

ZUSAMMEN WACHSEN.

INHALTSVERZEICHNIS

S. 3 BRIEF DES VORSTANDS

S. 10 DAS UNTERNEHMENSPORTRÄT

S. 12 Unternehmensvorstellung

S. 14 Pro-forma-Geschäftsverlauf 2013 und Prognose 2014

S. 30 Unternehmensaufbau

S. 34 Vorstand und Management

S. 38 DIE UNTERNEHMENSSTRATEGIE

S. 40 Strategische Schwerpunkte

S. 42 Geschäftstätigkeiten

S. 46 DIE PRIME-OFFICE-AKTIE

S. 52 DAS PORTFOLIO

S. 56 Streuung und Struktur

S. 61 Vermietungserfolge und ausgesuchte Highlights

S. 72 DIE KOMMUNIKATION

S. 76 KONTAKT UND IMPRESSUM

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

das letzte Jahr war für unsere Gesellschaft von fundamentaler Bedeutung. Mit der Verschmelzung der Prime Office REIT-AG auf die OCM German Real Estate Holding AG, jetzt firmierend unter Prime Office AG, haben wir im Januar 2014 den Grundstein zur Schaffung einer führenden Büroimmobiliengesellschaft in Deutschland mit Fokus auf Metropolregionen bzw. Ballungsräumen gelegt. Darüber hinaus war das Geschäftsjahr 2013 für uns von intensiver Arbeit auf der Immobilien- und der Finanzierungsseite geprägt. Nach der Verschmelzung verfügen wir über ein geografisch diversifiziertes Büroimmobilienportfolio mit 57 Objekten und einem Marktwert von rund 1,9 Mrd. Euro. Die Gesamtmietfläche liegt bei rund 950.000 m². Mit mehr als 550 verwalteten Mietverträgen erzielen wir eine vertragliche Jahresnettomiete von 112 Mio. Euro.

EINE FÜHRENDE, ERTRAGS- UND DIVIDENDENSTARKE BÜROIMMOBILIEN- GESELLSCHAFT WURDE GESCHAFFEN

Durch den Zusammenschluss haben wir die Größe unseres Immobilienportfolios nachhaltig gesteigert und eine führende, ertrags- sowie dividendenstarke und zugleich adäquat kapitalisierte Büroimmobiliengesellschaft geschaffen, die auf weiteres Portfoliowachstum ausgerichtet ist.

Dem Zusammenschluss waren intensive Due-Diligence-Prozesse vorangegangen. Der für alle Parteien vorteilhaften Transaktionsstruktur stimmten die Aktionäre der OCM German Real Estate Holding AG und der Prime Office REIT-AG im September 2013 mit deutlichen Mehrheiten zu.

Nachdem im Laufe des vierten Quartals 2013 die Voraussetzungen beider Transaktionspartner erfüllt worden waren, konnte der Zusammenschluss zu Jahresbeginn 2014 umgesetzt werden. So wurde die Verschmelzung der Prime Office REIT-AG auf die OCM German Real Estate Holding AG mit der Eintragung in das Handelsregister der OCM German Real Estate Holding AG am 21. Januar 2014 wirksam.

„Neben den Maßnahmen zur Umsetzung der Verschmelzung haben wir aber auch das operative Immobiliengeschäft mit Hochdruck verfolgt und konnten sowohl in der Vermietung als auch im Verkauf Erfolge erzielen.“



DAS OPERATIVE IMMOBILIENGESCHÄFT STAND NEBEN DER UMSETZUNG DER VERSCHMELZUNG IM FOKUS: VERMIETUNGSLEISTUNG MIT RUND 170.000 M² IN 2013 ENTSPRICHT CA. 18 % DER GESAMTMIETFLÄCHE

Neben den Maßnahmen zur Umsetzung der Verschmelzung haben wir insbesondere das operative Immobiliengeschäft mit Hochdruck verfolgt und konnten sowohl in der Vermietung als auch im Verkauf Erfolge erzielen.

Im Gesamtjahr 2013 erzielten wir eine Vermietungsleistung von rund 170.000 m², was ca. 18% der gesamten Mietfläche unseres gemeinsamen Portfolios entspricht. Dabei lag das Neuvermietungsvolumen bei rund 54.000 m², während für etwa 116.000 m² Anschlussvermietungen erzielt werden konnten.

Bei den Neuvermietungen ist insbesondere der Abschluss eines langfristigen Mietvertrags mit der Daimler AG, Stuttgart, über rund 15.400 m² attraktive Büro- und Lagerfläche sowie 220 Pkw-Stellplätze im Büroensemble „emporia“ in Stuttgart-Möhringen hervorzuheben. Zudem haben wir mit der HSBC Bank zwei langfristige Mietverträge über zusätzliche Mietflächen von insgesamt rund 7.000 m² in Düsseldorf geschlossen. Insgesamt war das Geschäftsjahr durch eine hohe Anzahl verlängerter Mietverträge gekennzeichnet. Als größere Anschlussvermietungen sind dabei die Mietverträge über rund 14.900 m² an die Daimler AG in Böblingen, über rund 9.100 m² an das Relexa Hotel in Ratingen und über knapp 8.500 m² Büro- und sonstige Flächen an das Bankhaus HSBC in Düsseldorf zu nennen.

Die in 2013 getätigten Immobilienverkäufe erfolgten unter bilanz- und portfoliostategischen Gesichtspunkten. Insgesamt wurden zwischen Januar 2013 und Februar 2014 acht Immobilien in Düsseldorf (2), Hamburg, München (2), Stuttgart, Darmstadt und Wolfsburg veräußert, sodass ein Transaktionsvolumen von insgesamt rund 320 Mio. Euro erzielt werden konnte. Gemessen am gesamten Transaktionsvolumen gewerblich genutzter Immobilien in Deutschland im Jahr 2013 von insgesamt rund 30 Mrd. Euro, lag der Anteil der Prime Office bei rund 1%.

UNSERE PORTFOLIOREFINANZIERUNGEN ALS WEITERER MEILENSTEIN: ATTRAKTIVE, LANGFRISTIGE UND KAPITALMARKTKONFORME FINANZIERUNGSSTRUKTUR GESICHERT

Der Abschluss der Refinanzierungen für die beiden Portfolios der OCM German Real Estate Holding AG stellt einen weiteren wesentlichen Meilenstein des Geschäftsjahres 2013 dar. Dabei wurden die Portfolios mit einem Kreditvolumen zum 31. Dezember 2013 von rund 927 Mio. Euro langfristig und zu attraktiven Konditionen refinanziert. Die Refinanzierung für das sogenannte Homer-Portfolio erfolgte mit einem Volumen von 370 Mio. Euro und einer Laufzeit bis zum 30. September 2018. Das Herkules-Portfolio wurde mit einem Volumen von 425 Mio. Euro und einer Laufzeit bis zum 18. Dezember 2018 (rund 48%) bzw. bis zum 18. Dezember 2020 (rund 52%) refinanziert. Unsere Gesellschaft verfügt heute mit einer durchschnittlichen gewichteten Restlaufzeit der Kreditverträge von rund 5,1 Jahren und einer Zinsbelastung von rund 3,7% über eine attraktive, langfristige und kapitalmarktkonforme Finanzierungsstruktur. Dabei wirkt sich das erreichte Zinsniveau in Verbindung mit der deutlichen Reduzierung der Verschuldung im Zuge der Rückführung von Darlehensverbindlichkeiten aufgrund der erfolgten Objektverkäufe zukünftig nachhaltig positiv auf das Ertrags-, FFO- und Dividendenpotenzial unserer neuen Prime Office AG aus.

GESCHÄFTSJAHR 2013 GEPRÄGT VON TRANSAKTIONS-BEDINGTEN EINMAL- UND SONDEREFFEKTEN

Wirtschaftlich war das Geschäftsjahr 2013 auf Pro-forma-Basis, d. h. auf Basis der Annahme, dass die beiden Gesellschaften bereits im Gesamtjahr 2013 verschmolzen waren, von Einmaleffekten geprägt. Dabei handelte es sich zum einen um Bewertungseffekte, die im Wesentlichen aufseiten der Prime Office REIT-AG aufgetreten sind. Zum anderen gab es Sondereffekte im Zusammenhang mit der Verschmelzung (Transaktionskosten) sowie bei den Finanzierungskosten, die das Ergebnis entsprechend belastet haben.

Bei Pro-forma-Erträgen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 135,1 Mio. Euro lag das Pro-forma-Nettoergebnis aus der Vermietung im Geschäftsjahr 2013 bei 120,5 Mio. Euro. Insgesamt erzielte die Prime Office AG ein negatives Pro-forma-Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von rund 4,3 Mio. Euro. Das Pro-forma-Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert betrug rund -115,7 Mio. Euro. Hintergrund waren im Wesentlichen die Marktwertanpassungen des Immobilienportfolios der Prime Office REIT-AG. Das Pro-forma-Finanzergebnis wurde im vergangenen Geschäftsjahr von Sondereffekten in Zusammenhang mit Einmalzahlungen zur Ablösung von Swapverträgen in Verbindung mit der vorzeitigen Rückführung von Bankdarlehen sowie der teilweisen Tilgung von Darlehen geprägt und betrug -106,8 Mio. Euro. Insgesamt lag das Pro-forma-Konzernergebnis inklusive der oben beschriebenen Einmal- und Sondereffekte, jedoch ohne Ergebniseffekte aus der Erstkonsolidierung bei -124,0 Mio. Euro.

„Wir machen gemeinsame Sache.
Die Erfolgsbasis: unser Know-how.“

„Wir
Sach
unsk



*...zusammen
Die Erfolgsbasis:
now-now.*

„Für den Büroimmobilienmarkt
in Deutschland rechnen wir
im Geschäftsjahr 2014 mit einer
insgesamt stabilen Entwicklung.“

Das um die Effekte aus der Zeitbewertung des Immobilienportfolios sowie der derivativen Finanzinstrumente bereinigte Pro-forma-Periodenergebnis, das auch als EPRA-Ergebnis bezeichnet wird, fiel im Berichtszeitraum positiv aus. Demnach wurde im Geschäftsjahr 2013 ein Pro-forma-Überschuss in Höhe von 14,1 Mio. Euro erwirtschaftet.

Die Pro-forma-Funds-from-Operations (FFO) lagen im Gesamtjahr 2013 bei rund 42 Mio. Euro. Aufgrund der Leerstände insbesondere im Portfolio der Prime Office REIT-AG sowie von Objektverkäufen sanken diese gegenüber dem Vorjahr.

Zum 31. Dezember 2013 betrug die Pro-forma-Eigenkapitalquote 33,6%. Nach der Verschmelzung im Januar 2014 platzierten wir im Rahmen einer im Februar 2014 durchgeführten Kapitalerhöhung insgesamt rund 46,6 Mio. neue Aktien und generierten daraus Bruttoemissionserlöse in Höhe von 130,4 Mio. Euro. Die generierten Erlöse wurden im Wesentlichen für die Reduktion der Verschuldung im Rahmen der im Februar erfolgreich abgeschlossenen Refinanzierungen eingesetzt, wodurch es uns gelungen ist, die Eigenkapitalquote auf 40% zu steigern und der LTV auf rund 58% zu reduzieren.

WEITERES WACHSTUM GEPLANT

Der Fokus unseres Geschäftsmodells liegt auf renditeorientiertem Asset-Management insbesondere von Büroimmobilien in deutschen Metropolregionen bzw. Ballungsräumen. Parallel dazu zielt unsere Strategie auf die selektive Nutzung wertschöpfender Investitionen und attraktiver Akquisitionsgelegenheiten in Lagen, in denen in der Vergangenheit signifikante Wertsteigerungen erzielt werden konnten. Auch wollen wir potenzielle Verkaufschancen zur Erzielung attraktiver Veräußerungserlöse im Immobilienzyklus nutzen. Insgesamt bilden die Größe und der hohe Diversifikationsgrad unseres Portfolios eine robuste Basis für stabile Cashflows, eine hohe und wachsende Ertragskraft sowie die nachhaltige Fähigkeit, Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, attraktive Dividenden auszuschütten.

Wir wollen die Konsolidierung der deutschen Büroimmobilienbranche in den kommenden Jahren nicht nur begleiten, sondern aktiv mitgestalten. Dabei ermöglichen uns die Profitabilität unseres Portfolios, unsere solide und konservative Finanzierungsstruktur sowie eine moderate Zinsbelastung, in die Substanz der Prime Office AG zu investieren. Dies schafft die Basis für weiteres Portfoliowachstum. Darüber hinaus streben wir eine deutliche Erhöhung der Marktkapitalisierung und der Liquidität unserer Aktie an der Börse an. Unser Ziel ist mittelfristig die Aufnahme der Aktie der Prime Office AG in den MDAX der Deutschen Börse.

