

Deutsche Office

GESCHÄFTSBERICHT
2014

DIE DEUTSCHE OFFICE IN ZAHLEN

	2014	2013 ¹	VERÄNDERUNG
Ertragskennzahlen in Mio. Euro (IFRS) und Mitarbeiter			
Erträge aus der Vermietung	105,5	135,1	–22 %
Netto Ergebnis aus der Vermietung	94,2	120,5	–22 %
Operatives Ergebnis (EBIT)	171,7	–19,8	n. a.
Finanzergebnis	–44,0	–106,8	–59 %
EPRA-Kosten (exkl. Leerstandskosten)	–14,2	–20,1	–29 %
EPRA-Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) in %	13,5	14,9	
Konzernjahresüberschuss	124,9	–125,3	
Ergebnis je Aktie in EUR	0,73	–0,94	
EPRA-Ergebnis	38,5	17,0	> 100 %
EPRA-Ergebnis je Aktie in EUR	0,22	0,13	76 %
Funds from Operations (FFO)	46,6	41,9	11 %
FFO je Aktie in EUR	0,27	0,31	–13 %
Mitarbeiter (Anzahl von Personen) ²	35	34	3 %
Bilanzkennzahlen in Mio. Euro (IFRS)			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.780,7	1.904,1	–6 %
Bilanzsumme	1.951,3	2.119,8	–8 %
Eigenkapital	803,0	707,3	14 %
Eigenkapitalquote in %	41,2	33,4	
Net Loan to Value in %	53,5	61,6	
Net Asset Value (NAV)	803,0	707,3	14 %
NAV je Aktie in EUR	4,45	5,28	–16 %
EPRA-NAV je Aktie in EUR	4,74	5,61	–16 %
EPRA-NNNAV je Aktie in EUR	4,45	5,28	–16 %
Immobilienkennzahlen			
Bruttorendite in %	6,1	5,9	
EPRA-Nettoanfangsrendite in %	5,2	4,7	
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite in %	5,2	4,9	
Leerstandsquote in %	16,4	19,9	
EPRA-Leerstandsquote in %	17,0	18,0	

