquisition des Homer Portfolios wurde von der Landesbank Hessen-Thüringen mit Unterbeteiligung der Deutschen Pfandbriefbank ein Akquisitionsdarlehen für das Homer Portfolio über ursprünglich EUR 492 Mio. mit einem Darlehensstand zum 31. Dezember 2013 inkl. Zinsabgrenzung in Höhe von EUR 456 Mio. (31. Dezember 2012: EUR 460 Mio.) gewährt. Die Verzinsung orientiert sich vertraglich am 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 1,15 %.

Das Homer Akquisitionsdarlehen hatte ursprünglich eine Laufzeit bis zum 30. September 2013. Durch eine Änderungsvereinbarung vom 20. September 2013 wurde die Marge auf 2,00 % erhöht und die Laufzeit bis zum 31. März 2014 verlängert.

Als finanzielle Darlehensbedingungen („Financial Covenants“) wurden für das Homer Akquisitionsdarlehen eine Interest Cover Ratio (ICR) sowie eine Gross Yield Ratio (GYR) gemäß den Definitionen des zugrunde liegenden Darlehensvertrages vereinbart. Der ICR wird einer vierteljährlichen und die GYR einer jährlichen Prüfung unterzogen.

Sämtliche mit der finanzierenden Bank vereinbarten finanziellen Darlehensbedingungen wurden am Bilanzstichtag eingehalten. Dies gilt insbesondere für die Financial Covenants (ICR und Gross-Yield-Ratio „GYR“), welche jederzeit übererfüllt wurden. Ein LTV-Covenant ist nicht vereinbart.

Am 19. Dezember 2013 wurde ein Darlehensvertrag zur Refinanzierung des Homer Akquisitionsdarlehens in Höhe von EUR 370 Mio. – das Homer Refinanzierungsdarlehen – mit einer Laufzeit bis 30. September 2018 unterzeichnet. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter „7.10. Ereignisse nach dem Konzernbilanzstichtag“.

Hinsichtlich der Vereinbarungen zur Absicherung der beizulegenden Zeitwerte der Darlehen durch Zinssicherungsinstrumente wird auf „6.11. Finanzinstrumente“ verwiesen.

6.9. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus Kosten der Refinanzierung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung	13.482	0
aus Immobilienbewirtschaftung	4.455	7.932
aus werterhöhenden Maßnahmen für Immobilien	1.601	4.257
aus Verkäufen von Objekten	1.034	534
aus noch nicht abgerechneten Nebenkosten	641	1.166
aus beanstandeten abgerechneten Nebenkosten	617	0
aus Abschlussprüfungsleistungen	203	208
aus Service-/Asset-Management Agreement	0	1.214
sonstige	1.452	1.328
Summe	23.485	16.639

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Transaktionskosten für die Vorbereitung und Durchführung der Verschmelzung mit der PO REIT und der damit einhergehenden Kapitalerhöhung sowie den Kosten für die Refinanzierung der Akquisitionsdarlehen.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus werterhöhenden Maßnahmen für Immobilien geht einher mit dem rückläufigen Investitionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr.

Die Verbindlichkeiten aus Service- und Asset-Management-Dienstleistungen werden seit dem Unternehmenszusammenschluss unter gemeinsamer Beherrschung mit der German Acorn am 11. November 2013 konsolidiert.

6.10. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	2013	2012
Erhaltene Kautionen	2.493	2.437
Vorausgezahlte Mieten	1.188	756
Sicherheitseinbehalte	968	577
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	779	1.277
Personalverbindlichkeiten	649	0
Übrige	274	44
Gesamt	6.351	5.091

Die Personalverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus variablen Vergütungen, die erst im Folgejahr zur Auszahlung kommen.

6.11. FINANZINSTRUMENTE

Das Risikomanagementsystem des Prime Office Konzerns für das Kreditrisiko, das Liquiditätsrisiko und die einzelnen Marktrisiken (Zinsrisiken und sonstige Preisrisiken) wird einschließlich seiner Ziele, Methoden und Prozesse im Risikobericht des zusammengefassten Lageberichts dargestellt.

KATEGORIEN VON FINANZINSTRUMENTEN

Die Kategorien der finanziellen Vermögenswerte und Schulden stellen sich zum 31. Dezember 2013 wie folgt dar:

in TEUR	Kredite und Forderungen	Beizulegender Zeitwert – sonstiges Ergebnis	Nicht finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	Summe
Finanzielle Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	8.475	0	8.704	17.179
Summe kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	8.475	0	8.704	17.179
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Verzinsliche Darlehen, kurzfristiger Teil	927.562	0	0	927.562
Derivative Finanzinstrumente	0	6.046	0	6.046
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	29.406	0	1.189	30.595
Summe kurzfristig	956.968	6.046	1.189	964.203
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	956.968	6.046	1.189	964.203

ZUM 31. DEZEMBER 2012 *:

in TEUR	Kredite und Forderungen	Beizulegender Zeitwert – sonstiges Ergebnis	Beizulegender Zeitwert – erfolgswirksam	Nicht finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	Summe
Finanzielle Vermögenswerte					
Derivative Finanzinstrumente	0	0	3	0	3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	9.427	0	0	268	9.695
Summe kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	9.427	0	3	268	9.698
Finanzielle Verbindlichkeiten					
Verzinsliche Darlehen, langfristiger Teil	689.151	0	0	0	689.151
Derivative Finanzinstrumente	0	9.077	0	0	9.077
Summe langfristig	689.151	9.077	0	0	698.228
Verzinsliche Darlehen, kurzfristiger Teil	560.973	0	0	0	560.973
Derivative Finanzinstrumente	0	19.468	0	0	19.468
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	21.385	0	0	756	22.141
Summe kurzfristig	582.358	19.468	0	756	602.582
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	1.271.509	28.545	0	756	1.300.810

* VERGLEICHSWERTE ANGEPASST AUFGRUND AUSWEISÄNDERUNG ABGEGRENZTER MIETANREIZE. WIR VERWEISEN AUF DIE ANGABE 6.1. IM KONZERNANHANG.

DER SPALTE „BEIZULEGENDER ZEITWERT – SONSTIGES ERGEBNIS“ ZUGEOBDNETE FINANZINSTRUMENTE SIND IN DIE ABSICHERUNG VON CASHFLOWS EINGESTUFTE ZINSSICHERUNGSGESCHÄFTE.

Am Abschlussstichtag bestanden keine wesentlichen Konzentrationen von Ausfallrisiken bei als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten designierten Krediten und Forderungen (Finanzielle Vermögenswerte). Der oben dargestellte Buchwert spiegelt das maximale Ausfallrisiko des Konzerns für solche Kredite und Forderungen wider.

BEIZULEGENDER ZEITWERT DER IM KONZERN ERFASSTEN FINANZINSTRUMENTE

Der Fair Value der von der Gesellschaft gehaltenen Derivate wird regelmäßig mithilfe von 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.

Während des Geschäftsjahres gab es keine Umgliederungen zwischen Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert der Stufen 1, 2 und 3.

Quantitative Angaben zu den Finanzinstrumenten der Gesellschaft in der Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2013 (wie unter 2.2 „IFRS 13 – Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts“ beschrieben):

in TEUR	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Verzinsliche Darlehen	0	927.562	0
Derivative Finanzinstrumente	0	6.046	0

Aufgrund der Kurzfristigkeit der Zahlungsmittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Forderungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbind-

lichkeiten ist die Einschätzung des Managements der Gesellschaft, dass die Buchwerte dieser finanziellen Vermögenswerte und Schulden dem beizulegenden Zeitwert zum 31. Dezember 2013 entsprechen.

Die Buchwerte der Finanzinstrumente der Hierarchie-Stufe 2 der beizulegenden Zeitwerte wurden mittels eines vereinfachten Discounted-Cashflow-Modells ermittelt und stellen einen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert zum 31. Dezember 2013 dar.

SICHERUNGSBEZIEHUNGEN – ABSICHERUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS VON VARIABLEN VERZINSLICHEN DARLEHEN

Zur Absicherung steigender Zinssätze verwendet der Konzern für Darlehen mit variablem Zinssatz derivative Finanzinstrumente wie Zinsswaps.

Zum 31. Dezember 2013 verfügte der Konzern noch über einen Zinsswap zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus dem Homer Akquisitionsdarlehen mit einem nominalen Kapitalbetrag in Höhe von TEUR 163.727 (Vorjahr: TEUR 367.044). Aufgrund dieser Vereinbarung zahlt der Konzern auf den Bezugsbetrag einen festen Zinssatz in Höhe von 4,41% und erhält einen variablen Zinssatz in Höhe des EURIBOR. Der Zinsswap wird zur Absicherung des Risikos einer Änderung von Cashflows des variabel verzinslichen besicherten Darlehens eingesetzt und läuft im November 2014 aus. Aus diesem Grund werden die derivativen Finanzinstrumente des Konzerns als kurzfristig ausgewiesen.

Die übrigen Zinsswaps und Zinscaps sind im Geschäftsjahr ausgelaufen bzw. abgelöst worden.

EINSTELLUNG DER BILANZIERUNG DES ZINSSWAPS ALS SICHERUNGSGESCHÄFT

Mit der Unterzeichnung des Homer Darlehensvertrag am 19. Dezember 2013 zur Refinanzierung des Akquisitionsdarlehens in Höhe von EUR 370 Mio. mit einer Laufzeit bis 30. September 2018 erfüllt der Zinsswap mit einer Restlaufzeit bis zum 28. bzw. 30. November 2014 mangels Fristenkongruenz nicht mehr die Voraussetzungen zur Klassifizierung als Sicherungsgeschäft.

Ab diesem Zeitpunkt werden Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten erfolgswirksam erfasst.

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft infolge der Einstellung der Klassifizierung als Sicherungsgeschäft Zinsaufwendungen in Höhe von 2.909 TEUR aus der Auflösung der sonstigen Rücklagen (kumuliertes Eigenkapital) erfasst.

Der Zinsswap zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus dem Homer Akquisitionsdarlehen mit einem nominalen Kapitalbetrag in Höhe von TEUR 163.727 wurde am 19. Februar 2014 gegen eine Zahlung in Höhe von EUR 6,9 Mio. einschließlich bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufener Zinsen vollständig abgelöst. Wir verweisen diesbezüglich auf „7.10. Ereignisse nach dem Konzernbilanzstichtag“.

ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Der Zinssatz von variabel verzinslichen Finanzinstrumenten wird in Abständen von weniger als einem Jahr angepasst. Durch den Hedge abgesicherte Finanzinstrumente unterliegen keinem wirtschaftlichen Zinsänderungsrisiko.

Die unten dargestellten Sensitivitätsanalysen wurden anhand des Zinsrisiko-Umfanges von derivativen und nicht derivativen Instrumenten zum Bilanzstichtag bestimmt. Für variabel verzinsliche Verbindlichkeiten wird die Analyse unter der Annahme erstellt, dass der Betrag der ausstehenden Verbindlichkeit zum Bilanzstichtag für das gesamte Jahr ausstehend war.

Im Rahmen der internen Berichterstattung über das Zinsrisiko an die Leitungsgremien wird dabei ein Anstieg bzw. ein Absinken des Zinses von 50 und 100 Basispunkten unterstellt. Dies stellt die Einschätzung des Vorstands hinsichtlich einer begründeten, möglichen Änderung der Zinsen dar.

Falls die Zinsen 50/100 Basispunkte höher/niedriger wären und alle anderen Variablen konstant gehalten würden, würden der Jahresüberschuss und das Eigenkapital des Konzerns zum 31. Dezember 2013 (und 31. Dezember 2012) wie folgt ansteigen/absinken:

Zinsen	Differenz (Basispunkte)	31.12.2013				31.12.2012	
		Zinsinstrumente (in TEUR)	Eigenkapital (in TEUR)	Jahresüberschuss (in TEUR)	Zinsinstrumente (in TEUR)	Eigenkapital (in TEUR)	Jahresüberschuss (in TEUR)
3m EURIBOR	-100	-379	0	-379	-1.460	-1.458	-3
3m EURIBOR	-50	-379	0	-379	-1.460	-1.458	-3
3m EURIBOR	+50	635	0	635	3.733	3.627	106
3m EURIBOR	+100	1.265	0	1.265	7.638	7.205	433

Aufgrund der vorstehend genannten Einstellung der Klassifizierung der Zinsswaps als Sicherungsinstrument im Geschäftsjahr 2013 würde sich nunmehr jede Zinsänderung in voller Höhe im Jahresüberschuss widerspiegeln.

Bei einem Zinsswap tauscht der Konzern fixe und variable Zinszahlungen, die auf Basis von vereinbarten Nominalbeträgen berechnet wurden. Solche Vereinbarungen ermöglichen dem Konzern, das Risiko sich ändernder Zinssätze auf den beizulegenden Zeitwert von emittierten, fest verzinslichen Schuldinstrumenten und Zahlungsstromrisiken der emittierten, variabel verzinslichen Schuld-

instrumente zu vermindern. Der beizulegende Zeitwert von Zinsswaps zum Stichtag wird durch Diskontierung künftiger Cashflows unter Verwendung der Zinsstrukturkurven zum Stichtag und den mit den Verträgen verbundenen Kreditrisiken bestimmt. Dieser wird unten wiedergegeben. Der Durchschnittszinssatz basiert auf den ausstehenden Beständen zum Ende des Geschäftsjahres.

Die folgende Tabelle zeigt die ausstehenden Nominalbeträge der Zinssicherungsinstrumente, den beizulegenden Zeitwert des Zinsswaps und -caps sowie die Restlaufzeiten am Stichtag:

	Ausübungspreis pro Jahr (in %)	Ende der Laufzeit	31.12.2013		31.12.2012	
			Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)
Swap (besichertes Darlehen über ursprünglich TEUR 725.000)	2,90	2013	0	0	350.000	-9.566
Swap (besichertes Darlehen über ursprünglich TEUR 492.000)	4,41	2014	163.727	-6.046	367.044	-18.979
Cap (besichertes Darlehen über ursprünglich TEUR 725.000)	3,30	2013	0	0	285.650	3
Cap (besichertes Darlehen über ursprünglich TEUR 492.000)	4,40	2013	0	0	103.206	0
				-6.046		-28.542

Die Zinsswaps werden vierteljährlich ausgeglichen. Der variable Zinssatz der Zinsswaps ist der EURIBOR und/oder der lokale Interbankensatz. Der Konzern gleicht die Differenz zwischen festen und variablen Zinsen netto aus bzw. erhält eine Ausgleichszahlung von der Bank.

Sämtliche Zinsswaps, die variabel verzinsten Beträge mit festverzinslichen Beträgen tauschen, werden als Absicherung von Zahlungsströmen designiert, um die aus variabel verzinsten Fremdmitteln entstandenen Zahlungsstromrisiken des Konzerns zu reduzieren. Der Zinsswap und die Zinszahlungen auf Kredite treten gleichzeitig auf und der in das Eigenkapital eingestellte Betrag wird erfolgswirksam über diejenige Laufzeit erfasst, in der die variablen Zinszahlungen, die Schulden betreffend, die Gewinn- und Verlustrechnung beeinflussen.

LIQUIDITÄTSRISIKO

Der Konzern überwacht das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels eines periodischen Liquiditätsplanungs-Tools.

Das Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch die Nutzung von Zahlungsmitteln und verzinslichen Darlehen zu wahren.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns weisen nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, undiskontierten Zahlungen:

GESCHÄFTSJAHR ZUM 31.12.2013:

in TEUR	Bis 1 Jahr	1 – 5 Jahre	Über 5 Jahre	Summe
Verzinsliche Darlehen	927.562	0	0	927.562
Verzinsliche Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	29.406	0	0	29.406
Derivative Finanzinstrumente	6.046	0	0	6.046

GESCHÄFTSJAHR ZUM 31.12.2012 *:

in TEUR	Bis 1 Jahr	1 – 5 Jahre	Über 5 Jahre	Summe
Verzinsliche Darlehen	561.576	559.076	0	1.120.652
Verzinsliche Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	133.540	0	133.540
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	21.385	0	0	21.385
Derivative Finanzinstrumente	19.468	9.077	0	28.545

* VORJAHRESWERTE ANGEPASST AUFGRUND AUSWEISÄNDERUNG ABGEGRENZTER MIETANREIZE. WIR VERWEISEN AUF DIE ANGABE 6.1.

KREDITRISIKO

Gemäß der Einschätzung des Vorstands hinsichtlich der Bonität der Mieter des Konzerns bestehen keine wesentlichen Kreditrisikokonzentrationen.

7. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

7.1. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus bereits erteilten Aufträgen für begonnene oder geplante Investitionsvorhaben sowie aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit Mietern und sonstigen Vertragspartnern bestehen Verpflichtungen von TEUR 2.403 (Vorjahr: TEUR 2.730).

ASSET-MANAGEMENT-VERTRAG

Das Asset-Management wurde von der German Acorn durchgeführt. Die German Acorn ist aufgrund eines am 11. November 2013 geschlossenen Verschmelzungsvertrages mit Eintragung im Handelsregister am 17. Januar 2014 handelsrechtlich rückwirkend zum 1. Juli 2013 auf die Gesellschaft verschmolzen und wird seit dem

11. November 2013 im Konzernkreis der Gesellschaft geführt. Die Gesellschaft ist Rechtsnachfolgerin der German Acorn und führt sämtliche Verträge fort. Im Rahmen dieser Vereinbarung fallen bei den Einzelgesellschaften jährliche variable Provisionen an. Diese belaufen sich bezogen auf die einzelnen Immobilien auf einen vereinbarten Prozentsatz der generierten Mieteinnahmen. Für den Zeitraum vom 11. November bis 31. Dezember 2013 wurde die Asset-Management-Fee als konzerninterner Umsatz eliminiert.

DIENTLEISTUNGSVERTRAG

Die German Acorn erbrachte gegenüber dem Prime Office Konzern ebenfalls Dienstleistungen, insbesondere im Bereich Controlling, Finanzierung, Accounting und Steuern. Die Höhe der gezahlten Vergütung richtete sich nach den entstandenen Kosten zuzüglich eines Aufschlags von 5%.

Die Laufzeit des Vertrages ist auf unbestimmte Zeit festgesetzt. Die Kündigungsfrist beträgt einen Monat. Der Vertrag wird aufgrund der Rechtsnachfolge von der Gesellschaft fortgeführt. Die für den Zeitraum vom 11. November bis 31. Dezember 2013 in Rechnung gestellte Service-Fee wurde als konzerninterner Umsatz eliminiert.

VERWALTERVERTRÄGE

Der Konzern hat mit mehreren externen Verwaltern Rahmenverträge über die Verwaltung des Immobilienportfolios abgeschlossen. Im Rahmen dieser Vereinbarung fallen jährliche variable Vergütungen an.

Die Verträge haben aktuell feste Laufzeiten bis zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2015, in einem Vertrag sind Sonderkündigungsrechte zugunsten des Konzerns vereinbart.

Die Verträge verlängern sich jeweils um 1 Jahr, falls nicht von einer Partei mit einer Frist von 3 bzw. 6 Monaten gekündigt wird.

7.2. EVENTUALFORDERUNGEN

Zum Bilanzstichtag lagen keine Eventualforderungen vor.

7.3. KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel (siehe „6.5. Zahlungsmittel“) des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Entsprechend IAS 7 (Kapitalflussrechnung) wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds umfasst alle Zahlungsmittel, die sich aus Guthaben bei Kreditinstituten zusammensetzen.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Konzernergebnis vor Steuern indirekt abgeleitet.

7.4. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Zum Konzernbilanzstichtag wird die Prime Office von einer ausländischen Gesellschaft, der Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Wilmington, Delaware, USA, kontrolliert (die „Holdinggesellschaft“). Dies geschieht über mehrere von der Holdinggesellschaft beherrschte Zwischengesellschaften, die ihrerseits wiederum mehrere Fondsgesellschaften kontrollieren (zusammen „Oaktree Capital“). Die an der Gesellschaft direkt beteiligten Fondsgesellschaften halten zusammen 100% der Anteile am Grundkapital der Gesellschaft. Sämtliche genannten Fonds sind Private-Equity-Fonds, die von Oaktree Capital gemanagt werden. An den Fonds sind als Kommanditisten jeweils verschiedene Investoren beteiligt. Entsprechend dem Geschäftsmodell von Private-Equity-Fonds handelt es sich um passive Investoren, die keinen aktiven Einfluss auf die Investitionspolitik der Fonds und die Geschäftspolitik der in der Fondsstruktur gehaltenen operativen Unternehmen nehmen. Über den jeweiligen Komplementär werden die Fonds, vermittelt durch mehrere Zwischengesellschaften, letztlich sämtlich von der Oaktree Capital

Group Holdings GP, LLC, beherrscht. Diese Gesellschaft hat ihren Sitz in Los Angeles, Kalifornien, USA, und ist nach dem Recht des Bundesstaats Kalifornien organisiert. Diese Unternehmen haben somit maßgeblichen Einfluss im Sinne von IAS 24 auf die Gesellschaft.

Die Gesellschaft ist von diesen Unternehmen mit Eigenkapital ausgestattet worden. Wir verweisen auch auf die Erläuterungen unter „7.9. Mitteilungen gemäß § 20 Abs. 6 AktG“.

Gemäß Management-Beratungsvertrag vom 25. Juli 2007 hat die OCM Luxembourg EPOF S.à.r.l., Luxemburg, dem Konzern entstandene Aufwendungen in Höhe von TEUR 88 (Vorjahr: TEUR 42) in Rechnung gestellt. Der Vertrag wurde mit Ablauf des Geschäftsjahres 2013 gekündigt.

Der Teil des Herkules Akquisitionsdarlehens über ursprünglich TEUR 150.000 („Junior Loan“) gegenüber Tochter- und Enkelgesellschaften der Prime Office, welcher im Geschäftsjahr 2010 im Zuge der Refinanzierung durch die OCM Luxembourg JD Herkules Investments S.à.r.l., einer Schwestergesellschaft der Konzern-Muttergesellschaft, übernommen wurde, wurde mit Vertrag vom 25. November 2013 an die Aktionäre der Gesellschaft übertragen. Wir verweisen auf die Erläuterungen unter „6.7. Eigenkapital“. Die vertragliche Verzinsung im Geschäftsjahr 2013 belief sich auf TEUR 1.538 (Vorjahr: TEUR 1.681). Die im Berichtsjahr erfolgte ergebniswirksame Aufzinsung des Darlehens bis zur Einlage betrug TEUR 2.622 (Vorjahr: TEUR 2.630).

Im Geschäftsjahr hat die German Acorn bis zum Unternehmenszusammenschluss mit der Gesellschaft Dienstleistungen in einem Gesamtvolumen von TEUR 3.346 (Vorjahr: TEUR 3.699) gegenüber dem Konzern erbracht. Die für den Zeitraum vom 11. November bis 31. Dezember 2013 in Rechnung gestellten Dienstleistungen wurden als konzerninterner Umsatz eliminiert. Wir verweisen diesbezüglich auf die Erläuterungen unter Note „7.1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen“.

Die Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen entsprechen denen zu marktüblichen Bedingungen. Die zum Bilanzstichtag bestehenden offenen Salden sind unbesichert und unverzinslich.

Nahestehende Personen sind der Vorstand sowie die Mitglieder der Geschäftsführung der Tochter- und Enkelgesellschaften sowie nahe Angehörige dieser Personen. Mit diesem Personenkreis wurden keine Geschäfte abgeschlossen.

7.5. PERSONALSTAND

Die Gesellschaft hatte zum 31. Dezember 2013 keine Mitarbeiter. Aufgrund der Einbeziehung der German Acorn in den Konsolidierungskreis waren im Konzern zum Bilanzstichtag 27 Mitarbeiter angestellt, die auch am 17. Januar 2014 aufgrund der Verschmelzung mit der German Acorn auf die Gesellschaft übergegangen sind. Darüber hinaus sind aufgrund der am 21. Januar 2014 eingetragenen Verschmelzung mit der PO REIT auf die Gesellschaft 7 Arbeitsverhältnisse übergegangen.

7.6. VORSTAND

Der Vorstand der Gesellschaft bestand in 2013 aus Herrn Jürgen Overath, Hennef.

Jürgen Overath war bis September 2013 nicht bei der Gesellschaft angestellt und erhielt bis dahin auch keine Bezüge von der Gesellschaft. Sein Anstellungsverhältnis bestand in der Vergangenheit mit der German Acorn, als Geschäftsführer dieser Gesellschaft. Mit Wirkung ab dem 1. Oktober 2013 wurde der bisherige Anstellungsvertrag von Herrn Overath mit der German Acorn durch einen neuen, mit der Gesellschaft abgeschlossenen Anstellungsvertrag ersetzt. Im Geschäftsjahr 2013 belief sich die anteilige feste Vergütung auf EUR 84.000 sowie die anteilige variable Vergütung auf EUR 28.750 (für das gesamte Jahr: EUR 115.000) zuzüglich EUR 50.000 als Ausgangsbetrag für ein Long-Term-Incentive Pro-

gramm (LTI). Wir verweisen auf die Angaben zum Vergütungsbericht im zusammengefassten Lagebericht.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat am 7. August 2013 das bisherige Mitglied des Vorstands der PO REIT, Alexander von Cramm, neben dem gegenwärtigen Alleinvorstand Herrn Overath mit Wirkung zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Verschmelzung zum Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt.

Der Vorstand der Gesellschaft besteht seit dem 21. Januar 2014 aus zwei Mitgliedern.

7.7. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat bestand in 2013 aus folgenden Mitgliedern:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Uwe E. Flach (Vorsitzender bis 22. Januar 2014)	Unternehmensberater	Deutsche Wohnen AG, Frankfurt a.M. (Vorsitzender des Aufsichtsrates); DZ Bank, Frankfurt a.M. (Mitglied des Beirats) GSW Immobilien AG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrates)
Hermann T. Dambach (stellv. Vorsitzender bis 22. Januar 2014)	Geschäftsführer der Oaktree GmbH, Frankfurt a.M.	
Nebil Senman	Senior Vice President der Oaktree GmbH, Frankfurt a.M.	

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr 2013 satzungsgemäß keine Vergütung erhalten. Darüber hinaus erfolgte auch kein Ersatz von Auslagen.

Nach Wirksamwerden der Verschmelzung am 21. Januar 2014 wurde der Aufsichtsrat der Gesellschaft mit folgenden weiteren Mitgliedern besetzt:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Prof. Dr. h. c. Roland Berger	Ehrevorsitzender der Roland Berger Strategy Consultants GmbH, München	Vorsitzender des Aufsichtsrates WMP EuroCom AG Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates Deutsche Oppenheim Family Office AG (ehemals Wilhelm von Finck Deutsche Family Office AG) Mitglied des Aufsichtsrates, Vorsitzender des Prüfungsausschusses Fresenius SE & Co. KGaA Mitglied des Aufsichtsrates Fresenius Management SE Mitglied des Aufsichtsrates Schuler AG Director, GEOX S.p.A. Vizepräsident des Verwaltungsrates, RCS Mediagroup S.p.A.
Edward P. Scharfenberg	Rechtsanwalt	
Prof. Dr. Harald Wiedmann	Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt, Steuerberater	Mitglied des Aufsichtsrates, Pro SiebenSat1 Media AG Vorsitzender des Verwaltungsrates Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG Mitglied des Verwaltungsrates FMS Wertmanagement AöR Mitglied des Aufsichtsrates, Universal-Investment Gesellschaft mbH, Frankfurt a.M.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat die vorgenannten Personen, die bislang nicht dem Aufsichtsrat der Gesellschaft angehörten, mit Beschluss vom 7. August bzw. 23. September 2013 aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Verschmelzung und der Erhöhung der Mitgliederzahl des Aufsichtsrates durch entsprechende Satzungsänderung zu Mitgliedern des Aufsichtsrates der Gesellschaft bestellt.

In der Aufsichtsratssitzung am 22. Januar 2014 wurde Herr Dam-bach zum Vorsitzenden und Herr Flach zum stellvertretenden Vor-sitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

7.8. ANGABEN ZU GUTACHTERGEBÜHREN/PRÜFUNGSHONORAR

Der Konzern hatte im Berichtsjahr Aufwendungen für Gutachtergebühren für die Bewertung der Immobilien in Höhe von TEUR 47 (Vorjahr: TEUR 206).

In der Hauptversammlung am 5. Juli 2013 wurde die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, zum Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013 gewählt. Nachfolgend sind die für den Abschlussprüfer entstandenen Aufwendungen aufgeführt:

in TEUR	2013	2012
Abschlussprüfung	217	189
Andere Bestätigungen	874	18
Sonstige Leistungen	1.115	0
	2.206	207

Die anderen Bestätigungen umfassen die Prüfung der Pro-Forma-Finanzinformationen zum 30. September 2013, die Prüfung der FFO-Schätzung sowie die Erteilung des Comfort Letters im Zusammenhang mit dem am 20. Januar 2014 gebilligten Wertpapierprospekts.

Die sonstigen Leistungen beinhalten im Wesentlichen die Versicherungsaufwendungen für den Comfort Letter in Höhe von TEUR 326 sowie die Kosten für die finanzielle und steuerliche Due Dilligence im Rahmen der Verschmelzung mit der PO REIT in Höhe von TEUR 782.

7.9. MITTEILUNGEN GEMÄSS § 20 ABS. 6 AKTG

Die Prime Office AG (vormals: OCM German Real Estate Holding AG) hat am 20. Januar 2014 folgende Stimmrechtsmeldungen nach § 21 Abs. 1a WpHG (Mitteilung zur Erstzulassung) erhalten:

1. Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Wilmington, Delaware, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 100,00 % (81.999.998 Stimmrechte) betragen hat.

100,00 % der Stimmrechte (81.999.998 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VI S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VI, L.P.; OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.; OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP Ltd.; OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.; OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP Ltd.; OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VII, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP Ltd.; OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund II, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP Ltd.; Oaktree Fund GP I, L.P.; Oaktree Capital I, L.P.; OCM Holdings I, LLC; Oaktree Holdings, LLC; Oaktree Capital Group, LLC; Oaktree Capital Group Holdings, L.P.

2. Oaktree Capital Group Holdings, L.P., Wilmington, Delaware, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 100,00 % (81.999.998 Stimmrechte) betragen hat.

100,00 % der Stimmrechte (81.999.998 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VI S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VI, L.P.; OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.; OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP Ltd.; OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.;

OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.; OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP Ltd.; OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VII, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP Ltd.; OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund II, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP Ltd.; Oaktree Fund GP I, L.P.; Oaktree Capital I, L.P.; OCM Holdings I, LLC; Oaktree Holdings, LLC; Oaktree Capital Group, LLC.

3. Oaktree Capital Group, LLC, Wilmington, Delaware, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 100,00 % (81.999.998 Stimmrechte) betragen hat.

100,00% der Stimmrechte (81.999.998 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VI S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VI, L.P.; OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.; OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP Ltd.; OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.; OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP Ltd.; OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VII, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP Ltd.; OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund II, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP Ltd.; Oaktree Fund GP I, L.P.; Oaktree Capital I, L.P.; OCM Holdings I, LLC; Oaktree Holdings, LLC.

4. Oaktree Holdings, LLC, Wilmington, Delaware, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 100,00 % (81.999.998 Stimmrechte) betragen hat.

100,00% der Stimmrechte (81.999.998 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxem-

bourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VI S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VI, L.P.; OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.; OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP Ltd.; OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.; OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP Ltd.; OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VII, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP Ltd.; OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund II, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP Ltd.; Oaktree Fund GP I, L.P.; Oaktree Capital I, L.P.; OCM Holdings I, LLC.

5. OCM Holdings I, LLC, Wilmington, Delaware, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 100,00 % (81.999.998 Stimmrechte) betragen hat.

100,00% der Stimmrechte (81.999.998 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VI S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VI, L.P.; OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.; OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP Ltd.; OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.; OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP Ltd.; OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VII, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP Ltd.; OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund II, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP Ltd.; Oaktree Fund GP I, L.P.; Oaktree Capital I, L.P.

6. Oaktree Capital I, L.P., Wilmington, Delaware, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 100,00 % (81.999.998 Stimmrechte) betragen hat.

100,00% der Stimmrechte (81.999.998 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3% oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VI S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VI, L.P.; OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.; OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP Ltd.; OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.; OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP Ltd.; OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VII, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP Ltd.; OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund II, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP Ltd.; Oaktree Fund GP I, L.P.

7. Oaktree Fund GP I, L.P., Wilmington, Delaware, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 100,00% (81.999.998 Stimmrechte) betragen hat.

100,00% der Stimmrechte (81.999.998 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3% oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VI S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VI, L.P.; OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.; OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP Ltd.; OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.; OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP Ltd.; OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VII, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP Ltd.; OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund II, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP Ltd.

8. OCM European Principal Opportunities Fund GP Ltd., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr

firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 14,92% (12.230.982 Stimmrechte) betragen hat.

14,92% der Stimmrechte (12.230.982 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3% oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP, L.P.

9. OCM European Principal Opportunities Fund GP, L.P., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 14,92% (12.230.982 Stimmrechte) betragen hat.

14,92% der Stimmrechte (12.230.982 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3% oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund, L.P.

10. OCM European Principal Opportunities Fund, L.P., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 14,92% (12.230.982 Stimmrechte) betragen hat.

14,92% der Stimmrechte (12.230.982 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3% oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF S.à r.l.

11. OCM European Principal Opportunities Fund II GP Ltd., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 10,08% (8.268.760 Stimmrechte) betragen hat.

10,08% der Stimmrechte (8.268.760 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3% oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg

EPOF II Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund II, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP, L.P.

12. OCM European Principal Opportunities Fund II GP, L.P., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 10,08 % (8.268.760 Stimmrechte) betragen hat.

10,08 % der Stimmrechte (8.268.760 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund II, L.P.

13. OCM European Principal Opportunities Fund II, L.P., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 10,08 % (8.268.760 Stimmrechte) betragen hat.

10,08 % der Stimmrechte (8.268.760 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l.

14. OCM Principal Opportunities Fund IV GP Ltd., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 25,00 % (20.499.743 Stimmrechte) betragen hat.

25,00 % der Stimmrechte (20.499.743 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.; OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P.

15. OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmie-

rend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 25,00 % (20.499.743 Stimmrechte) betragen hat.