**AUSBLICK 2014:
BEI EINER INSGESAMT STABILEN ENTWICKLUNG DES
BÜROIMMOBILIENMARKTES WOLLEN WIR DIE FFO
VON AKTUELL 41,9 MIO. EURO AUF 44-46 MIO. EURO
IN 2014 STEIGERN**

Für den Büroimmobilienmarkt in Deutschland rechnen wir im Geschäftsjahr 2014 mit einer insgesamt stabilen Entwicklung. Der Leerstand dürfte auch im laufenden Jahr mit rund 8% auf einem relativ niedrigen Niveau verharren. Zudem ist davon auszugehen, dass sich die Renditen in den wichtigsten Bürostandorten in Deutschland überwiegend konstant entwickeln werden. Inwieweit sich jedoch politische Unwägbarkeiten, wie aktuell die Krise auf der Krim, möglicherweise negativ auf die volkswirtschaftliche Gesamtlage auswirken, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

Für das Geschäftsjahr 2014 rechnen wir ohne Immobilienkäufe oder -verkäufe mit Erträgen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 112 bis 114 Mio. Euro. Auf dieser Basis wollen wir die FFO von pro forma rund 41,9 Mio. Euro im Jahr 2013 auf 44 – 46 Mio. Euro im aktuellen Geschäftsjahr steigern. Unterstützend wirkt dabei die Verbesserung des Finanzergebnisses im Zuge der reduzierten Verschuldung, der attraktiven und nachhaltig verbesserten Finanzierungskonditionen infolge der Portfoliorefanzierungen sowie der Nutzung von Synergien, die wir im Rahmen der Verschmelzung nutzen können.

Die Höhe des Konzernergebnisses hängt außer von 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. Wir sind davon überzeugt, dass das Immobilienportfolio im Wesentlichen stabilisiert werden konnte, und gehen davon aus, dass die Vermietungserfolge zukünftig zu Werterhöhungen führen werden. Insgesamt wird das Konzernergebnis in 2014 von Sondereffekten aus 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.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung unseres Vorhabens, durch die Verschmelzung der Prime Office REIT-AG auf die OCM German Real Estate Holding AG eine führende, ertrags- und dividendenstarke Büroimmobiliengesellschaft zu schaffen, danken wir Ihnen sehr herzlich. Wir werden auch in Zukunft alles daransetzen, die gesteckten Ziele im Sinne unserer Aktionärinnen und Aktionäre zu erreichen.

Ihr
Vorstand der Prime Office AG

Werte

leben:

DAS UNTERNEHMENSPORTRÄT

UNTERNEHMENSVORSTELLUNG

QUALITÄT VERBINDET:

SEIT DER VERSCHMELZUNG DER PRIME OFFICE REIT-AG AUF DIE OCM-GRUPPE
FIRMIERT DAS UNTERNEHMEN ALS PRIME OFFICE AG. SYNERGIEEFFEKTE
VERSPRECHEN STARKE WETTBEWERBSVORTEILE UND HERVORRAGENDE
ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN. EIN KURZER ÜBERBLICK.

DIE NEUE PRIME OFFICE AG.

Im Januar 2014 wurden die ehemalige Prime Office REIT-AG und die OCM German Real Estate Holding AG mit allen beteiligten Gesellschaften sowie dem bisherigen externen Asset-Manager der OCM-Gruppe, der German Acorn, zu einem neuen Unternehmen zusammengeführt. Es entstand die Prime Office AG.

Ziel des Zusammenschlusses war und ist die Schaffung einer führenden Büroimmobilien-gesellschaft in Deutschland, die als starke wirtschaftliche Einheit am Kapital- und Immobilienmarkt agiert. Mit der Verschmelzung der Unternehmen ging die Zusammenlegung der Immobilienportfolios einher. Dadurch wurde die Marktstellung des neuen Unternehmens gestärkt und weiter ausgebaut: Ein führendes, ertrags- und dividendenstarkes – sowie adäquat kapitalisiertes – Büroimmobilienunternehmen wurde geschaffen.

Natürlich gilt es nun, die Marktposition stetig weiter auszubauen. Zu diesem Zweck fokussiert die Prime Office AG ihre Geschäftsaktivitäten auf die aussichtsreichsten Regionen. Dazu gehören die deutschen Metropolregionen bzw. Ballungsräume; hierbei wird vor allem Wert auf eine attraktive, diversifizierte Mieterstruktur gelegt. Gleichzeitig wird der Ausbau des Portfolios verfolgt. Darüber hinaus wurde die Finanzierungsstruktur des neuen Unternehmens nachhaltig verbessert, sodass die Prime Office AG heute über eine attraktive, langfristige Finanzierungsstruktur verfügt. Durch die Integration der Managementstrukturen der German Acorn und deren Zusammenführung mit den bestehenden Strukturen von Prime Office wurden alle wesentlichen Managementfunktionen internalisiert. Damit bietet sich die Möglichkeit, zusätzliche Kostenvorteile und Skaleneffekte zu heben. Und somit eine Gesellschaft mit führender Kostenstruktur weiterzuentwickeln.

DAS JAHR 2013 IM ÜBERBLICK:

DA DIE VERSCHMELZUNG ERST 2014 ABGESCHLOSSEN WURDE, BILDET DER KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2013 DEN UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLUSS NICHT AB. FÜR EINE WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS 2013 WURDEN DIE ERTRAGS-, DIE VERMÖGENS- UND DIE FINANZLAGE AUF PRO-FORMA-BASIS ANALYSIERT.

Auch wenn das Geschäftsjahr 2013 ganz im Zeichen der Vorbereitungen für den Zusammenschluss der Prime Office REIT-AG und der OCM German Real Estate Holding AG stand, so erfolgte die Verschmelzung der beiden Gesellschaften zur Prime Office AG erst mit Eintragung im Handelsregister am 21. Januar 2014. Vor diesem Hintergrund bildet der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 den Unternehmenszusammenschluss nicht ab. Um den Geschäftsverlauf 2013 wirtschaftlich sinnvoll zu erörtern, erfolgt die nachfolgende Darstellung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage für das Geschäftsjahr 2013 inklusive entsprechender Vorjahres-Vergleichswerte auf Pro-forma-Basis. Da die beiden Gesellschaften bislang keine Geschäftsbeziehungen unterhielten, erfolgt die Darstellung der Pro-forma-Zahlen aus der Summe der separat erstellten IFRS-(Konzern-)Abschlüsse für 2012 und 2013, ohne die Berücksichtigung von Effekten aus der Erstkonsolidierung, die erst zum 21. Januar 2014 erfolgt.

INTERESSANTE EINBLICKE, VIELVERSPRECHENDE AUSBLICKE.

PRO-FORMA-ERTRAGSLAGE

in Mio. Euro	2013	2012
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	135,1	159,9
Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten	25,7	28,0
Umlegbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	-24,9	-28,0
Nicht umlegbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	-15,4	-13,8
Nettoergebnis aus der Vermietung	120,5	146,1
Verwaltungsaufwand	-11,8	-10,4
Sonstige Erträge	7,3	4,8
Sonstige Aufwendungen	-15,8	-1,6
Erlöse aus Abgängen von Immobilien	215,6	146,3
Aufwendungen aus Abgängen von Immobilien	-219,9	-147,7
Ergebnis aus Veräußerung von Immobilien	-4,3	-1,4
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-115,7	-52,1
Ergebnis vor Steuern und Zinsen	-19,8	85,4
Finanzergebnis	-106,8	-88,6
Periodenergebnis vor Steuern	-126,6	-3,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	2,6	1,7
Pro-forma-Konzernergebnis	-124,0	-1,5
Pro-forma-Ergebnis je Aktie		
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie* (in Euro)	-0,93	-0,01

* ZUR BERECHNUNG VERWENDET: 133.941.345 AKTIEN NACH VERSCHMELZUNG.



KÖLN, MAARWEG

PRÄGENDE EINMALEFFEKTE

Wirtschaftlich war das Geschäftsjahr 2013 von Einmaleffekten geprägt. Dabei handelte es sich zum einen um Bewertungseffekte, die im Wesentlichen aufseiten der Prime Office REIT-AG aufgetreten sind. Zum anderen beeinflussten Sondereffekte wie Beratungs-, Due-Diligence-, Gutachter- und Transaktionskosten in Verbindung mit der Vorbereitung und Durchführung der Verschmelzung sowie Finanzierungskosten im Zusammenhang mit der Ablösung und Refinanzierung von Darlehen die Geschäftsentwicklung in 2013.

PRO-FORMA-ERGEBNIS

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Pro-forma-Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von 135,1 Mio. Euro erzielt, die aufgrund der Veräußerung von Immobilien sowie aufgrund vorübergehender Leerstände in verschiedenen Objekten unter dem Pro-forma-Vergleichswert der Vorjahresperiode (159,9 Mio. Euro) liegen. Entsprechend lagen die Pro-forma-Erträge aus an Mieter weiterbelasteten Nebenkosten in 2013 mit 25,7 (Vorjahr: 28,0) Mio. Euro und die pro forma umlegbaren Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen in Höhe von -24,9 (Vorjahr: -28,0) Mio. Euro unter den Werten des Vorjahres. Bei den umlegbaren Aufwendungen handelt es sich u. a. um Wartungs- und Heizkosten, Grundsteuern sowie Kosten der Objektverwaltung. Die pro forma nicht umlegbaren Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen, dies sind nicht abziehbare Vorsteuern, aufgrund mietvertraglicher Regelungen vom Vermieter zu tragende Wartungs- und Instandhaltungskosten, sowie immobilienbezogene Rechts- und Beratungskosten sowie Leerstandskosten, lagen mit -15,4 (Vorjahr: -13,8) Mio. Euro über dem Vergleichswert der Vorperiode, insbesondere wegen des Leerstandsanstiegs. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2013 leerstandsbedingt sowie aufgrund der Veräußerung von Objekten ein um 18% reduziertes Pro-forma-Nettoergebnis aus der Vermietung in Höhe von 120,5 (Vorjahr 146,1) Mio. Euro realisiert.

Der Pro-forma-Verwaltungsaufwand lag in 2013 mit insgesamt -11,8 Mio. Euro leicht über dem Vorjahreswert (-10,4 Mio. Euro). Der Verwaltungsaufwand umfasst im Wesentlichen die Personalaufwendungen für die insgesamt 34 Mitarbeiter sowie die Vorstände in 2013, Prüfungs-, Rechts- und Beratungs- sowie Gutachterkosten.

Pro forma wurden in 2013 sonstige Erträge in Höhe von 7,3 (Vorjahr: 4,8) Mio. Euro realisiert. Wie im Vorjahr fielen hierunter im Wesentlichen Erträge aus der Ablösung von Rückbauverpflichtungen, in 2013 insbesondere durch den früheren Hauptmieter im Objekt Kastor in Frankfurt in Höhe von rund 1,5 Mio. Euro sowie durch Mieter in den Objekten in Frankfurt (Gutleutstraße) in Höhe von 0,3 Mio. Euro bzw. in Köln (Maarweg) in Höhe von 0,2 Mio. Euro. Darüber hinaus konnten wir sonstige Erträge aus einer Mietgarantie in Höhe von rund 1,7 Mio. Euro sowie Mietabstandszahlungen in Höhe von 0,3 Mio. Euro realisieren.

Pro forma stiegen die sonstigen Aufwendungen gegenüber 2012 signifikant auf -15,8 (Vorjahr: -1,6) Mio. Euro. Ursache hierfür waren insbesondere die Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung der Verschmelzung (-11,2 Mio. Euro).

Pro forma erwirtschaftete die Prime Office Erlöse aus Abgängen von Immobilien in Höhe von 215,6 (Vorjahr: 146,3) Mio. Euro und Aufwendungen aus Abgängen von Immobilien von -219,9 (Vorjahr -147,7) Mio. Euro, sodass das Pro-forma-Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in 2013 -4,3 Mio. Euro nach -1,4 Mio. Euro im Vorjahr beträgt. Mit Nutzen- und Lastenübergang in 2013 wurden Objekte in Wolfsburg, Darmstadt, München (2) und Düsseldorf veräußert.

Pro forma musste im Geschäftsjahr 2013, im Wesentlichen aufgrund der teilweise bereits unterjährig vorgenommenen Marktwertanpassungen des Immobilienbestands der Prime Office REIT-AG, mit -115,7 Mio. Euro ein deutlich schlechteres Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in Kauf genommen werden als in 2012. Aufgrund der beschriebenen Entwicklung weist der Prime Office Konzern im Geschäftsjahr 2013 ein negatives Pro-forma-Ergebnis vor Steuern und Zinsen in Höhe von -19,8 (Vorjahr: +85,4) Mio. Euro aus.

PRO-FORMA-FINANZERGEBNIS

Auch das Pro-forma-Finanzergebnis des Prime Office Konzerns wurde in 2013 von Sondereffekten belastet. Die geringeren Zinsaufwendungen aus den insbesondere Anfang 2013 erfolgten Darlehensrückführungen wurden durch Einmalzahlungen zur Ablösung von Swapverträgen bei der vorzeitigen Rückführung von Bankdarlehen überkompensiert. Mit -106,8 Mio. Euro lag das Pro-forma-Finanzergebnis deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres (-88,6 Mio. Euro).

Unter Einbeziehung des Pro-forma-Finanzergebnisses sowie eines Pro-forma-Ertrags aus Steuern auf Einkommen und Ertrag in Höhe von 2,6 (Vorjahr: 1,7) Mio. Euro lag das Pro-forma-Periodenergebnis insbesondere aufgrund der verschiedenen Einmal- und Sondereffekte im Geschäftsjahr 2013 bei -124,0 (Vorjahr: -1,5) Mio. Euro.

Das „EPRA-Ergebnis“, d. h. das um die Effekte aus der Zeitbewertung des Immobilienportfolios, der Veräußerungsergebnisse, der Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Verschmelzung sowie der derivativen Finanzinstrumente bereinigte Pro-forma-Periodenergebnis fiel im Berichtszeitraum positiv aus. Demnach wurde ein Pro-forma-EPRA-Ergebnis in Höhe von 14,1 (Vorjahr: 43,5) Mio. Euro erwirtschaftet.