¹ Pro-forma

² Per 1. Januar

IMMOBILIENKENNZAHLEN

ZAHLEN ZUM 31. DEZEMBER 2014

16,4
% LEERSTAND

51

OBJEKTE IM INVESTMENT-
PORTFOLIO

davon

38
MEHRMIETER-OBJEKTE

13
EINZELMIETER-OBJEKTE

898.672

QM GESAMTFLÄCHE

109,4

MIO. EURO ISTMIETE

4,7

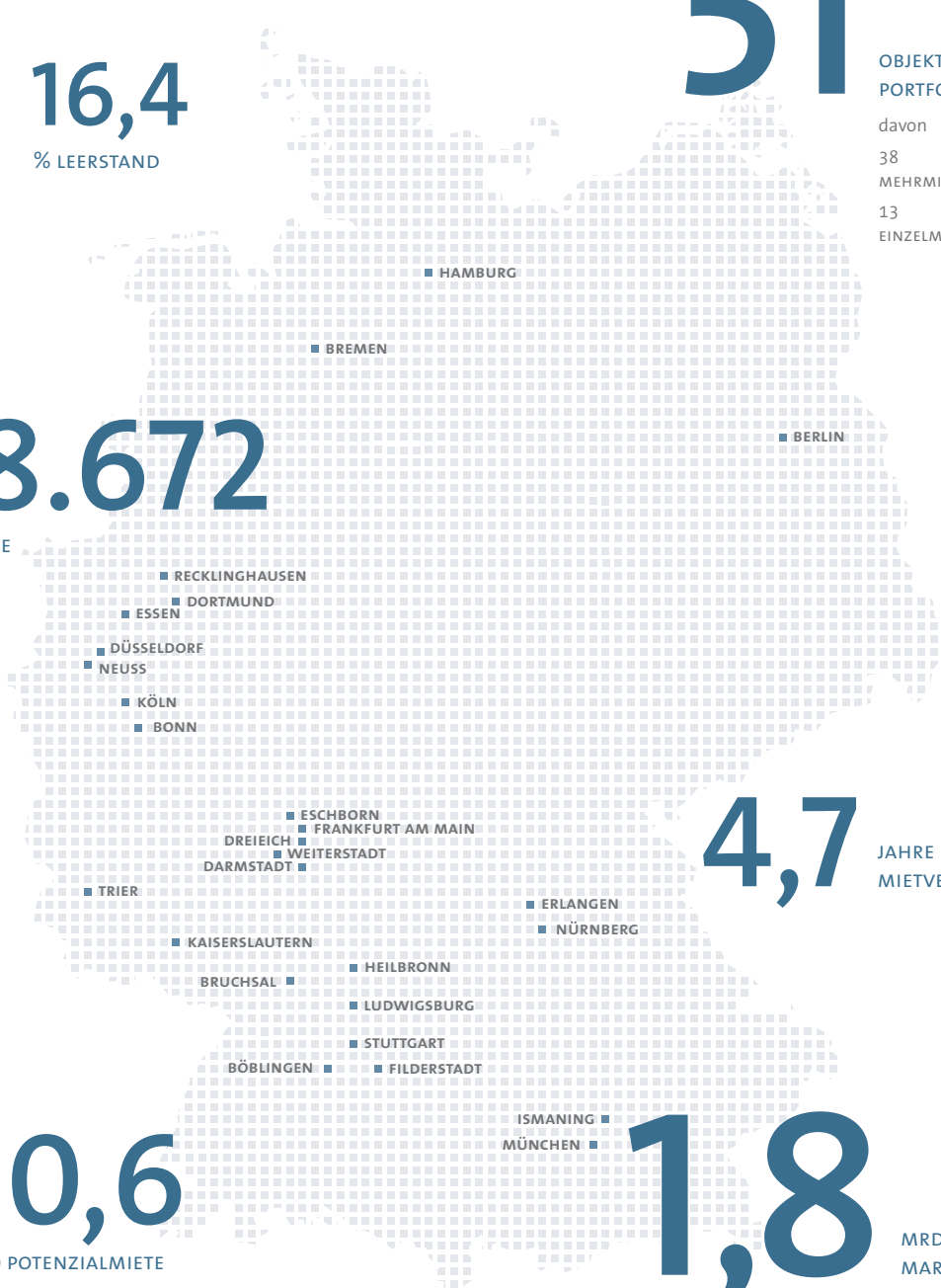
JAHRE DURCHSCHN.
MIETVERTRAGSRESTLAUFZEIT

130,6

MIO. EURO POTENZIALMIETE

1,8

MRD. EURO
MARKTWERT



WERTSCHAFFUNG DURCH AKTIVES ASSET MANAGEMENT

Die Deutsche Office ist ein führendes Büroimmobilienunternehmen mit Fokus auf deutsche Metropolregionen. Unser Portfolio besteht aus 51 Objekten im Wert von EUR 1,8 Mrd. Mit

einem renditeorientierten Asset Management und gezielten Investitionen in unsere Bestandsimmobilien schaffen wir Mehrwert. Zur Erzielung attraktiver Veräußerungserlöse nutzen wir Verkaufschancen über den Immobilienzyklus. Unser Ziel ist es, das Portfoliovolumen mittelfristig auf rund EUR 3 Mrd. auszubauen und dabei unsere führende Marktposition weiter zu stärken.