25,00 % der Stimmrechte (20.499.743 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und wurden von folgenden kontrollierten Unternehmen gehalten OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.; OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P.

16. OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 25,00 % (20.499.743 Stimmrechte) betragen hat.

25,00 % der Stimmrechte (20.499.743 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.

17. OCM Opportunities Fund VI GP, L.P., Wilmington, Delaware, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 31,85 % (26.115.716 Stimmrechte) betragen hat.

31,85 % der Stimmrechte (26.115.716 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VI S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VI, L.P.

18. OCM Opportunities Fund VI, L.P., Wilmington, Delaware, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 31,85 % (26.115.716 Stimmrechte) betragen hat.

31,85 % der Stimmrechte (26.115.716 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VI S.à r.l.

19. OCM Opportunities Fund VII GP Ltd., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM

German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 18,15 % (14.884.797 Stimmrechte) betragen hat.

18,15 % der Stimmrechte (14.884.797 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VII, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP, L.P.

20. OCM Opportunities Fund VII GP, L.P., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 18,15 % (14.884.797 Stimmrechte) betragen hat.

18,15 % der Stimmrechte (14.884.797 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VII, L.P.

21. OCM Opportunities Fund VII, L.P., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 18,15 % (14.884.797 Stimmrechte) betragen hat.

18,15 % der Stimmrechte (14.884.797 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l.

22. OCM Luxembourg EPOF S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 14,92 % (12.230.982 Stimmrechte) betragen hat.

14,92 % der Stimmrechte (12.230.982 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen

3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.

23. OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 14,92 % (12.230.982 Stimmrechte) betragen hat.

24. OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 10,08 % (8.268.760 Stimmrechte) betragen hat.

10,08 % der Stimmrechte (8.268.760 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l.

25. OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 10,08 % (8.268.760 Stimmrechte) betragen hat.

26. OCM Luxembourg POF IV S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 25,00 % (20.499.743 Stimmrechte) betragen hat.

25,00 % der Stimmrechte (20.499.743 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.

27. OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 25,00 % (20.499.743 Stimmrechte) betragen hat.

28. OCM Luxembourg OPPS VI S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 31,85 % (26.115.716 Stimmrechte) betragen hat.

31,85 % der Stimmrechte (26.115.716 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l.

29. OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 31,85 % (26.115.716 Stimmrechte) betragen hat.

30. OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 18,15 % (14.884.797 Stimmrechte) betragen hat.

18,15 % der Stimmrechte (14.884.797 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.

31. OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 20.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der OCM German Real Estate Holding AG (nunmehr firmierend als „Prime Office AG“), Köln, Deutschland, am 20.01.2014, dem Tag der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt, 18,15 % (14.884.797 Stimmrechte) betragen hat.

Die Prime Office AG hat am 22. Januar 2014 folgende Stimmrechtsmeldungen nach § 21 Abs. 1 WpHG (Mitteilung wegen Schwellenberührung) erhalten:

1. Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Wilmington, Delaware, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 75 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 64,46 % (86.344.998 Stimmrechte) betragen hat.

64,46 % der Stimmrechte (86.344.998 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VI S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VI, L.P.; OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.; OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP Ltd.; OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.; OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP Ltd.; OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VII, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP Ltd.; OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund II, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP Ltd.; Amherst S.à r.l.; OCM Luxembourg EPF III S.à r.l.; Oaktree European Principal Fund III Ltd.; Oaktree European Principal Fund III, L.P.; Oaktree European Principal Fund III GP, L.P.; Oaktree European Principal Fund III GP Ltd.; Oaktree Fund GP I, L.P.; Oaktree Capital I, L.P.; OCM Holdings I, LLC; Oaktree Holdings, LLC; Oaktree Capital Group, LLC; Oaktree Capital Group Holdings, LP.

2. Oaktree Capital Group Holdings, L.P., Wilmington, Delaware, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 75 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 64,46 % (86.344.998 Stimmrechte) betragen hat.

64,46 % der Stimmrechte (86.344.998 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VI S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VI, L.P.; OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.; OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP Ltd.; OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.; OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP Ltd.; OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VII, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP Ltd.; OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund II, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP Ltd.; Amherst S.à r.l.; OCM Luxembourg EPF III S.à r.l.; Oaktree European

Principal Fund III Ltd.; Oaktree European Principal Fund III, L.P.; Oaktree European Principal Fund III GP, L.P.; Oaktree European Principal Fund III GP Ltd.; Oaktree Fund GP I, L.P.; Oaktree Capital I, L.P.; OCM Holdings I, LLC; Oaktree Holdings, LLC; Oaktree Capital Group, LLC.

3. Oaktree Capital Group, LLC, Wilmington, Delaware, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 75 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 64,46 % (86.344.998 Stimmrechte) betragen hat.

64,46 % der Stimmrechte (86.344.998 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VI S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VI, L.P.; OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.; OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP Ltd.; OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.; OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP Ltd.; OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VII, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP Ltd.; OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund II, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP Ltd.; Amherst S.à r.l.; OCM Luxembourg EPF III S.à r.l.; Oaktree European Principal Fund III Ltd.; Oaktree European Principal Fund III, L.P.; Oaktree European Principal Fund III GP, L.P.; Oaktree European Principal Fund III GP Ltd.; Oaktree Fund GP I, L.P.; Oaktree Capital I, L.P.; OCM Holdings I, LLC; Oaktree Holdings, LLC.

4. Oaktree Holdings, LLC, Wilmington, Delaware, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 75 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 64,46 % (86.344.998 Stimmrechte) betragen hat.

64,46 % der Stimmrechte (86.344.998 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VI S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VI, L.P.; OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.; OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund

GP Ltd.; OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.; OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP Ltd.; OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VII, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP Ltd.; OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund II, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP Ltd.; Amherst S.à r.l.; OCM Luxembourg EPF III S.à r.l.; Oaktree European Principal Fund III Ltd.; Oaktree European Principal Fund III, L.P.; Oaktree European Principal Fund III GP, L.P.; Oaktree European Principal Fund III GP Ltd.; Oaktree Fund GP I, L.P.; Oaktree Capital I, L.P.; OCM Holdings I, LLC.

5. OCM Holdings I, LLC, Wilmington, Delaware, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 75 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 64,46 % (86.344.998 Stimmrechte) betragen hat.

64,46 % der Stimmrechte (86.344.998 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VI S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VI, L.P.; OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.; OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP Ltd.; OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.; OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP Ltd.; OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VII, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP Ltd.; OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund II, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP Ltd.; Amherst S.à r.l.; OCM Luxembourg EPF III S.à r.l.; Oaktree European Principal Fund III Ltd.; Oaktree European Principal Fund III, L.P.; Oaktree European Principal Fund III GP, L.P.; Oaktree European Principal Fund III GP Ltd.; Oaktree Fund GP I, L.P.; Oaktree Capital I, L.P.

6. Oaktree Capital I, L.P., Wilmington, Delaware, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 75 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 64,46 % (86.344.998 Stimmrechte) betragen hat.

64,46 % der Stimmrechte (86.344.998 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VI S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VI, L.P.; OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.; OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP Ltd.; OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.; OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP Ltd.; OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VII, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP Ltd.; OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund II, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP Ltd.; Amherst S.à r.l.; OCM Luxembourg EPF III S.à r.l.; Oaktree European Principal Fund III Ltd.; Oaktree European Principal Fund III, L.P.; Oaktree European Principal Fund III GP, L.P.; Oaktree European Principal Fund III GP Ltd.; Oaktree Fund GP I, L.P.

7. Oaktree Fund GP I, L.P., Wilmington, Delaware, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 75 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 64,46 % (86.344.998 Stimmrechte) betragen hat.

64,46 % der Stimmrechte (86.344.998 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VI S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VI, L.P.; OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.; OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP Ltd.; OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.; OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP Ltd.; OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VII, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP Ltd.; OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund II, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP Ltd.; Amherst S.à r.l.; OCM Luxembourg EPF III S.à r.l.; Oaktree European

Principal Fund III Ltd.; Oaktree European Principal Fund III, L.P.; Oaktree European Principal Fund III GP, L.P.; Oaktree European Principal Fund III GP Ltd.

8. OCM European Principal Opportunities Fund GP Ltd., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 9,13 % (12.230.982 Stimmrechte) betragen hat.

9,13 % der Stimmrechte (12.230.982 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund GP, L.P.

9. OCM European Principal Opportunities Fund GP, L.P., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 9,13 % (12.230.982 Stimmrechte) betragen hat.

9,13 % der Stimmrechte (12.230.982 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund, L.P.

10. OCM European Principal Opportunities Fund, L.P., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 9,13 % (12.230.982 Stimmrechte) betragen hat.

9,13 % der Stimmrechte (12.230.982 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF S.à r.l.

11. OCM European Principal Opportunities Fund II GP Ltd., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 6,17 % (8.268.760 Stimmrechte) betragen hat.

6,17% der Stimmrechte (8.268.760 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund II, L.P.; OCM European Principal Opportunities Fund II GP, L.P.

12. OCM European Principal Opportunities Fund II GP, L.P., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 10% der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 6,17 % (8.268.760 Stimmrechte) betragen hat.

6,17% der Stimmrechte (8.268.760 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l.; OCM European Principal Opportunities Fund II, L.P.

13. OCM European Principal Opportunities Fund II, L.P., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 10% der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 6,17 % (8.268.760 Stimmrechte) betragen hat.

6,17% der Stimmrechte (8.268.760 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l.

14. OCM Principal Opportunities Fund IV GP Ltd., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 20% der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 15,31% (20.499.743 Stimmrechte) betragen hat.

15,31% der Stimmrechte (20.499.743 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.; OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P.

15. OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die

Schwelle von 20% der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 15,31% (20.499.743 Stimmrechte) betragen hat.

15,31% der Stimmrechte (20.499.743 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.; OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P.

16. OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 20 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 15,31 % (20.499.743 Stimmrechte) betragen hat.

15,31 % der Stimmrechte (20.499.743 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.

17. OCM Opportunities Fund VI GP, L.P., Wilmington, Delaware, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwellen von 20 %, 25 % sowie 30 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 19,50 % (26.115.716 Stimmrechte) betragen hat.

19,50 % der Stimmrechte (26.115.716 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VI S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VI, L.P.

18. OCM Opportunities Fund VI, L.P., Wilmington, Delaware, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 20 %, 25 % sowie 30 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 19,50 % (26.115.716 Stimmrechte) betragen hat.

19,50 % der Stimmrechte (26.115.716 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VI S.à r.l.

19. OCM Opportunities Fund VII GP Ltd., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 15 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 11,11% (14.884.797 Stimmrechte) betragen hat.

- 11,11% der Stimmrechte (14.884.797 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VII, L.P.; OCM Opportunities Fund VII GP, L.P.
20. OCM Opportunities Fund VII GP, L.P., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 15 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 11,11% (14.884.797 Stimmrechte) betragen hat.
- 11,11% der Stimmrechte (14.884.797 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l.; OCM Opportunities Fund VII, L.P.
21. OCM Opportunities Fund VII, L.P., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 15 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 11,11% (14.884.797 Stimmrechte) betragen hat.
- 11,11% der Stimmrechte (14.884.797 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l.
22. OCM Luxembourg EPOF S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 9,13 % (12.230.982 Stimmrechte) betragen hat.
- 9,13 % der Stimmrechte (12.230.982 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l.
23. OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 9,13 % (12.230.982 Stimmrechte) betragen hat.
24. OCM Luxembourg EPOF II S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 6,17 % (8.268.760 Stimmrechte) betragen hat.
- 6,17 % der Stimmrechte (8.268.760 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l.
25. OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 6,17 % (8.268.760 Stimmrechte) betragen hat.
26. OCM Luxembourg POF IV S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 20 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 15,31% (20.499.743 Stimmrechte) betragen hat.
- 15,31% der Stimmrechte (20.499.743 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.
27. OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 20 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 15,31% (20.499.743 Stimmrechte) betragen hat.
28. OCM Luxembourg OPPS VI S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwellen von 20 %, 25 % sowie 30 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 19,50 % (26.115.716 Stimmrechte) betragen hat.
- 19,50% der Stimmrechte (26.115.716 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l.
29. OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der

Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwellen von 20 %, 25 % sowie 30 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 19,50 % (26.115.716 Stimmrechte) betragen hat.

30. OCM Luxembourg OPPS VII S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 15 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 11,11 % (14.884.797 Stimmrechte) betragen hat.

11,11 % der Stimmrechte (14.884.797 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l.

31. OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 15 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 11,11 % (14.884.797 Stimmrechte) betragen hat.

32. Amherst S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten und an diesem Tag 3,24 % (4.345.000 Stimmrechte) betragen hat.

33. OCM Luxembourg EPF III S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten und an diesem Tag 3,24 % (4.345.000 Stimmrechte) betragen hat.

3,24 % der Stimmrechte (4.345.000 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: Amherst S.à r.l.

34. Oaktree European Principal Fund III Ltd., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten und an diesem Tag 3,24 % (4.345.000 Stimmrechte) betragen hat.

3,24 % der Stimmrechte (4.345.000 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: Amherst S.à r.l.; OCM Luxembourg EPF III S.à r.l.

35. Oaktree European Principal Fund III, L.P., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten und an diesem Tag 3,24 % (4.345.000 Stimmrechte) betragen hat.

3,24 % der Stimmrechte (4.345.000 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: Amherst S.à r.l.; OCM Luxembourg EPF III S.à r.l.; Oaktree European Principal Fund III Ltd.

36. Oaktree European Principal Fund III GP, L.P., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten und an diesem Tag 3,24 % (4.345.000 Stimmrechte) betragen hat.

3,24 % der Stimmrechte (4.345.000 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: Amherst S.à r.l.; OCM Luxembourg EPF III S.à r.l.; Oaktree European Principal Fund III Ltd.; Oaktree European Principal Fund III, L.P.

37. Oaktree European Principal Fund III GP Ltd., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 21.01.2014 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten und an diesem Tag 3,24 % (4.345.000 Stimmrechte) betragen hat.

3,24 % der Stimmrechte (4.345.000 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: Amherst S.à r.l.; OCM Luxembourg EPF III S.à r.l.; Oaktree European Principal Fund III Ltd.; Oaktree European Principal Fund III, L.P.; Oaktree European Principal Fund III GP, L.P.

Die UBS AG, Zurich, Switzerland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 19.02.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland am 14.02.2014 die Schwelle von 3 % und 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 8,81 % (das entspricht 15.901.784 Stimmrechten) betragen hat. 0,19 % der Stimmrechte (das entspricht 347.565 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die UBS AG, Zurich, Switzerland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 19.02.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland am 18.02.2014 die Schwelle von 5 % und 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0,19 % (das entspricht 347.565 Stimmrechten) betragen hat. 0,19 %

der Stimmrechte (das entspricht 347.565 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Joh. Berenberg Gossler & Co. KG, Hamburg, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 19.02.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland am 14.02.2014 die Schwelle von 3 % und 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 8,73 % (das entspricht 15.767.890 Stimmrechten) betragen hat.

Die Joh. Berenberg Gossler & Co. KG, Hamburg, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 19.02.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland am 18.02.2014 die Schwelle von 5 % und 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die F. van Lanschot Bankiers N.V., Hertogenbusch, The Netherlands hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 20.02.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland am 14.02.2014 die Schwelle von 3 % und 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 8,60 % (das entspricht 15.529.429 Stimmrechten) betragen hat. 8,60 % der Stimmrechte (das entspricht 15.529.429 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt: Kempen & Co N.V.

Die Van Lanschot N.V., Hertogenbusch, The Netherlands hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 20.02.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland am 14.02.2014 die Schwelle von 3 % und 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 8,60 % (das entspricht 15.529.429 Stimmrechten) betragen hat. 8,60 % der Stimmrechte (das entspricht 15.529.429 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG jeweils 3 % oder mehr beträgt: F. van Lanschot Bankiers N.V., Kempen & Co N.V..

Die Kempen & Co N.V., Amsterdam, The Netherlands hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 20.02.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland am 14.02.2014 die Schwelle von 3 % und 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 8,60 % (das entspricht 15.529.429 Stimmrechten) betragen hat.

Die F. van Lanschot Bankiers N.V., Hertogenbusch, The Netherlands hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 20.02.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland am 18.02.2014 die Schwelle von 5 % und 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Van Lanschot N.V., Hertogenbusch, The Netherlands hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 20.02.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland am 18.02.2014 die Schwelle von 5 % und 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Kempen & Co N.V., Amsterdam, The Netherlands hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 20.02.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland am 18.02.2014 die Schwelle von 5 % und 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Am 25. Februar 2014 erhielt die Gesellschaft folgende Mitteilung:

Mitteilende Gesellschaften:

1. Ironsides Partners Special Situations Master Fund L.P., Grand Cayman, Cayman Islands
2. Ironsides Partners Opportunity Fund GP LLC, Boston, USA
3. Ironsides Partners LLC, Boston, USA
4. RCK Holding LLC, Boston, USA
5. Robert Knapp, USA

Börsennotierte Gesellschaft: Prime Office AG, Maarweg 165, 50825 Köln

Sehr geehrte Damen und Herren,
die unten aufgeführten Mitteilungen wurden von den Bevollmächtigten der mitteilenden Unternehmen unterzeichnet und lauten wie folgt:

1. Wir geben hiermit bekannt, dass der Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG von Ironsides Partners Special Situations Master Fund L.P. gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 14.02.2014 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,28 % (das entspricht 4.119.438 Stimmrechten) betragen hat.
2. Wir geben hiermit bekannt, dass der Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG von Ironsides Partners Opportunity Fund GP LLC gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 14.02.2014 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 4,37 % (das entspricht 7.881.203 Stimmrechten) betragen hat.
3. Wir geben hiermit bekannt, dass der Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG von Ironsides Partners LLC gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 14.02.2014 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 4,52 % (das entspricht 8.156.203 Stimmrechten) betragen hat.

Diese 4,52 % der Stimmrechte (das entspricht 8.156.203 Stimmrechten) sind Ironsides Partners LLC gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die Internationale Kapitalanlagegesellschaft mbH, Düsseldorf, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.02.2014

mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland am 18.02.2014 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,96 % (das entspricht 7.143.152 Stimmrechten) betragen hat. 3,96 % der Stimmrechte (das entspricht 7.143.152 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die Ärzteversorgung Westfalen-Lippe, Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe, KdöR, Münster, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.02.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland am 18.02.2014 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,93 % (das entspricht 7.093.152 Stimmrechten) betragen hat.

Am 27. Februar 2014 erhielt die Gesellschaft folgende Mitteilung:

Mitteilende Gesellschaften:

1. Ironsides Partners Special Situations Master Fund L.P., Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands
2. Ironsides Partners Opportunity Fund GP LLC, Boston, MA 02110, USA
3. Ironsides Partners LLC, Boston, MA 02110, USA
4. RCK Holding LLC, Boston, MA 02110, USA
5. Robert Knapp, USA

Börsennotierte Gesellschaft: Prime Office AG Maarweg 165 50825 Köln

Sehr geehrte Damen und Herren,
die unten aufgeführten Mitteilungen wurden von den Bevollmächtigten der mitteilenden Unternehmen unterzeichnet und lauten wie folgt:

4. Wir geben hiermit bekannt, dass der Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG von RCK Holdings LLC gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 14.02.2014 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 4,52 % (das entspricht 8.156.203 Stimmrechten) betragen hat. 4,52 % der Stimmrechte (das entspricht 8.156.203 Stimmrechten) sind RCK Holdings LLC gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG und § 22 Abs. 1, Satz 2 WpHG zuzurechnen. 4,37 % der Stimmrechte (das entspricht 7.881.203 Stimmrechten) sind RCK Holdings LLC gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Namen der kontrollierten Unternehmen, denen 3 % oder mehr Stimmrechte an der Prime Office AG zugerechnet werden, sind RCK Holding LLC; Ironsides Partners Opportunity Fund GP LLC.
5. Herr Robert Knapp gibt hiermit bekannt, dass der Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG von Herrn Robert Knapp gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 14.02.2014 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 4,52 % (das entspricht 8.156.203 Stimmrechten) betragen hat. 4,52 % der Stimmrechte (das entspricht 8.156.203 Stimmrechten) sind Herrn Robert Knapp gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG und § 22 Abs. 1, Satz 2 WpHG zuzurechnen. 4,37 % der Stimmrechte

(das entspricht 7.881.203 Stimmrechten) sind Herrn Robert Knapp gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Namen der kontrollierten Unternehmen, denen 3 % oder mehr Stimmrechte an der Prime Office AG zugerechnet werden, sind Herr Robert Knapp; RCK Holdings LLC; Ironsides Partners Opportunity Fund GP LLC.

Die Gesellschaft hat am 27. Februar 2014 folgende Stimmrechtsmeldungen nach § 21 Abs. 1 WpHG erhalten:

1. OCM Principal Opportunities Fund IV GP Ltd., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.02.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 14.02.2014 die Schwelle von 15 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 14,32 % (25.856.815 Stimmrechte) betragen hat. 11,36 % der Stimmrechte (20.499.743 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG, 2,97 % der Stimmrechte (5.357.072 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 iVm. Satz 2 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.; OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P.; OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P.
2. OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.02.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 14.02.2014 die Schwelle von 15 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 14,32 % (25.856.815 Stimmrechte) betragen hat. 11,36 % der Stimmrechte (20.499.743 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG, 2,97 % der Stimmrechte (5.357.072 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 iVm. Satz 2 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.; OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P.
3. OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.02.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 14.02.2014 die Schwelle von 15 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 14,32 % (25.856.815 Stimmrechte) betragen hat. 11,36 % der Stimmrechte (20.499.743 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG, 2,97 % der Stimmrechte (5.357.072 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 iVm. Satz 2 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.; OCM Luxembourg POF IV S.à r.l.

4. OCM Luxembourg POF IV S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.02.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 14.02.2014 die Schwelle von 15 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 14,32 % (25.856.815 Stimmrechte) betragen hat. 11,36 % der Stimmrechte (20.499.743 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG, 2,97 % der Stimmrechte (5.357.072 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 iVm. Satz 2 WpHG zuzurechnen. Die uns mitgeteilten Namen der kontrollierten Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden, sind: OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l.
5. OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.02.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland, am 14.02.2014 die Schwelle von 15 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 14,32 % (25.856.815 Stimmrechte) betragen hat. 2,97 % der Stimmrechte (5.357.072 Stimmrechte) waren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG zuzurechnen.

Die Internationale Kapitalanlagegesellschaft mbH, Düsseldorf, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 13.03.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland am 11.03.2014 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,92 % (das entspricht 5.263.767 Stimmrechten) betragen hat. 2,92 % der Stimmrechte (das entspricht 5.263.767 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die Ärzteversorgung Westfalen-Lippe, Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe, KdöR, Münster, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 17.03.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Prime Office AG, Köln, Deutschland am 11.03.2014 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,89 % (das entspricht 5.213.767 Stimmrechten) betragen hat.

7.10. EREIGNISSE NACH DEM KONZERNBILANZSTICHTAG

IMMOBILIENVERKÄUFE

Mit Kaufvertrag vom 17. Oktober 2013 wurde das Objekt Gotenstraße in Hamburg zu einem Kaufpreis von TEUR 8.150 veräußert. Der Nutzen- und Lastenwechsel hat am 31. Januar 2014 stattgefunden. Mit Kaufvertrag vom 12. Dezember 2013 wurde das Objekt Yorckstraße in Düsseldorf zu einem Kaufpreis von TEUR 62.000 im Rahmen eines „Share-Deals“ veräußert. Der Nutzen- und Lastenwechsel hat mit Anteilsübertragung zum 1. Januar 2014 stattgefunden.

VERSCHMELZUNG GERMAN ACORN

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 11. November 2013 wurde dem Verschmelzungsvertrag mit der German Acorn, einer Schwestergesellschaft der Gesellschaft,

zugestimmt. Die Eintragung der Verschmelzung der German Acorn erfolgte am 17. Januar 2014 im Handelsregister der Gesellschaft. Die Verschmelzung der German Acorn wird als Unternehmenszusammenschluss unter gemeinsamer Beherrschung bilanziert. Der Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung ist der 11. November 2013, der Tag des Abschlusses des Verschmelzungsvertrags. Da die Handelsregistereintragung der Verschmelzung in dieser Konstellation nur eine Formalie darstellt, wird ab dem Datum des Vertragsabschlusses von einer Beherrschung ausgegangen.

VERSCHMELZUNG PO REIT

Die Vorstände der Gesellschaft und der PO REIT haben am 7. August 2013 in notariell beurkundeter Form einen Vertrag über die Verschmelzung der PO REIT mit der Gesellschaft (der „Verschmelzungsvertrag“) geschlossen. Die Verschmelzung der PO REIT auf die Gesellschaft wurde von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 23. September 2013 und von der Hauptversammlung der PO REIT am 24. September 2013 beschlossen. Die Eintragung der Verschmelzung der PO REIT auf die Gesellschaft im Handelsregister des Amtsgerichts Köln erfolgte am 21. Januar 2014 und damit auch die Erhöhung des Grundkapitals auf EUR 133.941.345. Mit gleichem Tag wurde auch die Neufassung der Satzung der Gesellschaft, insbesondere die Änderung in § 1 (Firma) in „Prime Office AG“, sowie die Bestellung von Alexander von Cramm als weiterer Vorstand der Gesellschaft eingetragen.

Erst mit Eintragung der Verschmelzung im Handelsregister hat die Gesellschaft Kontrolle über die PO REIT erlangt, dementsprechend erfolgt die Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses zum 21. Januar 2014. Zu diesem Zeitpunkt verfügt die PO REIT über einen eingerichteten Geschäftsbetrieb mit sieben Mitarbeitern sowie einem Immobilienportfolio mit 11 Objekten, wobei das Objekt Philipp-Reis-Straße, Stuttgart/Fellbach, mit Notarvertrag vom 17. Januar 2014 und Übergang von Nutzen und Lasten am 18. Februar 2014 verkauft wurde.

Die gesamten Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs (beizulegender Zeitwert der übertragenen Gegenleistung) beliefen sich rechnerisch auf TEUR 166.160. Die Anschaffungskosten, also die gewährte Gegenleistung für die übernommenen Vermögenswerte und Schulden der PO REIT bemisst sich nach dem Wert der ausgegebenen Anteile an der Gesellschaft. Die Verschmelzung der PO REIT erfolgte durch die Ausgabe von 51.941.345 neuen Aktien der Gesellschaft. Nach IFRS 3.33 ist bei einem Unternehmenszusammenschluss durch Anteilstausch, bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der gewährten Gegenleistung zur Berechnung des Geschäfts- oder Firmenwerts, auf den beizulegenden Zeitwert der Anteile zurückzugreifen, der verlässlicher bestimmt werden kann. Die bis zum Zeitpunkt der Verschmelzung nicht börsennotierte Gesellschaft erwirbt die PO REIT, welche seit 2011 börsennotiert war. Aufgrund der Ausgeglichenheitsvermutung von Leistung und Gegenleistung kann auf die Werte, die verlässlicher bestimmt werden können, zurückgegriffen werden. Die Aktie der PO REIT wurde am Tag vor dem Erlöschen mit einem Schlusskurs von 3,199 EUR (Xetra-Schlusskurs am 20. Januar 2014) gehandelt.

Die daraus abgeleitete Börsenkapitalisierung in Höhe von TEUR 166.160 ist aufgrund der Bewertungshierarchie somit der zwingende Wertmaßstab für die Ermittlung der gewährten Gegenleistung. Aus dem Unternehmenserwerb entstand ein vorläufiger Ertrag aus Erstkonsolidierung (negativer Unterschiedsbetrag), der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in 2014 innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge erfasst werden wird und sich wie folgt ermittelt:

in TEUR	Vorläufige beizulegende Zeitwerte zum Erwerbs- zeitpunkt
Vermögenswerte	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	604.700
Immaterielle Vermögenswerte	24
Sachanlagen	208
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)	5.788
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.970
Sonstige Vermögenswerte	549
Ertragsteuerforderungen	529
Liquide Mittel	44.999
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte	34.000
	694.767
Schulden	
Verzinsliche Darlehen (lang- und kurzfristig)	329.333
Derivative Finanzinstrumente	43.825
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.820
Sonstige Verbindlichkeiten	3.913
	383.891
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert (vorläufig)	310.876
Übertragene Gegenleistung	166.160
Vorläufiger Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss	144.716

Der vorläufige Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss resultiert aus der zwingenden Anwendung des niedrigen Aktienkurses zur Ermittlung des Werts der Gegenleistung. Der vorläufige Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss in Höhe von TEUR 144.716 basiert auf Basis von vorläufigen Berechnungen. Bis zum nächsten Konzernabschlussstichtag werden wir die oben dargestellten vorläufigen beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Vermögenswerte und Schulden einer erneuten Bewertung (reassessment) unterziehen.

Hätte der Unternehmenszusammenschluss zum Jahresbeginn 2013 stattgefunden, hätten sich die Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf TEUR 135.061 und das Konzernergebnis vor Steuern und vor Berücksichtigung des vorläufigen Ertrags aus Unternehmenszusammenschluss auf TEUR - 149.589 belaufen.

Die bereits in 2013 bei der Gesellschaft entstandenen Transaktionskosten in Höhe von TEUR 7.365 wurden als Aufwand verbucht und werden als Verwaltungskosten ausgewiesen.

BARKAPITALERHÖHUNG

Am 14. Februar 2014 wurde die Erhöhung des Grundkapitals auf EUR 180.529.633 in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln aus der Durchführung einer Barkapitalerhöhung durch die Ausgabe von 46.588.288 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien eingetragen. Die Barkapitalerhöhung erfolgte zu einem Preis von 2,80 Euro je Aktie. Die Prime Office erzielte aus dem Verkauf der aus der Barkapitalerhöhung stammenden neuen Aktien einen Bruttoemissionserlös von rund EUR 130,4 Mio. Nach Abzug der von der Gesellschaft zu tragenden Provision der Konsortialbanken und sonstiger Kosten beträgt der Nettoemissionserlös EUR 128,6 Mio.

REFINANZIERUNG DER DARLEHEN

Am 19. Dezember 2013 wurde der Vertrag zur Refinanzierung des Homer Akquisitionsdarlehens in Höhe von EUR 370 Mio. – das Homer Refinanzierungsdarlehen – unterzeichnet. Die Auszahlung erfolgte am 19. Februar 2014. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2018 und ist an diesem Tag vollständig zur Rückzahlung fällig. Das Darlehen ist in gleichbleibenden Teilbeträgen mit 2 % p.a. bei einem Loan to Value (LTV) gleich oder größer als 55 % und soweit der LTV kleiner als 55 % ist mit 1,5 % p.a. des Nominalbetrages zu tilgen. Die Verzinsung orientiert sich vertraglich am 3-Monats EURIBOR zuzüglich einer Marge von 2 % p.a. für die Zinsperioden an deren Beginn jeweils der aktuelle LTV größer oder gleich 55 % ist und 1,9 % p.a. bei einem LTV von kleiner als 55 %. Als finanzielle Darlehensbedingungen („Financial Covenants“) wurden für das Homer Refinanzierungsdarlehen eine Debt Service Cover Ratio (DSCR), ein Loan to Value (LTV) sowie eine Gross Yield Ratio (GYR) gemäß den Definitionen des zu Grunde liegenden Darlehensvertrages vereinbart. Der GYR wird dabei sowohl auf Portfolio- als auch auf Konzernebene gemessen.

Am 18. Dezember 2013 wurde der Vertrag zur Refinanzierung des Herkules Akquisitionsdarlehens in Höhe von bis zu EUR 475 Mio. – das Herkules Refinanzierungsdarlehen – unterzeichnet. Das Darlehen wurde am 20. Februar 2014 in Höhe von insgesamt EUR 425 Mio. ausgezahlt. Das Herkules Refinanzierungsdarlehen ist in einer Tranche in Höhe von EUR 202 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 18. Dezember 2018 („Tranche A“) und einer weiteren Tranche in Höhe von EUR 223 Mio. („Tranche B“) mit einer Laufzeit bis zum 18. Dezember 2020 ausgereicht worden. Die Tilgung des Darlehens erfolgt in gleichbleibenden Teilbeträgen mit 2 % p.a. bzw. 1,5 % p.a. des Nominalbetrages analog zu den Bedingungen des Homer Refinanzierungsdarlehens. Die Verzinsung der Darlehen unterscheidet sich hinsichtlich der Tranchen. Für die Tranche A orientiert sich der Zinssatz vertraglich am 3-Monats EURIBOR zuzüglich einer Marge von 2 % p.a. bei einem LTV größer 65 % am Auszahlungstag und 1,9 % p.a. bei einem LTV kleiner oder gleich 65 %. Für die Tranche B beträgt die Marge 2,4 % p.a. bzw. 2,3 % p.a. je nach LTV zum Zeitpunkt der Auszahlung. Als finanzielle Darlehensbedingungen wurden für das Herkules Refinanzierungsdarlehen eine Debt Service Cover Ratio (DSCR) sowie ein Loan to Value (LTV) gemäß den Definitionen des zugrunde liegenden Darlehensvertrages vereinbart. Darüber hinaus wurde ein Gross Yield Ratio (GYR) gemäß den Definitionen des zugrunde liegenden Darlehensvertrages vereinbart. Der GYR wird dabei auf Konzernebene gemessen.

Am 18. Februar 2014 wurde der Nettoemissionserlös aus der Barkapitalerhöhung an die Gesellschaft ausgezahlt. Von diesem Emissionserlös sind EUR 74,8 Mio. zur Tilgung des Homer Akquisitionsdarlehens und EUR 33,1 Mio. zur Tilgung des Herkules Akquisitionsdarlehens in Anspruch genommen worden. Mit frei verfügbarer Liquidität sowie unter Verrechnung des neuen Homer Refinanzierungsdarlehens in Höhe von EUR 370 Mio. wurde das Homer Akquisitionsdarlehen inklusive der bis dahin aufgelaufenen Zinsen am 19. Februar 2014 vollständig zurückgeführt. Analog wurde das Herkules Akquisitionsdarlehen unter Verrechnung des Herkules Refinanzierungsdarlehens in Höhe von EUR 425 Mio. am 20. Februar 2014 vollständig zurückgeführt.