PRO-FORMA-FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Pro forma lagen die Funds from Operations (FFO) im Gesamtjahr 2013 mit rund 41,9 Mio. Euro aufgrund von Leerstand und Objektveräußerungen unter den Pro-forma-FFO in 2012 in Höhe von rund 54,6 Mio. Euro.

in Mio. Euro	2013	2012
Pro-forma-Konzernergebnis	-124,0	-1,50
(a) Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	115,7	52,10
(b) Verluste aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4,3	1,40
(c) Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Verschmelzung	11,2	0,00
(d) Sondereffekte aus der Ablösung von derivativen Finanzinstrumenten	32,9	0,00
(e) Latente Steuern im Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	-26,0	-8,47
Pro-forma-EPRA-Ergebnis	14,1	43,53
Pro-forma-EPRA-Ergebnis je Aktie* (in Euro)	0,11	0,33
Konzernspezifische Anpassungen:		
Zinsaufwendungen für verzinsliche Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen	4,2	4,3
Pro-forma-Ergebnis nach konzernspezifischen Anpassungen	18,3	47,8
Pro-forma-Ergebnis nach konzernspezifischen Anpassungen je Aktie* (in Euro)	0,14	0,36

* ZUR BERECHNUNG VERWENDET: 133.941.345 AKTIEN NACH VERSCHMELZUNG.

in Mio. Euro	2013	2012
Nettoergebnis aus der Vermietung	120,5	146,1
Verwaltungsaufwand	-11,8	-10,4
Sonstige Erträge	7,3	4,8
Sonstige Aufwendungen*	-4,4	-1,6
Finanzergebnis**	-69,7	-84,3
Pro-forma-Funds-from-Operations (FFO)	41,9	54,6
Pro-forma-FFO je Aktie*** (in Euro)	0,31	0,41

* BEREINIGT UM TRANSAKTIONSKOSTEN DER VERSCHMELZUNG (11,2 MIO. EURO) UND REFINANZIERUNG (0,2 MIO. EURO).

** BEREINIGT UM DIE NICHT ZAHLUNGSWIRKSAMEN ZINSAUFWENDUNGEN FÜR DIE MIT EINEM RANGRÜCKTRITT VERSEHENDEN VERZINSLICHEN DARLEHEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN, BIS ZUM ZEITPUNKT DER EINLAGE INS EIGENKAPITAL (2013: 4,2 MIO. EURO; 2012: 4,3 MIO. EURO) SOWIE UM SONDEREFFEKTE AUS DER VORZEITIGEN BEENDIGUNG VON SWAPS (2013: 32,9 MIO. EURO).

*** ZUR BERECHNUNG VERWENDET: 133.941.345 AKTIEN NACH VERSCHMELZUNG.

PRO-FORMA-VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

in Mio. Euro	31.12.2013	31.12.2012
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.904,1	2.306,1
Derivative Finanzinstrumente, langfristiger Teil	5,8	10,8
Übrige langfristige Vermögenswerte	1,1	2,4
Summe langfristige Vermögenswerte	1.911,0	2.319,3
Kurzfristige Vermögenswerte		
Derivative Finanzinstrumente, kurzfristiger Teil	0,0	1,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11,6	50,7
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	12,5	3,8
Zahlungsmittel	80,2	181,9
	104,3	237,8
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	104,4	17,3
Summe kurzfristige Vermögenswerte	208,7	255,1
	2.119,7	2.574,4
PASSIVA		
Eigenkapital	711,5	761,7*
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verzinsliche Darlehen, langfristiger Teil	196,2	892,2
Derivative Finanzinstrumente, langfristiger Teil	43,8	96,3
Summe langfristige Verbindlichkeiten	240,0	988,5*
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verzinsliche Darlehen, kurzfristiger Teil	1.060,5	773,5
Derivative Finanzinstrumente, kurzfristiger Teil	6,0	23,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30,5	20,0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	9,1	6,9
	1.106,1	824,2
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerten	62,1	0,0
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	1.168,2	824,2
	2.119,7	2.574,4
Fremdkapitalquote (in %)	66,43	70,41
Eigenkapitalquote (in %)	33,57	29,59

* IN 2012 BERÜCKSICHTIGUNG DES VERZINSLICHEN DARLEHENS GEGENÜBER NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN ALS WIRTSCHAFTLICHES EIGENKAPITAL.

Die Pro-forma-Bilanzsumme hat sich aufgrund des Abgangs von fünf als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie wegen der Verwendung der teilweise bereits zum 31. Dezember 2012 eingezahlten Kaufpreise zur Tilgung der Darlehen deutlich verkürzt. Durch die vollständige Verwendung der Zuflüsse aus den Verkäufen zur Tilgung der verzinslichen Darlehen konnte die Pro-forma-Eigenkapitalquote trotz negativem Pro-forma-Periodenergebnis um rund vier Prozentpunkte verbessert werden.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 1.904,1 Mio. Euro werden mit dem durch CBRE ermittelten Marktwert bilanziert. Die teilweise bereits unterjährig erfolgten Abwertungen in Höhe von insgesamt -115,7 Mio. Euro betrafen auch mittlerweile veräußerte Objekte sowie insbesondere im Bestand befindliche Objekte mit hohem Leerstand.

Bei den übrigen kurzfristigen Pro-forma-Vermögenswerten in Höhe von 12,5 Mio. Euro handelt es sich im Wesentlichen um abgegrenzte Transaktionskosten für die im Januar 2014 refinanzierten Darlehen des Homer- und der Herkules-Portfolios der OCM in Höhe von insg. 5,8 Mio. Euro sowie um abgegrenzte Kosten in Höhe von 2,7 Mio. Euro für die im Februar 2014 durchgeführte Kapitalerhöhung. Im Vorjahr wurde in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen die Kaufpreisforderung in Höhe von 41,7 Mio. Euro aus dem Verkauf des Prime Office REIT-AG Objektes in Hamburg ausgewiesen, die am 31. Januar 2013 fällig war.

In der Pro-forma-Bilanz zum 31. Dezember 2013 wurden „als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte“ in Höhe von 104,4 Mio. Euro ausgewiesen. Dabei handelt es sich um das Objekt Düsseldorf (Yorckstraße) für das am 12. Dezember 2013 ein Kaufvertrag notariell beurkundet wurde, der den Übergang von Nutzen und Lasten am 1. Januar 2014 regelt. Des Weiteren wurde auch das Objekt Hamburg (Gotenstraße) als zur Veräußerung gehalten klassifizierter Vermögenswert ausgewiesen. Für das Objekt wurde am 17. Oktober 2013 ein Kaufvertrag notariell beurkundet. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 31. Januar 2014. Letztendlich wurde auch ein Objekt in Stuttgart/Fellbach als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Für das Objekt waren zum Stichtag 31. Dezember 2013 die Kaufvertragsverhandlungen bereits weit fortgeschritten, sodass bereits am 18. Januar 2014 ein Kaufvertrag notariell beurkundet wurde. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 18. Februar 2014.

Die Veränderung des Pro-forma-Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus dem negativen Pro-forma-Periodenergebnis in Höhe von -124,0 Mio. Euro sowie aus gegenläufiger Entwicklung der sonstigen Rücklagen aufgrund der Veränderung der Rücklagen für derivative Finanzinstrumente.

Zum 31. Dezember 2013 waren die vertraglich schon gesicherten Refinanzierungen des Homer- und der Herkulesportfolios sowie die Barkapitalerhöhung noch nicht vollzogen. Daher wurden diese Maßnahmen in der Pro-forma-Bilanz nicht abgebildet. Vor diesem Hintergrund werden erhebliche Teile der verzinslichen Darlehen als kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen. Zudem beträgt die Eigenkapitalquote noch 33,2%.

Nach der Verschmelzung haben wir im Rahmen einer im Februar 2014 durchgeführten Barkapitalerhöhung insgesamt rund 46,6 Mio. neue Aktien platziert, die zu Bruttoemissionserlösen in Höhe von 130,4 Mio. Euro geführt haben. Die Erlöse wurden im Wesentlichen für die Reduktion der Verschuldung verwendet, sodass der LTV auf rund 58% gesenkt werden konnte. Mit der Barkapitalerhöhung und dem Abschluss der Refinanzierung stieg die Eigenkapitalquote auf rund 40%.



PRO-FORMA-NET-ASSET-VALUE

Der Pro-forma-Net-Asset-Value (NAV) des Prime Office Konzerns betrug zum Stichtag 31. Dezember 2013, d. h. vor der Kapitalmaßnahme, die im Februar 2014 abgeschlossen wurde, insgesamt 711,5 Mio. Euro. Der Wert entspricht dem EPRA-NNAV. Bereinigt um die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente (-44,0 Mio. Euro) der Pro-forma-Konzernbilanz, resultiert ein EPRA-NAV zum Stichtag in Höhe von 755,5 Mio. Euro.

in TEUR	2013	2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.904,1	2.306,1
Verzinsliche Darlehen	-1.256,7	-1.665,7*
Zahlungsmittel	80,2	181,9
Sonstige Aktiva und Passiva	-16,1	-60,6
Net Asset Value (NAV)	711,5	761,7
Net Asset Value (NAV) je Aktie** (in Euro)	5,31	5,69
Auswirkungen aus der Ausübung von Optionen, Wandelgenussrechten und anderen Eigenkapitalrechten	0,0	0,0
Verwässerter NAV nach Ausübung von Optionen, Wandelgenussrechten und anderen Eigenkapitalrechten	711,5	761,7
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	44,0	107,9
Verwässerter EPRA-NAV	755,5	869,6
Verwässerter EPRA-NAV je Aktie** (in Euro)	5,64	6,49
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-44,0	-107,9
Verwässerter EPRA-NNAV	711,5	761,7
Verwässerter EPRA-NNAV je Aktie** (in Euro)	5,31	5,69

* BERÜCKSICHTIGUNG DER VERZINSLICHEN DARLEHEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN ALS EIGENKAPITAL.
 ** ZUR BERECHNUNG VERWENDET: 133.941.345 AKTIEN NACH VERSCHMELZUNG.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

IMMOBILIENVERKÄUFE

Mit Kaufvertrag vom 17. Oktober 2013 wurde das Objekt Gotenstraße in Hamburg zu einem Kaufpreis von 8,2 Mio. Euro 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 62 Mio. Euro 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 Schwwestergesellschaft 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 PRIME OFFICE REIT-AG

Die Vorstände der Gesellschaft und der Prime Office REIT-AG haben am 7. August 2013 in notariell beurkundeter Form einen Vertrag über die Verschmelzung der Prime Office REIT-AG mit der Gesellschaft (den „Verschmelzungsvertrag“) geschlossen. Die Verschmelzung der Prime Office REIT-AG auf die Gesellschaft wurde von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 23. September 2013 und von der Hauptversammlung der Prime Office REIT-AG am 24. September 2013 beschlossen. Die Eintragung der Verschmelzung der Prime Office REIT-AG auf die Gesellschaft im Handelsregister des Amtsgerichts Köln erfolgte am 21. Januar 2014 und damit auch die Erhöhung des Grundkapitals auf 133.941.345 Euro. 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 Prime Office REIT-AG erlangt, dementsprechend erfolgt die Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses zum 21. Januar 2014. Zu diesem Zeitpunkt verfügt die Prime Office REIT-AG 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 verkauft wurde, Übergang von Nutzen und Lasten am 18. Februar 2014.

Die gesamten Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs (beizulegender Zeitwert der übertragenen Gegenleistung) beliefen sich auf 166,2 Mio. Euro. Die Anschaffungskosten, also die gewährte Gegenleistung für die übernommenen Vermögenswerte und Schulden der Prime Office REIT-AG, bemessen sich nach dem Wert der ausgegebenen Anteile an der Gesellschaft. Die Verschmelzung der Prime Office REIT-AG erfolgte durch die Ausgabe von 51.941.345 neuen Aktien der Gesellschaft. Nach IFRS 3.33 ist bei einem Unternehmenszusammenschluss durch Anteils-

tausch 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 Prime Office REIT-AG, 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 Prime Office REIT-AG wurde am Tag vor dem Erlöschen mit einem Schlusskurs von 3,199 Euro gehandelt.

Die daraus abgeleitete Börsenkapitalisierung in Höhe von 166,2 Mio. Euro 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 ermitteln:

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 146,1 Mio. Euro 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.

in Mio. Euro	Vorläufige beizulegende Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt
Vermögenswerte	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	604,7
Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	0,2
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)	5,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4,0
Sonstige Vermögenswerte	2,4
Ertragsteuerforderungen	0,5
Liquide Mittel	42,6
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	34,0
	694,2
Schulden	
Verzinsliche Darlehen (lang- und kurzfristig)	329,1
Derivative Finanzinstrumente	43,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5,5
Sonstige Verbindlichkeiten	3,5
	381,9
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert (vorläufig)	312,3
Übertragene Gegenleistung	166,2
Vorläufiger Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss	146,1

BARKAPITALERHÖHUNG

Am 14. Februar 2014 wurde die Erhöhung des Grundkapitals auf 180.529.633 Euro 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 130,4 Mio. Euro. Nach Abzug der von der Gesellschaft zu tragenden Provision der Konsortialbanken und sonstiger Kosten beträgt der Nettoemissionserlös 128,6 Mio. Euro.