WIR HABEN 2014 UNSERE ZIELE ERREICHT

ALEXANDER VON CRAMM UND JÜRGEN OVERATH
MITGLIEDER DES VORSTANDS

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

die Deutsche Office hat in 2014 sehr viel erreicht und dabei insbesondere ein solides Fundament für eine erfolgreiche Zukunft geschaffen. Der erste Schritt dahin war die im Januar vollzogene Verschmelzung der Prime Office REIT-AG mit der ocm German Real Estate Holding AG und die Einführung der neuen Gesellschaft an der Börse. So ist ein führendes, im SDAX notiertes Büroimmobilienunternehmen mit Fokus auf deutsche Metropolregionen bzw. Ballungsräume entstanden. Im nächsten Schritt haben wir die Deutsche Office mit einer attraktiven Finanzierungsstruktur ausgestattet. Dazu haben insbesondere die erfolgreich platzierte Kapitalerhöhung und die Refinanzierung unserer Homer- und Herkules-Portfolios beigetragen. Im Zuge dieser Maßnahmen haben wir den Verschuldungsgrad auf unter 55 Prozent reduziert und den gewichteten durchschnittlichen Zinssatz auf rund 3,4 Prozent verbessert. Mit der Umfirmierung unserer Gesellschaft in DO Deutsche Office AG zur Jahresmitte 2014 haben wir den Integrationsprozess früher als geplant abschließen können. Dies wäre nicht möglich gewesen ohne den hohen Einsatz unserer Mitarbeiter, denen wir an dieser Stelle unseren ausdrücklichen Dank für das Geleistete aussprechen möchten.

Neben der Bewältigung zahlreicher verschmelzungs- und integrationsbedingter Sonderthemen haben wir im Berichtsjahr mit rund 170,7 Tsd. qm ein gutes Vermietungsergebnis erzielt. Die in 2014 vermietete Fläche entspricht rund 18 Prozent der Gesamtfläche unseres Portfolios. Davon entfielen rund 45,4 Tsd. qm auf neue Mietverträge und rund 125,3 Tsd. qm auf Mietvertragsverlängerungen. Unsere hohe Anschlussvermietungsquote, die bei rund 70 Prozent liegt, bestätigt die Zufriedenheit unserer Mieter.

Damit blicken wir auch operativ auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2014 zurück. Durch die konsequente Nutzung von Skaleneffekten, attraktive Finanzierungskosten und eine im Vergleich zu unseren Mitbewerbern insgesamt

führende Kostenstruktur verfügen wir schon heute über eine hohe Ertragskraft. Eine Steigerung unserer Vermietungsquote führt automatisch zu einer Erhöhung der Erträge und damit unserer Funds from Operations (FFO), welche wir auch künftig nachhaltig operativ steigern können.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr ist es uns außerdem gelungen, mehrere Objekte gewinnbringend zu verkaufen. Die Preise entsprachen unseren IFRS-Buchwerten oder lagen darüber. Wir verstehen dies als eine Bestätigung unserer Immobilienbewertung durch den Markt. Im Jahr 2014 hat für Immobilien mit einem Volumen von rund EUR 125 Mio. der Übergang von Nutzen und Lasten stattgefunden. Darüber hinaus haben wir bis heute notarielle Verträge über den Verkauf von drei weiteren Objekten mit einem Volumen von rund EUR 94 Mio. geschlossen.

Hervorheben möchten wir eine Transaktion, die wir in der zweiten Hälfte 2014 voranbrachten und gleich zu Jahresbeginn 2015 vermelden konnten: den Verkauf des „Westend-Ensembles“ in Frankfurt. In einem besonders schweren Mietmarkt ist es uns gelungen, die Immobilie einer neuen Nutzungsart zuzuführen, welche es uns ermöglichte, das Objekt ohne weitere Investitionen zu veräußern und unseren Leerstand auf diese Weise um 3 Prozentpunkte abzubauen. Der Verkauf wurde vom Markt wertsteigernd bewertet, da bei uns die Leerstandskosten entfallen sowie sich unsere Finanz- und Liquiditätsstruktur weiter verbessern wird.

Auch unsere Finanzkennzahlen haben sich in 2014 sehr positiv entwickelt: Bei Pro-forma-Umsatzerlösen von rund EUR 108 Mio. erwirtschaftete die Deutsche Office Funds from Operations von rund EUR 47 Mio., die rund 11 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahres liegen. Damit haben wir unsere ursprüngliche Guidance von EUR 44 – 46 Mio. übertroffen. Pro Aktie lagen die FFO 2014 bei EUR 0,27. Auf Basis des Aktienkurses von etwa EUR 4,00 ergibt sich damit eine im Vergleich zu unseren Mitbewerbern attraktive FFO-Rendite von rund 6,8 Prozent.