Am 21. März 2014 wurde der Darlehensvertrag für die Objekte in Stuttgart, Nürnberg und Düsseldorf mit einem Volumen von rund EUR 55,4 Mio. mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2018 unterzeichnet.

ABSCHLUSS VON ZINSSICHERUNGSGESCHÄFTEN

Mit der Rückführung der Homer und Herkules Akquisitionsdarlehen sowie der Aufnahme der Refinanzierungsdarlehen wurden neue Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, die das Risiko steigender Zinssätze aus den Refinanzierungsdarlehen absichern sollen.

Für das Homer Refinanzierungsdarlehen wurden am 19. Februar 2014 zwei Zinsswaps mit einem Nominalbetrag in Höhe von jeweils TEUR 58.500 abgeschlossen. Auf den Bezugsbetrag zahlt die Gesellschaft einen festen Zinssatz in Höhe von jeweils 1,6575 % p.a. und erhält einen variablen Zinssatz in Höhe des EURIBOR. Im Rahmen dieser Geschäfte wurde jeweils eine zusätzliche Zahlung seitens der Banken in Höhe von TEUR 1.865 vereinbart, die am 28. Februar 2014 an die Gesellschaft ausbezahlt wurde. Die Laufzeit der Swaps läuft jeweils bis zum 30. September 2018.

Zusätzlich wurden für das Homer Refinanzierungsdarlehen am gleichen Tag zwei Zinscaps über jeweils 1,25 % p.a. mit einem nominalen Kapitalbetrag in Höhe von jeweils TEUR 89.500 abgeschlossen. Die Gesellschaft zahlt eine einmalige fixe Prämie in Höhe von jeweils TEUR 1.175 und erhält einen variablen Zinssatz in Höhe des EURIBORS abzüglich 1,25 % p.a., soweit der EURIBOR die Grenze von 1,25 % p.a. überschreitet.

Am 19. Februar 2014 wurde der Zinsswap mit einem nominalen Kapitalbetrag in Höhe von TEUR 163.727, der zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus dem Homer Akquisitionsdarlehen abgeschlossen wurde und noch eine Laufzeit bis zum 30. November 2014 gehabt hätte, vollständig abgelöst.

Für das Herkules Refinanzierungsdarlehen wurden am 20. Februar 2014 drei Swapgeschäfte mit einem Gesamtnennwert von EUR 340 Mio. und festen Zinssätzen von 0,9375 % p.a. (Laufzeit bis 18. Dezember 2018) bzw. 1,3280 % p.a. (Laufzeit bis 18. Dezember 2020) abgeschlossen.

Bei allen genannten Swapgeschäften zahlt die Gesellschaft den festen Zinssatz und erhält einen variablen Zinssatz in Höhe des EURIBORS.

Köln, 25. März 2014
Der Vorstand

Alexander von Cramm Jürgen Overath

EINBEZOGENE UNTERNEHMEN
GEM. § 313 ABS. 2 HGB

In den Konzernabschluss der Prime Office AG (vormals: OCM German Real Estate Holding AG) sind neben dieser folgende Gesellschaften mit Sitz in Köln einbezogen, an denen die Gesellschaft mittelbar oder unmittelbar 100 % der Anteile hält:

1	German Acorn PortfolioCo I GmbH	32	GA 13. Objekt 1019 Verwaltungs GmbH
2	GA PortfolioCo I Verwaltungs GmbH	33	GA 14. Objekt 1020 Verwaltungs GmbH
3	GA Regionen PortfolioCo I GmbH ¹⁾	34	GA 15. Objekt 1021 Verwaltungs GmbH
4	GA Objekt 2001 Beteiligungs GmbH ¹⁾	35	GA 17. Objekt 1024 Verwaltungs GmbH
5	GA Objekt 2003 Beteiligungs GmbH ¹⁾	36	GA 18. Objekt 1027 Verwaltungs GmbH
6	GA Objekt 2005 Beteiligungs GmbH ¹⁾	37	GA 19. Objekt 1028 Verwaltungs GmbH
7	GA Objekt 2007 Beteiligungs GmbH ¹⁾	38	GA 20. Objekt 1030 Verwaltungs GmbH
8	GA Objekt 2008 Beteiligungs GmbH ¹⁾	39	GA 21. Objekt 1034 Verwaltungs GmbH
9	GA Objekt 2009 Beteiligungs GmbH ¹⁾	40	GA 23. Objekt 1036 Verwaltungs GmbH
10	GA Objekt 2010 Beteiligungs GmbH ¹⁾	41	GA 24. Objekt 1037 Verwaltungs GmbH
11	GA Objekt 2011 Beteiligungs GmbH ¹⁾	42	GA 25. Objekt 1038 Verwaltungs GmbH
12	GA Objekt 2012 Beteiligungs GmbH ¹⁾	43	GA 26. Objekt 1039 Verwaltungs GmbH
13	GA Objekt 2001 Dortmund GmbH & Co. KG ²⁾	44	GA 27. Objekt 1040 Verwaltungs GmbH
14	GA Objekt 2003 Ratingen GmbH & Co. KG ²⁾	45	GA 28. Objekt 1042 Verwaltungs GmbH
15	GA Objekt 2005 Böblingen GmbH & Co. KG ²⁾	46	GA 29. Objekt 1043 Verwaltungs GmbH
16	GA Objekt 2007 Köln GmbH & Co. KG ²⁾	47	GA 31. Objekt 1045 Verwaltungs GmbH
17	GA Objekt 2008 Düsseldorf GmbH & Co. KG ²⁾	48	GA 32. Objekt 1046 Verwaltungs GmbH
18	GA Objekt 2009 Bonn GmbH & Co. KG ²⁾	49	GA 34. Objekt 1048 Verwaltungs GmbH
19	GA Objekt 2010 München GmbH & Co. KG ²⁾	50	GA 35. Objekt 1049 Verwaltungs GmbH
20	GA Objekt 2011 Frankfurt GmbH & Co. KG ²⁾	51	GA 5. Objekt 1004 Beteiligungs GmbH ¹⁾
21	GA Objekt 2012 Berlin GmbH & Co. KG ²⁾	52	GA 6. Objekt 1007 Beteiligungs GmbH ¹⁾
22	GA Fixtures and Facility Management PortfolioCo I GmbH	53	GA 7. Objekt 1008 Beteiligungs GmbH ¹⁾
23	German Acorn PortfolioCo II GmbH	54	GA 8. Objekt 1011 Beteiligungs GmbH ¹⁾
24	GA 5. Objekt 1004 Verwaltungs GmbH	55	GA 9. Objekt 1013 Beteiligungs GmbH ¹⁾
25	GA 6. Objekt 1007 Verwaltungs GmbH	56	GA 10. Objekt 1014 Beteiligungs GmbH ¹⁾
26	GA 7. Objekt 1008 Verwaltungs GmbH	57	GA 11. Objekt 1015 Beteiligungs GmbH ¹⁾
27	GA 8. Objekt 1011 Verwaltungs GmbH	58	GA 12. Objekt 1016 Beteiligungs GmbH ¹⁾
28	GA 9. Objekt 1013 Verwaltungs GmbH	59	GA 13. Objekt 1019 Beteiligungs GmbH ¹⁾
29	GA 10. Objekt 1014 Verwaltungs GmbH	60	GA 14. Objekt 1020 Beteiligungs GmbH ¹⁾
30	GA 11. Objekt 1015 Verwaltungs GmbH	61	GA 15. Objekt 1021 Beteiligungs GmbH ¹⁾
31	GA 12. Objekt 1016 Verwaltungs GmbH	62	GA 17. Objekt 1024 Beteiligungs GmbH ¹⁾
		63	GA 18. Objekt 1027 Beteiligungs GmbH ¹⁾
		64	GA 19. Objekt 1028 Beteiligungs GmbH ¹⁾
		65	GA 20. Objekt 1030 Beteiligungs GmbH ¹⁾
		66	GA 21. Objekt 1034 Beteiligungs GmbH ¹⁾
		67	GA 23. Objekt 1036 Beteiligungs GmbH ¹⁾

68	GA 24. Objekt 1037 Beteiligungs GmbH ¹⁾	104	GA Region Nord GmbH ¹⁾
69	GA 25. Objekt 1038 Beteiligungs GmbH ¹⁾	105	GA Region Süd GmbH ¹⁾
70	GA 26. Objekt 1039 Beteiligungs GmbH ¹⁾	106	GA Region Mitte GmbH ¹⁾
71	GA 27. Objekt 1040 Beteiligungs GmbH ¹⁾	107	GA Region Darmstadt GmbH ¹⁾
72	GA 28. Objekt 1042 Beteiligungs GmbH ¹⁾	108	GA Region Leipzig GmbH ¹⁾
73	GA 29. Objekt 1043 Beteiligungs GmbH ¹⁾	109	GA Fixtures and Facility Management PortfolioCo II GmbH
74	GA 31. Objekt 1045 Beteiligungs GmbH ¹⁾		
75	GA 32. Objekt 1046 Beteiligungs GmbH ¹⁾		
76	GA 34. Objekt 1048 Beteiligungs GmbH ¹⁾		
77	GA 35. Objekt 1049 Beteiligungs GmbH ¹⁾		
78	GA 5. Objekt 1004 Bruchsal GmbH & Co. KG ²⁾		
79	GA 6. Objekt 1007 Darmstadt GmbH & Co. KG ²⁾		
80	GA 7. Objekt 1008 Dreieich GmbH & Co. KG ²⁾		
81	GA 8. Objekt 1011 Düsseldorf GmbH & Co. KG ²⁾		
82	GA 10. Objekt 1014 Erlangen GmbH & Co. KG ²⁾		
83	GA 11. Objekt 1015 Eschborn GmbH & Co. KG ²⁾		
84	GA 12. Objekt 1016 Eschborn GmbH & Co. KG ²⁾		
85	GA 13. Objekt 1019 Frankfurt GmbH & Co. KG ²⁾		
86	GA 14. Objekt 1020 Frankfurt GmbH & Co. KG ²⁾		
87	GA 15. Objekt 1021 Frankfurt GmbH & Co. KG ²⁾		
88	GA 17. Objekt 1024 Frankfurt GmbH & Co. KG ²⁾		
89	GA 18. Objekt 1027 Hamburg GmbH & Co. KG ²⁾		
90	GA 19. Objekt 1028 Kaiserslautern GmbH & Co. KG ²⁾		
91	GA 20. Objekt 1030 Köln GmbH & Co. KG ²⁾		
92	GA 21. Objekt 1034 Ludwigsburg GmbH & Co. KG ²⁾		
93	GA 23. Objekt 1036 Neuss GmbH & Co. KG ²⁾		
94	GA 24. Objekt 1037 Nürnberg GmbH & Co. KG ²⁾		
95	GA 25. Objekt 1038 Ratingen GmbH & Co. KG ²⁾		
96	GA 26. Objekt 1039 Recklinghausen GmbH & Co. KG ²⁾		
97	GA 27. Objekt 1040 Stuttgart GmbH & Co. KG ²⁾		
98	GA 28. Objekt 1042 Trier GmbH & Co. KG ²⁾		
99	GA 29. Objekt 1043 Weiterstadt GmbH & Co. KG ²⁾		
100	GA 31. Objekt 1045 Wolfsburg GmbH & Co. KG ²⁾		
101	GA 32. Objekt 1046 Frankfurt GmbH & Co. KG ²⁾		
102	GA 34. Objekt 1048 Ismaning GmbH & Co. KG ²⁾		
103	GA 35. Objekt 1049 Ismaning GmbH & Co. KG ²⁾		

¹⁾ DIE GESELLSCHAFT NIMMT DIE ERLEICHTERUNGSVORSCHRIFT DES § 264 ABS. 3 HGB IN ANSPRUCH.
²⁾ DIE GESELLSCHAFT NIMMT DIE BEFREIUNGSVORSCHRIFT DES § 264 B HGB IN ANSPRUCH.

BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

Zusammengefasster Lagebericht

PRIME OFFICE AG

(vormals: OCM German Real Estate Holding AG, Köln)

1. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

Die Prime Office AG (vormals: OCM German Real Estate Holding AG), Köln, (nachfolgend: „Prime Office“ oder die „Gesellschaft“) ist eine führende Büroimmobiliengesellschaft mit Fokus auf deutsche Metropolregionen bzw. Ballungsräume. Das geografisch diversifizierte Büroimmobilienportfolio des Prime Office Konzerns umfasst zum Zeitpunkt der Berichterstattung 57 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 951.790 Quadratmetern und verfügt über eine attraktive und breit angelegte Mieterstruktur. Der Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lag nach dem Marktwertgutachten von CBRE zum 31. Dezember 2013 bei EUR 1,9 Mrd., bei einer vertraglichen Jahresnettomiete von EUR 112 Mio. Die Mehrheit der Objekte wird von mehreren Mietern genutzt. Der Fokus des Geschäftsmodells der Prime Office liegt auf renditeorientiertem Asset-Management insbesondere von Büroimmobilien in deutschen Metropolregionen bzw. Ballungsräumen. Parallel dazu zielt die Strategie auf die selektive Nutzung wertschöpfender Investitionen und attraktiver Akquisitionsmöglichkeiten in Lagen, in denen in der Vergangenheit signifikante Wertsteigerungen erzielt werden konnten.

Die Prime Office ist seit dem 21. Januar 2014 eine börsennotierte Aktiengesellschaft. Ebenfalls am 21. Januar 2014 erfolgte die Verschmelzung mit der Prime Office REIT AG, München, (nachfolgend: „PO REIT“) als übertragendem Rechtsträger auf die übernehmende Gesellschaft. Zuvor erfolgte am 15. November 2013 die Eintragung der Verschmelzung mit der German Acorn FinCo Verwaltungs GmbH, Köln (nachfolgend: FinCo GmbH) und die gleichzeitige Anwachsung der German Acorn FinCo GmbH & Co. KG, Köln (nachfolgend: FinCo KG) sowie am 17. Januar 2014 die Verschmelzung mit der GERMAN ACORN REAL ESTATE GmbH, Köln (nachfolgend: German Acorn) als übertragendem Rechtsträger auf die übernehmende Gesellschaft.

Mit dem Zusammenschluss streben wir die Schaffung eines einheitlich geführten Unternehmens an, das mit einer führenden Büroimmobilienplattform in Deutschland als wirtschaftliche Einheit am Kapital- wie am Immobilienmarkt agiert. Durch die aggregiert deutlich gesteigerte Größe unseres Immobilienportfolios sehen wir unsere Marktstellung gestärkt und haben ein führendes, ertrags- und dividendenstarkes sowie adäquat kapitalisiertes Büroimmobilienunternehmen mit einem Fokus auf deutsche Metropolregionen bzw. Ballungsräume und einer attraktiven, diversifizierten Mieterstruktur geschaffen, das auf weiteres internes und externes Portfoliowachstum ausgerichtet ist.

Durch die Integration der Managementstrukturen der German Acorn und der Zusammenführung mit den bestehenden Strukturen der PO REIT sind alle Managementfunktionen internalisiert. Damit bietet sich die Möglichkeit, zusätzliche Kostenvorteile und Skaleneffekte zu realisieren und eine Gesellschaft mit führender Kostenstruktur zu schaffen.

1.1. KONZERNSTRUKTUR

Die Gesellschaft steht an der Spitze des Prime Office Konzerns. Der Prime Office Konzern erwirbt und verwaltet Immobilien und Beteiligungsgesellschaften, wobei sich die geschäftlichen Aktivitäten auf Deutschland konzentrieren. Zum 31. Dezember 2013 gehören zwei inländische Tochtergesellschaften und 107 inländische Enkelgesellschaften zum Prime Office Konzern. Die inländischen Tochtergesellschaften sind

- die German Acorn PortfolioCo I GmbH, Köln (nachfolgend: PortfolioCo I) sowie
- die German Acorn PortfolioCo II GmbH, Köln (nachfolgend: PortfolioCo II)

und stehen jeweils im alleinigen Anteilsbesitz der Gesellschaft. Die PortfolioCo I sowie die PortfolioCo II fungieren im Wesentlichen als Management-Holdings. Ihre Immobilieninvestitionen tätigen sie über Grundstücksgesellschaften, an denen sie unmittelbar oder mittelbar zu 100 % beteiligt sind. Grundsätzlich werden größere Immobilien als einziger Vermögenswert in einer eigenen Objektgesellschaft gehalten, kleinere Immobilien wurden in der Regel regional in Gesellschaften gebündelt. Die Prime Office ist für die Unternehmensstrategie, die Unternehmensplanung sowie ein effektives und adäquates Risikomanagementsystem und somit die Steuerung des Prime Office-Konzerns verantwortlich. Da sie eine reine Holdingfunktion ausübt, nutzte sie bislang für die Erfüllung dieser Funktionen die Dienstleistungen der German Acorn. Die German Acorn als übertragende Rechtsträgerin wurde am 17. Januar 2014 mit der Gesellschaft als übernehmender Rechtsträgerin verschmolzen. Dadurch ging der Geschäftsbetrieb der German Acorn einschließlich der zwischen der German Acorn und ihren Arbeitnehmern bestehenden Arbeitsverhältnisse auf die Gesellschaft über. Die Gesellschaft und die German Acorn waren Schwestergesellschaften mit identischer Aktionärsstruktur, daher erfolgt die Abbildung des Unternehmenszusammenschlusses im Konzernabschluss bereits mit Abschluss des Verschmelzungsvertrages am 11. November 2013. Handelsrechtlich erfolgt die Verschmelzung mit Rückwirkung auf den 1. Juli 2013 und wird entsprechend im Jahresabschluss der Gesellschaft abgebildet.

Die FinCo GmbH und FinCo KG gehörten als 100%ige Tochterunternehmen bislang schon zum Konzern der Gesellschaft. Die Verschmelzung der FinCo GmbH erfolgte handelsrechtlich rückwirkend auf den 1. Juli 2013, die Anwachsung der FinCo KG erfolgte mit Eintragung der Verschmelzung der FinCo GmbH als Komplementärgesellschaft der FinCo KG am 15. November 2013.

Erst mit Eintragung der Verschmelzung im Handelsregister am 21. Januar 2014 hat die Gesellschaft Kontrolle über die PO REIT erlangt, dementsprechend erfolgt zum 31. Dezember 2013 noch keine Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses im Konzernabschluss der Gesellschaft, wenngleich dieser handelsrechtlich mit Rückwirkung auf den 1. Juli 2013 erfolgt ist und entsprechend im Jahresabschluss der Gesellschaft abgebildet wird.

1.2. GESCHÄFTSMODELL DER GESELLSCHAFT

Der Prime Office-Konzern ist seit 2006 im deutschen Markt für Büroimmobilien tätig. 49 Objekte mit einem Volumen von EUR 1,05 Mrd. wurden durch die PortfolioCo II bzw. Enkelgesellschaften der Gesellschaft mit Kaufvertrag vom 25. August 2006 von der Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt a. M., erworben („Herkules Portfolio“). Weitere 12 Objekte mit einem Volumen von EUR 0,64 Mrd. wurden durch die PortfolioCo I bzw. Enkelgesellschaften der Gesellschaft mit Kaufvertrag vom 15. November 2007 von der DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH, Frankfurt a. M., erworben („Homer Portfolio“). Von den ursprünglich 61 Objekten im Portfolio des Prime Office-Konzerns wurden seit Erwerb bis zum Bilanzstichtag insgesamt 14 Objekte verkauft, wobei der Nutzen- und Lastenübergang von zwei Objekten erst Anfang 2014 stattgefunden hat. Die Mehrheit der Objekte wird als Büroimmobilien genutzt. Drei Objekte werden als Seniorenheime betrieben und zwei als Hotel. Die Objekte sind auf verschiedene Regionen verteilt, wobei 44 der 47 Objekte in Westdeutschland liegen. Die verbleibenden 3 Objekte befinden sich in Berlin und Leipzig. Weiterhin liegt die Mehrzahl der Objekte (36 von 47 Objekten) in Städten mit über 100.000 Einwohnern. Die Mieterstruktur des Portfolios ist in den einzelnen Objekten unterschiedlich. Die Mehrheit der Objekte werden von mehr als fünf Mietern genutzt.

Das Portfolio der PO REIT umfasste zum Verschmelzungsstichtag 1. Juli 2013 insgesamt 13 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. Neun dieser Immobilien befinden sich in den zu den wichtigsten Bürostandorten zählenden Städten Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, München und Stuttgart bzw. deren jeweiliger Metropolregion. Die weiteren vier Objekte befinden sich in Darmstadt, Heilbronn und Nürnberg. Im zweiten Halbjahr 2013 wurden die beiden Objekte in München veräußert. Im Januar 2014 erfolgte der Verkauf eines weiteren Objekts in Stuttgart/Fellbach.

Daneben war die Prime Office geschäftsführende Kommanditistin einer Finanzierungsgesellschaft, der FinCo KG, sowie Alleingesellschafter der Komplementärin dieser Gesellschaft, der FinCo GmbH. Die FinCo KG hat den o.g. Schwestergesellschaften zur anteiligen Finanzierung von Immobilieninvestitionen verzinsliche Darlehen zur Verfügung gestellt. Mit Eintragung im Handelsregister am 15. November 2013 erfolgte die Verschmelzung der FinCo GmbH als übertragender Rechtsträger auf die Gesellschaft zum Verschmelzungsstichtag 1. Juli 2013. Zeitgleich ist die FinCo KG auf die Gesellschaft angewachsen.

Mit der Verschmelzung der PO REIT sowie des bisher externen Asset Managers der Gesellschaft, der German Acorn, auf die Gesellschaft zum Verschmelzungsstichtag 1. Juli 2013, wurden die an den Verschmelzungsverträgen beteiligten Gesellschaften mit ihren jeweiligen Immobilienportfolien zu einem einheitlichen Unterneh-

men zusammengeführt. Somit hält die Prime Office zum 31. Dezember 2013 über die zwei oben beschriebenen 100%igen Tochtergesellschaften 49 Immobilien indirekt und 11 Immobilien direkt aus der Verschmelzung mit der PO REIT. Darüber hinaus hat die Prime Office aufgrund der Verschmelzung mit der PO REIT und der German Acorn nach Eintragung beider Verschmelzungen 34 Mitarbeiter.

Die Erstkonsolidierung der PO REIT im IFRS-Konzernabschluss der Gesellschaft erfolgt erst nach Wirksamwerden der Verschmelzung im Januar 2014.

ZUSAMMENFASSUNG DER WETTBEWERBSSTÄRKEN

Wir sind davon überzeugt, als erweitertes Unternehmen über wesentliche Wettbewerbsstärken zu verfügen. Der Prime Office-Konzern ist im Büroimmobilienmarkt in Deutschland tätig, einem Land mit attraktiven Aussichten für eine Steigerung des Bruttoinlandsprodukts und wachsende Beschäftigungszahlen, die sich insbesondere an den führenden Bürostandorten in sinkenden Leerständen bemerkbar machen sollten. Das gemeinsame, börsennotierte Unternehmen verfügt über ein wesentlich größeres Portfolio und wesentlich höheres Eigenkapital sowie aller Voraussicht nach auch über eine signifikant höhere Marktkapitalisierung mit einem deutlich erhöhten Handelsvolumen. Dadurch ergeben sich neue Wachstumsperspektiven, insbesondere durch die verbesserte Möglichkeit, Wachstum in der Zukunft potenziell auch über den Zugang zum Kapitalmarkt mittels Eigenkapitalmaßnahmen zu finanzieren. Insgesamt richtet das erweiterte Unternehmen seinen Fokus weiterhin auf ein renditeorientiertes Asset-Management von Büroimmobilien in Ballungsräumen bzw. Metropolregionen sowie den weiteren Abbau bestehender Leerstände auf ein marktübliches und der Qualität des Portfolios entsprechendes Niveau. Darüber hinaus sollen im Rahmen des aktiven Asset-Management-Ansatzes potenzielle Verkaufschancen zur Erzielung attraktiver Veräußerungserlöse im Immobilienzyklus genutzt werden. Durch die Internalisierung aller wesentlichen Managementfunktionen, die Realisierung von Skaleneffekten sowie durch insgesamt vorteilhaftere (Re-)Finanzierungskosten soll eine Gesellschaft mit attraktiver Kostenstruktur – sowohl auf operativer als auch auf Finanzierungsseite – entstehen. Das zukünftige zusammengeführte Unternehmen bietet nach unserer Auffassung aufgrund der Größe und der Diversifikation des Portfolios sowie der attraktiven und diversifizierten Mieterstruktur ein hohes Maß an Stabilität. Dadurch soll die Basis für stabile, steigende Cashflows, eine insgesamt hohe und wachsende Ertragskraft und damit eine nachhaltige Dividendenfähigkeit geschaffen werden. Die Mehrmieter-Strategie (Multi-Tenant-Strategie, d.h. Konzentration auf Immobilien mit mehreren Mietern) des Prime Office-Konzerns komplementiert den bisherigen Einmieterschwerpunkt (Single-Tenant-Schwerpunkt, d.h. Konzentration auf Immobilien mit nur einem Mieter) der PO REIT und soll in Verbindung mit dem aktiven Asset Management der verschmolzenen German Acorn zu einer wesentlichen Flexibilisierung des Geschäftsmodells führen.

Das aggregierte Portfolio weist berechnet auf Grundlage der Anzahl der Objekte zu rund 27 % eine Single-Tenant-Struktur und zu rund 73 % eine Multi Tenant Struktur auf. Mit einer ungekündigten durchschnittlichen Mietrestlaufzeit (weighted average lease term oder „WALT“) für das zusammengefasste Immobilienportfolio zum 31. Dezember 2013 von 5,2 Jahren und einer überwiegenden Mehrmieterstruktur mit Mietern aus verschiedensten Branchen ist nach unserer Auffassung die Grundlage für stabile und diversifizierte Mieteinnahmen und nachhaltiges Dividendenpotenzial gelegt. Zudem streben wir ein Loan-to-Value-Ratio (Verhältnis der Summe des Rückzahlungs- bzw. Nominalbetrags der verzinslichen Darlehen, langfristiger und kurzfristiger Teil, zum Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, also der Beleihungsgrad oder „LTV-Ratio“) von ca. 55 % bis max. 60 % an. Die nach der Verschmelzung und der Durchführung der Kapitalerhöhung bestehende langfristige und konservative Finanzierungsstruktur sowie die moderate Zinsbelastung ermöglichen es dem Prime Office-Konzern, Investitionen in das Portfolio aus dem operativen Cash-flow zu erwirtschaften. Der Prime Office-Konzern verfügt nach der Verschmelzung über wesentliche Wettbewerbsstärken. Nach unserer Auffassung sind diese Stärken:

- Wir haben mit dem Know-how der Mitarbeiter der früheren German Acorn und der PO REIT ein starkes Asset-Management.
- Wir steuern und kontrollieren über dieses Asset-Management die Wertschöpfungskette vom Einkauf bis zum Verkauf und nutzen dieses zur Wertsteigerung.
- Wir verfügen über ein profitables Portfolio mit angemessener Risikoverteilung, einer attraktiven Kostenstruktur, einer hohen Ertragskraft sowie einer nachhaltigen Dividendenfähigkeit.
- Über den Leerstandsabbau kann der Prime Office-Konzern die Profitabilität weiter verbessern.
- Wir haben eine langfristige und konservative Finanzierungsstruktur mit attraktiven Finanzierungsbedingungen sichergestellt und planen, die Struktur weiter zu verbessern.
- Wir verfügen nach Wirksamwerden der Verschmelzung über eine steuerlich effiziente Struktur.
- Wir verfügen über die Voraussetzungen, unsere Gesellschaft über Zukäufe wachsen zu lassen.

1.3. ZIELE UND STRATEGIEN

Ziel der Prime Office ist es, ein nachhaltig ertragsstarkes Portfolio aufzubauen, welches die Nutzung von Wertschöpfungspotenzialen aus Objekten unterschiedlicher Rendite- und Risikoklassen ermöglicht. Selektive Investitionen zielen dabei auf Wertsteigerung und Nachhaltigkeit. Der Fokus des Portfolios liegt auf Objekten in ausgewählten Metropolregionen bzw. Ballungsräumen, insbesondere in Westdeutschland. Diese nachhaltige und langfristig orientierte Strategie, welche auch auf Wachstum ausgerichtet ist, basiert auf einer soliden und langfristig ausgerichteten, konservativen Finanzierungsstruktur. Basis für ein nachhaltiges Geschäftsmodell bietet eine Finanzierungsstruktur mit einer deutlich gestärkten Eigenkapitalbasis durch die im Februar 2014 durchgeführte Kapitalerhöhung einhergehend mit einer Senkung der Loan-to-Value-Ratio auf 55 % bis maximal 60 %. Künftig soll das erweiterte

Portfolio weiter ausgebaut werden. Mittel- bis langfristig beabsichtigen wir, uns deutschlandweit zu einem der führenden Unternehmen im Bereich Büroimmobilien weiterzuentwickeln. Kernbausteine unserer verfolgten Strategie sind die Senkung des Leerstands von derzeit aggregiert 18,9 % per 31. Dezember 2013 auf unter 10 % über die nächsten rund vier Jahre durch ein aktives gruppenweites Immobilienmanagement, ein profitables Wachstum, die kontinuierliche und dauerhafte Steigerung des Portfoliowerts sowie die Herstellung einer nachhaltigen Dividendenfähigkeit. Die Prime Office soll aktiv an der Konsolidierung der deutschen Büroimmobilienbranche teilnehmen und zu den Marktführern zählen. Hierdurch wird sich die Liquidität unserer Aktie deutlich verbessern.

Mittelfristig streben wir ein Portfoliovolumen von rund EUR 3 Mrd. an. Aufgrund des effizienten Asset-Managements sollte dies nicht zu proportional höheren Verwaltungskosten führen. Bezogen auf die wesentlichen Teile der Geschäftstätigkeit, liegen die strategischen Schwerpunkte wie folgt:

VERMIETUNG UND IMMOBILIEN-MANAGEMENT

Aufgrund des wettbewerbsintensiven Umfelds auf den Vermietungsmärkten ist es erforderlich, dass sich die Objekte und die Vermietungsleistungen des Prime Office-Konzerns von Angeboten vergleichbarer Qualität und Lage abheben. Dabei ist unseres Erachtens eine bedarfsgerechte Optimierung des Mietangebots ausschlaggebend, um den individuellen Ansprüchen der Mieter schnell und effizient gerecht zu werden und dadurch sowohl erfolgreich Anschlussvermietungen als auch die Verringerung des Leerstands zu erzielen.

ANKAUF

Ankäufe sollen, basierend auf den Erfahrungen der vergangenen Jahre, vorrangig in den Ballungsgebieten und Lagen erfolgen, wo das Unternehmen die signifikantesten Wertsteigerungen durch Vermietung und Optimierung erzielen konnte. Der weitere Ausbau des nachhaltigen Portfolios soll mit einer soliden Finanzierungsstruktur korrespondieren. Ziel des Prime Office-Konzerns ist es daher, basierend auf der weiteren Senkung der Fremdkapitalquote sowie Verkaufserlösen (siehe unten „Verkauf“), den Markt verstärkt nach Möglichkeiten für attraktive Kaufgelegenheiten zu sondieren und wertschöpfend in neue Immobilien zu investieren.

VERKAUF

Zum überwiegenden Teil (angestrebter Anteil von rund 65 %) betrachten wir unsere Immobilien als dauerhafte Investition („hold assets“). In den vergangenen Jahren ist es dem Prime Office Konzern aber auch gelungen, mehrere Objekte zu Preisen zu verkaufen, die teilweise deutlich über den IFRS Buchwerten lagen, und somit entsprechende Verkaufsgewinne zu realisieren. Nach Realisierung der Wertsteigerungspotenziale gerade von sogenannten „Active-Management-Objekten“, also managementintensiveren Objekten

mit Wertsteigerungspotenzialen, sowie im Falle wertmaximierender Portfoliobereinigungen werden Objekte mit dem Ziel zum Verkauf gestellt, das gebundene Kapital durch Verkäufe für weitere Ankäufe von Active-Management-Objekten freizusetzen und somit eine selektive und wertschaffende Immobilienrotation zu implementieren. Dabei wird ein Anteil von Active-Management-Objekten am Gesamtportfolio von rund 20–25 % angestrebt. Die verbleibenden 10–15 % beinhalten zum Verkauf vorgesehene Objekte.

1.4. UNTERNEHMENSSTEUERUNG

LEITUNG UND KONTROLLE

VORSTAND

Der Vorstand der Prime Office leitet das Unternehmen nach den aktienrechtlichen Bestimmungen, der Satzung sowie der vom Aufsichtsrat erlassenen Geschäftsordnung. Er ist verantwortlich für die Unternehmensstrategie, die Unternehmensplanung sowie die Implementierung eines effektiven und adäquaten Risikomanagementsystems.

Die Leitung des Unternehmens wurde im Geschäftsjahr 2013 von Herrn Jürgen Overath als alleinigem Vorstand der Gesellschaft ausgeübt. Mit Eintragung der Verschmelzung der PO REIT am 21. Januar 2014 wurde Alexander von Cramm als weiteres Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt.

AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei dessen Geschäftsführung nach den aktienrechtlichen Vorschriften. Er bestellt die Vorstandsmitglieder und wesentliche Geschäfte des Vorstands benötigen seine Zustimmung. Der Aufsichtsrat bestand in 2013 aus drei Mitgliedern. Mit Eintragung der Verschmelzung der PO REIT wurde der Aufsichtsrat auf sechs Mitglieder erweitert.

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 289A HGB UND WEITERE ANGABEN

Die Erklärung zur Unternehmensführung wurde auf der Website unter www.prime-office.de veröffentlicht. Die Erklärung ist zusätzlich Bestandteil des Kapitels Corporate Governance. Dort sind weiterführende Informationen zur Unternehmensführung wie beispielsweise die Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat zu finden. Ebenfalls dort aufgeführt ist der Vergütungsbericht zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Unser Kontrollsystem wird im Risiko- und Chancenbericht detailliert erläutert.

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

Zentrales Ziel der Aktivitäten des Prime Office-Konzerns ist die Erwirtschaftung eines starken und stabilen Cashflows zur Optimierung der Wertschöpfung des Immobilienportfolios im Interesse der Aktionäre und Geschäftspartner. Das zentrale, konzernweite Planungs- und Steuerungssystem ist hierauf ausgerichtet und dementsprechend aufgebaut. Die Steuerung der Prime Office liegt in der Verantwortung des Vorstands.