REFINANZIERUNG DER DARLEHEN

Am 19. Dezember 2013 wurde der Vertrag zur Refinanzierung des Homer-Akquisitionsdarlehens in Höhe von 370 Mio. Euro – 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 % oder, 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 bzw. 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 zugrunde liegenden Darlehensvertrages vereinbart. Die 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 475 Mio. Euro – das Herkules-Refinanzierungsdarlehen – unterzeichnet. Das Darlehen wurde am 20. Februar 2014 in Höhe von insgesamt 425 Mio. Euro ausgezahlt. Das Herkules-Refinanzierungsdarlehen ist in einer Tranche in Höhe von 202 Mio. Euro mit einer Laufzeit bis zum 18. Dezember 2018 („Tranche A“) und einer weiteren Tranche in Höhe von 223 Mio. Euro („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 eine 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 74,8 Mio. Euro zur Tilgung des Homer-Akquisitionsdarlehens und 33,1 Mio. Euro zur Tilgung des Herkules-Akquisitionsdarlehens in Anspruch genommen worden. Mit frei verfügbarer Liquidität sowie unter Verrechnung des neuen Homer-Refinanzierungsdarlehens in Höhe von 370 Mio. Euro 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 425 Mio. Euro 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 55,4 Mio. Euro und 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 endet jeweils am 30. September 2018.

Zusätzlich wurden für das Homer-Refinanzierungsdarlehen am gleichen Tag zwei Zinsswaps 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 EURIBOR 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 340 Mio. Euro 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 EURIBOR.



PROGNOSE: AUSBLICK 2014

Das Geschäftsjahr 2014 wird maßgeblich durch die Integration der Prime Office REIT-AG 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 24 Mio. Euro belasten.

Für das Geschäftsjahr 2014 wird auf Basis des aggregierten Portfolios und auf Basis des aktuellen Businessplans Like for Like mit Erträgen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 112–114 Mio. Euro geplant. Dabei wird erwartet, den Leerstand von 19,9% zu reduzieren. Das Konzernergebnis aus der Vermietung wird aufgrund der jüngsten Verkäufe von Immobilien gegenüber dem Pro-forma-Geschäftsjahr 2013 zurückfallen.

Das Finanzergebnis 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 dank der reduzierten Verschuldung, der attraktiven Finanzierungsstruktur infolge der Portfolio-refinanzierung sowie der Nutzung von Synergien im Zuge der Verschmelzung, die Proforma-FFO von 41,9 Mio. Euro in 2013 im Gesamtjahr 2014 auf 44–46 Mio. Euro steigern zu können.

Die Höhe des Konzernergebnisses hängt außer von der Entwicklung des Nettoergebnisses 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 Hinblick auf das Westend Ensemble und den diesbezüglichen Fortgang der Vermietungsverhandlungen bzw. Verkaufsaktivitäten, das Ergebnis der Gesellschaft belasten. Insgesamt wird das Konzernergebnis in 2014 von Sondereffekten aus der Verschmelzung geprägt sein. Trotz der mit der Verschmelzung sowie der im Anschluss erfolgten Kapitalerhöhung verbundenen Transaktionskosten wird daher im Geschäftsjahr 2014 ein erheblicher Konzernüberschuss erwartet.

UNTERNEHMENSAUFBAU

EIN SOLIDES FUNDAMENT

DAS ERFOLGSMODELL DER PRIME OFFICE AG BASIERT IM WESENTLICHEN AUF
DREI SÄULEN: EIN STARKES ASSET-MANAGEMENT FÜR WERTSTEIGERUNGEN
IN DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE. EIN PROFITABLES PORTFOLIO MIT
ANGEMESSENER RISIKOVERTEILUNG, ATTRAKTIVER KOSTENSTRUKTUR UND HOHER ERTRAGSKRAFT
SOWIE EINE LANGFRISTIG UND KONSERVATIV ANGELEGTE FINANZIERUNGSTRUKTUR
MIT ATTRAKTIVEN KUNDENKONDITIONEN.

TREPTOWERS, BERLIN, AN DEN TREPTOWERS



FÜR DYNAMISCHE ERFOLGE.

Neugestaltung und Ausbau des Unternehmens führen zu einer Vielzahl von Wettbewerbsstärken auf unterschiedlichsten Feldern: Zunächst ist das Unternehmen auf dem Büroimmobilienmarkt in Deutschland tätig – einem Land mit guten Aussichten auf weitere Steigerungen des Bruttoinlandsprodukts und wachsende Beschäftigungszahlen. Schon diese übergreifenden Faktoren sollten sich in sinkenden Leerständen an führenden Bürostandorten bemerkbar machen.

Weiterhin vergrößerte sich im Zuge der Verschmelzung das Portfolio. Zudem führte die größere Marktkapitalisierung zu einem deutlich höheren Handelsvolumen. Auch hierdurch ergeben sich Wachstumsperspektiven für die Zukunft. Insbesondere kann Wachstum künftig auch mittels Eigenkapitalmaßnahmen über den Kapitalmarkt finanziert werden.

In erster Linie richtet das erweiterte Unternehmen seinen Fokus jedoch weiterhin auf ein renditeorientiertes Asset-Management von Büroimmobilien in Ballungsräumen bzw. Metropolregionen sowie auf 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.



KASTOR, FRANKFURT, PLATZ DER EINHEIT

ERFOLGSBAUSTEIN ASSET-MANAGEMENT

Durch ihr aktives Immobilienmanagement hatte die OCM-Gruppe schon in der Zeit zwischen ihrer Gründung und Verschmelzung den Leerstand deutlich senken, die durchschnittliche Mietrestlaufzeit (WALT) erhöhen sowie mehrere Objekte erfolgreich verkaufen können. Diese Erfolge sollen nun mit dem erweiterten Portfolio fortgesetzt werden.

Unter dieser Zielsetzung konzentriert sich das Asset-Management der neuen Prime Office AG auf die wesentlichen Wertschöpfungsprozesse wie Vermietungsmanagement, Mieterausbau und Investitionen in die allgemeine Gebäudesubstanz. Hierbei erfolgt eine regionale Fokussierung, um eine kontinuierliche Mieter- und Objektbetreuung sicherzustellen.

Das Asset-Management der Prime Office AG erfolgt intern. Jeder einzelne der 19 Mitarbeiter dieses breit aufgestellten und hoch spezialisierten Bereichs verfügt über langjährige Erfahrung. Bei der Optimierung des Portfolios wird das Asset-Management im Vermietungs- und Technikbereich von internen Spezialisten unterstützt. Dagegen wird das technische und kaufmännische Gebäudemanagement „vor Ort“ von spezialisierten und deutschlandweit aufgestellten externen Dienstleistungsgesellschaften erbracht. Hierdurch kann das Unternehmen Kostenvorteile realisieren und von der Professionalität der im Markt etablierten Dienstleister profitieren.

STABILES PORTFOLIO MIT DIVIDENDENPOTENZIAL

Das aggregierte Portfolio der Prime Office AG weist eine etwa 28%ige Single- und eine 72%ige Multi-Tenant-Struktur auf. Dank dieser überwiegenden Mehrmieterstruktur mit Mietern aus verschiedensten Branchen sowie einer durchschnittlichen Mietrestlaufzeit von 5,0 Jahren ist die Grundlage für stabile und diversifizierte Mieteinnahmen gelegt.

Dies wurde erst durch die Zusammenführung der bisherigen Mehrmieterstrategie (Multi-Tenant-Strategie) der OCM-Gruppe mit dem bisherigen Einmieterschwerpunkt (Single-Tenant-Schwerpunkt) der Prime Office möglich. In Verbindung mit dem aktiven Asset-Management der verschmolzenen German Acorn entstand ein starkes Geschäftsmodell.

Dieses Modell bietet aufgrund von Größe und Diversifikation seines Portfolios sowie der attraktiven und diversifizierten Mieterstruktur ein hohes Maß an Stabilität. In der Folge entstehen stabile Cashflows, eine insgesamt hohe und wachsende Ertragskraft – und damit eine nachhaltige Dividendenfähigkeit.

KONSERVATIVE FINANZIERUNGSSTRUKTUR MIT ATTRAKTIVEN KUNDENKONDITIONEN

Die Prime Office AG strebt eine Loan-To-Value-Ratio von ca. 55 % bis max. 60 % an. Nach Durchführung der Kapitalerhöhung besteht eine langfristige und konservative Finanzierungsstruktur mit einem LTV von 58 %. Im Zusammenspiel mit einer moderaten Zinsbelastung ermöglicht dies dem Unternehmen, Investitionen für das Portfolio aus dem operativen Cashflow zu erwirtschaften.

ERFAHRUNG UND EXPERTISE

DAMIT EIN NEU AUFGESTELLTES UNTERNEHMEN UNVOREINGENOMMEN
UND ERFOLGREICH AM MARKT AGIEREN KANN, BEDARF
ES EINER ERFAHRENE FÜHRUNGSMANNSCHAFT.
DIESEM KONZEPT FOLGEND, PRÄSENTIERT DIE PRIME OFFICE AG
IHRE GESCHÄFTSLEITUNG UND DAS MANAGEMENT.

Eine Führungsmannschaft sollte eine optimale Kombination aus Erfahrung und Expertise bieten. Folgerichtig setzt sich der Vorstand der Prime Office AG aus dem bisherigen Vorstandsmitglied der Prime Office REIT-AG, Alexander von Cramm, sowie dem bisherigen Vorstand der OCM German Real Estate Holding AG, Jürgen Overath, zusammen. Hier nun der Überblick über die neue Führungsebene der Prime Office AG.

GEHEN IN FÜHRUNG.

VORSTAND



ALEXANDER VON CRAMM
MITGLIED DES VORSTANDS

Seit Sommer 2007:
CFO der Prime Office REIT-AG

August 2006 – August 2007:
CEO eines kleineren gelisteten
Unternehmens aus dem
Bereich Wohnimmobilien

2005 – 2006:
Verantwortlich für die Unterneh-
mensstrategie einer S-Dax
gelisteten Immobiliengesellschaft

2001 – 2004:
CFO Loyalty Partner GmbH
(Payback)
12 Jahre Erfahrung im Bereich
Investment-Banking
(Deutsche Bank, Morgan Stanley)



JÜRGEN OVERATH
MITGLIED DES VORSTANDS

Seit 2007:
CEO/MD der German Acorn und
der OCM German Real Estate Holding

2007:
Gründung German Acorn

2005 – 2007:
COO der DIC Asset AG
(Begleitung Börsengang und
erste Kapitalerhöhung 2006)

1999 – 2005:
MD Corpus Sireo Real Estate Group
Über 22 Jahre Erfahrung im Immobilien-
bereich – inklusive Entwicklung
von Handels- und Büroliegenschaften

MANAGEMENT



SILKE ERDLE
HEAD OF ACCOUNTING,
TAX AND ADMINISTRATION

Über 10 Jahre Erfahrung
in der Prüfung börsennotierter
Immobilien Gesellschaften

Früher Senior Manager
und Wirtschaftsprüfer,
Ernst & Young GmbH



CHRISTOF OKULLA
HEAD OF FINANCE

Über 20 Jahre Erfahrung im
Bereich Immobilien

Früher Direktor Finanzen,
Corpus Sireo

Davor Projektmanager,
IKB Immobilienleasing



JÖRG KESTING
HEAD OF ASSET MANAGEMENT

Über 19 Jahre Erfahrung im
Asset-Management und Controlling
im Bereich Immobilien

Früher Direktor IR Siemens Real Estate
und Aurelis Real Estate

Mitgründer German Acorn 2007



RICHARD BERG
HEAD OF INVESTOR RELATIONS &
CORPORATE COMMUNICATIONS

Über 15 Jahre Erfahrung in IR und
Unternehmenskommunikation

Früher Direktor IR und Unternehmens-
kommunikation in div. MDax-
und TecDax-gelisteten Unternehmen

Begleitung der Prime Office in der
Gründungsphase 2007

Ziele

realisieren:

DIE UNTERNEHMENSSTRATEGIE

STRATEGISCHE SCHWERPUNKTE

EIN STARKES MANAGEMENT

DER AUSBAU ZU EINEM DER MARKTFÜHRER FÜR BÜROIMMOBILIEN IST EIN AMBITIONIERTES ZIEL.

MIT DER RICHTIGEN DOPPELSTRATEGIE LÄSST ES SICH ERREICHEN:

DAS AKTIVE ASSET-MANAGEMENT DES UNTERNEHMENS SETZT

GLEICHERMASSEN AUF DEN AUSBAU DES NACHHALTIG ERTRAGSSTARKEN PORTFOLIOS

SOWIE AUF DIE SENKUNG DES BESTEHENDEN LEERSTANDS.

STUTT GART, INGERSHEIMER STRASSE



FÜR EIN STARKES PORTFOLIO UND NOCH STÄRKERE WERTE.

Erklärtes Unternehmensziel der Prime Office AG ist es, sich mittel- bis langfristig deutschlandweit zu einem der führenden Unternehmen im Bereich der Büroimmobilien weiterzuentwickeln. Hierbei wird ein Portfoliovolumen von rund 3 Mrd. Euro angestrebt. Somit steht der Aufbau eines nachhaltig ertragsstarken Portfolios, welches die Nutzung von Wertschöpfungspotenzialen aus Objekten unterschiedlicher Rendite- und Risikoklassen ermöglicht, im Vordergrund. Zusätzlich zielen selektive Investitionen in das bestehende Portfolio auf Wertsteigerung und Nachhaltigkeit.