Die Deutsche Office hat sich im Geschäftsjahr 2014 eine sehr gute Ausgangsposition für die zukünftige Entwicklung erarbeitet. Vor dem Hintergrund der positiven operativen Entwicklung im Geschäftsjahr 2014 und unserer soliden Basis haben wir entschieden, unseren Dividendenvorschlag gegenüber der ursprünglichen Guidance zu erhöhen. Vorstand und Aufsichtsrat der Deutschen Office schlagen der Hauptversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2014 EUR 0,15 je Aktie auszuschütten. Wir erhöhen damit unseren Dividendenvorschlag um EUR 0,04 bzw. EUR 0,05. Ferner planen Vorstand und Aufsichtsrat für die Folgejahre 50–60 Prozent der FFO auszuschütten.

Sehr geehrte Damen und Herren, auf dem in 2014 geschaffenen guten Fundament wollen wir weiter aufbauen. Wir richten unseren Fokus auf das renditeorientierte Asset Management unserer Büroimmobilien in Metropolregionen und in Ballungsräumen. Dabei konzentrieren wir uns insbesondere auf den weiteren Leerstandsabbau. Bis Ende 2018 soll der Leerstand unter 10 Prozent liegen. Darüber hinaus wollen wir im Rahmen unseres aktiven Asset-Management-Ansatzes Verkaufschancen nutzen, um attraktive Veräußerungserlöse im Immobilienzyklus zu erzielen. Gleichzeitig werden wir den Markt verstärkt nach attraktiven Kaufgelegenheiten sondieren und wertschöpfend in neue Immobilien investieren. Dabei streben wir mittelfristig ein Portfoliovolumen von rund EUR 3 Mrd. an.

Insgesamt besteht sehr großes Interesse am Immobilienmarkt in Deutschland, sodass auch in 2015 unverändert viel Kapital in den deutschen Immobilienmarkt fließen wird. So erwarten wir, dass sich das allgemeine Preisniveau für Büro- und Gewerbeimmobilien erhöhen und sich das Angebot im Zuge des hohen Interesses auch ausländischer Investoren weiter verknappen wird. Angesichts eines intensiven Wettbewerbs um Qualitätsobjekte ist zu erwarten, dass Investoren vermehrt ebenso in B-Lagen sowie in Standorte investieren, die sich nach Marktpreiskorrekturen gerade erholen. Unser Fokus liegt allerdings weiterhin auf dem Multi-Tenant-Segment mit eher kurzfristigen Mietlaufzeiten. Dieses Segment ist weniger stark im Fokus der ausländischen Investoren.

Die Rahmenbedingungen für die Deutsche Office sind aufgrund der erwarteten weiteren Steigerung des Bruttoinlandsprodukts, der wachsenden Beschäftigungszahlen in Deutschland sowie der voraussichtlich anhaltenden Niedrigzinsen insgesamt sehr attraktiv. Dies sollte sich insbesondere durch sinkende Leerstände an den Bürostandorten, gute Vermietungsergebnisse und anhaltendes Interesse am deutschen Immobilien-Investmentmarkt bemerkbar machen.

Für das Geschäftsjahr 2015 rechnen wir auf Basis des aktuellen Portfolios mit Erträgen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 105–107 Mio. Wir planen die FFO im aktuellen Geschäftsjahr auf mindestens EUR 50 Mio. zu steigern und davon 50–60 Prozent auszuschütten.

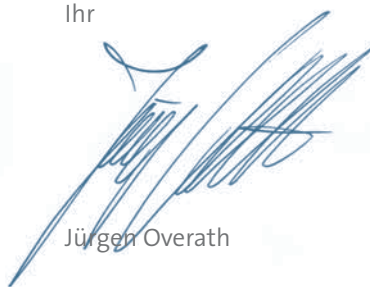
Sehr geehrte Damen und Herren, für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung auf unserem nachhaltig ertrags- und dividendenstarken Wachstumskurs danken wir Ihnen sehr herzlich.

Ihr



Alexander von Cramm

Ihr



Jürgen Overath

CHANCENREICH
DER DEUTSCHE BÜROIMMOBILIEN-
MARKT BIETET WEITERHIN
ATTRAKTIVE WACHSTUMSCHANCEN.
DARAN WILL DIE DEUTSCHE OFFICE,
BASIEREND AUF IHREM STABILEN
PORTFOLIO, PARTIZIPIEREN.