OPERATIVE STEUERUNGSGRÖSSEN

Die operativen Steuerungsgrößen für den Vorstand und die Geschäftsführung der Konzerntochtergesellschaften umfassen insbesondere die Entwicklung des Leerstandes sowie die Miete pro Quadratmeter. Darüber hinaus spielen auch Parameter wie das Ergebnis der Neuvermietung sowie der damit im Zusammenhang stehenden Kosten, wie Instandhaltungs- und Betriebskosten, Mietausfälle sowie Marketingkosten, eine Rolle. Auswertungen und ein Abgleich zu den budgetierten Werten finden bei gleichzeitiger Auswertung potentieller neuer Mietverträge monatlich statt.

Als Ergebnis werden hieraus Maßnahmen abgeleitet, um die vornehmlichen Ziele im Rahmen der operativen Steuerung, Leerstandsabbau und Realisierung von Mieterhöhungspotenzialen, bei kontrollierter Aufwandsentwicklung, und eine kontinuierliche Verbesserung der operativen Ergebnisse und Kennzahlen, zu erreichen.

UNTERNEHMENSPLANUNG

Ausgangspunkt für die Steuerung der Aktivitäten des Prime Office Konzerns ist eine detaillierte Konzernplanung, welche vom Einzelobjekt ausgeht und die Plandaten dann auf Portfolioebene aggregiert (Bottom-up-Planung). Diese Planung wird jährlich überarbeitet und an die aktuelle Marktlage angepasst.

In einem ersten Schritt wird ein detaillierter Businessplan erstellt, welcher insbesondere die erwarteten Mieteinnahmen, die Entwicklung der Instandhaltungs- und Betriebskosten, die Marketingkosten sowie die geplanten Investitionen umfasst.

Hierauf aufbauend werden die operativen Zielvorgaben definiert und die entsprechenden Maßnahmen für jede einzelne Immobilie unter Berücksichtigung der operativen Steuerungsgrößen geplant.

Nachdem die operative Unternehmensplanung abgeschlossen wurde, wird diese im Rahmen einer integrierten Finanz- und Liquiditätsplanung um eine Planung der Verwaltungskosten sowie des Finanzierungsergebnisses sowie eine Überleitung auf die steuerlichen Ergebnisse der geplanten Maßnahmen ergänzt. Der Planung der Finanzierungsaufwendungen kommt aufgrund der erheblichen Auswirkungen auf das Konzernergebnis sowie die Liquidität der Gesellschaft eine große Bedeutung zu. Eine detaillierte Liquiditätsplanung wird mit einem Horizont von 36 Monaten durchgeführt und rollierend überwacht und aktualisiert.

Die finale Unternehmensplanung wird dem Aufsichtsrat in der Regel im vierten Quartal eines jeden Jahres für die Folgejahre zur Genehmigung vorgelegt.

KENNZAHLEN

Der Konzern überwacht und kontrolliert die durch die operative Geschäftstätigkeit erzielten Ergebnisse anhand des bereinigten Ergebnisses vor Zinsen, Steuern und Wertanpassungen des Immobilienportfolios (EBITDA) sowie auf Basis des Funds from Operations (FFO) sowie des Loan to Value (LTV). Durch das regelmäßige Reporting dieser Kennzahlen können der Vorstand sowie die Geschäftsführer der Konzerntochtergesellschaften die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns immer aktuell beurteilen und bei einer negativen Entwicklung entsprechende Maßnahmen zur Gegensteuerung abgeleitet werden. Die wesentliche Kennzahl zur Messung der Wertschöpfung ist der Net Asset Value/EPRA Net Asset Value (EPRA NAV). Neben diesen Finanzkennzahlen ist die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) sowie die Leerstandsquote eine maßgebliche, laufend beobachtete Kennzahl.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

Der vorliegende Konzernabschluss 2013 ist mit dem Vorjahreskonzernabschluss vergleichbar, da die Verschmelzung mit der PO REIT erst ab Januar 2014 abgebildet wird und somit der Konzernkreis in 2012 und 2013 nahezu identisch ist. Erst mit Eintragung der Verschmelzung liegen die Voraussetzungen für eine Konsolidierung vor. Für eine Analyse der Pro-Forma-Zahlen unter vollständiger Berücksichtigung der PO REIT für das gesamte Geschäftsjahr 2013 verweisen wir auf die Angaben im Geschäftsbericht.

Der Jahresabschluss 2013 der Prime Office ist mit dem Vorjahresabschluss nicht vergleichbar, da die Verschmelzungen der PO REIT, der German Acorn und der FinCo GmbH handelsrechtlich bereits zum 1. Juli 2013 sowie die Anwachsung der FinCo KG zum 15. November 2013 erfolgt sind und die Prime Office im Vergleichszeitraum 2012 eine reine Holdingfunktion ausgeübt hat.

2.1. GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTS- VERLAUF UND DER LAGE DES PRIME OFFICE KONZERNS

Das Geschäftsjahr 2013 stand im Zeichen der Anstrengungen für die Verschmelzung mit der PO REIT sowie den Abschluss der Refinanzierungen für das Homer und das Herkules Portfolio.

Das Geschäftsjahr zeichnete sich durch eine hohe Anzahl an verlängerten Mietverträgen aus. So konnten 117 Mietverträge mit einer Gesamtfläche von Tsd. 114,7 m² verlängert werden, was einem Anteil an der Gesamtfläche von 16 % entspricht. In 2013

wurden 98 Mietverträge neu abgeschlossen, wobei die damit vermieteten m² hinter den Vorjahresabschlüssen und hinter unseren Erwartungen zurückblieb. Insgesamt wurden damit in 2013 rund 20,1 % der Fläche neu vermietet. Der Leerstand des Prime Office-Konzerns ist aufgrund des Auszugs des Hauptmieters in den Objekten „Kastor“ sowie „Gutleutstraße“ in Frankfurt auf 17,8 % gestiegen.

Der FFO konnte insbesondere aufgrund einer deutlich geringeren Zinsbelastung infolge nachhaltiger Tilgungen aus Objektverkäufen im Vergleich zum Vorjahr um ca. 10 % auf EUR 40,6 Mio. gesteigert werden und liegt damit auch über der zuletzt veröffentlichten FFO-Schätzung von EUR 38 bis 39 Mio. für das Geschäftsjahr 2013. Die Abweichung resultiert aus erhöhten Erträgen aus endgültigen Nebenkostenabrechnungen für 2012 sowie aus der Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten im Rahmen der Abschlusserstellung.

2.2. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMEN- BEDINGUNGEN

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die weltwirtschaftliche Gesamtproduktion und der Welthandel zeigten in 2013 insbesondere aufgrund der im zweiten Halbjahr 2013 gestiegenen Aktivität ein deutliches Wachstum. Insgesamt stieg die globale Gesamtproduktion aufgrund starker Nachfrage in den entwickelten Volkswirtschaften stärker, als noch im Oktober 2013 vom Internationalen Währungsfonds (IWF) im Rahmen des World Economic Outlook Update für 2013 antizipiert wurde.

Der IWF erwartet in seinem World Economic Outlook Update vom Januar 2014 für das Jahr 2013 ein Wachstum der weltwirtschaftlichen Gesamtproduktion von 3,0 %, das damit nahezu das Niveau des Vorjahres erreicht. Während das Wirtschaftswachstum in den entwickelten Volkswirtschaften bei 1,3 % lag, zeigte der Euro-Raum noch für das Gesamtjahr rezessive Tendenzen, sodass sich die europäische Gesamtproduktion in 2013 um 0,4 % (2012: 0,7 %) verringerte. Die Trendwende wurde jedoch geschafft: Auf Quartals-ebene legte die Gesamtproduktion der Eurozone in Q4/2013 im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 % zu. Wesentlicher Treiber des Wachstums in der Eurozone ist nach wie vor Deutschland mit einem Anstieg von 0,5 % im Gesamtjahr 2013.

Die Bundesregierung berichtet im Jahreswirtschaftsbericht 2014, dass Wirtschaft und Arbeitsmarkt in Deutschland in guter Verfassung sind. Deutschland halte in Bezug auf Wachstum eine Spitzenposition im europäischen Vergleich, zudem herrscht auf dem Arbeitsmarkt bei einer insgesamt hohen Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft Rekordbeschäftigung. Mit einem Anstieg von 0,4 % entsprach das Bruttoinlandsprodukt in 2013 der Prognose des letztjährigen Jahreswirtschaftsberichts.

ENTWICKLUNG DES BÜROIMMOBILIEN- MARKTES IN DEUTSCHLAND

Der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien gliedert sich in regionale und lokale Märkte. Diese Einzelmärkte unterteilen sich wiederum nach der Nutzungsart der Immobilien, wobei die Märkte für Büro- und Einzelhandelsimmobilien als die wesentlichen Märkte angesehen werden.

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete mit einem Plus von rund 21% im Geschäftsjahr 2013 deutliches Wachstum: So stieg das Transaktionsvolumen im deutschen Gewerbeimmobiliensegment im zurückliegenden Jahr auf ca. EUR 30,8 Mrd. Insbesondere das vierte Quartal 2013 verzeichnete mit EUR 11,8 Mrd. das größte Transaktionsvolumen der letzten sechs Jahre. Der Veröffentlichung von BNP Paribas Real Estate, einem führenden Beratungsunternehmen für Immobilien, zufolge unterstreicht der Anstieg die breite Nachfragebasis und das große Interesse an deutschen Immobilien. Jones Lang LaSalle ergänzt, dass das Interesse am Immobilienmarkt Deutschland gleichermaßen von ausländischen und einheimischen Investoren getragen wird. Stärkstes Segment sind BNP zufolge weiterhin Büroimmobilien, die einen Anteil von 44% des Gesamtumsatzes ausmachen, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit 29% bzw. Logistikimmobilien mit einem Anteil von 9% bzw. Hotels von rund 6%.

Insgesamt stiegen die Portfoliotransaktionen im zurückliegenden Jahr 2013 mit einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr von rund einem Drittel noch stärker als die Einzeltransaktionen, die im Jahresvergleich mit einem Plus von rund 17% ebenfalls deutlich zulegten.

Nach den Ergebnissen des im Januar von der Ernst & Young Real Estate GmbH veröffentlichten „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2014“ haben Büroimmobilien gegenüber dem Vorjahr stark an Aufmerksamkeit gewonnen. Ein Grund dafür scheint die Einschätzung zu sein, dass Wohnimmobilien nur noch geringe Wachstumserwartungen haben. Gleichwohl sind Wohnimmobilien weiterhin gefragt. Auf der Verkäuferseite stellen opportunistische Investoren die stärkste Verkäufergruppe dar, während institutionelle Investoren weiterhin die aktivste Käufergruppe darstellen. Besonders aktiv sind Opportunity- und Private-Equity-Funds sowie offene Fonds. Demgegenüber wird erwartet, dass die öffentliche Hand sowie Versicherungen und Pensionsfonds, nur sehr geringere Aktivität zeigen.

PricewaterhouseCoopers und das Urban Land Institute veröffentlichten im Januar 2014 einen Bericht über „Emerging Trends in Real Estate Europe 2014“. Demnach führten der intensive Wettbewerb in den wichtigsten Immobilienstandorten und die Suche nach Zusatzerträgen dazu, dass Investoren inzwischen wieder bereit sind, höhere Risiken einzugehen. JLL ergänzt, dass das Angebot adäquater Produkte im Core-Bereich das Anlagenvolumen deutlich limitiert. Vor dem Hintergrund des bestehenden Anlagedrucks

institutioneller Investoren und dem Erfordernis, bestimmte Renditeziele zu erreichen, gewinnt die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse auch in 2014 an Bedeutung.

Der Studie von PricewaterhouseCoopers und dem Urban Land Institute zufolge haben deutsche Standorte im europäischen Vergleich gut abgeschnitten: Mit München, Hamburg und Berlin befinden sich gleich drei deutsche Städte unter den Top-5-Standorten des Standortrankings unter insgesamt 27 europäischen Metropolen.

Dem Büromarktüberblick Q4/2013 des internationalen Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle zufolge zeigen die Büro-Spitzenrenditen in den sieben wichtigsten Bürostandorten („Big 7“) in Deutschland zum Teil noch immer eine leichte Bewegung nach unten. Inzwischen notieren die Netto-Anfangsrenditen in allen Big-7-Standorten unter 5%. Aggregiert über alle Big-7-Städte sank die Spitzenrendite im Bürobereich auf durchschnittlich 4,7%.

Die Umsatzaktivitäten in den sieben wichtigsten Büovermietungsmärkten erreichten in 2013 insgesamt rund 2,9 Millionen m² und lagen damit rund 3,5% unter dem Vorjahresniveau. In Stuttgart, Düsseldorf und Köln stieg das Umsatzvolumen, während die Umsätze in Frankfurt, Berlin und München zurückgingen.

Der Leerstand in den sieben wichtigsten Bürostandorten in Deutschland ist in 2013 weiter zurückgegangen und lag zum Jahresende 2013 bei 8,3% nach 8,8% in 2012. Der Leerstand betrug insgesamt knapp 7,3 Millionen m² nach 7,8 Millionen m² zum Jahresende 2012.

Das Fertigstellungsvolumen hat sich im letzten Quartal 2013 gegenüber den Vorquartalen erhöht. Im Jahresverlauf wurden damit insgesamt rund 890.000 m² fertiggestellt. Nachdem in der Vergangenheit Hamburg und München im Fokus der Entwickler stand, lag das größte Neubauvolumen in 2013 in Frankfurt. Zudem stiegen die Fertigstellungsvolumina in Stuttgart und Köln ebenfalls an. Für 2014 wird ein Anstieg des Fertigstellungsvolumens um rund 32% auf insgesamt 1,2 Millionen m² erwartet.

Die Spitzenmieten in Düsseldorf, Frankfurt und München sind im Jahresverlauf gestiegen. Bis zum Jahresende 2013 stiegen die Spitzenmieten aggregiert um 1,9% während der Anstieg der Durchschnittsmieten mit lediglich 1,5% geringer ausfiel.

2.3. GESCHÄFTSVERLAUF DES PRIME OFFICE KONZERNS

VERMIETUNGSLEISTUNG

Auch in 2013 konnte im Prime Office-Konzern mit Tsd. 27,8 m² ein zufriedenstellendes Neu-Vermietungsvolumen erzielt werden. Es wurde im Vergleich zum Vorjahr fast die identische Anzahl an Mietverträgen abgeschlossen (2013: 98 Mietverträge; 2012: 97 Mietverträge). Das Vermietungsvolumen des Vorjahres (Tsd. 35,4 m²) konnte aufgrund fehlender Großvermietungen über 5.000 m² aber nicht erreicht werden.

Demgegenüber ist es gelungen Tsd. 114,7 m² (Vorjahr Tsd. 90,4 m²) der kurzfristig auslaufenden Mietverträge zu verlängern. Dies spiegelt die Zufriedenheit und Bindung unserer Bestandsmieter aufgrund der engen und kundenorientierten Betreuung wider. Die Verlängerungsquote betrug trotz des Auszuges der Commerzbank aus den Objekten „Kastor“ und „Gutleutstraße“ 55 %.

Insgesamt wurden damit in 2013 rd. 20,1 % der Fläche vermietet.

STRUKTUR DER VERMIETUNGEN IN 2013

Die Vermietungen mit Flächen größer 1.500 m² nahmen im Geschäftsjahr 2013 mit 38 % der Gesamtvermietungsleistung einen wesentlichen Stellenwert ein, dicht gefolgt von den Vermietungen unter 500 m² mit 35 %.

Die drei größten Einzelvermietungen 2013 waren die Vermietung von rd. 7.000 m² in Düsseldorf an eine Bank, rd. 1.700 m² in Bonn an ein Immobilienunternehmen sowie rd. 1.500 m² in Bremen an ein Schulungs-Unternehmen. Im Durchschnitt betrug die neu vermietete Fläche rd. 284 m²/Vertrag (Vorjahr rd. 359 m²/Vertrag). Von den insgesamt neu vermieteten Tsd. 27,8 m² wurden 33,9 % nicht in den sieben wichtigsten deutschen Bürostandorten, sondern in Städten wie z. B. Bonn, Bremen, Darmstadt, Erlangen, Essen, Filderstadt, Kaiserslautern, Leipzig, Nürnberg usw. abgeschlossen.

Trotz der nach wie vor zu beobachtenden Präferenz von Mietinteressenten für kürzere Mietvertragslaufzeiten betrug die durchschnittliche Laufzeit der neu abgeschlossenen Mietverträge rd. 6,2 Jahre (Vorjahr: rd. 5,5 Jahre).

DURCHSCHNITTliche LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge liegt bei 4,9 Jahren und damit trotz ablaufbedingter Rückgänge leicht über dem Vorjahreswert (4,6 Jahre).

MIETEINNAHMEN LIKE-FOR-LIKE

Durch die sehr guten Vermietungserfolge der letzten Jahre haben sich die Mieteinnahmen der sowohl in 2012 und als auch im gesamten Jahr 2013 im Eigentum befindlichen Objekte stark erhöht. Das Net Rental Income nach EPRA-Definition erhöhte sich um 1,8 %.

MIETAUSLÄUFE

Durch die in 2013 erzielten Anschlussvermietungen und die erfolgten Verkäufe konnte das Volumen der in 2014 möglicherweise auslaufenden Mietverträge von EUR 11,6 Mio. auf EUR 6,4 Mio. reduziert werden.

2.4. ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE DES PRIME OFFICE KONZERNS (IFRS)

KENNZAHLENENTWICKLUNG

in TEUR	2013	2012	
FFO	40.580	36.848	10 %
EBITDA*	70.381	81.941	-14 %
EBIT	44.378	50.250	-12 %
EBDA**	28.978	35.319	-18 %
EBT	-449	1.954	> -100 %
Konzernjahresüberschuss	2.975	3.628	-18 %
Konzernjahresüberschuss je Aktie*** (in EUR)	0,04	0,04	0 %
FFO je Aktie*** (in EUR)	0,49	0,45	9 %

* EBIT BEREINIGT UM ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT

** KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS BEREINIGT UM ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT

*** ZUR BERECHNUNG VERWENDET 82 MIO. STAMMAKTIE NACH KAPITALERHÖHUNG AUS GESELLSCHAFTSMITTELN

Während der Konzernjahresüberschuss, im Wesentlichen bewertungsbedingt und aufgrund von Sondereffekten (Transaktionskosten) im Zusammenhang mit der Verschmelzung mit der PO REIT in Höhe von TEUR 7.365 belastet, unter dem Vorjahresniveau liegt, hat sich der FFO aufgrund des signifikant reduzierten Zinsaufwandes um 10 % erhöht.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Der FFO, welcher die Mittelzuflüsse aus der operativen Bewirtschaftung des Immobilienportfolios darstellt und daher um Sondereffekte bereinigt wurde, lässt sich wie folgt herleiten:

in TEUR	2013	2012	
Netto Ergebnis aus der Vermietung	80.827	85.860	- 6 %
Verwaltungsaufwand	- 4.943	- 4.437	- 11 %
Sonstige Erträge	4.872	517	> + 100 %
Sonstige Aufwendungen*	- 2.418	- 1.107	> - 100 %
Finanzierungsergebnis**	- 37.758	- 43.985	14 %
Funds from Operations (FFO)	40.580	36.848	10 %

* BEREINIGT UM TRANSAKTIONS-KOSTEN DER VERSCHMELZUNG (TEUR 7.365) UND REFINANZIERUNG (TEUR 234)
** BEREINIGT UM DIE NICHT ZAHLUNGSWIRKSAMEN ZINSAUFWENDUNGEN FÜR DIE MIT EINEM RANGRÜCKTRITT VERSEHENEN VERZINSLICHEN DARLEHEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN, BIS ZUM ZEITPUNKT DER EINLAGE INS EIGENKAPITAL (TEUR 4.159) SOWIE AUS SONDEREFFEKTEN AUS DER VORZEITIGEN BEENDIGUNG VON SWAPS (TEUR 2.909)

Das Netto Ergebnis aus der Vermietung ist in 2013 gegenüber 2012 aufgrund der Verkäufe gesunken. Die Verbesserung des Finanzierungsergebnisses ergab sich im Wesentlichen aus der planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgung von Bankdarlehen. Insgesamt konnte der FFO im Vergleich zu 2012 deutlich gesteigert werden.

ENTWICKLUNG DER OPERATIVEN AUFWANDSPOSITIONEN

in TEUR	2013	2012	
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	89.346	95.492	- 6 %
Nicht umlegbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	- 9.245	- 9.811	6 %
Verwaltungsaufwand	- 4.943	- 4.437	- 11 %
Summe operative Aufwendungen	- 14.188	- 14.248	0 %
Operative Aufwendungen im Verhältnis zu den Erträgen aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	15,88 %	14,92 %	

Das Verhältnis zwischen den operativen Aufwendungen und den Erträgen aus Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich um 0,96 Prozentpunkte verschlechtert, da bei rückläufigen Erträgen aus der Vermietung von als Finanzinvestition

gehaltenen Immobilien der Verwaltungsaufwand nicht entsprechend gesunken, sondern gestiegen ist. Der Anstieg resultiert aus dem Anstieg der Umlage der Servicedienstleistungen der German Acorn bis zur Aufnahme in den Konzern im November 2013.

ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

Im Berichtsjahr wurden die Objekte Heßlinger Straße in Wolfsburg, Kiesstraße in Darmstadt sowie Königsallee in Düsseldorf mit Nutzen- und Lastenwechsel verkauft. Dabei wurden Erlöse aus Abgängen von Immobilien in Höhe von TEUR 30.975 (Vorjahr: TEUR 104.550) und ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR - 358 (Vorjahr: TEUR 1.108) erzielt.

Weiterhin wurde ein Vertrag über den Verkauf des Objekts Yorckstraße in Düsseldorf mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. Januar 2014 und ein Verkauf des Objekts Gotenstraße in Hamburg mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 31. Januar 2014 geschlossen. Der Verkaufspreis, der zum 31. Dezember 2013 unter den als zur Veräußerung klassifizierten Vermögenswerte ausgewiesenen Objekte, beträgt insgesamt TEUR 70.150, was dem Buchwert entspricht.

ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Wert des Immobilienportfolios um TEUR 98.858 verringert, was insbesondere den im Geschäftsjahr getätigten Verkäufen in Höhe von TEUR 13.589 sowie der Umgliederung der Objekte Yorckstraße in Düsseldorf und Gotenstraße in Hamburg mit TEUR 70.150 (Vorjahr: Heßlinger Straße in Wolfsburg TEUR 17.325) in die als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerte geschuldet ist.

Das Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag betrug TEUR - 26.003. Im Wesentlichen ist die Abwertung in dem Auszug des Hauptmieters im Objekt Kastor in Frankfurt im vierten Quartal 2013 sowie eine Abwertung des Objektes Heerdter Lohweg in Düsseldorf begründet. Ansonsten liegen die Wertrückgänge insbesondere begründet in einer im Vergleich zum Vorjahr verkürzten Mietvertragslaufzeit sowie dem Leerstandsanstieg in einzelnen Objekten.

FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis in Höhe von TEUR - 44.826 liegt unter dem Vorjahreswert von TEUR - 48.296. Das Finanzergebnis konnte durch den Rückgang der Finanzierungsaufwendungen um 7 % verbessert werden. Förderlich wirkten sich die in 2013 erfolgten laufenden und verkaufsabhängigen Tilgungen aus.

Gegenläufig haben sich die Aufwendungen aus dem ineffektiven Teil derivativer Finanzinstrumente auf TEUR 2.909 (Vorjahr: TEUR 105) ausgewirkt.

ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern beliefen sich in 2013 auf TEUR 3.424 (Ertrag) (Vorjahr: TEUR 1.674) und betrafen nahezu ausschließlich latente Steuern.

FINANZLAGE

in TEUR	2013	2012 ^o	
Bilanzsumme	1.425.505	1.466.598 ^{oo}	- 3 %
Eigenkapital	399.208	372.615 [*]	7 %
Verzinsliche Darlehen (Bankdarlehen)**	989.390	1.043.296 [*]	- 5 %
Übrige Verbindlichkeiten	36.907	50.687 ^{oo}	- 27 %
Fremdkapitalquote (in %)	72,0 %	74,6 %	
Eigenkapitalquote (in %)	28,0 %	25,4 %[*]	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien***	1.369.560	1.415.593 ^{oo}	- 3 %
Bankdarlehen (Rückzahlungsbetrag)	989.390	1.044.467****	- 5 %
Loan to Value (in %)	72,2 %	73,8 %	

- ^o PRO FORMA BEREINIGT UM ZUM 31.12.12 AUSSTEHENDE TILGUNG AUS ERHALTENEN VERKAUFSERLÖSEN VON EUR 76 MIO.
- ^{oo} VERGLEICHSWERTE ANGEPAßT AUFGRUND AUSWEISÄNDERUNG ABGEGRENZTER MIETANREIZE (6.1. KONZERNANHANG)
- ^{*} BERÜCKSICHTIGUNG DER VERZINSLICHEN DARLEHEN GEGENÜBER NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN (JUNIOR TRANCHE) ALS EIGENKAPITAL
- ^{**} EINSCHLIESSLICH DER VERBINDLICHKEITEN IM ZUSAMMENHANG MIT ALS ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTEN KLASSIFIZIERTEN VERMÖGENSWERTEN
- ^{***} EINSCHLIESSLICH DER ALS ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTEN KLASSIFIZIERTE VERMÖGENSWERTE
- ^{****} NOMINALBETRAG DER BANKDARLEHEN ABZGL. ZUR TILGUNG RESERVIERTER VERKAUFSERLÖSE

ERHÖHUNG DES WIRTSCHAFTLICHEN EIGENKAPITALS SOWIE STÄRKUNG DER INNENFINANZIERUNGSKRAFT

Aus dem Herkules Akquisitionsdarlehen wurde ein Teilbetrag über ursprünglich EUR 150 Mio. im Geschäftsjahr 2010 im Zuge der Refinanzierung durch ein nahestehendes Unternehmen der Gesellschaft, übernommen (Junior Loan). Die Darlehensforderungen gegenüber der PortfolioCo II, den Herkules Immobilien KGs sowie den Herkules Regionen GmbHs im Gesamtnennbetrag von rund EUR 135 Mio. wurden am 25. November 2013 auf die Aktionäre der Gesellschaft und von diesen am 26. November 2013 im Wege der Einlage auf die Gesellschaft übertragen. Bereits in der Vergangenheit wurde der Junior Loan als Bestandteil des wirtschaftlichen Eigenkapitals behandelt und das Finanzergebnis um die Zinsaufwendungen des Junior Loans bereinigt.

Insbesondere durch die laufenden Tilgungen sowie Tilgungen aus Immobilienverkäufen im Berichtsjahr konnte die (wirtschaftliche) Eigenkapitalquote verbessert werden und liegt zum Jahresende bei 28,0%.

VERZINSLICHE DARLEHEN

Die verzinslichen Darlehen (Bankdarlehen) wurden im Geschäftsjahr um ca. 17 % reduziert.

Das Herkules-Akquisitionsdarlehen in Höhe von EUR 472 Mio. zum 31. Dezember 2013 wurde am 20. Februar 2014 zurückgeführt und durch das Herkules-Refinanzierungsdarlehen in Höhe von EUR 425 Mio. ersetzt.

Das Homer Akquisitionsdarlehen in Höhe von EUR 456 Mio. zum 31. Dezember 2013 wurde von der Landesbank Hessen-Thüringen (nachfolgend: „HeLaBa“) mit Unterbeteiligung der Deutschen Pfandbriefbank („pbb“) gewährt. Am 20. Februar 2014 wurde das Darlehen zurückgeführt und durch das Homer-Refinanzierungsdarlehen in Höhe von EUR 370 Mio. ersetzt.

Zu den Refinanzierungen der beiden Portfolio-Darlehen verweisen wir auf die Ausführungen zu den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag im Nachtragsbericht.

INVESTITIONEN

Im Geschäftsjahr wurden werterhöhende Maßnahmen in Höhe von TEUR 10.846 (Vorjahr: TEUR 22.022) finanziert. Hierbei handelte es sich insbesondere um Maßnahmen im Rahmen von Neuvermietungen. Zum 31. Dezember 2013 bestehen Investitionsverpflichtungen in Höhe von TEUR 2.403 (Vorjahr: TEUR 2.730) für Maßnahmen am Immobilienportfolio des Konzerns. Der Konzern wird diese Maßnahmen aus eigenen Mitteln finanzieren können.

CASHFLOW

in TEUR	2013	2012	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	71.940	84.123	- 14 %
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	19.873	81.522	- 76 %
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 171.683	- 87.124	- 97 %
Zahlungswirksame Veränderungen	- 79.870	78.521	>- 100 %
Umgliederung Zahlungsmittel aus Veräußerungsgruppe	- 14	0	>- 100 %
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	37.606	117.490	- 68 %
davon reserviert für Tilgungszahlungen	0	76.184	- 100 %

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich aufgrund des Rückgangs der Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie reduzierter Verbindlichkeiten um 14 % reduziert.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit hat sich aufgrund rückläufiger Verkäufe von Immobilien vermindert (Einzahlungen in Höhe von TEUR 30.975; Vorjahr: TEUR 104.550). Weiterhin war der Konzern wie in den Vorjahren bestrebt, die Qualität der Ausstattung des Immobilienportfolios für die Mieter zu optimieren sowie Anreize für neue Mieter zu schaffen, und hat Investitionen in Höhe von TEUR 10.846 (Vorjahr: TEUR 22.022) in die Immobiliensubstanz getätigt.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit wurde insbesondere durch die gegenüber dem Vorjahr verkaufsbedingt stark angestiegenen Darlehensrückführungen (Netto-Tilgungen) in Höhe von TEUR 127.814 (Vorjahr: TEUR 40.867) beeinflusst.

In den liquiden Mitteln ist ein Betrag in Höhe von TEUR 3.865 (Vorjahr: TEUR 5.775) für die nächste Zins- und Tilgungszahlung an die Banken enthalten.

VERMÖGENSLAGE

Es ist dem Konzern gelungen, die Vermögenslage in 2013 zu verbessern, wie sich aus der nachfolgenden komprimierten Darstellung der Bilanz ergibt. Besonders erfreulich ist die weitere Erhöhung der Eigenkapitalquote auf Basis des wirtschaftlichen Eigenkapitals.

in TEUR	2013	2012	
Bilanzsumme	1.425.505	1.542.782**	- 8 %
Langfristige Vermögenswerte	1.300.279	1.398.268**	- 7 %
Kurzfristige Vermögenswerte	125.226	144.514**	- 13 %
Eigenkapital	399.208	372.615*	7 %
Langfristige Verbindlichkeiten	0	567.584*	- 100 %
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.026.297	602.583**	70 %
Fremdkapitalquote (in %)	72,0 %	75,8 %	
Eigenkapitalquote (in %)	28,0 %	24,2 %*	

* IN 2012 BERÜCKSICHTIGUNG DER VERZINSLICHEN DARLEHEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN (JUNIOR TRANCHE) ALS EIGENKAPITAL

** VERGLEICHSWERTE ANGEPAßT AUFGRUND AUSWEISÄNDERUNG ABGEGRENZTER MIETANREIZE (6.1. KONZERNANHANG)

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die zum Bilanzstichtag erfolgte Abwertung des Immobilienportfolios in Höhe von netto TEUR 26.003 auf TEUR 1.299.410 ist insbesondere in dem Auszug des Hauptmieters im Objekt Kastor in Frankfurt im vierten Quartal 2013 sowie einer Abwertung des Objektes Heerdtter Lohweg in Düsseldorf begründet. Ansonsten liegen die Wertrückgänge im Wesentlichen begründet in einer im Vergleich zum Vorjahr verkürzten durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit sowie dem Leerstandsanstieg in vereinzelt Objekten.

Die in 2013 und den Vorjahren erzielten Verkaufserlöse unterstützen die Marktwerte des Immobilienportfolios.

NET ASSET VALUE (NAV)

Der Net Asset Value konnte im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr leicht gesteigert werden.

in TEUR	2013	2012	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.299.410	1.398.268**	- 7 %
Verzinsliche Darlehen	- 927.562	- 1.119.480*	- 17 %
Zahlungsmittel	37.606	117.490	- 68 %
Sonstige Aktiva und Passiva	- 10.246	- 23.663**	57 %
Net Asset Value (NAV)	399.208	372.615	7 %
Net Asset Value (NAV) je Aktie** (in EUR)	4,87	4,54	7 %

* IN 2012 BERÜCKSICHTIGUNG DER VERZINSLICHEN DARLEHEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN (JUNIOR TRANCHE) ALS EIGENKAPITAL

** ZUR BERECHNUNG VERWENDET 82 MIO. STAMMAKTIE NACH KAPITALERHÖHUNG AUS GESELLSCHAFTSMITTELN

°° VERGLEICHSWERTE ANGEPAßT AUFGRUND AUSWEISÄNDERUNG ABGEGRENZTER MIETANREIZE (6.1. KONZERNANHANG)

2.5. ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE DER PRIME OFFICE AG (JAHRESABSCHLUSS)

ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2013 stand sehr stark im Zeichen der Verschmelzung zwischen der OCM-Gruppe und der PO REIT, welche am 21. Januar 2014 mit handelsrechtlicher Rückwirkung zum 1. Juli 2013 wirksam wurde. Die ursprünglich als reine Holding-Gesellschaft tätige Prime Office weist nun aufgrund der Verschmelzung mit der PO REIT, der German Acorn und der Anwachsung der FinCo KG für sechs Monate operatives Geschäft aus. Eine Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr ist daher nicht gegeben. Darüber hinaus wurde das Geschäftsjahr erheblich durch Sondereffekte aufgrund von Transaktions- und Finanzierungskosten belastet. Gegenläufig wirkt sich die Auflösung von in Vorjahren vor-

genommenen Wertberichtigungen auf Finanzanlagen aus, sodass der Jahresabschluss 2013 insgesamt mit einem Verlust in Höhe von EUR 29 Mio. abgeschlossen wurde.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung resultieren aus den durch die Verschmelzung mit der PO REIT übernommenen 13 Büroimmobilien, von denen im 2. Halbjahr 2013 zwei Objekte veräußert wurden. Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2012 der PO REIT haben sich die Vermietungserträge einerseits aufgrund von Verkäufen und andererseits aufgrund von Leerstand insbesondere in den Objekten xcite, Düsseldorf, und Westendensemble, Frankfurt a. M., reduziert.