Fokus des Portfolioaufbaus liegt auf Objekten in ausgewählten Metropolregionen bzw. Ballungsräumen, insbesondere in Westdeutschland. Diesem Aufbau liegt eine nachhaltige und langfristig angelegte Strategie zugrunde, die auf einer entsprechend soliden, konservativen Finanzierungsstruktur mit deutlich gestärktem Eigenkapitalanteil basiert. Weiterer Kernbaustein zur Zielerreichung ist die Senkung des Leerstands von derzeit aggregiert ca. 19,9% (Stand 31. Dezember 2013) auf unter 10% – über die nächsten rund vier Jahre.

Beide strategischen Schwerpunkte sollen durch das aktive Asset-Management verfolgt werden. Es gewährleistet ein profitables Wachstum sowie die kontinuierliche und dauerhafte Steigerung des Portfoliowerts. Zusätzliche Maßnahmen wie die Erhöhung der Liquidität der Aktie am Kapitalmarkt sowie ein guter Zugang zu Eigen- wie Fremdkapitalfinanzierungen tragen dazu bei, dass aus der strategischen Ausrichtung der Prime Office AG ein echter Erfolgskurs werden wird.

GESCHÄFTSTÄTIGKEITEN

TURBO UND AKTIVPOSTEN

DIE STRATEGISCHE AUSRICHTUNG UND DIE
KONSEQUENTE UMSETZUNG DER UNTERNEHMENSZIELE SIND
ENTSCHEIDEND FÜR NACHHALTIGEN GESCHÄFTSERFOLG.

DES UNTERNEHMENS: ENGAGIERTE MITARBEITER.

VERMIETUNG UND IMMOBILIENMANAGEMENT

Aufgrund des wettbewerbsintensiven Umfelds auf den Vermietungsmärkten sollen sich die Objekte des Unternehmens sowie seine Vermietungsleistungen bei vergleichbarer Lage und Qualität deutlich vom Angebot der Mitbewerber abheben. Ausschlaggebend ist hier die bedarfsgerechte Optimierung des Mietangebots: Den individuellen Ansprüchen der Mieter muss schnell und effizient entsprochen werden. Durch dieses Vorgehen werden erfolgreiche Anschlussvermietungen erzielt und Leerstände verringert.

ANKAUF

Der weitere Ausbau des Portfolios wird mit einer soliden Finanzierungsstruktur und einem Loan-To-Value von 50 % bis maximal 60 % einhergehen. Daher wird die Fremdkapitalquote gesenkt; die Verkaufserlöse werden erhöht. Zu diesem Zweck wird der Markt verstärkt nach Möglichkeiten für attraktive Kaufgelegenheiten sondiert – und anschließend wertschöpfend in neue Immobilien investiert. Diese Ankäufe basieren auf den Erfahrungen der vergangenen Jahre – und erfolgen daher vorrangig in Ballungsgebieten und Lagen, in denen das Unternehmen bislang die signifikantesten Wertsteigerungen durch Vermietung und Optimierung erzielen konnte.

VERKAUF

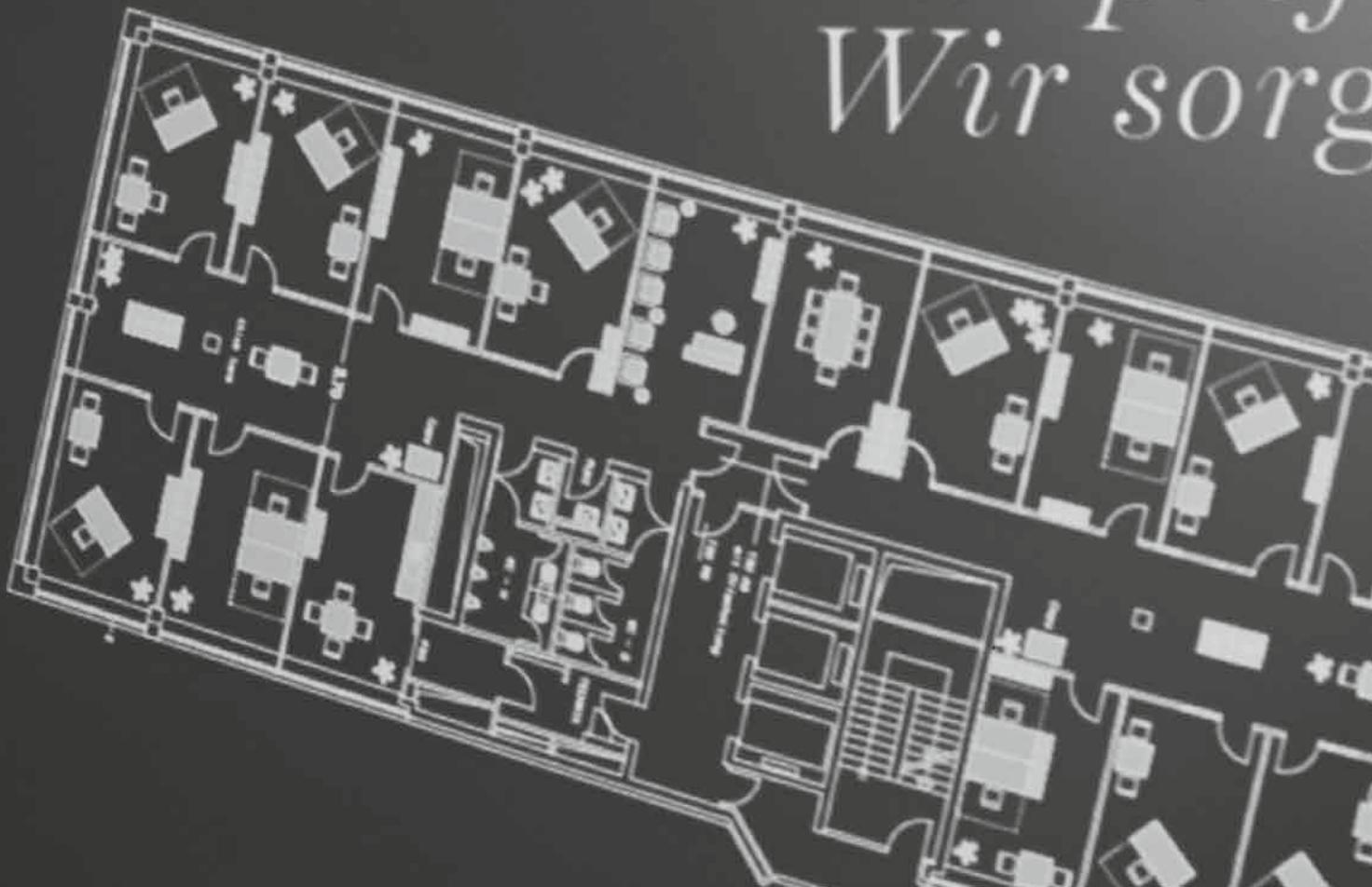
Das Unternehmen betrachtet seine Immobilien zum überwiegenden Teil (angestrebt sind rund 65 %) als dauerhafte Investition, also als sogenannte „Hold Assets“. Zu erwähnen ist hierbei jedoch, dass es in den vergangenen Jahren gelungen ist, mehrere dieser Objekte zu Preisen zu verkaufen, die teilweise deutlich über den IFRS-Buchwerten lagen – und somit entsprechend lukrative Verkaufsgewinne erzielten.

Weitere rund 20–25 % des Gesamtportfolios machen managementintensivere Objekte mit Wertsteigerungspotenzial aus, die sogenannten „Active-Management-Objekte“. Diese Objekte werden mit dem Ziel zum Verkauf gestellt, das gebundene Kapital für Ankäufe weiterer Active-Management-Objekte freizusetzen. Dank dieser Vorgehensweise wird eine selektive und wertschaffende Immobilienrotation implementiert.

„Wir wünschen uns nicht nur
profitables Wachstum. Wir sorgen dafür.“



*„Wir wü
nur prof
Wir sorg*



*...nscher uns nicht
...fitable, Wachstums
...gen dafür."*



Chancen

bieten:

DIE PRIME-OFFICE-AKTIE

ENTWICKLUNG UND AUSBLICK

ATTRAKTIVES KURSPOTENZIAL

DURCH DIE FUSION WURDEN IMMOBILIENPORTFOLIO UND MARKTSTELLUNG
DER PRIME OFFICE AG DEUTLICH GESTÄRKT. UND ALS EIN GUT POSITIONIERTES,
ERTRAGSSTARKES UNTERNEHMEN WIRD SICH DIE PRIME OFFICE AUCH SOUVERÄN
IM MARKT BEHAUPTEN – ANLEGER KÖNNEN VON EINEM
AKTIENKURS MIT POSITIVEN ENTWICKLUNGSSCHANCEN
UND GUTEN DIVIDENDENAUSSICHTEN PROFITIEREN.

ESCHBORN, FRANKFURTER STRASSE



UND GUTE DIVIDENDENAUSSICHTEN.

ENTWICKLUNG VON KAPITALMARKT UND AKTIENKURS

Im Geschäftsjahr 2013 war das Kapitalmarktumfeld von einer überwiegend positiven Stimmung gekennzeichnet. Dafür verantwortlich war u. a. die Niedrigzinspolitik wichtiger Notenbanken, die Investitionen in Aktien attraktiver machte. Auch die insgesamt expansive Geldpolitik einiger Notenbanken sorgte für eine hohe Liquidität am Markt. Die Folge war ein hoher Anlagedruck bei Investoren, der sich wiederum in hohen Aktieninvestitionen niedergeschlagen hat. Zusätzlich verstärkten Hinweise auf eine Erholung der Weltkonjunktur den Positivtrend der Kapitalmärkte im zweiten Halbjahr.

Natürlich gab es auch Entwicklungen, welche die Börsenstimmung temporär negativ beeinflussten. So sorgten beispielsweise die Krise in Zypern, eine mögliche Intervention der USA in den syrischen Bürgerkrieg sowie wiederholte Signale der US-Notenbank und der EZB, die auf ein Ende der lockeren Geldpolitik schließen ließen, für Verunsicherung an den Märkten. Die Wirkung dieser Ereignisse war aber immer nur kurzfristig zu spüren, sodass das Gesamtbild der Kapitalmärkte im Geschäftsjahr 2013 als positiv zu bezeichnen ist.

Im heterogenen Umfeld des Kapitalmarktes durchlief auch der Aktienkurs der Vorgängergesellschaft Prime Office REIT-AG im Verlauf des Jahres einige Höhen und Tiefen. Nach Abschluss der Kapitalerhöhung erholte sich der Kurs der Prime Office Aktie vom Jahrestief – 2,83 Euro – auf über 2,90 Euro und bewegt sich seitdem in einem stabilen Korridor zwischen 2,90 Euro und knapp 3 Euro.



STUTT GART, KUPFERSTRASSE

ÜBERZEUGENDE VORTEILE FÜR KÜNFTIGE ANLEGER

Durch die Fusion entstand ein führendes Büroimmobilienunternehmen. Dieses zeichnet sich nicht nur durch Ertrags- und Dividendenstärke aus, sondern auch durch eine solide Finanzierungsstruktur mit attraktiven Finanzierungsbedingungen. Auch ist das Unternehmen auf weiteres Wachstum ausgerichtet. Im Zuge der Verschmelzung wurden Marktkapitalisierung und Liquidität der Prime Office Aktie in einem ersten Schritt erhöht. Im Zuge der Umsetzung des angestrebten FFO-, Dividenden- und Portfoliowachstums wird erwartet, die Attraktivität der Prime Office AG insbesondere auch für große, internationale Kapitalmarktteilnehmer steigern zu können.

Die Aussichten sind positiv: Zum Jahresende 2013 wurde die Prime Office von insgesamt acht Bank- und Analysehäusern beobachtet. Dabei wurde das Unternehmen überwiegend positiv beurteilt. Eine Bank empfahl, die Aktie überzugewichten, vier Bank- und Analysehäuser rieten, die Aktie zu kaufen, und zwei Banken empfahlen, die Aktie zu halten. Die Kursziele lagen zwischen 3,50 Euro und 4,80 Euro und somit deutlich über dem XETRA-Schlusskurs von 3,09 Euro am 30. Dezember 2013. Die Prime Office AG beabsichtigt, ab 2015 (für das Geschäftsjahr 2014) einen Betrag, der ca. 40 bis 45% der Funds from Operations (FFO) entspricht, als Dividende auszuschütten.

DIE AKTIE AUF EINEN BLICK

XETRA-Eröffnungskurs 2. Januar 2013 *	3,30 Euro *
XETRA-Schlusskurs 30. Dezember 2013 *	3,09 Euro *
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode *	2,83 Euro/4,26 Euro *
Marktkapitalisierung 30. Dezember 2013 *	160,5 Mio. Euro *
Marktkapitalisierung 21. März 2014	530,8 Mio. Euro
Amtlicher Markt	Prime Standard, Frankfurt, und XETRA
Index	FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series SDax Index
Anzahl Aktien	180.529.633 Stück
Börsenkürzel	PMOX
Wertpapierkennnummer (WKN)	PRME02
ISIN	DE000PRME020

* ANGABEN BEZIEHEN SICH AUF DIE AKTIE DER VORGÄNGERGESELLSCHAFT PRIME OFFICE REIT-AG.