KASTOR TOWER,
PLATZ DER EINHEIT 1,
FRANKFURT AM MAIN

MARKT

DYNAMISCHE ENTWICKLUNG DES INVESTMENTMARKTES FÜR GEWERBEIMMOBILIEN UND STABILE ENTWICKLUNG DER BÜROVERMIETUNGSMÄRKTE IN 2014.

DIE WICHTIGSTEN BÜROSTANDORTE IN DEUTSCHLAND



In Deutschland dominieren Büro- und Einzelhandelsimmobilien den Markt für Gewerbeimmobilien. Sie machen einen Anteil von 44 bzw. 22 Prozent des Transaktionsumsatzes aus. Unterschieden wird dabei nach regionalen und lokalen Märkten und bei diesen wiederum nach unterschiedlichen Nutzungsarten.

DEUTSCHER BÜROIMMOBILIENMARKT IST SEHR ATTRAKTIV

In 2014 hat sich der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien sehr dynamisch entwickelt. So hat sich das Transaktionsvolumen im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt in 2014 um 30 Prozent auf EUR 39,8 Mrd. erhöht, der beste Wert seit 2007, und eine solide Steigerung im Vergleich zu 2013, als dieser noch bei EUR 30,8 Mrd. lag. Auch der Ausblick für 2015 ist positiv, es wird ein hohes Transaktionsvolumen erwartet.

Dabei agieren verstärkt ausländische Investoren am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Der Anteil ausländischer Käufer lag 2014 bereits bei rund 50 Prozent des Investmentvolumens und damit über der Quote der letzten Jahre. Betrachtet man die Anzahl der insgesamt unterbreiteten Gebote, liegt der Anteil internationaler Investoren sogar bei 75 Prozent.

B-LAGEN WERDEN STÄRKER NACHGEFRAGT

Bis 2013 lag der Anlagefokus ausschließlich auf Top-Immobilien an Top-Standorten. Im vergangenen Jahr waren immer mehr Käufer bereit, in Immobilien von etwas niedrigerer Qualität mit einem gewissen Leerstand oder an Nebenstandorten zu investieren. Die sieben großen Bürostandorte in Deutschland (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) verzeichneten 2014 ein Transaktionsvolumen von EUR 23,0 Mrd. und damit nur etwas mehr als die Hälfte des Gesamtvolumens.

Frankfurt lag dabei mit einem Plus von 34 Prozent auf EUR 5,5 Mrd. auf Platz eins, gefolgt von München mit einem Volumen von EUR 5,0 Mrd. und Berlin mit EUR 4,4 Mrd. Als einziger Bürostandort unter den „Big 7“ musste Düsseldorf ein Minus von 6 Prozent auf EUR 2,1 Mrd. hinnehmen. Das stärkste Segment waren erneut die Büroimmobilien mit einem Anteil von 44 Prozent am Transaktionsvolumen, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit 22 Prozent. Einen spürbaren Anstieg verzeichneten die Lager- und Logistikimmobilien, deren Anteil von 7 Prozent in 2013 auf 9 Prozent in 2014 stieg.

ZAHL DER PORTFOLIOTRANSAKTIONEN STEIGT, SPITZENRENDITEN SINKEN

Portfoliotransaktionen, das heißt Pakete mit mehreren Immobilien, konnten im vergangenen Jahr ein Plus von 57 Prozent verbuchen; ihr Anteil am Gesamtvolumen lag bei 30 Prozent. Von den 20 größten Transaktionen waren 15 gewerbliche Portfoliotransaktionen.

Die Spitzenrenditen im Bürosegment sind angesichts der großen Nachfrage bereits etwas gesunken. Aggregiert über alle „Big 7“-Städte ging die Brutto-Spitzenrendite im Bürobereich auf durchschnittlich 4,45 Prozent zurück. Von dem Rückgang waren alle Märkte gleichermaßen betroffen.

TRANSAKTIONSVOLUMEN SOLL SICH NOCHMALS ERHÖHEN

Die Aussichten für 2015 sind insgesamt weiterhin positiv: So ist die Nachfrage internationaler Investoren anhaltend hoch und das gesunkene Zinsniveau sowie das Finanzierungsumfeld attraktiv. Führende Maklerhäuser gehen von einem Anstieg des Transaktionsvolumens auf über EUR 40 Mrd. aus.