Die Verkäufe SZ-Turm sowie Hufelandstraße in München haben aus der Differenz zwischen Verkaufserlös und Abgängen der Buchwerte zu einem Ertrag in Höhe von TEUR 2.919 geführt. Demgegenüber stehen jedoch Kosten für die Beseitigung von Baumängeln in Höhe von TEUR 2.010, die unter den nicht umlagefähigen Baukosten innerhalb der Aufwendungen für Immobilienbewirtschaftung sowie Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 1.459, die unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden.

Aufgrund der Verschmelzung mit der German Acorn sowie der PO REIT weist die Prime Office erstmals Personalaufwand aus. Der Personalaufwand resultiert aus der Vergütung von 34 Mitarbeitern sowie den Vorständen seit dem Verschmelzungstichtag 1. Juli 2013. Dem Personalaufwand der German Acorn stehen Umsatzerlöse aus Asset- sowie Service-Dienstleistungen in Höhe von TEUR 2.322 für das Herkules- und Homer Portfolio gegenüber.

Aufgrund von zum Stichtag laufenden Verkaufsverhandlungen und einem notariell beurkundeten Kaufvertrag vom 17. Januar 2014 erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 6.512 für das Objekt Stuttgart/Fellbach auf den niedrigeren Verkaufspreis.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die Transaktionskosten der Verschmelzung, die nicht als Anschaffungsnebenkosten der Transaktion aktiviert, sondern sofort aufwandswirksam erfasst wurden. Die Verschmelzung ist aus Sicht des Grunderwerbsteuergesetzes ein steuerpflichtiger Anschaffungsvorgang, sodass auf die Übernahme der zum Zeitpunkt der Eintragung der Verschmelzung im Bestand befindlichen 10 Objekte Grunderwerbsteuer von ca. EUR 23 Mio. zu entrichten ist. Darüber hinaus sind Kosten im Rahmen der Due Diligence, der Unternehmensbewertung, der Verschmelzungsprüfung, eine M&A Fee, Kosten für die Erteilung eines Comfort Letters sowie Rechts- und Beratungskosten in Höhe von insgesamt TEUR 11.425 angefallen.

Die Prime Office hat im Geschäftsjahr 2009 aufgrund des unsicheren Marktumfeldes im Zusammenhang mit der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise und den daraus resultierenden Unsicherheiten außerplanmäßige Abschreibungen im Finanzanlagevermögen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bereits bei nur vorübergehender Wertminderung durchgeführt. Auf Basis der Be-

wertung des Finanzanlagevermögens in 2013 haben sich Zuschreibungen in Höhe von TEUR 55.000 ergeben, welche unter den Erträgen aus Beteiligungen ausgewiesen werden. Die Anwachsung der FinCo KG führte zu einem Ertrag in Höhe von TEUR 217 aufgrund der bislang in der FinCo KG thesaurierten Gewinne, welcher ebenfalls unter den Erträgen aus Beteiligungen ausgewiesen wird.

Das Ergebnis 2013 wurde durch Aufwendungen im Zusammenhang mit der vorzeitigen Ablösung von Finanzinstrumenten im Zusammenhang mit der Rückführung von Darlehen aufgrund von Objektverkäufen und Sondertilgungen der PO REIT in Höhe von TEUR 28.610 belastet. Im Zusammenhang mit der Veräußerung der Objekte SZ-Turm sowie Hufelandstraße in München wurden die Darlehen sowie die dazu abgeschlossenen Finanzinstrumente zurückgeführt und die negativen Marktwerte der Zinsswaps in Höhe von TEUR 9.861 realisiert. Darüber hinaus wurden zur Verbesserung der Eigenkapitalquote außerplanmäßige Tilgungen auf Darlehen vorgenommen und korrespondierend Zinsswaps reduziert. In diesem Zusammenhang wurden ebenfalls negative Marktwerte in Höhe von TEUR 18.749 realisiert. Des Weiteren musste für einen Zinsswap zum 31. Dezember 2013 erstmalig eine Drohverlustrückstellung in Höhe von TEUR 7.002 gebildet werden, da der Effektivitätstest negativ ausgefallen ist.

FINANZLAGE

Das zum 31. Dezember 2013 ausgewiesene Eigenkapital hat sich trotz des Jahresfehlbetrages in Höhe von TEUR 29.416 aufgrund der Einlage einer Darlehensforderung in Höhe von TEUR 135.078 durch die Altaktionäre der Prime Office am 26. November 2013 erhöht. Darüber hinaus ist die Position „Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen“ dem Eigenkapital zuzurechnen. Da die Verschmelzung jedoch erst am 21. Januar 2014 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen wurde, wurde erst danach das Grundkapital wirksam erhöht. Darüber hinaus konnte am 14. Februar 2014 eine Barkapitalerhöhung abgeschlossen werden, wodurch das Grundkapital um weitere TEUR 46.588 und die Kapitalrücklage um TEUR 83.859 erhöht wurden.

Nach Abschluss dieser Maßnahmen beträgt die Eigenkapitalquote im handelsrechtlichen Abschluss ca. 68 %.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für die Grunderwerbsteuer in Höhe von TEUR 23.000, Rückstellungen für derivative Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 7.506 sowie Rückstellungen für Transaktionskosten in Höhe von TEUR 8.545.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stehen im Zusammenhang mit den Finanzierungen der Objekte der PO REIT und haben Laufzeiten bis zu sechs Jahren. Zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verweisen wir auf die Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken unter „3.2. Risikobericht“.

VERMÖGENSLAGE

Von den 13 im Rahmen der Verschmelzung zum 1. Juli 2013 übernommenen Immobilien wurden im zweiten Halbjahr 2013 die Objekte SZ-Turm sowie Hufelandstraße in München verkauft. Das Objekt Stuttgart/Fellbach ist zum Bilanzstichtag auf den vereinbarten Verkaufspreis abgewertet worden, sodass sich insgesamt ein Immobilienvermögen in Höhe von EUR 630 Mio. ergibt. Der Marktwert lt. CBRE für diese Immobilien beträgt insgesamt EUR 640 Mio..

Die Veränderung der Anteile an verbundenen Unternehmen resultiert zum einen aus der Verschmelzung der FinCo GmbH sowie der Anwachsung der FinCo KG auf die Gesellschaft und zum anderen wurden die Wertberichtigungen auf die Anteile an der PortfolioCo I aufgelöst. Darüber hinaus sind die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gestiegen, zum einen aus der Einlage eines Darlehens durch die Alt-Aktionäre der Prime Office und zum anderen aufgrund der Anwachsung der FinCo KG.

Die liquiden Mittel aus den Veräußerungen wurden nicht vollständig für die Tilgung verwendet und stehen zur freien Verfügung.

3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die Betrachtung von Risiken und Chancen erfolgt separat in einer Brutto-Betrachtung.

3.1. RISIKOMANAGEMENT

Die Prime Office bzw. der Prime Office Konzern verfügt über ein Risikomanagementsystem. Ziel des Risikomanagementsystems ist die frühzeitige vollständige Identifikation und Bewertung von Risiken, maßgeblich auf Ebene der Prime Office sowie der Teilkonzerne der PortfolioCo I und PortfolioCo II. Das Risikomanagementsystem erfüllt eine Sicherungsfunktion zur Erreichung nachhaltigen Wachstums und zur nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes. Dabei wird anhand von operativen Kennzahlen sowie Finanzkennzahlen ein Bezug zu den identifizierten Risikofeldern hergestellt. Der Fokus liegt hierbei auf den Kennzahlen zur Entwicklung des Leerstandes sowie der Vermietungen, des Cashflows, der Liquidität sowie der Bilanzstrukturkennzahlen.

Durch eine intensive Kommunikation innerhalb der Führungsebene des Konzerns haben alle Entscheidungsträger jederzeit über alle relevanten Entwicklungen im Unternehmen und im Konzern Kenntnis. Somit können abweichende Entwicklungen oder entstehende Risiken, welche potenziell auch bestandsgefährdender Natur sein können, rechtzeitig aufgedeckt und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Dem Aufsichtsrat werden zu jeder seiner Sitzungen umfangreiche Informationen zu allen relevanten Fragestellungen und Entwicklungen des Konzerns zur Verfügung gestellt.

Das Risikomanagement im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess versteht sich als Teil des internen Kontrollsystems. Nachfolgend sind die wesentlichen Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess der Prime Office aufgeführt:

- Klare Organisations-, Unternehmens- sowie Kontroll- und Überwachungsstruktur,
- Konzernweit abgestimmte Planungs-, Reporting-, Controlling- und Frühwarnsysteme und -prozesse zur umfänglichen Analyse und Steuerung ertragsrelevanter Risikofaktoren,
- Eindeutige Zuordnung der Funktionen in sämtlichen Bereichen des Rechnungslegungsprozesses (z. B. Finanzbuchhaltung, Controlling),
- Schutz der im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme gegen unbefugten Zugriff,
- Überwiegender Einsatz von Standardsoftware im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme,
- Einrichtung eines internen Richtlinienwesens,
- Regelmäßige Überprüfung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten des Rechnungswesens anhand von Stichproben und Verplausibilisierungen,
- Wesentliche rechnungslegungsrelevante Prozesse unterliegen regelmäßigen Überprüfungen,
- Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen,
- Der Aufsichtsrat befasst sich mit wesentlichen Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements, des Prüfungsauftrags sowie seinen Schwerpunkten,
- Kontinuierliche Anpassung des konzernweiten Risikomanagementsystems an aktuelle Entwicklungen und fortlaufende Überprüfung seiner Funktionsfähigkeit.

Durch das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem wird sichergestellt, dass Sachverhalte bilanziell richtig erfasst, aufbereitet, gewürdigt und so in die externe Rechnungslegung übernommen werden und dass die Rechnungslegung bei der Prime Office sowie bei allen Konzernunternehmen einheitlich und im Einklang mit den rechtlichen und gesetzlichen Vorgaben sowie der Satzung erfolgt.

Im Bezug auf das Finanzrisikomanagement ergreift der Vorstand folgende Maßnahmen. Die wesentlichen durch den Prime Office Konzern verwendeten Finanzinstrumente umfassen Bankdarlehen, Zahlungsmittel und Finanzinstrumente. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Objektankäufe. Der Konzern verfügt über weitere finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen der Geschäftstätigkeit entstehen. Des Weiteren geht der Prime Office-Konzern auch derivative Geschäfte in Form von Zinsswaps und Zinscaps ein. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist das Risikomanagement von Zinsrisiken, die sich aus den variabel abgeschlossenen Darlehensverträgen ergeben. Ein Handel mit Zinsswaps/-caps erfolgte nicht und wird auch in Zukunft nicht erfolgen.

3.2. RISIKOBERICHT

ALLGEMEINE GESETZESÄNDERUNGEN IM IMMOBILIENBEREICH

Die Geschäftstätigkeit beschränkt sich auf den deutschen Immobilienmarkt. Die Prime Office unterliegt damit den in Deutschland geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere miet- und umweltrechtlicher Art. Änderungen dieser Rahmenbedingungen auf nationaler oder auch auf europäischer Ebene oder Änderungen bei der Auslegung und Anwendung bestehender Vorschriften, insbesondere durch neue Entscheidungen von Gerichten und Verwaltungsbehörden, könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auswirken. Ebenso könnten Änderungen im Bereich der mietrechtlichen Bestimmungen beispielsweise dazu führen, dass die Gesellschaft Aufwendungen für die Renovierung und Modernisierung von Gebäuden oder Nebenkosten nicht mehr in derselben Weise auf Mieter umlegen kann wie bisher oder Mieterhöhungen und Mietkündigungen nur unter erschwerten Bedingungen oder mit erhöhten Kosten durchführen darf.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken oder weiterer die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft beeinträchtigender Änderungen der rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG IM IMMOBILIENBEREICH

Der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien unterlag in der Vergangenheit deutlichen Schwankungen, die unter anderem mit der Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Situation in Deutschland zusammenhängen. Negative Entwicklungen in diesem Zeitraum führten teilweise zu hohen Leerständen und Wertbeeinträchtigungen bei Büroimmobilien. Durch die Konzentration der Prime Office auf den deutschen Gewerbe- und hier speziell den Büroimmobilienmarkt lassen sich nachteilige Entwicklungen auf diesem Markt nicht durch positive Entwicklungen in anderen Märkten, Ländern oder in anderen Immobiliensektoren ausgleichen. Zu den Faktoren, die den Erfolg der Gesellschaft beeinflussen, zählen unter anderem die Qualität und Finanzkraft der derzeitigen und zukünftigen Mieter der Immobilien der Gesellschaft, die theoretische Möglichkeit, zusätzliche attraktive Immobilien zu angemessenen Preisen zu erwerben, die maßgeblichen gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für einen solchen Erwerb, die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Standorts Deutschland und der lokalen Gegebenheiten. Eine ungünstige Entwicklung eines oder mehrerer dieser Faktoren könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

INVESTITIONS-/DESINVESTITIONSRISIKO

Die Strategie der Gesellschaft sieht vor, das Portfolio auch zukünftig um geeignete, den Qualitätsanforderungen der Gesellschaft in Bezug auf Lage, Objektqualität, Mieter und Cashflow entsprechende Büroimmobilien zu erweitern. Zudem plant die Gesellschaft in Zusammenhang mit bestehenden Nachvermietungsanforderungen umfassende Revitalisierungs- und Umbaumaßnahmen für verschiedene Immobilien. Verzögerungen der Umbaumaßnahmen oder Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Finanzierung der Maßnahmen können zu verlängerten Leerstandszeiten führen, die damit Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Daneben werden von der Gesellschaft Erwerbe von Büroimmobilien guter Qualität in guten Lagen, deren Potenzial zur Entwicklung in eine hochwertige Büroimmobilie genutzt werden soll, in Betracht gezogen. Gleiches gilt für hochwertige Büroimmobilien, die sich im Bau befinden bzw. für die eine umfassende Planung im Rahmen der Projektentwicklung weitgehend abgeschlossen ist. Dabei soll der Gesamtanteil der Projektentwicklung 10% des Bruttovermögens (Summe der Aktiva) der Gesellschaft nicht überschreiten. Zur kosteneffizienten Erfüllung dieses Ziels ist die Gesellschaft darauf angewiesen, dass die von ihr angestrebten und vorbereiteten Immobilientransaktionen und Projektentwicklungen zu den geplanten Bedingungen im vorgegebenen Zeitrahmen durchgeführt werden. Durch außerplanmäßige Hindernisse im Ablauf, vollständige Einstellung der Herstellungs- oder sonstiger Baumaßnahmen, z. B. aufgrund der Insolvenz des Bau- bzw. Generalunternehmers, der aufgrund der Nichtrealisierbarkeit des Projektes aus wirtschaftlichen, technischen oder planungsrechtlichen Gründen, rechtliche Probleme oder Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen, die sich über einen längeren Zeitraum als ursprünglich geplant hinziehen – z. B. durch langfristige Genehmigungsverfahren oder die Erteilung von Bauauflagen –, kann es zu nicht erwarteten zeitlichen Verschiebungen sowie damit verbundenen Kostensteigerungen kommen. Geplante Akquisitionen von Immobilien und Projektentwicklungsvorhaben können in diesen Fällen möglicherweise nicht zu wirtschaftlich angemessenen Konditionen durchgeführt werden. Darüber hinaus könnte das Überschreiten der Entwicklungs- oder Vermarktungsdauer dazu führen, dass sich eine ursprünglich günstige Nachfrage- oder Wettbewerbssituation verschlechtert. Ferner können Schadensersatzansprüche Dritter (z. B. Mieter) entstehen, wenn vertraglich gesetzte Fertigstellungsfristen nicht eingehalten werden. Solche Entwicklungen könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

FINANZIERUNGS- UND LIQUIDITÄTSRISIKEN

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 bestehen im Prime Office-Konzern Verbindlichkeiten aus Darlehen von Kreditinstituten in Höhe von EUR 928 Mio. Die im Prime Office-Konzern ausgewiesenen Darlehen aus der Herkules und Homer Akquisitionsfinanzierung waren spätestens zum 30. April/31. März 2014 bzw. nach Abschluss der Barkapitalerhöhung fällig. Am 19. bzw. 20. Februar 2014 wurden die beiden Immobilienportfolien refinanziert. Das

ausgereichte Herkules Refinanzierungsdarlehen in Höhe von EUR 425 Mio. hat in Höhe von EUR 202 Mio. eine Laufzeit von fünf Jahren und in Höhe von EUR 223 Mio. eine Laufzeit von sieben Jahren. Das Homer Refinanzierungsdarlehen in Höhe von EUR 370 Mio. hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2018. Die Differenz zwischen Rückführungsbetrag und Refinanzierungsdarlehen wurde aus liquiden Mitteln sowie den Erlösen aus der Barkapitalerhöhung finanziert.

Im Jahresabschluss der Gesellschaft werden Verbindlichkeiten aus Darlehen von Kreditinstituten in Höhe von EUR 329 Mio. aus der Verschmelzung mit der PO REIT ausgewiesen, der kurzfristige Anteil dieser Darlehen beträgt EUR 107 Mio. Aus dem Verkaufserlös für das Objekt in Fellbach wurde der entsprechende Darlehensbetrag in Höhe von EUR 28 Mio. zurückgeführt. Am 31. Dezember 2013 endete der Finanzierungsvertrag für Objekte in Stuttgart, Nürnberg und Düsseldorf mit einem Gesamtdarlehensstand nach einer Sondertilgung in Höhe von EUR 40 Mio. zum 31. Dezember 2013 von rund EUR 55 Mio., der bis zum 31. März 2014 verlängert wurde und für den ein neuer Darlehensvertrag mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2018 am 21. März 2014 unterzeichnet wurde.

Der Vorstand geht davon aus, dass die Konditionenverhandlungen im Hinblick auf das Darlehen für ein Objekt in Frankfurt planmäßig verlaufen und die Finanzierungen zu marktgerechten Konditionen fortgeführt werden können.

Für die Leerstände im Portfolio und die beabsichtigten Revitalisierungsmaßnahmen müssen keine zusätzlichen Fremdmittel aufgenommen werden, da die Gesellschaft über ausreichend liquide Mittel verfügt. Der Vorstand geht davon aus, dass die Gesellschaft ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen kann.

Im Geschäftsjahr 2014 plant die Gesellschaft mit einer Mindestliquidität auf Monatsbasis, d. h. liquide Mittel inklusive Geldmarktfonds, abzüglich in bar hinterlegter Sicherheiten, die rund EUR 22 Mio. nicht unterschreitet.

ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Der Prime Office-Konzern verfolgt grundsätzlich eine sicherheitsorientierte Finanzierungspolitik. Für das Homer und Herkules Portfolio wurden Finanzierungen auf EURIBOR-Basis vorgenommen. Um ein Zinsänderungsrisiko abzusichern, wurden im Rahmen der Refinanzierung im Februar 2014 in Höhe von 80% des Darlehensbetrages derivative Finanzinstrumente erworben. Die mit den Darlehen der PO REIT in Zusammenhang stehenden Zinsicherungsgeschäfte wurden in der Regel so abgeschlossen, dass der gesamte Zins fixiert wurde. Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken der Gesellschaft und des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflowrisiken, Liquiditätsrisiken und Ausfallrisiken. Es erfolgt eine laufende Überprüfung der abgeschlossenen Finanzinstrumente hinsichtlich ihrer Marktbewertung sowie ihrer Eignung als Absicherung gegen Änderungen des Zinsniveaus sowie des ungesicherten Anteils. Bei entsprechender Zinsentwicklung müssen aufgrund der Darlehensverträge

für den ungesicherten Anteil weitere Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen werden. Auf diese Weise begegnet der Konzern höheren Finanzierungskosten aus einem möglichen Zinsanstieg, der sich negativ auf die Eigenkapitalverzinsung auswirken würde. Zu den Auswirkungen aufgrund möglicher Marktwertänderungen verweisen wir auf die Angaben im Anhang des Jahresabschlusses der Prime Office sowie im Konzernanhang zum 31. Dezember 2013.

Grundsätzlich bestehen Zinsänderungsrisiken für neue und bestehende Immobilienfinanzierungen, die so weit wie möglich durch Abschluss von Darlehensverträgen mit langfristiger Zinsbindung ausgeschlossen werden. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass Anschlussfinanzierungen nur zu höheren Zinskonditionen als kalkuliert abgeschlossen werden können, die durch die Kapitalmarktsituation und die volkswirtschaftliche Lage maßgeblich beeinflusst werden. Eine schlechtere Bonität der Prime Office könnte Anschlussfinanzierungen oder die Verlängerung bzw. Erneuerung von Kreditlinien negativ beeinflussen. Die Fixierung der Konditionen des Darlehensvertrags für ein Objekt in Frankfurt in Höhe von EUR 38 Mio. endete zum 31. Dezember 2013 und wurde zunächst bis zum 31. März 2014 verlängert. Aktuell gibt es keine Anzeichen dafür, dass es nicht zu einer Einigung zu marktüblichen Konditionen kommen wird. Die Laufzeit des Darlehens endet am 31. Dezember 2017.

RECHTLICHE RISIKEN

Insgesamt könnten Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, z. B. im Miet- oder Umweltrecht, nachteilige Folgen auf die Geschäftstätigkeit der Prime Office haben. Zudem könnte die Prime Office aufgrund einer Nichterfüllung baurechtlicher Anforderungen in Anspruch genommen werden oder müsste für derzeit nicht erkannte Altlasten, Umweltverunreinigungen und gesundheits-schädliche Bausubstanzen oder andere nicht eingeplante Kosten aufkommen.

Die Prime Office könnte im Zusammenhang mit dem Ankauf neuer Immobilien rechtlichen, insbesondere baurechtlichen Risiken ausgesetzt sein, möglicherweise Schäden erleiden, die nicht oder nicht in ausreichender Höhe durch entsprechenden Versicherungsschutz gedeckt sind.

MIETERRISIKEN

Die Prime Office könnte aus Gewährleistungen bei der Vermietung oder dem Verkauf von Immobilien sowie bei der Weiterentwicklung von Immobilien in Anspruch genommen werden, ohne adäquate Rückgriffsansprüche zu haben. Die Verwendung standardisierter Verträge kann im Falle von fehlerhaften Vertragsklauseln oder bei Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen zu Forderungen gegen die Prime Office aus einer Vielzahl von Verträgen, zu Forderungsausfällen oder erhöhten Aufwendungen aufseiten der Gesellschaft führen. Einzelne Mieter der Gesellschaft könnten versuchen, ihre Mietverträge unter Berufung auf die strengen Formvorschriften des deutschen Mietrechts für langfristige Mietverträge vorzeitig zu beenden.

LEERSTANDSRISIKEN

Die Erträge der Prime Office hängen fast ausschließlich von den Mieteinnahmen aus Büroimmobilien des Portfolios der Gesellschaft ab. Sollten ein oder mehrere Mieter über einen längeren Zeitraum nicht in der Lage sein, seinen bzw. ihren Zahlungspflichten ganz oder teilweise nachzukommen, oder langfristige Mietverträge aufgrund außerordentlicher Gründe vorzeitig kündigen und sich daher die Leerstandsquote der Immobilien der Gesellschaft erhöhen, könnte dies zu einer erheblichen Verringerung der Mieteinnahmen der Gesellschaft führen.

Das Portfolio der Prime Office weist zum Zeitpunkt der Berichterstattung insgesamt eine durchschnittliche, gewichtete Restmietvertragslaufzeit (WALT) von 5,2 Jahren auf. Die kürzesten Mietvertragsrestlaufzeiten (gewichtet) weisen das Xcite in Düsseldorf (0,8 Jahre), ein Objekt in Frankfurt, Gutleutstraße (0,9 Jahre), ein Objekt in Eschborn, Mergenthaler Allee (1,1 Jahre), sowie das Sigmund-Schuckert-Haus in Nürnberg (1,2 Jahre) auf.

Der Mietvertrag mit Vodafone in Düsseldorf ist vertragsgemäß im März 2013 ausgelaufen. Für die Vermarktungsaktivitäten auf der Basis einer Multi-Tenant Nutzung werden bis Mitte 2014 erhebliche Investitionen getätigt. Für eine Fläche von rund 6.800 m², was etwa 18,8 % der Gesamtfläche von 36.109 m² entspricht, konnten mit verschiedenen Vodafone-Partnerunternehmen, die zum Teil bereits zuvor als Dienstleister im Objekt tätig waren, eigene Mietvertragsverhältnisse direkt mit der Gesellschaft oder aber indirekt über eine Bürobetreibergesellschaft, die ein Mietvertragsverhältnis mit der Prime Office unterhält, geschlossen werden.

Der Mietvertrag der Deutschen Post als früherer Hauptmieter der ehemaligen Oberpostdirektion in Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage, ist am Ende des Zehnjahres-Mietvertrags zum 31. Dezember 2012 ausgelaufen. Obgleich bereits Vermarktungsaktivitäten für die Suche potenzieller Nachmieter für die Mietflächen unternommen wurden, ist bislang noch kein Nachmieter für das Objekt gefunden worden. Seit Januar 2013, d. h., nachdem durch die Deutsche Post (Mieter) umfassende Brandschutzmaßnahmen vor dem Auszug vorgenommen wurden, stehen insgesamt 34.268 m² für eine Neuvermietung zur Verfügung. Allerdings soll die Immobilie im Laufe von 2014 umfassende Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen erfahren. Sofern kurzfristig kein Vermietungserfolg erzielt werden kann, soll das Objekt einer alternativen Nutzungsform zugeführt werden. Aktuell wird in enger Abstimmung mit der Stadt Frankfurt a. M. unter anderem eine Konvertierung in Wohnraum ausgearbeitet. Ziel soll es sein, kurzfristig eine Bauvoranfrage für die Konvertierung bei der Stadt Frankfurt a. M. einzureichen. Auf Basis dieser Bauvoranfrage sollen ausgewählte Investoren angesprochen werden, um eine Marktgängigkeit dieser Konvertierung zu prüfen.

Der Mietvertrag mit dem Hauptmieter Commerzbank über rund 21.000 m² Mietfläche sowie Stellplätze im Objekt „Kastor“ in Frankfurt a. M. endete am 31. Oktober 2013. Aufgrund des Auszugs des Hauptmieters, der Commerzbank, wird das Objekt derzeit

am Markt als Mehrmietergebäude (Multi-Tenant-Gebäude) repositioniert. Für die Repositionierung von einem Single-Tenant- in ein Multi-Tenant-Objekt wurde im 19. OG ein Musterbüro über 1.400 m² eingerichtet. In diesem Musterbüro sind unterschiedliche Büroformen von Einzelraum- über Doppelbüros bis hin zu Open-Space-Bereichen abgebildet. Auf dieser Basis konnten in den letzten Monaten zahlreiche Besichtigungen im Kastor durchgeführt werden. Im März 2014 wurde ein Zehn-Jahres-Mietvertrag mit einer ausländischen Bank für eine Etage unterzeichnet. Der Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Bank eine Banklizenz von der BaFin erhält.

Für das Objekt Nürnberg mit einer Mietfläche von 6.445 m² bestehen Leerstandsrisiken, da der Mietvertrag der Deutschen Rentenversicherung nur noch bis 31. Dezember 2014 läuft. Für die Nachvermietung stehen wir in Kontakt mit zwei städtischen Behörden.

RISIKEN DES IMMOBILIENVERLUSTES/ BESCHÄDIGUNG

Grundsätzlich besteht das Risiko einer ganzen bzw. teilweisen Zerstörung der Immobilienobjekte der Prime Office. Unter Umständen könnten die fälligen Leistungen der Versicherungen nicht ausreichen, um den kompletten Schaden zu ersetzen. Dabei ist es auch denkbar, dass nicht für alle möglichen Schäden ein ausreichender Versicherungsschutz besteht oder die versichernden Gesellschaften ihre Leistungen verweigern könnten.

PERSONALRISIKO

Personalrisiken wie Fluktuation bzw. Know-how-Verlust, Demotivation, unzureichende Qualifikation und Wettbewerb um Fach- und Führungskräfte begrenzt die Prime Office durch eine aktive Personalpolitik und eine offene Kommunikation mit den Mitarbeitern. Zur Bindung der Mitarbeiter an das Unternehmen werden attraktive Vergütungssysteme sowie individuelle Fort- und Weiterbildungsprogramme unterhalten.

IT-RISIKEN

Die Prime Office nutzt konzernübergreifend Datev, Lucanet sowie ein Datawarehouse als IT-Anwendungen.

Grundsätzlich besteht das Risiko eines Totalausfalls dieser Anwendungen, der zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. Die Prime Office hat aus diesem Grund mit ihren IT-Dienstleistern funktionsfähige Betriebs-, Wartungs- und Administrationsprozesse sowie wirksame Überwachungsmechanismen vertraglich vereinbart, die einem solchen Ausfall und einem gegebenenfalls damit einhergehenden Datenverlust entgegenwirken.

RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER VERSCHMELZUNG

Sofern Aktionäre der durch die Verschmelzung erlöschenden PO REIT der Ansicht sein sollten, das Umtauschverhältnis von bisherigen Aktien der PO REIT in Aktien der Gesellschaft sei zu ihren Lasten zu niedrig bemessen, haben sie die Möglichkeit, die Angemessenheit des Umtauschverhältnisses in einem Spruchverfahren gerichtlich überprüfen zu lassen. Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses sind vier Anträge auf Einleitung eines Spruchverfahrens beim Landgericht München eingegangen. Für den Fall, dass in einem solchen Spruchverfahren eine Verbesserung des Umtauschverhältnisses durch eine von der Gesellschaft zu leistende bare Zuzahlung rechtskräftig festgesetzt wird, wirkt diese Entscheidung gemäß § 13 Spruchverfahrensgesetz für und gegen alle Aktionäre der PO REIT. Dies bedeutet, dass auch diejenigen Aktionäre ggf. eine gerichtlich festgesetzte bare Zuzahlung erhalten, die in dem Spruchverfahren keinen Antrag gestellt haben. Die bare Zuzahlung ist mit Ablauf des Tags der Bekanntmachung der Verschmelzung im Handelsregister des übernehmenden Rechtsträgers mit jährlich fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Dieses betraglich nicht begrenzte Recht auf Zuzahlung samt der Verzinsung, die wegen der Länge des Verfahrens und der Höhe des gesetzlichen Zinssatzes schon für sich genommen erheblich werden kann, könnte zu einer erheblichen finanziellen Belastung führen und sich dadurch erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Prime Office-Konzerns auswirken.

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKOSITUATION

Im Rahmen unseres Risikomanagements werden die Einzelrisiken zu einer Gesamtrisikübersicht zusammengefasst. Hinsichtlich der in diesem Bericht aufgeführten Einzelrisiken – unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit und des potenziellen Ausmaßes – sowie des aggregierten Gesamtrisikos gehen wir davon aus, dass diese Risiken die weitere Unternehmensentwicklung nicht unmittelbar gefährden können. Insgesamt konnten wir im Verlauf des Geschäftsjahres 2013 eine Verbesserung der Risikosituation gegenüber dem Vorjahr erreichen. Dazu trugen insbesondere der Abschluss der Refinanzierungen für das Homer und Herkules Portfolio bei. Auch die Verschmelzung mit der PO REIT und die damit verbundene Börsenzulassung im Januar 2014 sowie die anschließende Kapitalerhöhung im Februar 2014 tragen zu einer Verbesserung der Risikosituation bei, wobei sich dadurch auch neue Risiken ergeben haben.

Der Prime Office-Konzern unterliegt den unterschiedlichen Einflussfaktoren des deutschen Immobilienmarktes. Die wesentlichen Einflussfaktoren sind neben der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Ausgestaltung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen auch die allgemeine Werteinschätzung und Wertentwicklung von Immobilien. Auch Umstände wie die Mieterbonität, das Zinsniveau oder Betriebskostenentwicklungen haben Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Insbesondere stehen dem zu erwartenden weiterhin niedrigen Zinsniveau höhere Risiko-

anforderungen der Banken gegenüber, was die Finanzierung der Unternehmen im Allgemeinen erschweren wird. Diese Faktoren können durch den Konzern nicht unmittelbar beeinflusst werden. In der Konsequenz ergeben sich hieraus Risiken für die allgemeine Nachfrage nach Gewerbeflächen und die Finanz- und Ertragsituation bestehender als auch zukünftiger Mieter. Dadurch ist der Prime Office-Konzern den üblichen Geschäftsrisiken, wie zum Beispiel einem steigenden Leerstand oder einer nicht zu bestehenden Konditionen erfolgenden Anschlussvermietung, ausgesetzt.

Der Konzern ist hinsichtlich der im Rahmen der Krise an den Finanzmärkten verschärften Anforderungen der Banken durch die abgeschlossenen Bankdarlehensverträge abgesichert. Durch ein striktes Controlling wird auch weiterhin die Einhaltung der Bedingungen der Bankdarlehensverträge sichergestellt. Aufgrund der bestehenden Vermietungen und der in der Planung für die nächsten Jahre vorgesehenen Maßnahmen ist durch die dem Konzern hieraus zufließende Liquidität die Bedienung der Finanzverbindlichkeiten gesichert.

3.3. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Insgesamt geht der Vorstand davon aus, dass der Konzern gut aufgestellt ist, um die sich bietenden Chancen auf den Vermietungs- und Investmentmärkten nutzen zu können. Der Fokus des Prime Office-Konzerns liegt auf der Wertsteigerung des Immobilienbestands durch mieterorientiertes und professionelles Asset-Management der Bestandsimmobilien. Durch unser leistungsstarkes Asset-Management werden wir in einem weiterhin kompetitiven Umfeld unsere Chancen nutzen.

Aufgrund des Businessplans sowie der zugrunde liegenden Finanzierungsstruktur verfügt der Prime Office-Konzern über die notwendige Flexibilität, ausgewählte Immobilien zu einem renditeoptimalen Zeitpunkt zu platzieren. Der Konzern wird den Markt weiterhin dahingehend prüfen, ob sich Möglichkeiten für attraktive Kaufgelegenheiten bieten.