DIE AKTIONÄRSSTRUKTUR DER PRIME OFFICE AG

Investor	Stück Aktien	Anteil im Prozent
Oaktree (US)	109.284.856	60,5 %
Ironsides Partners (US)	8.156.203	4,5 %
Summe Festbesitz > 3 %	117.441.059	65,0 %
Free Float	63.088.574	34,9 %
Gesamtstimm- rechte	180.529.633	
		Stand: 20. März 2014

Erfolge

entwickeln:

DAS PORTFOLIO

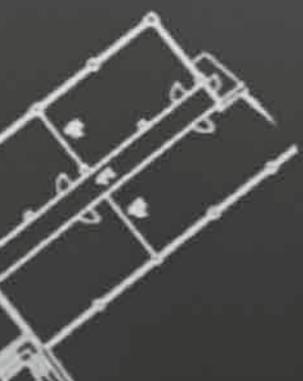
„Wir haben das passende Investment.
Mit nachhaltigen Erträgen.“

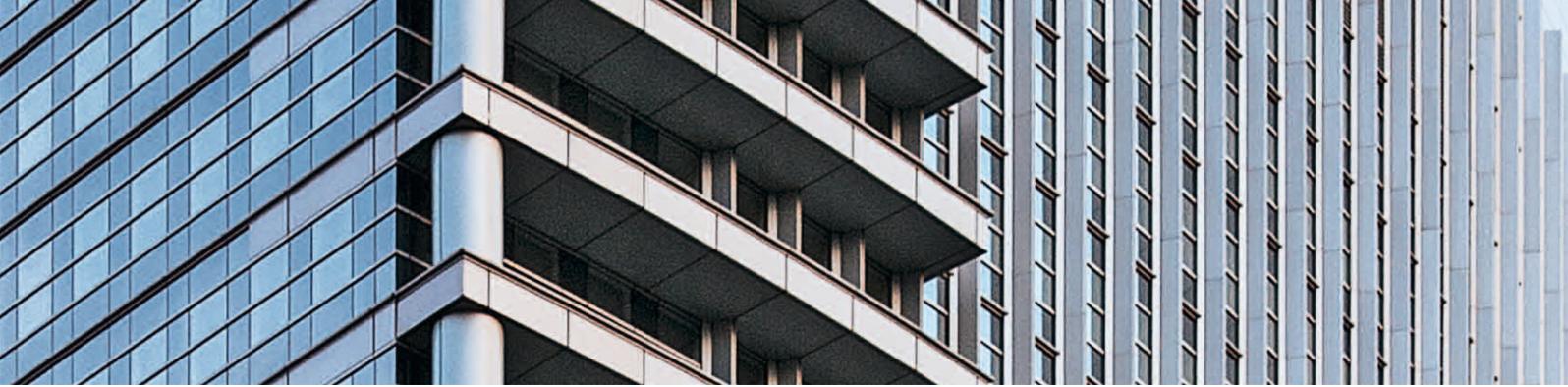
*„Wir haben das passende Investment.
Mit nachhaltigen Erträgen.“*





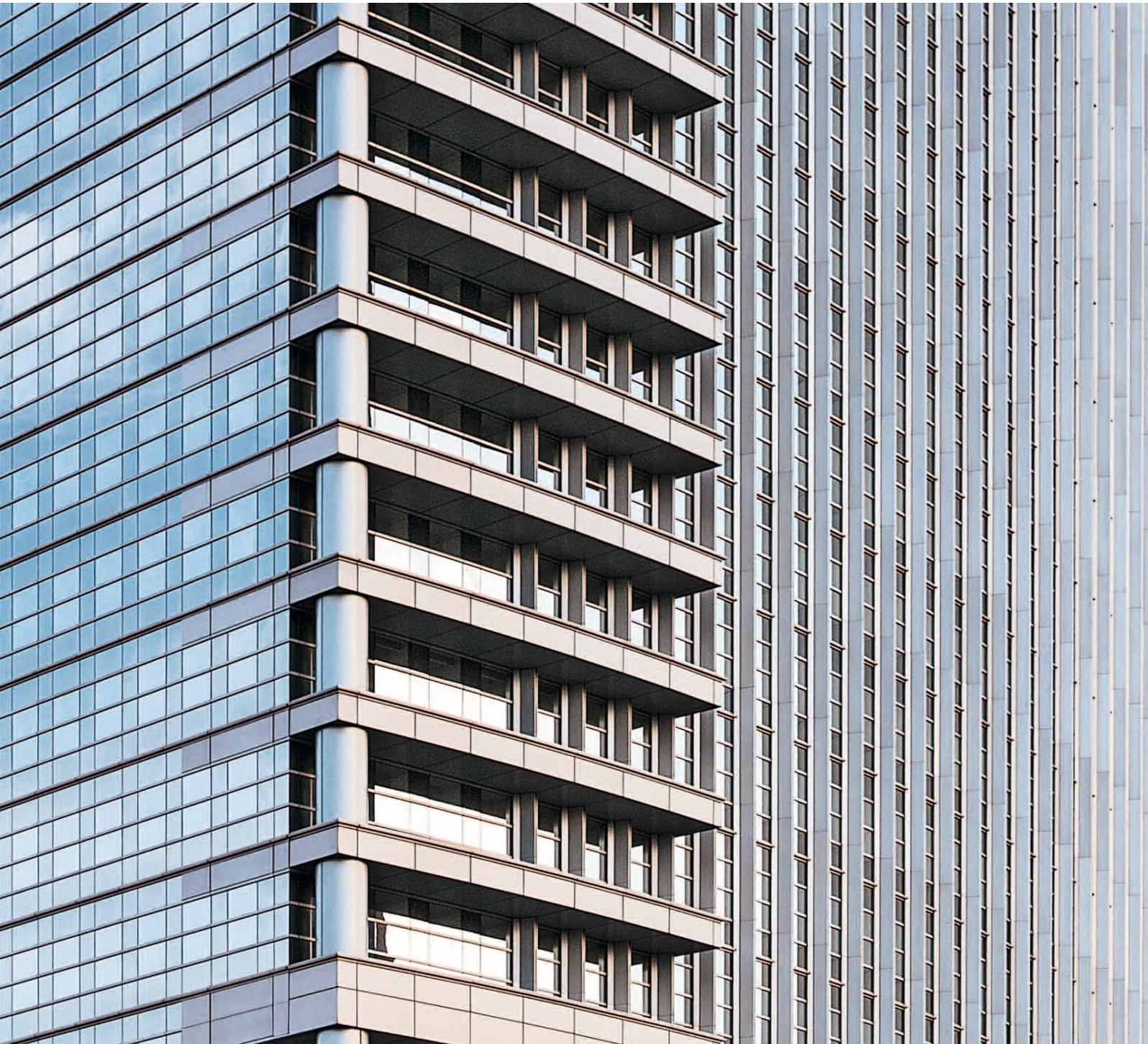
*ben das passende
ent. Mit
tigen Erträgen.“*





STREUUNG UND STRUKTUR

IN UNSEREM PORTFOLIO WERDEN



OBJEKTE ZU ERFOLGSPROJEKTEN.

DIE QUALITÄT DES GEMEINSAMEN PORTFOLIOS TRÄGT
 GROSSEN ANTEIL AM KÜNFTIGEN MARKTERFOLG DER PRIME OFFICE AG:
 DEUTSCHLANDWEITE STREUUNG SOWIE EINE BONITÄTSSTARKE UND
 BREIT ANGELEGTE MIETERSTRUKTUR BILDEN DIE GRUNDLAGE FÜR
 STABILE MIETEINNAHMEN, EINE HOHE ERTRAGSKRAFT
 UND NACHHALTIGES DIVIDENDENPOTENZIAL.

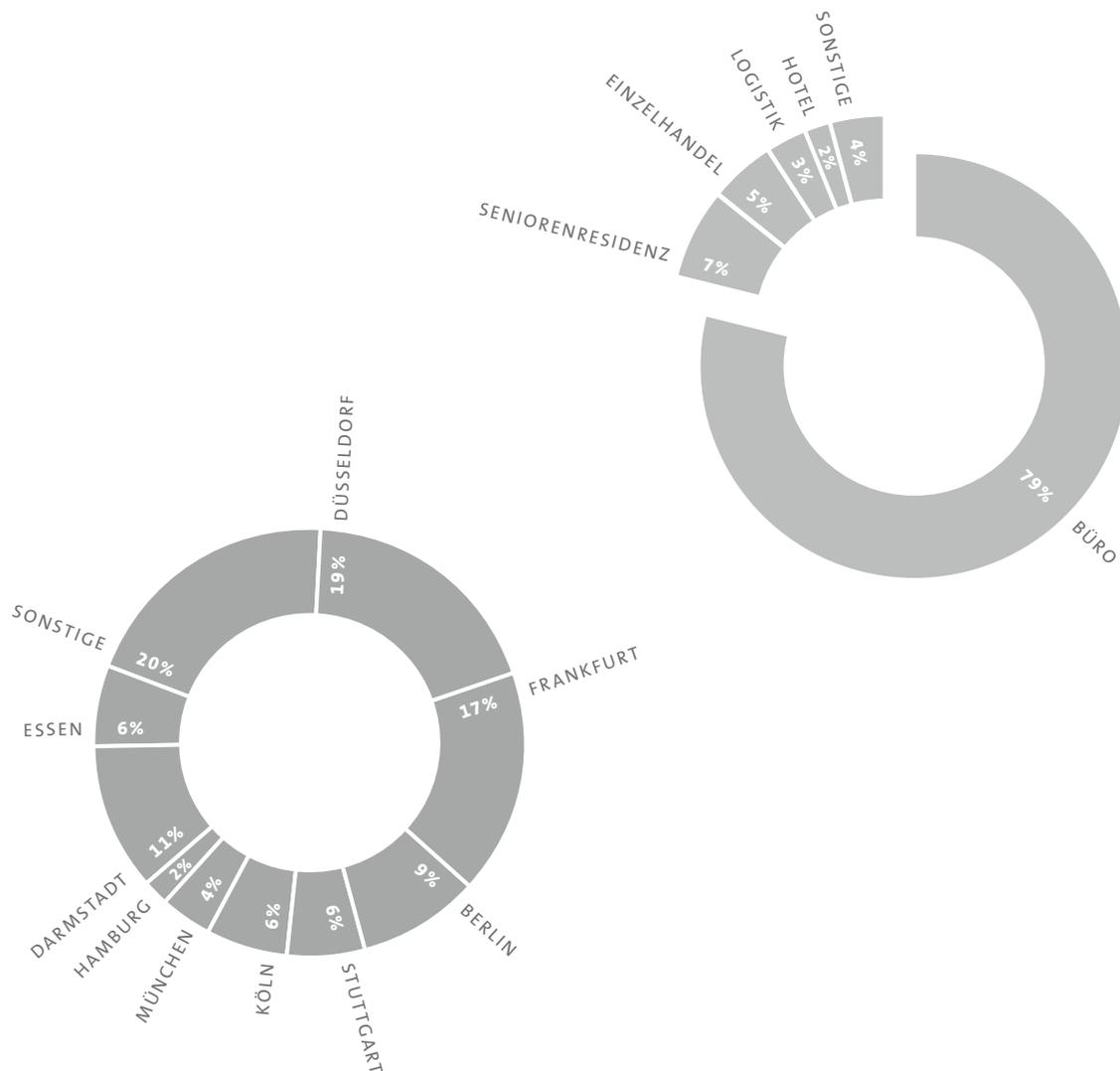
Das Büroimmobilienportfolio der Prime Office AG zeichnet sich durch eine deutschlandweite Streuung sowie eine bonitätsstarke und breit angelegte Mieterstruktur aus. Der Schwerpunkt des Immobilienbestands liegt in deutschen Metropolregionen bzw. Ballungsräumen, insbesondere in Westdeutschland. Die Mieterstruktur erstreckt sich über verschiedenste Branchen und bildet damit die Grundlage für stabile Mieteinnahmen, eine hohe Ertragskraft und nachhaltiges Dividendenpotenzial. Darüber hinaus weist das Immobilienportfolio ein hohes Wertschöpfungspotenzial, eine angemessene Risikoverteilung und eine attraktive Kostenstruktur auf.

Das Immobilienportfolio¹ umfasst aktuell 57 Objekte mit einem Marktwert von rund 1,9 Mrd. Euro und einer Gesamtmietfläche von rund 950.000 m². Mit über 550 verwalteten Mietverträgen, die insgesamt eine gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit von 5,0 Jahren aufweisen, erzielen wir eine vertragliche Jahresnettomiete von 112 Mio. Euro. Auf dieser Basis ergibt sich eine Bruttorendite (Gross Initial Yield) von rund 5,9%. Die Nettorendite beträgt 5,1% zum Stichtag 31. Dezember 2013. Die EPRA²-Nettorendite der Prime Office liegt zum 31. Dezember 2013 bei 4,8%. Die EPRA-„topped-up“-Nettorendite, hier werden bei der Mietberechnung mietfreie Zeiten adjustiert, liegt bei 5,0%.

- 1) SEIT 31. DEZEMBER 2013 ERFOLGTE DER ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN FÜR INSGESAMT DREI IMMOBILIEN.
- 2) DIE EPRA („EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION“) IST EIN VERBAND DER GROSSEN EUROPÄISCHEN IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN, DER ZUR VERBESSERUNG DER VERGLEICHBARKEIT VON UNTERNEHMEN BESTIMMTE BERICHTSSTANDARDS UND -KENNZAHLEN AUFGELEGT HAT.