ANZIEHENDE PREISE FÜR BÜROIMMOBILIEN IN B-LAGEN

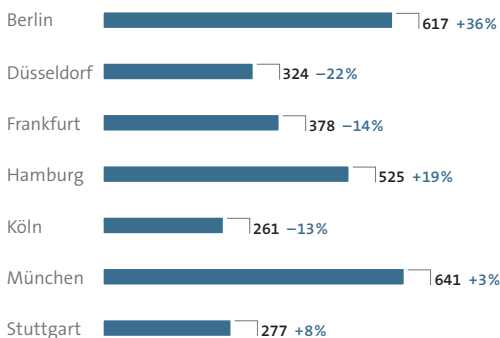
Die Umfrageergebnisse im von Ernst & Young Real Estate veröffentlichten „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2015“ bestätigen die hohe Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes. So wird Deutschland von nahezu allen Befragten auch im Jahr 2015 als attraktiver oder sehr attraktiver Standort für Immobilieninvestments angesehen, und dies umso mehr im Vergleich zu anderen europäischen Staaten. Hinsichtlich Büroimmobilien werden vor allem sekundäre Bürolagen positiver bewertet als im Vorjahr, während von Büroimmobilien in A-Lagen erwartet wird, dass sie sich stabil entwickeln werden. Auch der Ausblick für Einzelhandelsimmobilien ist positiv, ebenso wie für Logistikimmobilien.

ANZIEHENDER BÜROVERMIETUNGSMARKT

Mit einem Vermietungsvolumen von insgesamt 3,0 Mio. qm für die sieben größten Bürostandorte konnte die Vorjahresmarke von 2,9 Mio. qm leicht übertroffen werden. Die regionalen Unterschiede waren dabei groß: Während Berlin seinen Büroflächenumsatz um 36 Prozent steigerte, fiel das Umsatzvolumen in Düsseldorf um 22 Prozent bzw. in Frankfurt um 14 Prozent.

BÜROFLÄCHENUMSATZ INKLUSIVE EIGENNUTZERN 2014 UND IHRE VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR

IN TSD. QM



Hamburg, Stuttgart und München konnten ebenfalls zulegen. Aufgrund des weiterhin starken Arbeitsmarkts insbesondere im Dienstleistungssektor, der für den Büromarkt besonders relevant ist, sowie des hohen Potenzials an auslaufenden Mietverträgen wird in 2015 mit einem erhöhten Mietvolumen gerechnet.

LEERSTAND AUF NIEDRIGSTEM NIVEAU SEIT 2002

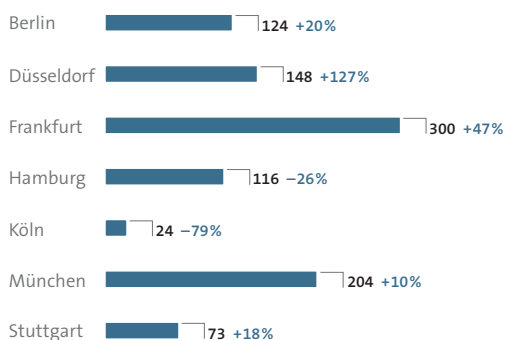
Der Leerstand in den sieben wichtigsten Bürostandorten in Deutschland ist 2014 auf einen neuen Tiefpunkt gesunken: Nach 7,3 Mio. qm Ende 2013 ist er Ende 2014 auf 6,8 Mio. qm gefallen. Dies entspricht einer Quote von 7,6 Prozent – 0,6 Prozentpunkte weniger als vor einem Jahr und zugleich der niedrigste Stand seit 2002. Dabei sind Volumen und Quote in allen Hochburgen zurückgegangen, am deutlichsten in Hamburg mit einem Minus von mehr als 12 Prozent auf 6,8 Prozent. Stuttgart wies wiederum mit 5,2 Prozent den niedrigsten Leerstand der sieben größten Bürostandorte aus.