4. VERGÜTUNGSBERICHT

Der bis zur Eintragung der Verschmelzung am 21. Januar 2014 alleinige Vorstand Jürgen Overath war bis September 2013 nicht bei der Gesellschaft angestellt und erhielt bis dahin von der Gesellschaft keine Bezüge. Sein Anstellungsverhältnis bestand mit der German Acorn. Die German Acorn wurde inzwischen auf die Gesellschaft verschmolzen. Mit Wirkung ab dem 1. Oktober 2013 wurde der bisherige Anstellungsvertrag von Herrn Overath mit der German Acorn durch einen neuen, mit der Gesellschaft abgeschlossenen Anstellungsvertrag ersetzt. Im Geschäftsjahr 2013 belief sich die anteilige feste Vergütung von Herrn Overath entsprechend dem nachfolgend dargestellten Vergütungssystem auf TEUR 84; die anteilige kurzfristige Erfolgsvergütung betrug TEUR 29 (für das gesamte Jahr 2013 TEUR 115). Als langfristige Erfolgsvergütung wurde Herrn Overath ein Ausgangsbetrag von TEUR 50 im Rahmen des nachfolgend beschriebenen Long Term Incentive – „LTI“ – gewährt.

Herr Overath wurde erstmalig zum 13. Dezember 2007 bestellt. Seine Amtsperiode endet am 30. September 2017. Der Anstellungsvertrag mit Herrn Overath enthält neben einer festen jährlichen Vergütung von TEUR 336 eine jährliche erfolgsabhängige Vergütung, die sich aus einer kurzfristigen Erfolgsvergütung mit einer einjährigen Bemessungsgrundlage (Short Term Incentive – „STI“) und einer langfristigen Erfolgsvergütung mit einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage von vier Geschäftsjahren (Long Term Incentive – „LTI“) zusammensetzt. Die STI beträgt bei einer Zielerreichung von 100% TEUR 125 und kann bei einer Zielüberschreitung maximal TEUR 175 betragen. Werden die Ziele in einem Jahr insgesamt zu weniger als 70% erreicht, wird keine STI gewährt. 70% der STI werden unmittelbar nach Feststellung des testierten Jahresabschlusses für das jeweilige Kalenderjahr ausgezahlt. Weitere 10% werden nach Ablauf von zwei Jahren und weitere 20% nach Ablauf von drei Jahren ausgezahlt, wenn sich zu diesen jeweiligen weiteren Zahlungszeitpunkten die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft nicht so verschlechtert hat, dass der Aufsichtsrat berechtigt gewesen wäre, die Bezüge gemäß § 87 Abs. 2 AktG herabzusetzen. Die LTI wird erstmals nach vier Jahren gewährt und anschließend jährlich. Die LTI berechnet sich auf Grundlage eines Ausgangsbetrags von TEUR 50. Dieser Betrag erhöht oder verringert sich nach Maßgabe der Entwicklung der Funds From Operations (FFO) pro Aktie, des Net Asset Values (NAV) pro Aktie sowie des Aktienkurses der Gesellschaft innerhalb der letzten vier Jahre. Bei einer negativen Entwicklung der genannten Werte führt dies zu einer Verringerung des Betrags, wobei bei einer Wertentwicklung von - 35% oder schlechter die LTI vollständig entfällt. Eine positive Entwicklung der Werte führt zu einer Erhöhung des Betrags auf maximal TEUR 150.

Daraus folgt, dass die jährliche Vergütung wenigstens die feste Vergütung von TEUR 336 erreicht und sich aufgrund der STI um höchstens TEUR 175 und aufgrund der LTI um höchstens TEUR 150 erhöhen kann. Dies bedeutet, dass die höchstmögliche variable Vergütung von TEUR 325 stets geringer ist als die feste Vergütung von TEUR 336 und die auf nachhaltigen Elementen beruhenden Vergütungsbestandteile (Festvergütung und LTI) mit mindestens TEUR 336 und höchstens TEUR 486 gegenüber der kurzfristigen Erfolgsvergütung (STI) von höchstens TEUR 175 in jedem Fall deutlich überwiegen. Überdies werden 30% der STI für mindestens zwei Jahre einbehalten und kommen bei einer wesentlichen Verschlechterung der Gesellschaftsverhältnisse nicht zur Auszahlung, es sei denn, dass Herr Overath die Verschlechterung nicht zu vertreten hat. Im Ergebnis ist dadurch auch fast ein Drittel der kurzfristigen Erfolgsvergütung an die langfristige Unternehmensentwicklung geknüpft. Die aufgeführten variablen Komponenten kommen erstmalig zum 1. Januar 2014 zur Anwendung.

Der Anstellungsvertrag von Herrn von Cramm wurde bereits im Vorfeld der Verschmelzung neu gefasst. Die Gesellschaft, handelnd durch ihren Aufsichtsrat, hat am 7. August 2013 Herrn von Cramm mit Wirkung zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Verschmelzung zum Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt. Seine Amtsperiode endet am 31. Dezember 2015. Entsprechend wurde ein auf das Wirksamwerden der Verschmelzung aufschiebend bedingter Anstellungsvertrag abgeschlossen. Der Anstellungsvertrag

entspricht im Wesentlichen dem bisher bei der PO REIT bestehenden Vertrag, weshalb der Anstellungsvertrag und die darin vorgesehene Vergütung auch von den Regelungen des Anstellungsvertrags mit Herrn Overath abweichen.

Der Anstellungsvertrag sieht ein festes Jahresgehalt von TEUR 240 vor, daneben werden eine zweckgebundene Zahlung zur Verwendung für die Altersvorsorge anstelle einer betrieblichen Altersvorsorge in Höhe von TEUR 30 sowie eine Dienstwagenpauschale in Höhe von TEUR 12 gewährt. Zudem erhält Herr von Cramm eine variable Vergütungskomponente in Höhe von 0,5% der von der Gesellschaft im Geschäftsjahr erzielten Funds From Operations (FFO), wobei der Aufsichtsrat diese bei unterdurchschnittlicher Leistung auf 0,4% der FFO verringern und bei überdurchschnittlicher Leistung auf bis zu 0,6% der FFO erhöhen kann. Herr von Cramm nimmt zudem an einem Incentivierungsprogramm teil. Dabei werden Herrn von Cramm jährlich 15.000 fiktive Aktien („PSU“) gewährt, die nach einer Laufzeit von drei Jahren in bar ausgezahlt werden. Die Höhe der Auszahlung ist dabei abhängig von zwei voneinander unabhängigen sog. Performance-Hebeln (Entwicklung des FFO je Aktie der Gesellschaft sowie Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft), welche zu einer Erhöhung oder Verringerung der Zahl der fiktiven Aktien führen können und die daher auch negative Entwicklungen reflektieren. Einer offenen und transparenten Kommunikation entsprechend, wird nachfolgend auch die Vergütung für das Geschäftsjahr 2013 dargestellt, obgleich Herr von Cramm in dem Zeitraum nicht bei der Gesellschaft angestellt war. Für das Jahr 2013 bzw. für den Zeitraum bis zum Wirksamwerden der Verschmelzung wurde Herrn von Cramm von der Prime Office REIT-AG neben seinem festen Jahresgehalt von TEUR 240, der zweckgebundenen Zahlung zur Verwendung für die Altersvorsorge (TEUR 30) und der Dienstwagenpauschale (TEUR 12) die jährliche PSU-Zuteilung von 15.000 fiktiven Aktien gewährt. Zudem erhielt Herr von Cramm unter Nichtanwendbarkeit der oben beschriebenen FFO-basierten Vergütungskomponente in 2013 einen Bonus von TEUR 260, davon TEUR 160 in bar und einen Betrag von TEUR 100 in PSUs (was bei Zugrundelegung des relevanten Aktienkurses der Prime Office REIT-AG vom 17. Januar 2014 einer Zuteilung von 31.736 fiktiven Aktien entsprach).

Der bis zur Eintragung der Verschmelzung aus drei Mitgliedern bestehende Aufsichtsrat hat für das Geschäftsjahr 2013 satzungsgemäß keine Vergütung erhalten. Beginnend mit Wirksamwerden der Verschmelzung und der damit einhergehenden Änderung der Satzung der Gesellschaft, erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrats für jedes volle Geschäftsjahr seiner Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 20. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Zweifache und der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats das Eineinhalbfache der festen Vergütung eines Mitglieds des Aufsichtsrats. Erreicht die Ergebnisgröße „Funds from Operations (FFO)“, wie sie im geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft oder, sofern ein solcher nicht aufgestellt werden muss, im geprüften Abschluss der Gesellschaft nach § 325 Abs. 2a HGB ausgewiesen wird, in einem Geschäftsjahr EUR 75 Mio., verdoppelt sich die jeweilige feste Vergütung ab Beginn des darauf folgenden

Geschäftsjahrs. Besteht das betreffende Amt des Aufsichtsratsmitglieds nur während eines Teils eines Geschäftsjahrs, wird die Vergütung nur zeitanteilig gewährt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten gegen Nachweis ferner Ersatz aller angemessenen Auslagen sowie Ersatz der auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtenden Umsatzsteuer, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrates berechtigt sind, die Umsatzsteuer gesondert in Rechnung zu stellen und dieses Recht ausüben. Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat mit einer Gesellschaft der Prime Office Gruppe einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, der bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses besondere Vergünstigungen vorsieht.

Im Zusammenhang mit dem Abschluss der D&O-Haftpflichtversicherung für ihre Organe sind der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2013 Aufwendungen in Höhe von TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 32) entstanden.

5. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN NACH §§ 289 ABS. 4, 315 ABS. 4 HGB

5.1. ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Zum 31. Dezember 2013 beträgt das Grundkapital EUR 82.000.000, eingeteilt in 82.000.000 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiegattungen bestehen nicht. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen. Das Stimmrecht beginnt, wenn auf die Aktien die gesetzliche Mindesteinlage geleistet ist. Die mit den Aktien verbundenen Rechte und Pflichten ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

Die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 23. September 2013 hat zum Zwecke der Verschmelzung mit der PO REIT die Erhöhung des Grundkapitals um EUR 51.941.345 beschlossen. Die Eintragung der Kapitalerhöhung erfolgte mit der Verschmelzung der PO REIT am 21. Januar 2014 im Handelsregister der Gesellschaft.

Aufgrund der durch Satzungsänderung vom 23. September 2013 erteilten Ermächtigung (genehmigtes Kapital 2013) wurde das Grundkapital am 14. Februar 2014 durch die Ausgaben von 46.588.288 Stückaktien im Rahmen einer Barkapitalerhöhung um EUR 46.588.288 erhöht.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Abschlusses beträgt das voll eingezahlte Grundkapital EUR 180.529.633.

5.2. WESENTLICHE BETEILIGUNGEN VON AKTIONÄREN

Zum 31. Dezember 2013 halten fünf luxemburgische Gesellschaften zusammen sämtliche Aktien der Gesellschaft. Davon entfallen 14,92 % auf die OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l., 25,00 % auf die OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l., 18,15 % auf die OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l., 10,08 % auf die OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l. und 31,85 % auf die OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l.

Hinsichtlich der Aktionärsstruktur nach Durchführung der Verschmelzung mit der PO REIT und der anschließenden Barkapitalerhöhung laut vorliegenden Stimmrechtsmitteilungen wird auf den Konzernanhang verwiesen.

5.3. BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDS UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG

Die Bestellung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands richtet sich nach den §§ 84, 85 AktG sowie § 7 der Satzung. Gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung besteht der Vorstand der Gesellschaft aus mindestens zwei Personen. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Die Satzung sieht keine Sonderregelungen für die Bestellung und Abberufung einzelner oder sämtlicher Mitglieder des Vorstands vor.

Entsprechend § 179 AktG bedürfen Satzungsänderungen eines Beschlusses der Hauptversammlung. Der Beschluss der Hauptversammlung bedarf einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst. Gemäß § 11 Abs. 4 der Satzung ist der Aufsichtsrat befugt, Änderungen, die nur die Fassung der Satzung betreffen, vorzunehmen. Dies umfasst auch die Anpassung an den Umfang einer Kapitalerhöhung aus einem etwaigen genehmigten oder bedingten Kapital.

5.4. BEFUGNISSE DES VORSTANDS INSBESONDERE ZUR AUSGABE UND ZUM RÜCKERWERB VON AKTIEN

Die Befugnisse des Vorstands der Gesellschaft, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen, beruhen sämtlich auf entsprechenden Ermächtigungsbeschlüssen der Hauptversammlung, deren wesentlicher Inhalt nachfolgend dargestellt wird.

ERMÄCHTIGUNG ZUM ERWERB UND VERÄUSSERUNG EIGENER AKTIEN

Die Hauptversammlung vom 23. September 2013 hat folgenden Ermächtigungsbeschluss gefasst, der mit dem Wirksamwerden der Durchführung der Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Verschmelzung in Kraft getreten ist:

- a) Die Gesellschaft wird ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß § 71d und § 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann auch durch abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen oder von Dritten für Rechnung der Gesellschaft oder von ihr abhängiger oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehender Unternehmen ausgeübt werden. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Sie gilt bis zum 22. September 2018.
- b) Der Erwerb erfolgt unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. einer an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, bei denen, vorbehaltlich des unter Buchstabe b) Ziffer (2) nachfolgend zugelassenen Ausschlusses des Andienungsrechts, der Gleichbehandlungsgrundsatz (§ 53a AktG) ebenfalls zu wahren ist. Ein börslicher Erwerb kann über ein Kreditinstitut oder ein anderes die Voraussetzungen des § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG erfüllendes Unternehmen (zusammen nachfolgend: Emissionsunternehmen) auch dergestalt erfolgen, dass das Emissionsunternehmen im Rahmen eines konkreten Rückkaufprogramms mit dem Erwerb beauftragt wird.
- (1) Sofern der Erwerb der Aktien über die Börse erfolgt, darf der Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse (Schlussauktionspreise der Aktie der Prime Office im Xetra-Handel oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor dem Erwerb oder der Eingehung einer Verpflichtung zum Erwerb um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten.
- (2) Erfolgt der Erwerb aufgrund eines öffentlichen Kaufangebots an alle Aktionäre oder aufgrund einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, so darf der an die Aktionäre gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse (Schlussauktionspreise der Aktie der AG im Xetra-Handel oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor der Veröffentlichung des Angebots oder, bei einem Erwerb auf andere Weise, vor dem Erwerb um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % unterschreiten. Ergeben sich nach Veröffentlichung des öffentlichen Kaufangebots der Gesellschaft erhebliche Kursabweichungen vom gebotenen Kaufpreis oder den Grenzwerten der gebotenen Kaufpreisspanne, so kann das Angebot angepasst werden. In diesem Fall bestimmt sich der maßgebliche Betrag nach dem entsprechenden Kurs am letzten Handelstag vor der Veröffentlichung der Anpassung; die 10 %- bzw. 20 %-Grenze für das Über- oder Unterschreiten ist auf diesen Betrag anzuwenden. Das Volumen des Kaufangebots kann begrenzt werden. Sofern die von den Aktionären zum Erwerb angebotenen Aktien den Gesamtbetrag des Erwerbsangebots der Gesellschaft überschreiten, kann der Erwerb im Verhältnis des Gesamtbetrags des Erwerbsangebots zu den insgesamt von den Aktionären angebotenen Aktien erfolgen. Es kann darüber hinaus eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen bis zu 50 Stück angedienter Aktien je Aktionär, sowie zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen vorgesehen werden. Ein etwaiges weitergehendes Andienungsrecht der Aktionäre ist insoweit ausgeschlossen. Das Kaufangebot kann weitere Bedingungen vorsehen.
- c) Die Ermächtigung kann zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck, insbesondere zur Verfolgung eines oder mehrerer der unter d) bis i) genannten Ziele, ausgeübt werden.
- d) Der Vorstand wird ermächtigt, die aufgrund dieser Ermächtigung nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Einziehung kann auf einen Teil der erworbenen Aktien beschränkt werden. Von der Ermächtigung zur Einziehung kann einmal oder mehrmals Gebrauch gemacht werden. Die Einziehung führt grundsätzlich zur Kapitalherabsetzung. Der Vorstand kann abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital unverändert bleibt und sich stattdessen durch die Einziehung der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG erhöht. Der Vorstand ist in diesem Fall zur Anpassung der Angabe der Zahl der Aktien in der Satzung ermächtigt.
- e) Der Vorstand wird ermächtigt, Aktien der Prime Office, die aufgrund der vorstehenden Erwerbsermächtigung erworben werden, wieder über die Börse zu veräußern.
- f) Der Vorstand wird ermächtigt, Aktien der Prime Office, die aufgrund der vorstehenden Erwerbsermächtigung erworben werden, den Aktionären aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots unter Wahrung ihres Bezugsrechts und unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zum Bezug anzubieten.
- g) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Veräußerung der aufgrund der vorstehenden Erwerbsermächtigung erworbenen Aktien in anderer Weise als über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre vorzunehmen, wenn die erworbenen Aktien gegen Barzahlung zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenpreis von Aktien der Gesellschaft mit gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich im Sinne des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Diese Ermächtigung beschränkt sich auf einen

anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt höchstens 10 % des Grundkapitals der Prime Office zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – 10 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veräußerung der Aktien. Das Ermächtigungsvolumen verringert sich um den anteiligen Betrag am Grundkapital, der auf Aktien entfällt oder auf den sich Options- und/oder Wandlungsrechte bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen bzw. Genussrechten mit Wandlungs- und/oder Optionsrecht (bzw. eine Kombination dieser Instrumente) beziehen, die seit Erteilung dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss in unmittelbarer, entsprechender oder sinngemäßer Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind.

- h) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates Aktien der Prime Office, die aufgrund der vorstehenden Erwerbsermächtigung erworben werden, Dritten im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich der Erhöhung bestehenden Anteilsbesitzes, oder von anderen einlagefähigen Wirtschaftsgütern wie Immobilien, Immobilienportfolios und Forderungen gegen die Gesellschaft anzubieten und/oder zu gewähren.
- i) Der Vorstand wird ermächtigt, Aktien der Prime Office, die aufgrund der vorstehenden Erwerbsermächtigung erworben werden, zur Erfüllung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen oder Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht (bzw. eine Kombination dieser Instrumente) zu verwenden, welche die Gesellschaft unmittelbar oder durch eine (unmittelbare oder mittelbare) Mehrheitsbeteiligungsgesellschaft begibt.
- j) Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen, soweit der Vorstand Aktien der Prime Office gemäß den vorstehenden Ermächtigungen nach Buchstaben e), g), h) und i) verwendet. Darüber hinaus kann der Vorstand im Fall der Veräußerung von Aktien der Prime Office im Rahmen eines Verkaufsangebots nach Buchstabe f) an die Aktionäre der Gesellschaft das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates für Spitzenbeträge ausschließen.
- k) Von den vorstehenden Ermächtigungen kann einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam, ganz oder bezogen auf Teilmengen der erworbenen Aktien Gebrauch gemacht werden.

Zum 31. Dezember 2013 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

GENEHMIGTES KAPITAL

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. September 2013 wurde eine Ermächtigung geschaffen, die unmittelbar nach Wirksamwerden der Verschmelzung am 21. Januar 2014 in das Handelsregister eingetragen und damit wirksam geworden ist. Danach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 22. September 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe von bis zu 66.970.672 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 66.970.672 zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2013“).

Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Dies kann auch dadurch erfolgen, dass die neuen Aktien von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Aktionäre einmalig oder mehrmalig ganz oder teilweise, insgesamt jedoch höchstens für bis zu 26.788.269 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien, auszuschließen,

- um etwaige Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, von dem Bezugsrecht auszunehmen;
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt, der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags nicht wesentlich unterschreitet und der auf die neuen, unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien entfallende Anteil am Grundkapital insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreitet, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf diese Begrenzung auf 10 % des Grundkapitals ist der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit des genehmigten Kapitals 2013 aufgrund einer Ermächtigung zur Veräußerung eigener Aktien gemäß §§ 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 5, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss eines Bezugsrechts veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen ist der anteilige Betrag des Grundkapitals, der auf die Aktien entfällt, die während der Laufzeit des genehmigten Kapitals 2013 aufgrund von anderen Ermächtigungen zur Ausgabe von Aktien der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden. Weiterhin ist der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf die Aktien entfällt, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrecht oder mit Wandlungs- oder Optionspflicht ausgegeben werden können oder auszugeben sind, sofern die Schuldverschreibungen während der Laufzeit des genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden.

- Um Verpflichtungen der Gesellschaft aus Wandel- und Optionsschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft ausgegeben worden sind, zu erfüllen;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des (auch mittelbaren) Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen, sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen, Immobilien und Immobilienportfolios.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates den Inhalt der Aktienrechte und die weiteren Bedingungen der Aktienausgabe festzulegen.

Nach teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2013 durch die Kapitalerhöhung vom 14. Februar 2014 ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital durch Ausgabe von bis zu 20.382.384 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 20.382.384 zu erhöhen.

Das bisherige genehmigte Kapital 2012 wurde mit Neufassung der Satzung, eingetragen am 21. Januar 2014, aufgehoben.

BEDINGTES KAPITAL

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. September 2013 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 25.000.000 durch Ausgabe von bis zu 25.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2013). Das bedingte Kapital 2013 dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 23. September 2013 bis zum Ablauf des 22. September 2018 von der Gesellschaft ausgegeben werden.

Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe der nachstehend unter „Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und ähnlichen Schuldverschreibungen“ näher beschriebenen Ermächtigung jeweils festzulegenden Wandlungs- oder Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- oder Optionsrechten aus ausgegebenen Schuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungs- oder Optionspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit die Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. Wandlungs- oder Optionspflichten nicht durch eigene Aktien, durch Aktien aus genehmigtem Kapital oder durch andere Leistungen bedient werden.

Die neuen Aktien nehmen von dem Beginn des Geschäftsjahrs, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch die Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten entstehen, am Gewinn teil; abweichend hiervon kann der Vorstand, sofern rechtlich zulässig, mit Zustimmung des Aufsichtsrates festlegen, dass die neuen Aktien vom Beginn des Geschäftsjahrs an, für

das im Zeitpunkt der Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teilnehmen.

Der Vorstand wird ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Die Hauptversammlung vom 23. September 2013 hat folgenden Ermächtigungsbeschluss gefasst:

(1) NENNBETRAG, ERMÄCHTIGUNGSZEITRAUM, AKTIENZAHL

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 22. September 2018 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte mit Options- und/oder Wandlungsrecht (bzw. eine Kombination dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu EUR 500.000.000 mit oder ohne Laufzeitbegrenzung (nachstehend gemeinsam „Schuldverschreibungen“) zu begeben und den Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu EUR 25.000.000 nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechtsbedingungen (im Folgenden jeweils „Bedingungen“) zu gewähren. Die jeweiligen Bedingungen können auch Pflichtwandlungen zum Ende der Laufzeit oder zu anderen Zeiten vorsehen, einschließlich der Verpflichtung zur Ausübung des Wandlungs- oder Optionsrechts. Die Schuldverschreibungen sind gegen Barleistung auszugeben.

Die Schuldverschreibungen können außer in Euro auch – unter Begrenzung auf den entsprechenden Euro-Gegenwert – in der gesetzlichen Währung eines OECD-Landes begeben werden. Die Schuldverschreibungen können auch durch von der Gesellschaft abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen begeben werden; in diesem Fall wird der Vorstand ermächtigt, für die Gesellschaft die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Gläubigern solcher Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Bei Emission der Schuldverschreibungen können diese in jeweils unter sich gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

(2) BEZUGSRECHTSGEWÄHRUNG, BEZUGSRECHTSAUSSCHLUSS

Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen einzuräumen. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren Kreditinstitut(en) mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären mittelbar im Sinne von § 186 Abs. 5 AktG zum Bezug anzubieten (sog. „mittelbares Bezugsrecht“). Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Schuldverschreibungen mit Zustimmung des Aufsichtsrates auszuschließen,

- i. um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen;
- ii. soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Wandlungs- und/oder Optionsrechten oder Gläubigern von mit Wandlungs-/Optionspflichten ausgestatteten Schuldverschreibungen und/oder Genussrechten, die von der Gesellschaft oder einer hundertprozentigen unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaft ausgegeben wurden oder noch werden, ein Bezugsrecht in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- oder Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungs-/Optionspflichten als Aktionär zustünde, und
- iii. sofern der Ausgabepreis den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Wert der Teilschuldverschreibungen nicht wesentlich im Sinne der §§ 221 Abs. 4 Satz 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit Rechten auf Aktien, auf die ein anteiliger Betrag des Grundkapitals von insgesamt nicht mehr als 10 % des Grundkapitals entfällt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf diese Begrenzung ist die Veräußerung eigener Aktien anzurechnen, sofern sie während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß §§ 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 5 Halbsatz 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG erfolgt. Ferner sind auf diese Begrenzung diejenigen Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß §§ 203 Abs. 2 Satz 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG oder aufgrund von anderen Ermächtigungen zur Ausgabe von Aktien der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden.

Die in den vorstehenden Absätzen enthaltenen Ermächtigungen zum Bezugsrechtsausschluss sind insgesamt auf die Ausgabe von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- bzw. Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals, der 20 % des Grundkapitals nicht überschreitet, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch im Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung, beschränkt.

(3) WANDLUNGSRECHT, WANDLUNGSPFLICHT

Im Falle der Ausgabe von Schuldverschreibungen mit Wandlungsrecht können die Gläubiger ihre Schuldverschreibungen bzw. Genussrechte nach Maßgabe der Anleihebedingungen in Aktien der Gesellschaft umtauschen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der bei Wandlung auszugebenden Aktien darf den Nennbetrag der Wandelschuldverschreibung bzw. des Wandelgenussrechts bzw. einen unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabepreis nicht übersteigen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags bzw. eines unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabepreises einer Schuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft. Das Umtausch-

verhältnis kann auf eine ganze Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung festgelegt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden. Die Anleihebedingungen können auch ein variables Umtauschverhältnis vorsehen.

Im Falle einer Wandlungspflicht kann die Gesellschaft in den Anleihebedingungen berechtigt werden, eine etwaige Differenz zwischen dem Nennbetrag der Wandelschuldverschreibungen bzw. des Genussrechtes mit Wandlungspflicht und dem Produkt aus dem Umtauschverhältnis und einem in den Anleihebedingungen näher zu bestimmenden Börsenpreis der Aktien zum Zeitpunkt des Pflichtumtauschs ganz oder teilweise in bar auszugleichen. Als Börsenpreis sind bei der Berechnung im Sinne des vorstehenden Satzes mindestens 80 % des für die Untergrenze des Wandlungspreises gemäß Ziffer (5) relevanten Börsenkurses der Aktie anzusetzen.

(4) OPTIONSRECHT

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Schuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigefügt, die den Inhaber nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Schuldverschreibung zu beziehenden Aktien darf den Nennbetrag der Optionsschuldverschreibung nicht übersteigen.

(5) WANDLUNGS-/OPTIONSPREIS

Der jeweils festzusetzende Wandlungs- bzw. Optionspreis für eine Aktie muss entweder mindestens 80 % des durchschnittlichen Schlusskurses der Aktie der Prime Office im Xetra-Handel (oder einem entsprechenden Nachfolgesystem) an den zehn Börsenhandelstagen in Frankfurt am Main vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Begebung der Schuldverschreibungen betragen oder mindestens 80 % des durchschnittlichen Schlusskurses der Aktie der Prime Office im Xetra-Handel (oder einem entsprechenden Nachfolgesystem) während (i) der Tage, an denen die Bezugsrechte an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden, mit Ausnahme der beiden letzten Börsenhandelstage des Bezugsrechtshandels, oder (ii) der Tage ab Beginn der Bezugsfrist bis zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Bezugspreises entsprechen.

Im Fall von Schuldverschreibungen mit einer Wandlungs-/Optionspflicht kann der Wandlungs-/Optionspreis mindestens entweder den oben genannten Mindestpreis betragen oder dem durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Prime Office im Xetra-Handel (oder einem entsprechenden Nachfolgesystem) vor oder nach dem Tag der Endfälligkeit der Schuldverschreibungen entsprechen, auch wenn dieser Durchschnittskurs unterhalb des oben genannten Mindestpreises (80 %) liegt.

Unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG können die Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen Verwässerungsschutzklauseln für den Fall vorsehen, dass die Gesellschaft während der Wandlungs- oder

Optionsfrist unter Einräumung eines Bezugsrechts an ihre Aktionäre das Grundkapital erhöht oder weitere Wandelanleihen, Optionsanleihen und/oder Genussrechte mit Options- oder Wandelrecht begibt bzw. sonstige Optionsrechte gewährt oder garantiert und den Inhabern von Wandlungs- oder Optionsrechten kein Bezugsrecht in dem Umfang eingeräumt wird, wie es ihnen nach Ausübung der Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. der Erfüllung einer Wandlungs-/Optionspflicht zustünde. Die Bedingungen können auch für andere Maßnahmen der Gesellschaft, die zu einer Verwässerung des Werts der Wandlungs- bzw. Optionsrechte führen können, eine wertwahrende Anpassung des Wandlungs- bzw. Optionspreises vorsehen. In jedem Fall darf der anteilige Betrag am Grundkapital der je Schuldverschreibung zu beziehenden Aktien den Nennbetrag der Schuldverschreibung nicht übersteigen.

(6) WEITERE GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Anleihebedingungen können jeweils festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung auch eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital der Gesellschaft oder andere Leistungen gewährt werden können. Ferner kann vorgesehen werden, dass die Gesellschaft den Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern den Gegenwert in Geld zahlt. In den Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen kann außerdem vorgesehen werden, dass die Zahl der bei Ausübung der Options- oder Wandlungsrechte oder nach Erfüllung der Wandlungs-/Optionspflichten zu beziehenden Aktien bzw. ein diesbezügliches Umtauschrecht variabel sind und/oder der Options- bzw. Wandlungspreis innerhalb einer vom Vorstand festzulegenden Bandbreite in Abhängigkeit von der Entwicklung des Aktienkurses oder als Folge von Verwässerungsschutzbestimmungen während der Laufzeit verändert werden kann.

(7) ERMÄCHTIGUNG ZUR FESTLEGUNG DER WEITEREN ANLEIHEBEDINGUNGEN

Der Vorstand wird ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Wandlungs- bzw. Optionspreis und den Wandlungs- bzw. Optionszeitraum festzusetzen bzw. im Einvernehmen mit den Organen der die Schuldverschreibungen begebenden Konzernunternehmen festzulegen.

Der Vorstand hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen keinen Gebrauch gemacht.

5.5. VEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL DES WECHSELS DER UNTERNEHMENSKONTROLLE

Im Falle eines Kontrollwechsels (Change of Control) sind sämtliche unter dem am 18. Dezember 2013 abgeschlossenen Herkules Refinanzierungsdarlehen ausstehenden Beträge zur sofortigen Rückzahlung fällig. Nach dem Darlehensvertrag wird ein solcher Kontrollwechsel unter anderem ausgelöst, wenn (i) ein Dritter (mit

Ausnahme der Oaktree Fund Capital Group L.L.C.) direkt oder indirekt mindestens 50 % der Anteile der Gesellschaft erwirbt, (ii) ein solcher Dritter (direkt oder indirekt) mehr als 50 % der Stimmrechte an der Gesellschaft hält, mehr als 50 % der von der Gesellschaft aufgenommenen Gesellschafterdarlehen hält oder das Recht hat, mehr als die Hälfte der Vorstandsmitglieder der Gesellschaft zu ernennen, oder die PortfolioCo II nicht mehr (mittelbar oder unmittelbar) vollständig von der Gesellschaft gehalten wird.

Im Homer Refinanzierungsvertrag vom 19. Dezember 2013 ist eine Change-of-Control-Klausel vereinbart, die den Konsortialführer – vorbehaltlich seiner Zustimmung – zur fristlosen Kündigung des Darlehensvertrags berechtigt, wenn ein anderer als Oaktree Capital Group LLC Kontrolle über einen Darlehensnehmer oder über bestimmte Konzerngesellschaften der Gesellschaft erlangt. Kontrolle bedeutet für diesen Zweck, dass eine Person oder Gruppe von Personen, die gemeinsam handeln, direkt oder indirekt mehr als 50 % der Anteile und/oder der Stimmrechte hält oder die Möglichkeit hat, die Mehrzahl der Mitglieder der Geschäftsführung bzw. des Vorstands und/oder der Gesellschaftervertreter im Aufsichtsrat zu bestimmen. Des Weiteren wird eine Gesellschaft dann als direkt oder indirekt von einer Person kontrolliert angesehen, wenn die Gesellschaft in den konsolidierten Abschlussberichten dieser Person im Einklang mit den anerkannten Regeln der Buchführung ihres Sitzlandes berücksichtigt wird. Während der Lock-Up-Periode wird ein Recht zur vorzeitigen Kündigung durch den Konsortialführer auch dann ausgelöst, wenn Oaktree Capital Group LLC die Kontrolle über eine(n) dieser Darlehensnehmer oder Konzerngesellschaften verliert. Dies gilt jedoch nicht, wenn ein Verlust der Kontrolle in diesem Sinne nur deshalb eintritt, weil die Beteiligungsquote von Oaktree Capital Group LLC infolge einer Kapitalerhöhung unter 50 % sinkt. Die Lock-Up-Periode ist der Zwölfmonatszeitraum seit der Eintragung der Verschmelzung der PO REIT auf die Gesellschaft im Handelsregister der Gesellschaft am 21. Januar 2014. Der Konsortialführer hat seine Zustimmung zu einem Verlust der Kontrolle nach Ablauf der Lock-Up-Periode erteilt. Diese Zustimmung steht unter dem Vorbehalt, dass während der Lock-Up-Periode weder Verkäufe, Übertragungen, Verpfändungen, sonstige Verfügungen noch ein Handel mit Aktien der Gesellschaft durch die Oaktree Capital Group LLC erfolgen. Der Konsortialführer hat einer Verpfändung von bis zu ca. 50 % der durch Oaktree Capital Group LLC gehaltenen Aktien zugestimmt.

5.6. ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN MIT VORSTAND ODER ARBEITNEHMERN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS

Bei einem Kontrollwechsel steht Herrn Overath ein Kündigungsrecht seines Anstellungsvertrags zu, bei dessen Ausübung die Abfindung drei Jahresvergütungen beträgt, jedoch nicht höher als die Bruttobezüge der Restlaufzeit des Anstellungsvertrags.