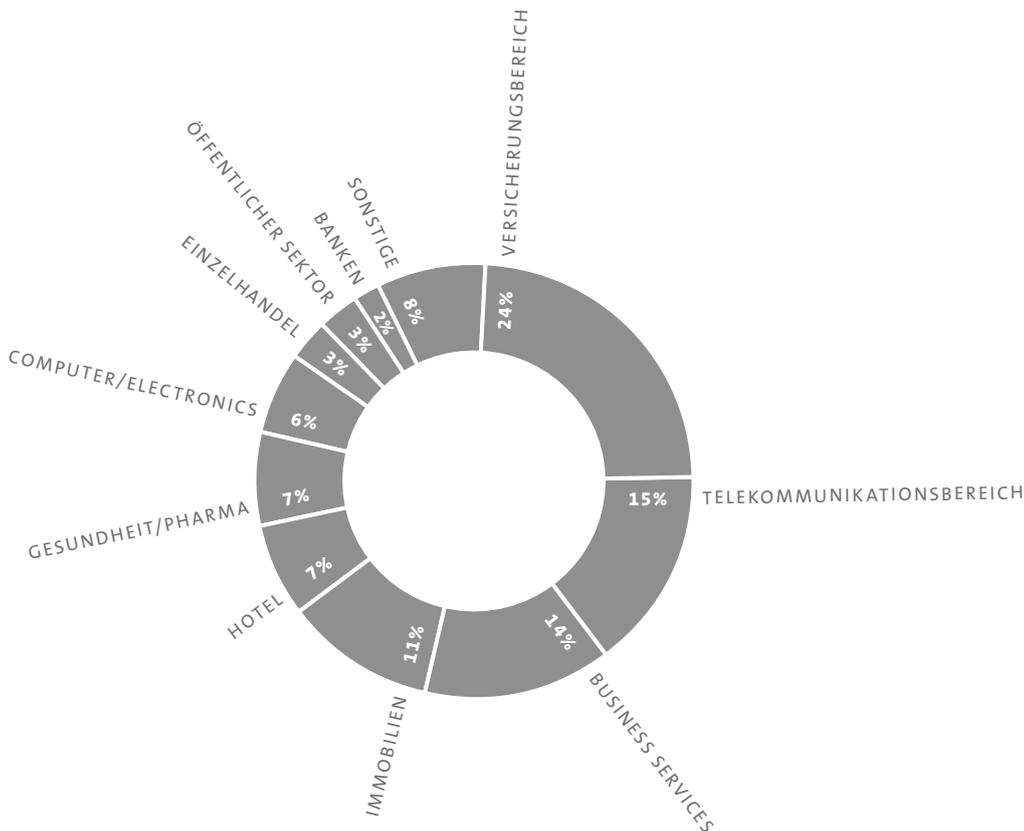
SCHWERPUNKTE BÜRONUTZUNG UND WESTDEUTSCHE REGIONEN

Mit rund 79% wird die Mehrzahl der Prime Office Objekte als Büroimmobilie genutzt. Drei Objekte sind zum Betrieb als Seniorenresidenzen vermietet. Rund 5% der Gesamtmietfläche werden für Einzelhandel, 3% als Logistikfläche und 2% als Hotelfläche genutzt. Die Objekte sind auf verschiedene Regionen verteilt, wobei 54 der insgesamt 57 Objekte in Westdeutschland liegen. Die verbleibenden drei Objekte befinden sich in Berlin und Leipzig. Insgesamt liegt der größte Teil der Objekte (45 von 57 Objekten) in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern.



VORTEILHAFTE MIETERSTRUKTUR UND ZUKUNFTSTRÄCHTIGE BRANCHEN

72% der Objekte der Prime Office sind Mehrmieterobjekte, sogenannte Multi-Tenant-Objekte. Lediglich 28% der Immobilien der Prime Office sind Objekte, die nur einen Mieter bzw. einen dominanten Hauptmieter aufweisen. Insgesamt ist die Mieterstruktur in den einzelnen Objekten unterschiedlich. Die Mehrheit der Objekte wird von mehr als fünf Mietern genutzt. Vor dem Hintergrund von insgesamt über 550 verwalteten Mietverträgen mit Mietern in verschiedenen Branchen ergibt sich zudem eine ausgewogene Diversifikation. Rund 24% der Nettokaltmieteinnahmen werden mit Unternehmen aus dem Versicherungsbereich, 15% mit Unternehmen aus dem Telekommunikationsbereich und 14% mit Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor generiert.





VERMIETUNGSERFOLGE UND AUSGESUCHTE HIGHLIGHTS

Im Gesamtjahr 2013 wurde ein Vermietungsvolumen von rund 170.000 m² erzielt, was ca. 18% der gesamten Mietfläche unseres gemeinsamen Portfolios entspricht. Dabei lag das Neuvermietungsvolumen bei rund 54.000 m², während für etwa 116.000 m² Anschlussvermietungen erzielt werden konnten.

Bei den Neuvermietungen ist insbesondere der Abschluss eines langfristigen Mietvertrags mit der Daimler AG, Stuttgart, über rund 15.400 m² attraktive Büro- und Lagerfläche sowie 220 Pkw-Stellplätze im Büroensemble „emporia“ in Stuttgart-Möhringen hervorzuheben. Zudem haben wir mit der HSBC Bank zwei langfristige Mietverträge über zusätzliche Mietflächen von insgesamt rund 7.000 m² in Düsseldorf geschlossen. Insgesamt war das Geschäftsjahr durch eine hohe Anzahl verlängerter Mietverträge gekennzeichnet. Als größere Anschlussvermietungen sind dabei die Mietverträge über rund 14.900 m² mit der Daimler AG in Böblingen, über rund 9.100 m² mit dem Relexa Hotel in Ratingen und über knapp 8.500 m² Büro- und sonstige Flächen mit dem Bankhaus HSBC in Düsseldorf zu nennen.

Bei einer Gesamtmietfläche von rund 950.000 m² lag der berechnete Leerstand, basierend auf m² im Portfolio zum Stichtag 31. Dezember 2013, im Wesentlichen aufgrund des Leerstands in den großen Objekten in Frankfurt (Westend Ensemble und Kastor) und Düsseldorf (XCite und Heerdter Lohweg) bei 19,9 %. Die Vergleichszahl nach Maßgabe der EPRA, die EPRA-Leerstandsquote, bewertet den Leerstand auf Basis des Mietausfalls zur Marktmiete. Nach dieser Maßgabe liegt die EPRA-Leerstandsquote im Portfolio insbesondere aufgrund der im Vergleich zum Restportfolio „teuren“ Leerstände in Frankfurt zum Stichtag 31. Dezember 2013 bei 23,2 %.

STRATEGISCH IMMOBILIENVERKÄUFE

In 2013 wurden unter bilanz- bzw. portfoliostategischen Gesichtspunkten Objektverkäufe vorgenommen. Insgesamt wurden zwischen Januar 2013 und Februar 2014 acht Immobilien in Düsseldorf (2), Hamburg, München (2), Stuttgart, Darmstadt und Wolfsburg veräußert, sodass ein Transaktionsvolumen von insgesamt rund 320 Mio. Euro erzielt wurde. Gemessen am gesamten Transaktionsvolumen mit gewerblich genutzten Immobilien in Deutschland von insgesamt rund 30 Mrd. Euro im Jahr 2013, lag der Anteil der Prime Office bei rund einem Prozent.

PORTFOLIO

Stadt	Adresse	Mietfläche		Mietvertrags- laufzeit
		Gesamt (m ²)	Leerstand (%)	WALT (in Jahren)
Berlin	An den Treptowers	84.632	0	5,4
Böblingen	Hanns-Klemm-Straße 45	14.888	0	3,5
Bonn	Potsdamer Platz 5	10.751	0	3,3
Bremen	Balgebrückstraße 13–15	4.081	13	4,4
Bremen	Lötzener Straße 3	4.953	28	5,5
Bruchsal	Vichystraße 7–9	20.159	14	3,7
Darmstadt	Wilhelminenstraße 25/Elisabethenstraße 20–22	8.461	19	3,3
Darmstadt	T-Online-Allee 1	72.528	0	5,9
Darmstadt	Deutsche Telekom-Allee 7	24.686	0	6,4
Dortmund	Kampstraße 36/Petergasse 2	3.162	16	2,5
Dreieich	Hauptstraße 45/Schulstraße 1+3/Pestalozzistraße 1+1A	8.109	4	13,3
Düsseldorf	Am Seestern 1	36.109	81	0,8
Düsseldorf	Gartenstraße 2/Kaiserstraße 48–50	5.059	10	4,4
Düsseldorf	Graf-Adolf-Straße 67–69	5.308	26	2,1
Düsseldorf	Immermannstraße 65	22.020	15	4,4
Düsseldorf	Heerdter Lohweg 35	37.691	30	3,2
Erlangen	Nägelsbachstraße 26/Nürnberger Straße 41	11.594	3	2,8
Eschborn	Frankfurter Straße 71–75	6.723	7	8,7
Eschborn	Mergenthaler Allee 45–47	5.049	2	1,1
Essen	Altenessener Straße 394–398	2.988	14	6,0
Essen	Alfredstraße 234–238	30.314	0	6,0
Essen	Opernplatz 2 etc.	24.531	0	9,0
Filderstadt	Kurze Straße 40/Hornbergstraße 45	5.264	15	2,1
Frankfurt	Am Hauptbahnhof 6/Münchener Straße 56	7.700	15	5,8
Frankfurt	Berner Straße 119	14.852	32	3,9
Frankfurt	Eschersheimer Landstraße 55	8.722	43	4,5
Frankfurt	Gutleutstraße 45	3.591	95	0,9
Frankfurt	Platz der Einheit 1	30.630	82	3,8

	CBRE-Marktwert		Net Initial Yield			Multiplikator (Brutto)		
	Gesamt (Euro)	Euro/m ² (Euro)	Ist (%)	Potenzial (%)	Markt (%)	Ist	Potenzial	Markt
228.900.000	2.705	5,4	5,4	5,4	5,4	16,1	16,1	16,1
22.400.000	1.505	6,9	6,9	6,9	6,4	12,4	12,4	13,2
22.100.000	2.056	7,5	7,5	7,5	6,0	11,7	11,7	14,4
3.270.000	801	7,9	9,1	9,1	8,8	10,2	9,1	9,3
3.180.000	642	6,1	9,1	9,1	8,0	12,7	9,0	10,1
14.600.000	724	6,9	7,7	7,7	7,3	11,9	10,8	11,3
22.200.000	2.624	4,6	5,6	5,6	5,6	18,9	15,7	15,7
170.000.000	2.344	6,3	6,3	6,3	5,7	14,1	14,1	15,4
51.600.000	2.090	5,8	5,8	5,8	6,1	15,0	15,0	14,4
8.880.000	2.808	4,8	6,0	6,0	6,1	18,2	14,7	14,5
19.900.000	2.454	6,0	6,2	6,2	4,7	14,6	14,1	18,4
60.000.000	1.662	0,7	7,8	7,8	8,1	75,5	11,3	10,8
12.200.000	2.412	6,3	6,8	6,8	6,7	13,7	12,8	13,1
7.200.000	1.356	6,0	7,7	7,7	7,0	14,0	11,2	12,2
53.800.000	2.443	5,6	6,4	6,4	6,3	15,6	13,7	14,0
77.300.000	2.051	4,8	6,8	6,8	6,9	17,7	12,9	12,9
17.800.000	1.535	7,0	7,2	7,2	6,8	12,3	12,1	12,7
16.800.000	2.499	5,7	6,5	6,5	7,0	15,3	13,5	12,6
6.970.000	1.381	9,2	9,5	9,5	7,2	9,5	9,1	11,9
3.280.000	1.098	6,7	7,6	7,6	6,9	12,2	10,9	11,9
72.800.000	2.402	6,9	6,9	6,9	5,0	12,9	12,9	17,6
35.600.000	1.451	6,3	6,3	6,3	6,0	13,9	13,9	14,5
6.700.000	1.273	6,1	7,4	7,4	7,1	13,3	11,3	11,7
22.000.000	2.857	5,1	6,0	6,0	5,6	17,3	14,8	15,7
20.800.000	1.401	5,6	7,9	7,9	7,1	15,0	11,0	12,1
29.100.000	3.336	5,2	7,6	7,6	5,9	16,9	11,8	15,0
8.170.000	2.275	-0,4	6,8	6,8	7,0	453,4	12,6	12,4
119.300.000	3.895	0,9	6,4	6,4	6,4	76,0	13,9	14,0



JÖRG KESTING — HEAD OF ASSET MANAGEMENT

„Wir versprechen Vorteile.
Und eine Spitzenposition am Markt.“

*rteile.
ition*





FRANKFURT, ESCHERSHEIMER LANDSTRASSE



XCITE, DÜSSELDORF, AM SEESTERN



KASTOR, FRANKFURT, PLATZ DER EINHEIT



DARMSTADT, T-ONLINE-ALLEE

DORTMUND, KAMPSTRASSE



EMPORIA, STUTTGART, BREITWIESENSTRASSE



Stadt	Adresse	Mietfläche		Mietvertrags- laufzeit
		Gesamt (m ²)	Leerstand (%)	WALT (in Jahren)
Frankfurt	Olof-Palme-Straße 37	10.423	14	2,0
Frankfurt	Westerbachstraße 164	5.871	10	4,8
Frankfurt	Solmsstraße 27–37	29.759	0	2,6
Frankfurt	Ludwig-Erhard-Anlage 2–8	35.101	98	5,0
Hamburg	Borsteler Chaussee 111–113/Brödermannsweg 1, 5–9	6.785	4	2,8
Hamburg	Heidenkampsweg 51–57	9.834	1	1,5
Heilbronn	Bahnhofstraße 1–5	14.750	0	5,2
Ismaning	Gutenbergstraße 1	12.219	72	2,1
Ismaning	Oskar-Messter-Straße 22–24	12.417	17	6,6
Kaiserslautern	Stiftsplatz 5	9.278	36	3,6
Köln	An den Dominikanern 6	27.462	0	6,6
Köln	Hohenzollernring 38–40	2.486	13	4,4
Köln	Maarweg 165	22.673	23	4,0
Leipzig	Hainstraße 12 und 14	6.017	2	2,9
Leipzig	Hainstraße 6	2.939	0	1,2
Ludwigsburg	Carl-Benz-Straße 15/Junkersstraße	32.538	5	2,6
Meerbusch	Earl-Bakken-Platz 1	8.038	0	5,7
München	Tanusstraße 34–36	11.196	0	6,0
Neuss	Carl-Schurz-Straße 2	12.650	59	2,5
Nürnberg	Richard-Wagner-Platz 1	6.445	0	1,2
Nürnberg	Lina-Ammon-Straße 19, 19a, 19b	11.195	8	4,0
Ratingen	Pempelfurtstraße 1	19.147	45	3,6
Ratingen	Berliner Straße 91	33.900	26	10,2
Recklinghausen	Josef-Wulff-Straße 75	19.855	0	7,2
Stuttgart	Ingersheimer Straße 20	12.326	5	3,4
Stuttgart	Kupferstraße 36	5.395	17	3,4
Stuttgart-Möhringen	Breitwiesenstraße 5–7	25.256	0	5,8
Trier	Frauenstraße 5–9/In der Olk 10–16	17.103	4	5,6
Weiterstadt	Feldstraße 16/Gutenbergstraße	14.178	70	5,1
Gesamt		951.790	19,9	5,0

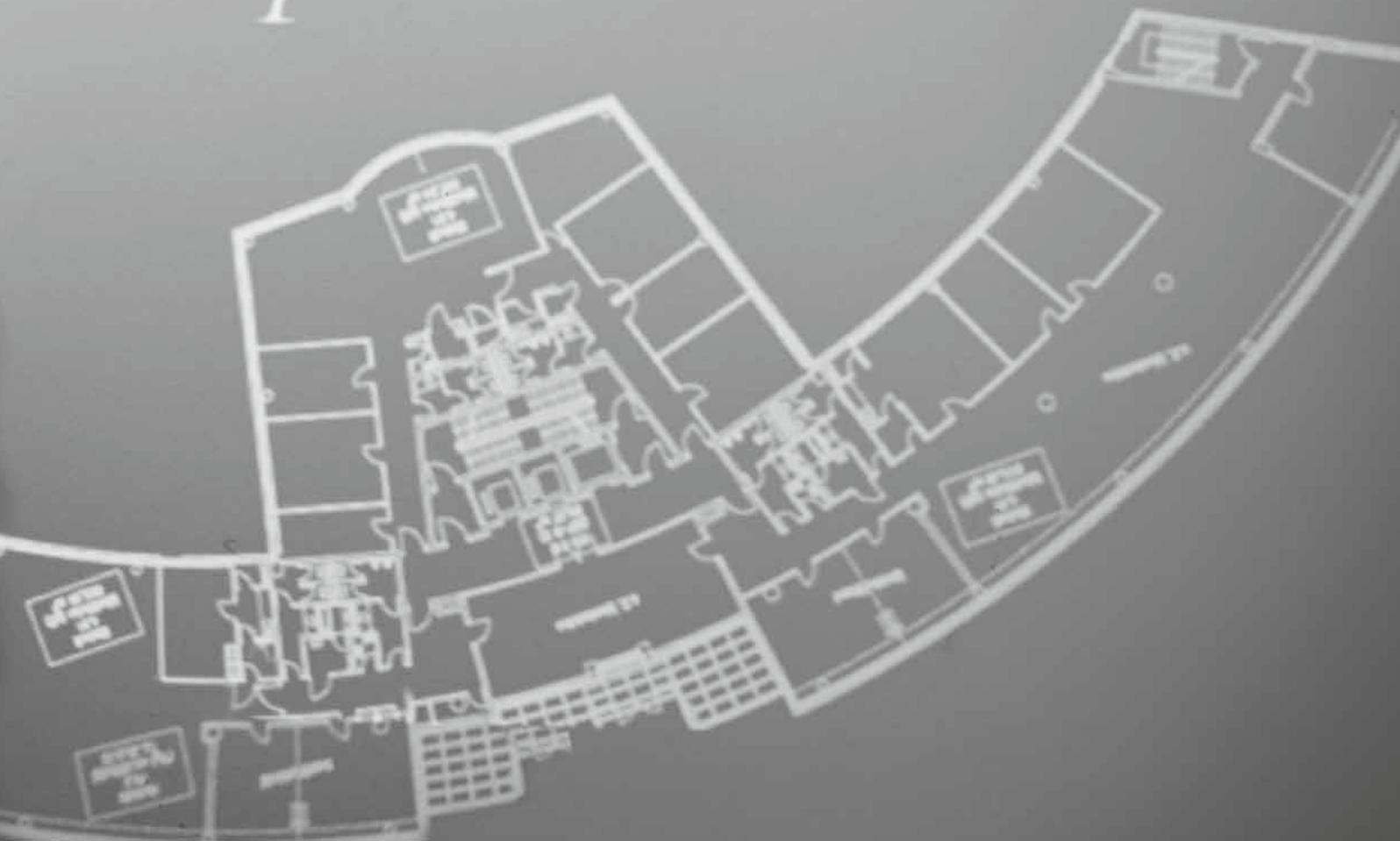
	CBRE-Marktwert		Net Initial Yield			Multiplikator (Brutto)		
	Gesamt (Euro)	Euro/m ² (Euro)	Ist (%)	Potenzial (%)	Markt (%)	Ist	Potenzial	Markt
18.000.000	1.727	6,8	8,0	7,6	12,9	11,0	11,7	
4.180.000	712	6,6	7,5	6,6	12,2	11,0	12,2	
94.900.000	3.189	6,5	6,5	5,7	13,5	13,5	15,4	
115.900.000	3.302	0,0	6,9	6,9	255,6	12,9	13,0	
10.400.000	1.533	6,0	6,3	6,2	14,2	13,6	13,7	
21.500.000	2.186	6,5	6,5	6,0	13,6	13,5	14,5	
29.400.000	1.993	6,3	6,4	6,3	13,8	13,6	13,8	
10.700.000	876	1,5	9,5	9,6	35,6	9,0	8,9	
16.400.000	1.321	6,4	8,0	7,5	13,3	10,9	11,5	
11.600.000	1.250	5,5	7,9	7,5	14,7	10,7	11,3	
55.600.000	2.025	5,9	5,9	6,1	14,9	14,9	14,4	
7.530.000	3.028	5,5	6,0	6,1	15,9	14,6	14,4	
45.800.000	2.020	4,7	6,5	6,6	18,0	13,3	13,2	
9.280.000	1.542	7,6	7,6	7,2	11,3	11,2	11,7	
6.010.000	2.045	1,1	1,1	6,9	54,9	54,9	12,7	
17.900.000	550	8,0	8,2	7,4	10,3	10,0	11,0	
16.200.000	2.015	7,6	7,6	5,7	11,7	11,7	15,4	
24.300.000	2.170	6,3	6,3	6,4	14,0	14,0	13,8	
13.100.000	1.036	3,6	9,1	8,7	21,0	9,4	9,8	
12.300.000	1.908	7,7	7,9	6,0	11,5	11,3	14,6	
15.800.000	1.411	7,5	8,1	6,9	11,6	10,9	12,5	
25.600.000	1.337	4,0	7,9	7,3	19,9	10,9	11,7	
48.900.000	1.442	5,8	7,7	7,2	14,6	11,2	12,1	
30.300.000	1.526	5,9	5,9	6,4	14,3	14,3	13,4	
23.400.000	1.898	6,1	6,5	6,5	14,2	13,5	13,5	
6.180.000	1.146	6,2	7,3	6,8	13,4	11,6	12,3	
40.900.000	1.619	6,4	6,4	6,4	13,6	13,6	13,6	
27.700.000	1.620	6,1	6,4	6,5	13,7	13,3	13,1	
7.480.000	528	2,0	8,3	7,8	27,1	9,6	10,1	
1.904.110.000	2.001	5,1	6,6	6,3	17,0	13,2	13,8	



*„Wir stehen für... ble
Wer... Und offene, tr
Kommunikation.“*

„Wir stehen für bleibende Werte
und offene, transparente Kommunikation.“

*bleibende
transparente*



Antworten

geben:

DIE KOMMUNIKATION

UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION

Die Prime Office AG informiert Aktionäre, Presse und Öffentlichkeit regelmäßig über die Lage der Gesellschaft – und über wesentliche Geschäftsereignisse. Hierzu werden Unternehmens- und Pressemitteilungen, Ad-hoc-Mitteilungen, Quartals- und Halbjahresfinanzberichte sowie Jahresabschlüsse herausgegeben. 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, Transparenz, Offenheit, Nachhaltigkeit, Verständlichkeit und Gleichbehandlung. Sämtliche Mitteilungen und Informationen werden stets auch in englischer Sprache veröffentlicht.

Im europäischen Immobilienmarkt sind zwei Fachmessen von besonderer Bedeutung: Die MIPIM in Cannes und die EXPO REAL in München. Auf beiden Messen war das Management in der Vergangenheit regelmäßig vertreten. Aufgrund der Erfordernisse im Zusammenhang mit der Fusion war dies auf der diesjährigen MIPIM leider nicht möglich. Doch schon ab der EXPO REAL 2014 wird das Unternehmen wieder vertreten sein. Und somit seiner Rolle als einer der führenden börsennotierten Immobilien-Gesellschaften in Deutschland entsprechend nachkommen.

Auf der Unternehmenswebsite der Prime Office AG befinden sich umfangreiche Informationen über das Unternehmen, die Immobilien und das Portfolio. Hierzu wurden Unternehmens- und Pressemitteilungen, Finanzberichte sowie der Finanzkalender mit allen wesentlichen Unternehmensterminen erstellt. Weiterhin findet man hier umfangreiche Informationen zu Aktie, Kursverlauf sowie den Directors' Dealings, d. h. Informationen über den Erwerb bzw. Verkauf von Aktien der Gesellschaft oder sich darauf beziehender Finanzinstrumente gemäß § 15a WpHG.

EINE FIRMA, EIN WORT!

NIRGENDS IST KOMMUNIKATION WERTVOLLER ALS IN DER
INFORMATIONSGESELLSCHAFT VON HEUTE – WICHTIGE MITTEILUNGEN ZUM
RICHTIGEN ZEITPUNKT ENTSCHEIDEN OFT ÜBER GELINGEN ODER SCHEITERN
VON PROJEKTEN. EINEN SOLCHEN INFORMATIONSVORSPRUNG MÖCHTEN
WIR UNSEREN INVESTOREN UND DER INTERESSIERTEN ÖFFENTLICHKEIT ALS
ECHTEN WETTBEWERBSVORTEIL AN DIE HAND GEBEN.

INVESTOR RELATIONS

Die transparente, kontinuierliche und nachhaltige Kommunikation mit relevanten Akteuren des Kapitalmarkts steht im Fokus unserer Investor-Relations-Arbeit. So war die Prime Office u. a. in 2013 auf der Deutschlandkonferenz des Bankhauses Lampe in Baden-Baden, des Deutschen GRI (Global Real Estate Institute) in Frankfurt am Main und auf dem Kempfen Property Seminar in Amsterdam vertreten. Des Weiteren besuchte das Management der Prime Office REIT-AG das SRC Forum Financial & Real Estate 2013 in Frankfurt am Main, die German Corporate Conference 2013 von Berenberg und Goldman Sachs, die Baader Investment Conference und die German Investment Conference (GIC) von UniCredit und Kepler Chevreux, beide München.

Parallel zu diesen Aktivitäten pflegte das Management im Rahmen diverser Roadshows in Europa und den USA einen offenen Dialog mit Aktionären, potenziellen Investoren und Analysten. Hierbei im Fokus: die Ansprache im Hinblick auf Anleger-Zustimmung zur Verschmelzung im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung – sowie im Hinblick auf die im 1. Quartal 2014 durchgeführte Barkapitalerhöhung der neuen Prime Office AG.

Der regelmäßige und offene Austausch mit den Kapitalmarktakteuren spiegelt sich auch in der Berichterstattung der Bank- und Analysehäuser im Geschäftsjahr 2013 wider: Mit dem Bankhaus Lampe nahm Ende des 1. Quartals 2013 eine weitere Bank die Aktie der Prime Office REIT-AG auf, sodass die Prime Office zum 31. Dezember 2013 von insgesamt acht Bank- und Analysehäusern beobachtet wurde. Eine Form von Interesse und Zuspruch, die das Unternehmen durchaus ein wenig stolz macht.

KONTAKT

Prime Office AG
Maarweg 165
50825 Köln
Tel. +49 (0) 221/888 29 100
Fax +49 (0) 221/888 29 199
info@prime-office.de
www.prim-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