Der Vorstandsvertrag von Herrn von Cramm enthält eine Zusage für Leistungen aus Anlass einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit infolge eines Kontrollwechsels (Change of Control). Diese übersteigt nicht 150 % des Abfindungs-Caps und beträgt höchstens die Gesamtvergütung bis zur vereinbarten Restlaufzeit des Vertrags. Als Kontrollwechsel gilt auch die Verschmelzung der PO REIT mit der Gesellschaft.

5.7. SONSTIGE ANGABEN

Die übrigen nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB geforderten Angaben betreffen Verhältnisse, die bei der Prime Office nicht vorliegen. Weder gibt es Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, noch Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, noch Stimmrechtskontrollen durch am Kapital der Gesellschaft beteiligte Arbeitnehmer.

6. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Der Vorstand hat einen gesonderten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt, der mit folgender Erklärung abschließt:

„Die Prime Office AG (vormals: OCM German Real Estate Holding AG), Köln, hat nach den Umständen, die dem Vorstand in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte mit verbundenen Unternehmen vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und wurde durch die in dem Bericht angegebenen Maßnahmen nicht benachteiligt.“

Informationen zu nahestehenden Unternehmen und Personen finden sich im Anhang. Angaben zur Vergütung von Aufsichtsrat und Vorstand sind im Vergütungsbericht wiedergegeben.

7. NACHTRAGSBERICHT

Zusätzlich zu den bereits beschriebenen Eintragungen der Verschmelzungen der German Acorn am 17. Januar 2014 und der PO REIT am 21. Januar 2014 haben folgende Ereignisse nach dem Bilanzstichtag stattgefunden.

Mit Kaufvertrag vom 17. Oktober 2013 wurde das Objekt Gotenstraße in Hamburg zu einem Kaufpreis von TEUR 8.150 veräußert. Der Nutzen- und Lastenwechsel hat am 31. Januar 2014 stattgefunden. Mit Kaufvertrag vom 12. Dezember 2013 wurde das Objekt Yorckstraße in Düsseldorf zu einem Kaufpreis von TEUR 62.000 im Rahmen eines „Share-Deals“ veräußert. Der Nutzen- und Lastenwechsel hat mit Anteilsübertragung zum 1. Januar 2014 stattgefunden. Mit Kaufvertrag vom 17. Januar 2014 wurde das Objekt

Philipp-Reis-Straße, Stuttgart/Fellbach, zu einem Kaufpreis von TEUR 34.000 veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten hat am 18. Februar 2014 stattgefunden.

Mit Antragsschrift vom 28. Januar 2014, die der Prime Office am 7. Februar 2014 zugestellt wurde, haben fünf Aktionäre die Einleitung eines Spruchverfahrens nach dem Spruchverfahrensgesetz („SpruchG“) beantragt. Die Antragsteller beantragen die gerichtliche Bestimmung einer angemessenen Zuzahlung gemäß § 15 Absatz 1 Umwandlungsgesetz („UmwG“) i. V. m. § 1 Nr. 4 SpruchG i. V. m. § 2 ff. SpruchG aufgrund der Verschmelzung der PO REIT auf die OCM German Real Estate Holding AG (jetzt firmierend unter Prime Office AG), Köln, im Rahmen eines Spruchverfahrens. Die Antragsteller begründen den Antrag damit, dass das Umtauschverhältnis unangemessen sei und ihnen daher eine bare Zuzahlung nebst Verzinsung zustehe. Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses sind drei weitere Anträge auf Einleitung eines Spruchverfahrens beim Landgericht München eingegangen.

Am 14. Februar 2014 wurde die Erhöhung des Grundkapitals auf EUR 180.529.633 in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln aus der Durchführung einer Barkapitalerhöhung durch die Ausgabe von 46.588.288 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien eingetragen. Die Barkapitalerhöhung erfolgte zu einem Preis von 2,80 Euro je Aktie. Die Prime Office erzielte aus dem Verkauf der aus der Barkapitalerhöhung stammenden neuen Aktien einen Bruttoemissionserlös von rund EUR 130,4 Mio. Nach Abzug der von der Gesellschaft zu tragenden Provision der Konsortialbanken und sonstiger Kosten beträgt der Nettoemissionserlös etwa EUR 128,6 Mio.

Am 19. Dezember 2013 wurde der Vertrag zur Refinanzierung des Homer Akquisitionsdarlehens in Höhe von EUR 370 Mio. – das Homer Refinanzierungsdarlehen – unterzeichnet. Die Auszahlung erfolgte am 19. Februar 2014. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2018 und ist an diesem Tag vollständig zur Rückzahlung fällig. Das Darlehen ist in gleichbleibenden Teilbeträgen mit 2 % p.a. bei einem Loan to Value (LTV) gleich oder größer als 55 % und – soweit der LTV kleiner als 55 % ist – mit 1,5 % p.a. des Nominalbetrages zu tilgen. Die Verzinsung orientiert sich vertraglich am 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 2 % p.a. für die Zinsperioden, an deren Beginn jeweils der aktuelle LTV größer oder gleich 55 % ist, und 1,9 % p.a. bei einem LTV von kleiner als 55 %. Als finanzielle Darlehensbedingungen („Financial Covenants“) wurden für das Homer Refinanzierungsdarlehen eine Debt Service Cover Ratio (DSCR), ein Loan to Value (LTV) sowie ein Gross Yield Ratio (GYR) gemäß den Definitionen des zugrunde liegenden Darlehensvertrages vereinbart. Der GYR wird dabei sowohl auf Portfolio- als auch auf Konzernebene gemessen.

Am 18. Dezember 2013 wurde der Vertrag zur Refinanzierung des Herkules Akquisitionsdarlehens in Höhe von bis zu EUR 475 Mio. – das Herkules Refinanzierungsdarlehen – unterzeichnet. Das Darlehen wurde am 20. Februar 2014 ausgezahlt. Das Herkules Refinanzierungsdarlehen ist in einer Tranche in Höhe von EUR 203 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2018 („Tranche A“) und

einer weiteren Tranche in Höhe von EUR 223 Mio. („Tranche B“) mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2020 ausgereicht worden. Die Tilgung des Darlehens erfolgt in gleichbleibenden Teilbeträgen mit 2 % p.a. bzw. 1,5 % p.a. des Nominalbetrages analog zu den Bedingungen des Homer Refinanzierungsdarlehens. Die Verzinsung der Darlehen unterscheidet sich hinsichtlich der Tranchen. Für die Tranche A orientiert sich der Zinssatz vertraglich am 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 2 % p.a. bei einem LTV größer 65 % am Auszahlungstag und 1,9 % p.a. bei einem LTV kleiner oder gleich 65 %. Für die Tranche B beträgt die Marge 2,4 % p.a. bzw. 2,3 % p.a., je nach LTV zum Zeitpunkt der Auszahlung. Als finanzielle Darlehensbedingungen wurden für das Herkules Refinanzierungsdarlehen eine Debt Service Cover Ratio (DSCR) sowie ein Loan to Value (LTV) gemäß den Definitionen des zugrunde liegenden Darlehensvertrages vereinbart. Darüber hinaus wurde ein Gross Yield Ratio (GYR) gemäß den Definitionen des zugrunde liegenden Darlehensvertrages vereinbart. Die GYR wird dabei auf Konzernebene gemessen.

Am 18. Februar 2014 wurde der Nettoemissionserlös aus der Barkapitalerhöhung an die Gesellschaft ausgezahlt. Von diesem Emissionserlös sind EUR 74,8 Mio. zur Tilgung des Homer Akquisitionsdarlehens und EUR 33,1 Mio. zur Tilgung des Herkules Akquisitionsdarlehens in Anspruch genommen worden. Mit frei verfügbarer Liquidität sowie unter Verrechnung des neuen Homer Refinanzierungsdarlehens in Höhe von EUR 370 Mio. wurde das Homer Akquisitionsdarlehen inklusive der bis dahin aufgelaufenen Zinsen am 19. Februar 2014 vollständig zurückgeführt. Analog wurde das Herkules Akquisitionsdarlehen unter Verrechnung des Herkules Refinanzierungsdarlehens in Höhe von EUR 425 Mio. am 20. Februar 2014 vollständig zurückgeführt.

Am 21. März 2014 wurde der Darlehensvertrag für die Objekte in Stuttgart, Nürnberg und Düsseldorf mit einem Volumen von rund EUR 55,4 Mio. mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2018 unterzeichnet.

8. PROGNOSEBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Für 2014 erwartet die Bundesregierung nunmehr eine jahresdurchschnittliche Zunahme des Bruttoinlandsprodukts von 1,8 %. Dies wird auf die solide konjunkturelle Grunddynamik in Deutschland und die starken binnenwirtschaftlichen Kräfte zurückgeführt. Zudem deuten Stimmungsindikatoren darauf hin, dass Unternehmen und Verbraucher auf eine positive Konjunkturerwartung vertrauen. Insgesamt liegt die Wachstumserwartung für die deutsche Wirtschaft abermals deutlich über dem Durchschnitt im Euroraum.

Zentraler Faktor der binnenwirtschaftlichen Dynamik in Deutschland ist die gute Entwicklung des Arbeitsmarkts, der in 2014 auf einen weiteren Beschäftigungshöchststand zusteuert. Die Bundesregierung erwartet, dass die Erwerbstätigkeit in 2014 um ca. 240 Tausend Personen auf insgesamt 42,1 Mio. Erwerbstätige steigt. Nach einer Arbeitslosenquote von 6,9 % in 2013 ist eine weitere Verbesserung in 2014 auf 6,8 % zu erwarten. Günstige Wachstums- und Gewinnaussichten lassen Beschäftigung und Löhne steigen, sodass private Haushalte merkliche Einkommenszuwächse mit entsprechenden Effekten auf die Binnenwirtschaft verzeichnen. Sofern aus dem internationalen Umfeld keine gravierenden Störungen auftreten, werden vor diesem Hintergrund auch die Exporte wiederum anziehen können.

Führende Wirtschaftsforscher und Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für das Jahr 2014 ein gegenüber 2013 beschleunigtes Wachstum in Deutschland: Der Sachverständigenrat und der IWF erwarten ein BIP-Wachstum von jeweils 1,6 % in 2014, das ifo-Institut antizipiert 1,9 %, während die Bundesregierung in 2014 ein Wachstum von 1,8 % erwartet.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN DEUTSCHLAND

Die Ernst & Young Real Estate GmbH veröffentlichte im Januar 2014 das „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2014“. Demnach wird auch in 2014 mit einem weiteren Anstieg des Immobilien-Transaktionsvolumens gegenüber dem Vorjahr gerechnet. Insgesamt steigt dem Trendbarometer zufolge die Risikobereitschaft der Investoren, was nicht zuletzt auf die positive Einschätzung Deutschlands als attraktiver Standort für Immobilieninvestments zurückzuführen ist.

Jones Lang LaSalle („JLL“) erwartet entsprechend ihres im Januar 2014 veröffentlichten Berichts zum Immobilien- und Investmentmarkt Deutschland für 2014 mit einer insgesamt stabilen Entwicklung bei den Renditen in den sieben wichtigen Bürostandorten in Deutschland, während die Spitzenrenditen aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Top-Immobilien sogar leicht sinken könnten. JLL erwartet in 2014 keinen weiteren Rückgang der Leerstandsquote, doch antizipiert JLL einen Anstieg des Fertigstellungsvolumens um rund 32 % auf insgesamt 1,2 Millionen m².

Inwieweit politische Entwicklungen, wie z. B. die Krim-Frage, sich negativ auf die volkswirtschaftliche Entwicklung auswirken, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

ERWARTETE UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE 2014

Das Geschäftsjahr 2014 wird maßgeblich durch die Integration der PO REIT geprägt sein, die nach Wirksamwerden der Verschmelzung im Januar 2014 erstmals in den Konzernabschluss der Gesellschaft einbezogen wird. In diesem Zusammenhang wird insbesondere geprüft, ob das Objekt Ludwig-Erhard-Anlage in Frankfurt am Main (sogenanntes Westend Ensemble) ganz oder teilweise verkauft und/oder gemeinsam mit einem Projektentwickler einer anderen Nutzungsart zugeführt werden soll, was eine Wertüberprüfung erfordern könnte. Im Geschäftsjahr 2014 werden Transaktionskosten wie namentlich die im Rahmen der Verschmelzung anfallende Grunderwerbsteuer sowie Beratungskosten das Konzernergebnis mit insgesamt rund EUR 24 Mio. belasten.

Für das Geschäftsjahr 2014 wird auf Basis des aggregierten Portfolios und auf Basis des aktuellen Businessplans like for like bei einem Abbau des Leerstands mit Erträgen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 112–114 Mio. geplant. Das Konzernergebnis aus der Vermietung wird aufgrund der jüngsten Verkäufe von Immobilien gegenüber dem Pro-Forma-Geschäftsjahr 2013 zurückfallen.

Das Finanzierungsergebnis wird sich im Geschäftsjahr 2014 gegenüber dem Vorjahr aufgrund der erfolgten Darlehensrückzahlungen und Refinanzierungen zu aktuellen Marktkonditionen deutlich verbessern.

Insgesamt erwartet der Vorstand, im Prime Office-Konzern aufgrund der Verbesserung des Finanzergebnisses im Zuge der reduzierten Verschuldung, der attraktiven Finanzierungsstruktur infolge der Portfoliorefanzierung sowie der Nutzung von Synergien im Zuge der Verschmelzung die Funds from Operations von rund EUR 40,6 Mio. in 2013 im Gesamtjahr 2014 auf EUR 44–46 Mio. steigern zu können.

Die Höhe des Konzernergebnisses hängt neben der Entwicklung des Ergebnisses aus der Vermietung im Wesentlichen von der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der erzielten Ergebnisse aus der Veräußerung von Immobilien ab. Der Vorstand ist überzeugt, dass das Immobilienportfolio im Wesentlichen stabilisiert werden konnte, und geht davon aus, dass die Vermietungserfolge zukünftig zu Werterhöhungen führen werden. Jedoch können Wertminderungen bei einzelnen Immobilien, namentlich in Bezug auf das Westend Ensemble, in Abhängigkeit vom Fortgang der Vermietungsverhandlungen bzw. von Verkaufsaktivitäten das Ergebnis der Gesellschaft belasten. Insgesamt wird das Konzernergebnis in 2014 von Sondereffekten aus der Verschmelzung bzw. der Erstkonsolidierung des Unternehmenszusammenschlusses geprägt sein. Trotz der mit der Verschmelzung sowie der im Anschluss erfolgten Kapitalerhöhung verbundenen Transaktionskosten wird daher im Geschäftsjahr 2014 ein erheblicher Konzernüberschuss erwartet.

Für die Prime Office AG erwartet der Vorstand im handelsrechtlichen Jahresabschluss ein ausgeglichenes Ergebnis vor Sondereffekten erwirtschaften zu können.

ERWARTETE FINANZLAGE 2014

Die notwendigen geplanten Investitionen für werterhöhende Maßnahmen in den Bestandsimmobilien können aus dem operativen Cashflow bestritten werden.

Köln, den 25. März 2014
Der Vorstand

Alexander von Cramm

Jürgen Overath

BESTÄTIGUNGS- VERMERK

Wir haben den von der Prime Office AG, Köln, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang – und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, 25. März 2014
Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Völker	Galden
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Prime Office AG zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich der Geschäftsergebnisse und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Köln, den 25. März 2014

Alexander von Cramm

Jürgen Overath

BERICHT DES AUFSICHTSRATES DER PRIME OFFICE AG

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN,
SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE,
SEHR GEEHRTE DAMEN UND
HERREN,

der Aufsichtsrat der Prime Office AG informiert im nachfolgenden Bericht über seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013. Im Mittelpunkt der Tätigkeiten des Aufsichtsrats standen die Beratungen in Zusammenhang mit der Verschmelzung der Gesellschaft mit der Prime Office REIT-AG, München, sowie die in diesem Zusammenhang geplante Kapitalerhöhung. Nach einem intensiven Due Diligence Prozess, den der Vorstand und das Management im ersten Halbjahr 2013 gewissenhaft durchgeführt haben, wurden auf Basis einer gutachtlichen Stellungnahme die Unternehmenswerte und die Verschmelzungswertrelation ermittelt, ein Verschmelzungsprüfer gerichtlich bestellt und schlussendlich am 7. August 2013 ein Verschmelzungsvertrag und eine Transaktionsvereinbarung unterzeichnet. Nachdem die Hauptversammlung der Gesellschaft am 23. September 2013 dem Verschmelzungsvertrag und der Transaktionsvereinbarung mit den notwendigen Quoren zugestimmt hat, wurde die Verschmelzung im Januar 2014 durch Eintragung in das Handelsregister vollzogen. Im Anschluss erhöhte die Gesellschaft erfolgreich ihr Grundkapital durch Ausgabe neuer Aktien und generierte einen Bruttoemissionserlös von 130,4 Mio. Euro. Durch die Kapitalmaßnahmen verbesserte die Prime Office AG ihre Eigenkapitalausstattung und reduzierte den Verschuldungsgrad („Loan-to-Value“) auf rund 58 %.

Im Mittelpunkt der Beratungen des Aufsichtsrates standen zudem die operative Entwicklung der Gesellschaft im Kontext des konjunkturellen Umfelds und des Immobilienmarktes in Deutschland, die grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung, der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft und die Unternehmensfinanzierung.

BERATUNG UND ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Der Aufsichtsrat der Prime Office AG hat während des Geschäftsjahres 2013 die ihm nach Gesetz und Satzung zukommenden Aufgaben wahrgenommen, die Geschäftsführung kontinuierlich überwacht und beratend begleitet. Zu Beanstandungen der Vorstandstätigkeit gab es keinen Anlass. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat regelmäßig nach Maßgabe des § 90 Abs. 1 und Abs. 2 AktG zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form

über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung und der strategischen Weiterentwicklung. Vom Einsichts- und Prüfungsrecht gemäß § 111 Abs. 2 Satz 1 und 2 AktG wurde nicht Gebrauch gemacht, da keine klärungsbedürftigen Sachverhalte vorlagen. Wenn für Entscheidungen und Maßnahmen des Vorstands die Zustimmung des Aufsichtsrates erforderlich war, haben die Mitglieder des Aufsichtsrates die entsprechenden Vorlagen sorgfältig geprüft und auf Basis schriftlicher und mündlicher Informationen die Beschlüsse gefasst.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATES UND SEINER AUSSCHÜSSE

Nach Maßgabe der §§ 95 und 96 AktG i. V. m. § 9 der Satzung setzt sich der Aufsichtsrat der Gesellschaft aus sechs Mitgliedern zusammen; die Hauptversammlung hat am 23. September 2013 die Satzungsbestimmungen über den Aufsichtsrat dahingehend geändert, dass der Aufsichtsrat nach Wirksamwerden der Verschmelzung aus sechs Mitgliedern gebildet wird. Zu den bereits amtierenden Mitgliedern des Aufsichtsrats, Herrn Hermann T. Dambach, Herrn Uwe E. Flach, Herrn Nebil Senman, sind Herr Prof. Dr. h. c. Roland Berger, Herr Edward P. Scharfenberg und Herr Prof. Dr. Harald Wiedmann zu weiteren Mitgliedern des Aufsichtsrates gewählt worden.

Im Jahr 2013 fanden 4 ordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. Zudem wurden in insgesamt 5 Fällen Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst. Kein Mitglied des Aufsichtsrates hat an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen. Vielmehr haben sich alle Aufsichtsratsmitglieder an allen Sitzungen bzw. Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren beteiligt, abwesende Aufsichtsratsmitglieder waren jeweils telefonisch zugeschaltet. Der Vorstand hat an allen Sitzungen des Aufsichtsrats teilgenommen und hierbei umfassend über die Lage der Gesellschaft und die Geschäftsentwicklung berichtet. Zusätzlich zu den üblichen wirtschaftlichen Kennzahlen berichtete der Vorstand hierbei über die Rentabilität und Liquiditätssituation der Gesellschaft, besondere Entwicklungen im Immobiliensektor sowie auch in Bezug auf von der Gesellschaft gehaltene Einzelimmobilien sowie das interne Kontroll- und Risikomanagement. Darüber hinaus gab es zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Vorstand Herrn Jürgen Overath einen intensiven und regelmäßigen Austausch über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle.

Im Zentrum der Sitzung des Aufsichtsrates vom 23. April 2013 stand die Diskussion des Einzelabschlusses und des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2012. Die finale Billigung und Feststellung des Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2012 sowie die Billigung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2012 und des Berichts des Aufsichtsrates erfolgte im Wege der schriftlichen Beschlussfassung am 4. Juli 2013. Im Rahmen dieser Beschlussfassung wurde zudem die Tagesordnung zur ordentlichen Hauptversammlung am 5. Juli 2013 verabschiedet.

In der Sitzung des Aufsichtsrates vom 7. August 2013 stand die geplante Verschmelzung mit der Prime Office REIT-AG im Mittelpunkt. Der Aufsichtsrat befasste sich mit den Ergebnissen der durchgeführten Unternehmensbewertungen, dem Verschmelzungsbericht und stimmte der Transaktionsvereinbarung sowie dem Verschmelzungsvertrag mit der Prime Office REIT-AG, die am selben Tage notariell beurkundet wurden, zu. Weiter wurde Herr Alexander von Cramm in der Sitzung mit Wirkung der Eintragung der Verschmelzung mit der Prime Office REIT-AG bis zum Ablauf des 31. Dezember 2015 zum Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt und sein Anstellungsvertrag mit der Gesellschaft unterzeichnet. Ferner wurde in der Sitzung die Vorstandsbestellung von Herrn Jürgen Overath bis zum Ablauf des 30. September 2017 verlängert und sein Anstellungsvertrag unterzeichnet.

Am 16. September 2013 verabschiedete der Aufsichtsrat die Tagesordnung zur außerordentlichen Hauptversammlung am 23. September 2013, auf der über die Zustimmung zu der am 7. August 2013 abgeschlossenen Transaktionsvereinbarung sowie den damit verbundenen Verschmelzungsvertrag beschlossen wurde.

Im Rahmen einer schriftlichen Beschlussfassung stimmte der Aufsichtsrat den Verschmelzungen der German Acorn FinCo Verwaltungs GmbH und der German Acorn Real Estate GmbH jeweils als übertragender Rechtsträger auf die Gesellschaft als übernehmender Rechtsträger zu.

Im Zentrum der Sitzung des Aufsichtsrates vom 5. Dezember 2013 standen Beratungen über die Geschäftslage und die bisherige Geschäftsentwicklung der Gesellschaft in 2013. Zudem genehmigte der Aufsichtsrat Objektverkäufe und stimmte dem Abschluss der Re- bzw. Anschlussfinanzierung der Kreditverträge für das Homer und Herkules Portfolio zu.

In seiner Sitzung am 22. Januar 2014 hat der Aufsichtsrat der Prime Office AG Herrn Hermann T. Dambach zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Herr Uwe E. Flach gewählt.

Nach seiner gegenwärtigen Geschäftsordnung hat der Aufsichtsrat der Prime Office AG die folgenden Ausschüsse gebildet: Präsidialausschuss, Nominierungsausschuss, Prüfungsausschuss, Immobilien- und Finanzierungsausschuss, Fusionsintegrierungsausschuss sowie den Ausschuss Kapitalerhöhung. Sie dienen der Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit und der Behandlung komplexer Sachverhalte.

Der Präsidialausschuss koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat und bereitet die Sitzungen des Aufsichtsrates vor und setzt sich zusammen aus Prof. Dr. Roland Berger, Hermann T. Dambach (Vorsitzender) und Uwe E. Flach.

Der Nominierungsausschuss bereitet Personalentscheidungen des Aufsichtsrates, insbesondere hinsichtlich der Zusammensetzung des Vorstands vor. Der Ausschuss setzt sich zusammen aus Prof.

Dr. Roland Berger, Hermann T. Dambach (Vorsitzender) und Uwe E. Flach.

Der Prüfungsausschuss bereitet die Entscheidungen des Aufsichtsrats über die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Vereinbarungen mit Abschlussprüfern vor, er erörtert die Halbjahres- und Quartalsfinanzberichte vor deren Veröffentlichung mit dem Vorstand, analysiert das Risikomanagement der Gesellschaft und berät den Aufsichtsrat zu dessen Weiterentwicklung. Der Prüfungsausschuss setzt sich wie folgt zusammen: Prof. Dr. Harald Wiedemann (Vorsitzender), Uwe E. Flach und Nebil Senman.

Der Immobilien- und Finanzierungsausschuss erörtert mit dem Vorstand mögliche Ziele und Bedingungen eines Erwerbs oder einer Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen, die Finanzierungsstruktur der Gesellschaft sowie Ziele und Bedingungen von Finanzierungen im Rahmen eines Erwerbs bzw. der Veräußerung von Immobilien. Der Ausschuss wirkt nach Maßgabe der Geschäftsordnung für den Vorstand an der Erteilung der Zustimmung bei Geschäften mit, für deren Vornahme der Vorstand der Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf. Der Immobilien- und Finanzierungsausschuss setzt sich wie folgt zusammen: Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Nebil Senman und Edward Scharfenberg.

Der Fusionsintegrierungsausschuss soll den Aufsichtsrat in seiner Aufgabe unterstützen, den Vorstand bei der Zusammenführung der Prime Office mit der Gesellschaft zu beraten. Dazu bedarf es einer Harmonisierung der beiden Unternehmensorganisationen und der Erarbeitung einheitlicher Standards, die für die Anschaffung, Finanzierung, Verwaltung, Überwachung und Verwertung von Immobilien sowie der damit zusammenhängenden Berichterstattung, Kommunikation und Veröffentlichungen gelten. Der Ausschuss für Fusionsintegrierung setzt sich zusammen aus den Herren Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Uwe E. Flach und Nebil Senman.

In Zusammenhang mit der im Januar/Februar 2014 umgesetzten Barkapitalerhöhung der Prime Office AG wurde ein Ausschuss Kapitalerhöhung gebildet, dem Herr Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Herr Uwe E. Flach und Herr Nebil Senman angehört.

CORPORATE GOVERNANCE

Zu einer verantwortungsvollen und wertorientierten Unternehmensführung gehört auch die Umsetzung des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK), der bei der Prime Office AG aber bereits weitestgehend umgesetzt ist. Im Geschäftsjahr 2013 war die Gesellschaft, da sie noch nicht börsennotiert war, noch nicht zur Abgabe einer Entsprechenserklärung verpflichtet. Im Zuge der Zulassung der Aktien der Prime Office AG zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse im Januar 2014 wird die Gesellschaft erstmals im Geschäftsjahr 2014, entsprechend der Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex, die Entsprechenserklärung auf der Unternehmenswebsite unter www.prime-office.de veröffentlichen und den Aktionären dauerhaft zugänglich machen.

Es bestehen keine tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte zwischen den Pflichten der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates der Gesellschaft sowie ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen.

PERSONALIA DES AUFSICHTSRATES UND DES VORSTANDS

Am 7. August 2013 hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft Herrn Alexander von Cramm, neben Herrn Overath mit Wirkung zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Verschmelzung zum Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt. Herr Jürgen Overath ist als Vorstand der Gesellschaft bestellt, doch bestand sein Anstellungsvertrag mit der German Acorn GmbH, die inzwischen auch mit der Gesellschaft verschmolzen ist. Mit Wirkung ab dem 1. Oktober 2013 wurde der bisherige Anstellungsvertrag von Herrn Overath mit der German Acorn durch einen neuen, mit der Gesellschaft abgeschlossenen Anstellungsvertrag ersetzt.

PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES 2013 SOWIE DES ABHÄNGIGKEITSBERICHTS

Hinsichtlich des Abhängigkeitsberichts des Vorstands für das Geschäftsjahr 2013 und des hierzu erstellten Prüfungsberichts des Abschlussprüfers hat der Aufsichtsrat in der Aufsichtsratssitzung vom 25. März 2014 folgendes zu Protokoll gegeben:

„Der Abhängigkeitsbericht zeigt auf, dass die Prime Office AG bei den dargestellten Rechtsgeschäften mit verbundenen Unternehmen angemessene Gegenleistungen erhielt und nicht benachteiligt wurde. Der Abhängigkeitsbericht wurde durch den Abschlussprüfer geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte folgenden Bestätigungsvermerk: „Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Aufgrund der eigenen Prüfung schließt sich der Aufsichtsrat der Beurteilung durch den Abschlussprüfer an und billigt dessen Bericht sowie den Abhängigkeitsbericht.“

Der Aufsichtsrat erörterte in der Sitzung des Aufsichtsrates am 25. März 2014 im Beisein von Vertretern des Abschlussprüfers die Kennzahlen des Jahres- und des Konzernabschlusses. Neben dem Bericht des Prüfungsausschusses standen den Aufsichtsratsmitgliedern umfangreiche Unterlagen im Vorfeld zur Verfügung, unter anderem der zusammengefasste Lagebericht, die Erklärung der Unternehmensführung sowie der Vergütungsbericht. Nach eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts zum 31. Dezember 2013 schloss sich der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer, der jeweils den uneingeschränkten Prüfungsvermerk erteilt hat, an. Der Aufsichtsrat stellte fest, dass Einwendungen nicht zu erheben waren. Der Aufsichtsrat teilte die im zusammengefassten Lagebericht enthaltene Beurteilung des Vorstands. Er billigte den Jahresabschluss, der damit nach § 172 AktG festgestellt war. Der Aufsichtsrat billigte ferner den Konzernabschluss nach § 171 Abs. 2 Satz 4 und 5 AktG. In der Sitzung am 25. März 2014 verabschiedete der Aufsichtsrat den Bericht des Aufsichtsrates, die Erklärung der Unternehmensführung sowie den Vergütungsbericht in der vorliegenden Fassung.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern der Prime Office AG für das hohe persönliche Engagement und die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr, insbesondere auch in Zusammenhang mit der Verschmelzung der OCM German Real Estate Holding AG mit der Prime Office REIT-AG.

Köln, den 25. März 2014

Hermann T. Dambach
Vorsitzender des Aufsichtsrates

CORPORATE- GOVERNANCE- BERICHT-

ERKLÄRUNG ZUR UNTER- NEHMENSFÜHRUNG

Vorstand und Aufsichtsrat der Prime Office AG arbeiten im Sinne des Unternehmens vertrauensvoll und eng zusammen und sind sich ihrer Verantwortung gegenüber Aktionären, Mietern sowie den Mitarbeitern bewusst. Gute Corporate Governance ist ein die Unternehmensbereiche übergreifender Anspruch, der das Vertrauen der Anleger, des Kapitalmarktes, der Mieter und Geschäftspartner, der Mitarbeiter und der Öffentlichkeit in die Unternehmensführung sowie die Unternehmenskontrolle stärkt. Vor diesem Hintergrund ist unter anderem auch eine aktive, nachhaltige und transparente Berichterstattung bzw. Kommunikation für die Prime Office AG von wesentlicher Bedeutung.

DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX UND ENTSPRECHENERKLÄRUNG GEMÄSS § 161 AKTG

Zu einer verantwortungsvollen und wertorientierten Unternehmensführung gehört auch die Umsetzung des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK), der bei der Prime Office AG aber bereits weitestgehend umgesetzt ist. Im Geschäftsjahr 2013 war die Gesellschaft, da sie noch nicht börsennotiert war, noch nicht zur Abgabe einer Entsprechenserklärung verpflichtet. Im Zuge der Zulassung der Aktien der Prime Office AG zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse im Januar 2014 wird die Gesellschaft erstmals im Geschäftsjahr 2014, entsprechend der Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex, die Entsprechenserklärung auf der Unternehmenswebsite unter www.prime-office.de veröffentlichen und den Aktionären dauerhaft zugänglich machen.

Die Prime Office AG entspricht derzeit und wird in Zukunft den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der zuletzt geltenden Fassung vom 13. Mai 2013 entsprechen, mit Ausnahme folgender Ausnahmen: Abweichend von Ziffer 3.8 des DCGK wurde ein Selbstbehalt bei der D&O-Versicherung in Bezug auf die Aufsichtsratsmitglieder bislang nicht vereinbart. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates der Prime Office AG werden bei ihren Personalentscheidungen weiterhin die gesetzlichen Bestimmungen beachten und die beruflichen und persönlichen Qualifikationen der jeweiligen Kandidaten, unabhängig von deren Geschlecht, berücksichtigen. Derzeit ist eine angemessene Berücksichtigung von Frauen bei der Besetzung von Positionen im Aufsichtsrat und Vorstand (Ziffern 5.1.2 und 5.4.1 Absatz 2 des DCGK) noch nicht

umgesetzt. Dies wird jedoch bei künftigen Neubesetzungen angestrebt, sofern geeignete Kandidatinnen zur Verfügung stehen. Ein Entsprechen mit der neuen Empfehlung vom Mai 2013 in Ziffer 4.2.2 des DCGK, wonach der Aufsichtsrat das Verhältnis der Vorstandsvergütung zur Vergütung des oberen Führungskreises und der Belegschaft insgesamt auch in der zeitlichen Entwicklung berücksichtigen soll, Ziffer 4.2.3 des DCGK (Höchstgrenze der Vergütung insgesamt) und Ziffer 4.2.5 (Darstellung von zusätzlichen Einzelheiten der Vergütung unter Gebrauch von Mustertabellen) wird zukünftig vom Aufsichtsrat geprüft. Aufgrund der im Januar 2014 in das Handelsregister eingetragenen Verschmelzung sowie der im Februar 2014 durchgeführten Barkapitalerhöhung haben die Arbeiten am Jahresabschluss und dem Konzernabschluss projektbedingt bis Ende März gedauert, sodass die Veröffentlichung des Jahresabschlusses bzw. des Konzernabschlusses erst Anfang April 2014 erfolgen wird. Damit wird Ziffer 7.1.2 des DCGK, wonach Jahresabschlüsse binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende veröffentlicht werden sollen, nicht erfüllt. In Zukunft soll der Ziffer 7.1.2 des DCGK diesbezüglich wieder entsprochen werden.

ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens vertrauensvoll und eng zusammen. Vor diesem Hintergrund stehen der Aufsichtsrat und Vorstand in regelmäßigen Kontakt und pflegen einen intensiven Austausch.

Es ist das Ziel, für den langfristigen Bestand der Prime Office AG und eine nachhaltige Wertschöpfung zu sorgen. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben für deutsche Aktiengesellschaften besteht für die Prime Office AG ein duales Führungssystem. Dieses stellt die personelle Trennung von Leitungs- und Überwachungsorgan sicher.

ARBEITSWEISE DES VORSTANDS

Die Prime Office AG wird seit der Verschmelzung der Prime Office REIT-AG und der OCM German Real Estate Holding AG von einem Vorstand mit zwei Mitgliedern geleitet. Ihre fachlichen Ressortzuständigkeiten sind wie folgt geregelt:

ALEXANDER VON CRAMM

Finanzierungen, Controlling und Rechnungswesen, Investor Relations, IT und Risikomanagement, Compliance, Recht und Steuern.

JÜRGEN OVERATH

Asset-, Property- und Vermietungsmanagement, technisches Management sowie Akquisition und Verkauf.

Dem Vorstand der Prime Office AG obliegt eigenverantwortlich die Verantwortung der Gesellschaft, die er gemeinschaftlich wahrnimmt. Seine Leitungsaufgabe umfasst die Festlegung von Unternehmenszielen, die strategische Ausrichtung des Unternehmens, dessen Steuerung, die Überwachung, die Unternehmensplanung und die Finanzierung.

Die detaillierte Ausgestaltung der Arbeit im Vorstand ist in der Geschäftsordnung für den Vorstand geregelt.

Der Vorstand der Prime Office AG stimmt sich mit dem Aufsichtsrat regelmäßig über die strategische Ausrichtung der Gesellschaft ab und sorgt für die Umsetzung. Dazu erörtert der Vorstand regelmäßig den Stand der Umsetzung und die Zielerreichung. Der Vorstand der Prime Office AG informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, intensiv und zeitnah über alle relevanten Fragen der Geschäftsentwicklung, der Finanz- und Ertragslage, der Planung, der Zielerreichung, der Risikolage und des Risikomanagements. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen werden erläutert und begründet.

Bestimmte Vorstandsentscheidungen bedürfen aufgrund der Bedeutung und des Gewichts der Zustimmung des Aufsichtsrats. Die zustimmungspflichtigen Geschäfte des Vorstands sind in der Geschäftsordnung für den Vorstand geregelt.

ARBEITSWEISE DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand. Bei Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft, wird der Aufsichtsrat vom Vorstand unmittelbar eingebunden. Entsprechende Entscheidungen benötigen die Zustimmung des Aufsichtsrates.

Die Amtszeiten der Mitglieder des Aufsichtsrats sind wie folgt. Bis 2016 ist Herr Edward P. Scharfenberg Mitglied des Aufsichtsrats. Bis 2017 sind die Herren Dambach, Flach und Senman Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft. Die Amtszeiten der Herren Professor Dr. Berger und Professor Dr. Wiedmann enden in 2018.

Zur Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat sich eine eigene Geschäftsordnung zu geben und aus seiner Mitte Ausschüsse zu bilden. Nach seiner gegenwärtigen Geschäftsordnung hat der Aufsichtsrat der Prime Office AG folgende Ausschüsse gebildet: Präsidialausschuss, Nominierungsausschuss, Prüfungsausschuss, Immobilien- und Finanzierungsausschuss, Fusionsintegrationsausschuss sowie den ad hoc gebildeten Ausschuss Kapitalerhöhung. Sie dienen der Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit und der Behandlung komplexer Sachverhalte.

Der Präsidialausschuss ist für die Beratung und Beschlussfassung in eiligen Angelegenheiten zuständig, soweit nicht gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen. Zudem ist er zuständig für die ständige Abstimmung mit dem Vorstand und dessen laufende Beratung sowie die Vorbereitung von Aufsichtsratsitzungen, soweit eine solche mit Rücksicht auf den Umfang und die Bedeutung der Beratungsgegenstände zweckdienlich ist. Ferner verantwortet der Präsidialausschuss den Abschluss und Inhalt von Dienstverträgen mit Vorstandsmitgliedern nach Maßgabe der hierzu vom gesamten Aufsichtsrat im Einzelfall gefassten Beschlüsse. Der Präsidialausschuss setzt sich zusammen aus Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Prof. Dr. Roland Berger und Uwe E. Flach.

Der Nominierungsausschuss bereitet Personalentscheidungen des Aufsichtsrates, insbesondere hinsichtlich der Zusammensetzung des Vorstands, vor. Der Ausschuss setzt sich zusammen aus Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Prof. Dr. Roland Berger und Uwe E. Flach.

Der Prüfungsausschuss bereitet die Entscheidungen des Aufsichtsrates über die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Vereinbarungen mit Abschlussprüfern vor, analysiert das Risikomanagement der Gesellschaft und berät den Aufsichtsrat zu dessen Weiterentwicklung. Der Prüfungsausschuss setzt sich wie folgt zusammen: Prof. Dr. Harald Wiedmann (Vorsitzender), Uwe E. Flach und Nebil Senman.

Der Immobilien- und Finanzierungsausschuss erörtert mit dem Vorstand mögliche Ziele und Bedingungen eines Erwerbs oder einer Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen, die Finanzierungsstruktur der Gesellschaft sowie Ziele und Bedingungen von Finanzierungen im Rahmen eines Erwerbs bzw. der Veräußerung von Immobilien. Der Ausschuss wirkt nach Maßgabe der Geschäftsordnung für den Vorstand an der Erteilung der Zustimmung bei Geschäften mit, für deren Vornahme der Vorstand der Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf. Der Immobilien- und Finanzierungsausschuss setzt sich wie folgt zusammen: Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Nebil Senman und Edward Scharfenberg.

Der Fusionsintegrationsausschuss soll den Aufsichtsrat in seiner Aufgabe unterstützen, den Vorstand bei der Zusammenführung der verschmolzenen Gesellschaften zu beraten. Dazu bedarf es einer Harmonisierung der beiden Unternehmensorganisationen und der Erarbeitung einheitlicher Standards, die für die Anschaffung, Finanzierung, Verwaltung, Überwachung und Verwertung von Immobilien sowie der damit zusammenhängenden Berichterstattung, Kommunikation und Veröffentlichungen gelten. Der Ausschuss für Fusionsintegration setzt sich zusammen aus den Herren Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Uwe E. Flach und Nebil Senman.

In Zusammenhang mit der im Januar/Februar 2014 umgesetzten Barkapitalerhöhung der Prime Office AG wurde ein Ausschuss Kapitalerhöhung gebildet, dem Herr Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Herr Uwe E. Flach und Herr Nebil Senman angehören.

Der Aufsichtsrat prüft die Effizienz seiner Tätigkeit und die Unabhängigkeit seiner Mitglieder. Die Aufsichtsratsmitglieder legen Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat unverzüglich offen. In seinem Bericht an die Hauptversammlung wird der Aufsichtsrat dann über aufgetretene Interessenkonflikte und deren Behandlung berichten.

WESENTLICHE UNTERNEHMENSFÜHRUNGS- PRAKTIKEN

Compliance dient der Einhaltung von Recht und Gesetz. Der Vorstand hat nach den Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu sorgen. Insofern wirkt der Vorstand auf die Beachtung der gesetzlichen Vorgaben durch alle Mitarbeiter der Prime Office AG hin und steht vor diesem Hintergrund im direkten Austausch mit seinen Mitarbeitern, denn der Ruf und das Vertrauen der Aktionäre, der Mieter und der Geschäftspartner hängt von den Mitarbeitern der Prime Office AG ab. Vor diesem Hintergrund plant die Prime Office AG einen Verhaltenskodex, der bestimmte Verhaltensgrundsätze aufzeigt.

Compliance ist im Vorstand dem Vorstandsmitglied Herrn Alexander von Cramm zugeordnet. Dieser ist für die Überwachung und die Einhaltung von Compliance-Regeln verantwortlich. Verstöße werden nicht toleriert, sondern abschließend aufgeklärt und geahndet. Neben disziplinarischen Maßnahmen kann die Nichteinhaltung von Recht und Gesetz auch zur Beendigung von Dienstverhältnissen, zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen oder zu Strafanzeigen führen.

Compliance-Sachverhalte erörtert der Vorstand zudem mit dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates.

DIRECTOR'S DEALINGS BZW. MELDE- PFLICHTGE WERTPAPIERGESCHÄFTE

Nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz müssen Personen, die bei einem Emittenten von Aktien Führungsaufgaben wahrnehmen, eigene Geschäfte mit Aktien des Emittenten oder sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten, insbesondere Derivaten, dem Emittenten und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) mitteilen. Diese Anzeigepflicht gilt demnach für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sowie weitere Führungspersonen der Prime Office AG, die regelmäßig Zugang zu Insiderinformationen haben und zu wesentlichen unternehmerischen Entscheidungen ermächtigt sind. Die Anzeigepflicht gilt zudem für Personen, die mit diesen Führungspersonen in einer engen Beziehung stehen, sowie juristische Personen, bei denen die Führungspersonen oder ihnen nahestehende Personen Führungsaufgaben wahrnehmen oder die von diesen kontrolliert werden.

Im Geschäftsjahr 2013 erfolgten keine nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz meldepflichtigen Transaktionen (Director's Dealings). Im Geschäftsjahr 2014 erwarb das Vorstandsmitglied Jürgen Overath am 11. Februar 2014 im Rahmen der Kapitalerhöhung durch Ausübung von Bezugsrechten 3.512 Aktien der Prime Office AG mit einem Geschäftsvolumen von EUR 9.833,60. Das Geschäft erfolgte außerbörslich zu einem Bezugspreis von EUR 2,80. Zudem erwarb das Aufsichtsratsmitglied Prof. Dr. Harald Wiedmann am

18. Februar 2014 32.000 Aktien der Prime Office AG mit einem Geschäftsvolumen von EUR 90.944. Das Geschäft erfolgte auf XETRA zu einem Kurs von EUR 2,842.

UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION

Die Prime Office AG informiert ihre Aktionäre, die Vertreter der Presse und die interessierte Öffentlichkeit regelmäßig über die Lage der Gesellschaft und über wesentliche Geschäftsereignisse. Insbesondere sind dies Unternehmens- und Pressemitteilungen, Ad-hoc-Mitteilungen, Quartals- und Halbjahresfinanzberichte sowie Jahresabschlüsse. Zudem hält die Gesellschaft neben Analysten- und Pressekonferenzen auch Hauptversammlungen ab.

In der Kommunikation mit der Öffentlichkeit befolgt die Prime Office AG die Prinzipien der Unverzüglichkeit, der Transparenz und Offenheit, der Nachhaltigkeit, der Verständlichkeit sowie die Gleichbehandlung von Aktionären. Dabei werden alle Mitteilungen und Informationen auch in englischer Sprache veröffentlicht.

Auf der Unternehmenshomepage der Gesellschaft befinden sich umfangreiche Informationen über das Unternehmen, seine Immobilien und das Portfolio und insbesondere Unternehmens- und Pressemitteilungen, Finanzberichte, Finanzkalender mit allen wesentlichen Unternehmensterminen. Zudem befinden die auf der Unternehmenswebsite umfangreiche Informationen zur Aktie, den Kursverlauf sowie Director's Dealings, d.h. Informationen über den Erwerb bzw. Verkauf von Aktien der Gesellschaft oder sich darauf beziehender Finanzinstrumente gemäß § 15a WpHG.

RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

Neben dem nach §§ 264 ff. HGB aufzustellenden handelsrechtlichen Jahresabschluss stellt die Prime Office AG nach §§ 290 ff. HGB i. V. m. § 315a HGB einen Konzernabschluss auf Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS) auf. Zudem veröffentlicht die Prime Office AG unterjährig Quartalsfinanzberichte sowie den Halbjahresfinanzbericht nach IFRS.

Der Jahresabschluss nach HGB sowie der Konzernabschluss nach IFRS werden durch den von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer geprüft. Der Aufsichtsrat befasst sich zudem mit den Jahres- und Konzernabschlüssen, dem Halbjahresfinanzbericht und den Quartalsberichten.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung vom Juli 2013 wurde die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, als Abschlussprüfer der Gesellschaft gewählt. Bei den Sitzungen des Prüfungsausschusses über den Einzel- und Jahresabschluss nimmt der Abschlussprüfer teil und stellt die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung vor.

VERGÜTUNGSBERICHT

VERGÜTUNG DER VORSTANDSMITGLIEDER

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder der Prime Office AG erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder. Die Vergütung des Vorstands besteht aus einer festen sowie einer variablen Komponente.

Der Anstellungsvertrag mit Herrn Jürgen Overath enthält neben einer festen jährlichen Vergütung von EUR 336.000 eine jährliche erfolgsabhängige Vergütung, die sich aus einer kurzfristigen Erfolgsvergütung mit einer einjährigen Bemessungsgrundlage (Short Term Incentive – „STI“) und einer langfristigen Erfolgsvergütung mit einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage von vier Geschäftsjahren (Long Term Incentive – „LTI“) zusammensetzt. Die STI beträgt bei einer Zielerreichung von 100 % EUR 125.000 und kann bei einer Zielüberschreitung maximal EUR 175.000 betragen. Werden die Ziele in einem Jahr insgesamt um weniger als 70 % erreicht, wird keine STI gewährt. 70 % der STI werden unmittelbar nach Feststellung des testierten Jahresabschlusses für das jeweilige Kalenderjahr ausgezahlt. Weitere 10 % werden nach Ablauf von zwei Jahren und weitere 20 % nach Ablauf von drei Jahren ausgezahlt, wenn sich zu diesen jeweiligen weiteren Zahlungszeitpunkten die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft nicht so verschlechtert hat, dass der Aufsichtsrat berechtigt gewesen wäre, die Bezüge gemäß § 87 Abs. 2 AktG herabzusetzen.

Die LTI wird erstmals nach vier Jahren gewährt und anschließend jährlich. Die LTI berechnet sich auf Grundlage eines Ausgangsbetrags von EUR 50.000. Dieser Betrag erhöht oder verringert sich nach Maßgabe der Entwicklung der Funds From Operations (FFO) pro Aktie, der Net Asset Value (NAV) pro Aktie sowie des Aktienkurses der Gesellschaft innerhalb der letzten vier Jahre. Bei einer negativen Entwicklung der genannten Werte führt dies zu einer Verringerung des Betrags, wobei bei einer Wertentwicklung von -35 % oder schlechter die LTI vollständig entfällt. Eine positive Entwicklung der Werte führt zu einer Erhöhung des Betrags auf maximal EUR 150.000.

Daraus folgt, dass die jährliche Vergütung wenigstens die feste Vergütung von EUR 336.000 erreicht und sich aufgrund der STI um höchstens EUR 175.000 und aufgrund der LTI um höchstens EUR 150.000 erhöhen kann. Dies bedeutet, dass die höchstmögliche variable Vergütung von EUR 325.000 stets geringer ist als die feste Vergütung von EUR 336.000 und die auf nachhaltigen Elementen beruhenden Vergütungsbestandteile (Festvergütung und LTI) mit mindestens EUR 336.000 und höchstens EUR 486.000 gegenüber der kurzfristigen Erfolgsvergütung (STI) von höchstens EUR 175.000 in jedem Fall deutlich überwiegen. Überdies werden 30 % der STI für mindestens zwei Jahre einbehalten und kommen bei einer wesentlichen Verschlechterung der Gesellschaftsverhältnisse nicht zur Auszahlung, es sei denn, dass Herr Overath die Verschlechterung nicht zu vertreten hat. Im Ergebnis ist dadurch auch fast ein Drittel der kurzfristigen Erfolgsvergütung an die langfristige Unternehmensentwicklung geknüpft.

Jürgen Overath war bis September 2013 nicht bei der Gesellschaft angestellt und erhielt bis dahin auch keine Bezüge von der Gesellschaft. Sein Anstellungsverhältnis bestand in der Vergangenheit mit der German Acorn Real Estate GmbH als Geschäftsführer dieser Gesellschaft. Mit Wirkung ab dem 1. Oktober 2013 wurde der bisherige Anstellungsvertrag von Herrn Overath mit der German Acorn durch den oben beschriebenen Anstellungsvertrag mit der Gesellschaft ersetzt. Im Geschäftsjahr 2013 belief sich die anteilige feste Vergütung auf EUR 84.000 sowie die anteilige variable Vergütung auf EUR 28.750 (für das gesamte Jahr: EUR 115.000) zuzüglich EUR 50.000 als Ausgangsbetrag des oben beschriebenen LTIs.

Die ursprünglichen OCM German Real Estate Holding AG-Aktionäre haben Herrn Jürgen Overath im Dezember 2006 eine vertragliche Zusage gegeben, aufgrund derer er bei einem Verkauf von mehr als 50 % der Aktien der OCM-Aktionäre an der Gesellschaft eine erfolgsbezogene Zahlung erhält. Die etwaige Belastung aus dieser Zusage tragen ausschließlich die OCM-Aktionäre und ihre Gesellschafter.

Alexander von Cramm: Herr von Cramm war bis zum Wirksamwerden der Verschmelzung nicht bei der Gesellschaft angestellt. Bereits im Vorfeld der Verschmelzung hat die Gesellschaft, handelnd durch ihren Aufsichtsrat, am 7. August 2013 mit Herrn von Cramm einen auf das Wirksamwerden der Verschmelzung aufschiebend bedingten Anstellungsvertrag abgeschlossen. Der Anstellungsvertrag entspricht im Wesentlichen dem bisher bei der Prime Office REIT-AG bestehenden Vertrag, weshalb der Anstellungsvertrag und die darin vorgesehene Vergütung auch von den Regelungen des Anstellungsvertrags mit Herrn Overath abweichen.

Der Anstellungsvertrag sieht ein festes Jahresgehalt von EUR 240.000 vor, daneben werden eine zweckgebundene Zahlung zur Verwendung für die Altersvorsorge anstelle einer betrieblichen Altersvorsorge in Höhe von EUR 30.000 sowie eine Dienstwagenpauschale in Höhe von EUR 12.000 gewährt. Zudem erhält Herr von Cramm eine variable Vergütungskomponente in Höhe von 0,5 % der von der Gesellschaft im Geschäftsjahr erzielten Funds from Operations (FFO), wobei der Aufsichtsrat diese bei unterdurchschnittlicher Leistung auf 0,4 % der FFO verringern und bei überdurchschnittlicher Leistung auf bis zu 0,6 % der FFO erhöhen kann. Herr von Cramm nimmt zudem an einem Incentivierungsprogramm teil. Dabei werden Herrn von Cramm jährlich 15.000 fiktive Aktien („PSU“) gewährt, die nach einer Laufzeit von drei Jahren in bar ausgezahlt werden. Die Höhe der Auszahlung ist dabei abhängig von zwei voneinander unabhängigen sog. Performance-Hebeln (Entwicklung des FFO je Aktie der Gesellschaft sowie Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft), welche zu einer Erhöhung oder Verringerung der Zahl der fiktiven Aktien führen können und die daher auch negative Entwicklungen reflektieren.

Einer offenen und transparenten Kommunikation entsprechend, wird nachfolgend auch die Vergütung für das Geschäftsjahr 2013 dargestellt, obgleich Herr von Cramm in dem Zeitraum nicht bei der Gesellschaft angestellt war. Für das Jahr 2013 bzw. für den Zeitraum bis zum Wirksamwerden der Verschmelzung wurde Herrn von Cramm von der Prime Office REIT-AG neben seinem festen

Jahresgehalt von EUR 240.000, der zweckgebundenen Zahlung zur Verwendung für die Altersvorsorge (EUR 30.000) und der Dienstwagenpauschale (EUR 12.000) die jährliche PSU-Zuteilung von 15.000 fiktiven Aktien gewährt. Zudem erhielt Herr von Cramm unter Nichtanwendbarkeit der oben beschriebenen FFO basierten Vergütungskomponente in 2013 einen Bonus von EUR 260.000, davon EUR 160.000 in bar und einen Betrag von EUR 100.000 in PSUs (was bei Zugrundelegung des relevanten Aktienkurses der Prime Office REIT-AG vom 17. Januar 2014 einer Zuteilung von 31.736 fiktiven Aktien entsprach).

Zusagen im Zusammenhang mit der Beendigung der Tätigkeit Jürgen Overath: Der Anstellungsvertrag von Herrn Overath sieht bei einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrags, die nicht aus einem von Herrn Overath zu vertretenden wichtigen Grund erfolgt, einen Anspruch von Herrn Overath in Höhe von zwei Jahresvergütungen vor, jedoch nicht höher als die Bruttobezüge der Restlaufzeit des Anstellungsvertrags. Bei einem Kontrollwechsel steht Herrn Overath ein Kündigungsrecht seines Anstellungsvertrags zu, bei dessen Ausübung die Abfindung drei Jahresvergütungen beträgt, jedoch nicht höher als die Bruttobezüge der Restlaufzeit des Anstellungsvertrags.

Alexander von Cramm: Der Anstellungsvertrag von Herrn von Cramm enthält entsprechend der bisherigen vertraglichen Regelung mit der Prime Office REIT-AG eine Regelung zur Begrenzung der Abfindung bei vorzeitigem Ende der Bestellung unter Berücksichtigung der Empfehlungen zum Abfindungs-Cap in Ziffer 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex, die grundsätzlich – mit einigen Klarstellungen zur Frage des Kontrollwechsels – unverändert fortgilt. Dementsprechend werden bei einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit von Herrn von Cramm, die nicht auf einem (zur Kündigung des Anstellungsvertrags berechtigenden) wichtigen Grund beruht, Abfindungszahlungen an Herrn von Cramm den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten (Abfindungs-Cap). Diese Regelung gilt auch bei einem Kontrollwechsel, wobei das Abfindungs-Cap in einem solchen Fall 150 % des bei einer sonstigen vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit geltenden Abfindungs-Caps beträgt, höchstens aber die Gesamtvergütung bis zur Restlaufzeit des Anstellungsvertrags. Bei einem Kontrollwechsel steht Herrn von Cramm ein Kündigungsrecht seines Anstellungsvertrags zu, bei dessen Ausübung die vorgenannte Abfindungsregelung greift.

Pensionszusagen wurden den Mitgliedern des Vorstands nicht gewährt.

D&O-VERSICHERUNG

Die Gesellschaft hat für ihre Organe eine D&O-Haftpflichtversicherung abgeschlossen.

AKTIENBESITZ DER VORSTANDSMITGLIEDER

Das Vorstandsmitglied Jürgen Overath hält insgesamt 13.612 Aktien der Prime Office AG.

VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Beginnend mit Wirksamwerden der Verschmelzung und der damit einhergehenden Änderung der Satzung der Gesellschaft erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrates für jedes volle Geschäftsjahr seiner Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von EUR 20.000. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält das Zweifache und der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats das Eineinhalbfache der festen Vergütung eines Mitglieds des Aufsichtsrates. Erreicht die Ergebnisgröße „Funds from Operations (FFO)“, wie sie im geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft oder, sofern ein solcher nicht aufgestellt werden muss, im geprüften Abschluss der Gesellschaft nach § 325 Abs. 2a HGB ausgewiesen wird, in einem Geschäftsjahr EUR 75.000.000, verdoppelt sich die jeweilige feste Vergütung ab Beginn des darauffolgenden Geschäftsjahrs. Besteht das betreffende Amt des Aufsichtsratsmitglieds nur während eines Teils eines Geschäftsjahrs, wird die Vergütung nur anteilig gewährt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten gegen Nachweis ferner Ersatz aller angemessenen Auslagen sowie Ersatz der auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtenden Umsatzsteuer, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrates berechtigt sind, die Umsatzsteuer gesondert in Rechnung zu stellen und dieses Recht ausüben.

Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat mit einer Gesellschaft der Prime Office Gruppe einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, der bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses besondere Vergünstigungen vorsieht.

Die Gesellschaft hat zugunsten der Mitglieder des Aufsichtsrates eine Vermögensschaden- und Haftpflichtversicherung zur Absicherung gegen Haftungsrisiken aus der Tätigkeit als Aufsichtsrat (D&O-Versicherung) abgeschlossen.

AKTIENBESITZ DER AUFSICHTSRATS- MITGLIEDER

Prof. Dr. Harald Wiedmann hält insgesamt 64.000 Aktien der Prime Office AG.

Im März 2014
Der Vorstand
Prime Office AG

GLOSSAR, STICHWORTVERZEICHNIS

Hier finden Sie einige ausgewählte Fachausdrücke des Kapitalmarkts und der Immobilienbranche.

Asset-Management	Identifikation, Beurteilung, Bewertung, Erwerb, Nutzung (einschließlich Neuvermietung) und Veräußerung der Immobilienbestände, einschließlich der Steuerung der Modernisierung und des Umbaus der Immobilien. Ausübung sämtlicher strategischer Verantwortlichkeiten mit dem Ziel einer wertorientierten Steuerung des Gesamtprozesses und Betreuung von Objekten und Portfolios in allen kaufmännischen und technischen Belangen.
Bruttoanfangsrendite	Verhältnis der Jahresnettomiete zum Kaufpreis der Immobilie ohne Erwerbsnebenkosten (in Prozent).
D&O-Versicherung	Versicherungsschutz zugunsten von Organen juristischer Personen bei Inanspruchnahme aufgrund von Schäden, die sie durch eine Pflichtverletzung verursacht haben und für die sie zusätzlich persönlich einstehen müssen.
EBIT	Earnings before Interest and Tax. Ergebnis vor Zinsen und Steuern.
EBITDA	Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation. Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen.
EBT	Earnings before Tax. Ergebnis vor Ertragsteuern.
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate. Zinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft.
Exit Tax	Steuervergünstigungen gemäß § 3 Nr. 70 EStG
Facility Management	Verwaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen. Hierzu gehört insbesondere das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement.
FFO	Funds from Operations. Aus Sicht der Gesellschaft eine für REIT-AGs maßgebliche, liquiditätsorientierte Kennziffer, die sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Rechnungswesen der Gesellschaft ableitet und die die aus der fortlaufenden Vermietungstätigkeit erzielten Einnahmen darstellt. Ausgehend vom operativen Ergebnis (EBIT) werden Bereinigungen um nicht liquiditätswirksame Effekte vorgenommen.
GAV	Gross Asset Value. Der im IFRS-Zwischenabschluss und in den IFRS-Einzelabschlüssen ausgewiesene Buchwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien der Gesellschaft zuzüglich kurzfristiger Vermögenswerte sowie im Bau befindlicher Immobilien (geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau).
Gesamtkostenverfahren	Eine nach HGB und IFRS anerkannte Form der Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung, bei der den Umsatzerlösen die Gesamtkosten der Betriebsleistung der Periode gegenübergestellt werden (anders als beim Umsatzkostenverfahren).
IAS	International Accounting Standards.
IFRS	International Financial Reporting Standards. IFRS steht in diesem Glossar für vom International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlichte Rechnungslegungsvorschriften, wie sie in der EU anzuwenden sind.
Immobilienfonds	Vermögensanlage in Grundstücken, die mit Wohn- oder Geschäftshäusern bebaut sind oder bebaut werden sollen. Bei geschlossenen Immobilienfonds wird in der Regel ein klar definiertes Objekt finanziert, z. B. ein Bürogebäude oder ein Einkaufszentrum. Nach der Finanzierung wird der Fonds geschlossen, d. h., es werden keine weiteren Scheine ausgegeben. Im Unterschied zu den geschlossenen Fonds können bei offenen Immobilienfonds Anteile jederzeit gekauft oder zurückgegeben werden.
Immobilienmanagement	Verwaltung von Wohn- oder Gewerbeimmobilien. Hierzu gehört insbesondere die klassische Mietverwaltung, das Betriebskostenmanagement, die Vermietung von Objekten, die Steuerung der Vermietung für den Eigentümer und das Instandhaltungsmanagement.
Immobilienportfolio	Zusammensetzung einer Kapitalanlage aus verschiedenen Objekten, die sich an verschiedenen Standorten befinden.
Investitionen	Unter Investitionen versteht die Gesellschaft Anschaffungskosten für den Erwerb von Immobilien. Hierunter fallen nicht Anschaffungsnebenkosten oder Renovierungskosten.
Jahresnettomiete	Vertraglich vereinbarte monatliche Miete ohne Umsatzsteuer und Nebenkosten(-vorauszahlungen) zum betrachteten Stichtag, multipliziert mit zwölf.
Landmark-Immobilie	Immobilien mit herausgehobener Bedeutung aufgrund der geografischen Lage und ihrer Konzeption.
Leerstandsquote	Beschreibt das Verhältnis der nicht vermieteten Fläche zur vermietbaren Gesamtfläche, jeweils zum betrachteten Stichtag.

LTV-Ratio	Loan-to-Value-Ratio. Beschreibt das Verhältnis der Summe der kurz- und langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten zum Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.
Lock-Up-Periode	Zeitraum nach dem Börsengang, in dem Aktionäre sich verpflichten, keine ihrer Aktien zu verkaufen.
Makrolage	Lage im Hinblick auf Standortfaktoren und Strukturdaten der Region, der Stadt und/oder des Stadtteils. Hierzu zählen u. a. Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Nähe zur Stadt oder ländliche Lage und Freizeitmöglichkeiten.
Mietoptionsrecht	Eine Vereinbarung im Mietvertrag, wonach einer der Vertragspartner (in der Regel der Mieter) das Recht hat, den befristeten Mietvertrag vor Ablauf der Vertragszeit durch einseitige Erklärung auf einen weiteren befristeten Zeitraum zu verlängern. In den Mietertabellen steht das Wort „Option“, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, für ein Optionsrecht des Mieters.
Mietrendite	Verhältnis der Jahresmiete zum jeweiligen Marktwert der Immobilie (in Prozent). Dabei ist zwischen den Kennzahlen der Brutto- und Nettomietrendite zu unterscheiden.
Mikrolage	Lage im Hinblick auf die nähere Umgebung, d. h. das nachbarliche Umfeld, die Infrastruktur, die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die Grünanbindung, die Nahversorgung, die Verkehrserschließung, die Park- und Anfahrtsmöglichkeiten, die Immissionsbelastung, die Himmelsrichtung, die zukünftige Entwicklung der Lage etc.
Multi-Tenant-Objekt	Bezeichnung für eine Immobilie mit mehreren Mietern.
NAV	Net Asset Value. Kennziffer, die den Substanzwert oder inneren Wert einer Immobilienaktie angibt. Er ist die Summe aller Vermögenswerte abzüglich Schulden (= Eigenkapital im jeweiligen IFRS-Zwischenabschluss bzw. IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft) und wird um latente Steuern sowie derivative Finanzinstrumente bereinigt.
„Off Market“-Transaktionen	Bezeichnung für Transaktionen außerhalb von Ausschreibungen oder Bieterverfahren.
Property Management	Siehe Immobilienmanagement.
REIT	Real Estate Investment Trust.
REIT-AG	Immobilien-Aktiengesellschaft mit börsennotierten Anteilen.
REIT-EK-Quote	Bezeichnet das Verhältnis des Eigenkapitals zum Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im jeweiligen IFRS-Zwischenabschluss bzw. IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft.
REITG	Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen.
Restmietlaufzeit	Verbleibende Vertragsdauer des betreffenden Mietverhältnisses bis zu seiner frühestmöglichen ordentlichen Beendigung.
Sanierungsmaßnahmen	Sanierungsmaßnahmen umfassen häufig Dacherneuerungsarbeiten, die Ersetzung überholter Heizungsanlagen, die Erneuerung von Wasserleitungen und der Elektroinstallation, die Renovierung von Gemeinschaftsflächen sowie Fassadensanierungen.
Staffelmietvereinbarung	Vereinbarung, gemäß der sich die zu zahlende Nettomiete zu einem vereinbarten Zeitpunkt erhöht, ohne dass es einer besonderen Aufforderung durch den Vermieter bedarf.
Track Record	Erfolgs- und Erfahrungsgeschichte.
Value-Added-Objekt	Büroimmobilien mit guter Substanz und in guten Lagen, deren Wertsteigerungspotenzial (z. B. durch Leerstandsreduzierung, Modernisierung oder Neupositionierung von Single-Tenant-Objekten in Multi-Tenant-Objekten) genutzt werden soll.
Verbraucherpreisindex	Vom Statistischen Bundesamt ermittelter und veröffentlichter Verbraucherpreisindex für Deutschland.
Vermietungsquote	Beschreibt das Verhältnis der vermieteten Fläche zur vermietbaren Gesamtfläche, jeweils zum betrachteten Stichtag.
Vor-REIT-AG	Aktiengesellschaft, die einzelne Voraussetzungen einer REIT-AG nach dem REITG erfüllt und beim Bundeszentralamt für Steuern entsprechend registriert ist.
Wertsicherungsklausel	Klausel, die die Höhe der Nettomiete an einen bestimmten Vergleichsmaßstab (z. B. den Verbraucherpreisindex) bindet. Veränderungen des Vergleichsmaßstabs führen dann in der Regel automatisch zu einer entsprechenden Anpassung der Nettomiete.

FINANZKALENDER 2014

13. Mai 2014	Q1/2014
20. Mai 2014 (Maternus Haus, Köln)	ordentliche Hauptversammlung
5. August 2014	Halbjahresfinanzbericht 2014
10. September 2014	SRC Forum Immobilien, Frankfurt
22. September 2014	German Corporate Conference Berenberg/Goldman Sachs, München
23.–25. September 2014	Baader Investment Conference, München
23.–25. September 2014	EPRA-Konferenz, London
01. Oktober 2014	9th SG Pan European Real Estate Conference, London
06.–08. Oktober 2014	Expo Real, München
4. November 2014	9-Monats-Finanzbericht 2014
24.–26. November 2014	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
November 2014	Commerzbank Commercial RE Seminar, London

KONTAKT

Prime Office AG
Maarweg 165
50825 Köln
Tel. +49 (0) 221/88 29 100
Fax +49 (0) 221/888 29 199
info@prime-office.de
www.prime-office.de

Kontakt IR und PR:
Richard Berg
Head of Investor Relations & Corporate Communications
Tel. +49 (0) 221/888 29 160
Fax +49 (0) 221/888 29 199
richard.berg@prime-office.de

IMPRESSUM

Herausgeber: Der Vorstand der Prime Office AG, Köln
Konzept und Gestaltung: Stern GmbH, Wiesbaden
Stand: April 2014
© Prime Office AG, Köln