LEERSTAND INKLUSIVE UNTERMETFLÄCHEN

	Q4 2014		Q4 2013	
	QM	QUOTE (%)	QM	QUOTE (%)
Berlin	1.305.200	7,7	1.395.400	8,2
Düsseldorf	994.600	10,9	1.022.800	11,4
Frankfurt a. M.	1.253.100	10,4	1.327.400	11,1
Hamburg	997.800	6,8	1.137.100	7,8
Köln	490.000	6,5	530.000	7,0
München	1.327.000	6,6	1.456.900	7,3
Stuttgart	440.000	5,2	445.000	5,3

FERTIGGESTELLTE NEUBAUTEN 2014 UND IHRE VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR

IN TSD. QM



RELATIV GERINGES NEUBAUVOLUMEN LÄSST LEERSTAND WEITER SINKEN

Mit einer Fläche von 988.000 qm ist das Neubauvolumen in 2014 gegenüber 2013 um 11 Prozent angestiegen. Das erwartete Plus von 20 Prozent wurde nicht erreicht, da sich im vierten Quartal der Bezug von einigen Neubauf Flächen zeitlich nach hinten verschoben hat. Der geringere Zuwachs der Fertigstellungen wirkte sich positiv auf den Leerstand zum Jahresende 2014 aus. Erfreulich war darüber hinaus, dass fast 80 Prozent der gesamten Neubauten zum Zeitpunkt der Fertigstellung bereits vermietet oder an Eigennutzer vergeben waren. Der regionale Schwerpunkt der Bautätigkeit lag dabei eindeutig auf München und Frankfurt; auf diese beiden Märkte entfiel mehr als die Hälfte des Neubauvolumens. Für 2015 rechnet Jones Lang LaSalle (JLL) mit einem Neubauvolumen von knapp über 1,0 Mio. qm, d. h. nur unwesentlich höher als in 2014.

HAUPTSTRASSE 45 / SCHULSTRASSE 1+3 /
PESTALOZZISTRASSE 1+1A, DREIEICH



AUFWÄRTSTREND DER SPITZENMIETEN HÄLT AN

Die leicht erhöhte Nachfrage sorgte für eine um 0,6 Prozent gestiegene Spitzenmiete. Den stärksten Zuwachs verzeichneten Hamburg mit einem Plus von 2,1 Prozent auf EUR 24,50, München mit +4,8 Prozent auf EUR 33,00 und Stuttgart mit +2,7 Prozent auf EUR 19,00. In Düsseldorf ging die Spitzenmiete allerdings um 5,5 Prozent auf EUR 26,00 zurück. JLL rechnet in 2015 mit einem moderaten weiteren Anstieg der Spitzenmieten.

MAARWEG-CENTER
MAARWEG 165, KÖLN

SOLIDE
DAS GESCHÄFTSMODELL DER
DEUTSCHEN OFFICE BASIERT AUF DREI
SÄULEN FÜR DEN NACHHALTIGEN ERFOLG:
AKTIVES ASSET MANAGEMENT, ANKAUF
UND VERKAUF. AUF DIESER BASIS WOLLEN
WIR UNSERE MARKTPOSITION ALS EIN
FÜHRENDES BÜROIMMOBILIENUNTER-
NEHMEN WEITER AUSBAUEN.

STRATEGIE UND GESCHÄFTSMODELL

ZIEL IST ES, DAS PORTFOLIO MITTELFRISTIG AUF RUND EUR 3 MRD. AUSZUBAUEN UND DABEI DIE MARKTPPOSITION WEITER ZU STÄRKEN.

KERN DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

ist das renditeorientierte Management von Büroimmobilien.

TEIL DER STRATEGIE

sind der Erwerb von Objekten mit Wertsteigerungspotenzial sowie wertschöpfende Investitionen in den Immobilienbestand.

DARÜBER HINAUS

werden wir entsprechend dem Immobilienzyklus Verkaufschancen nutzen, um attraktive Veräußerungserlöse zu erwirtschaften und geschaffene Werte zu realisieren.

EIN FÜHRENDES BÜROIMMOBILIENUNTERNEHMEN IN DEUTSCHLAND

Der Fokus unserer Geschäftstätigkeit liegt auf dem renditeorientierten Management von Büroimmobilien in deutschen Metropolregionen („Big 7“) und Ballungsräumen. Diesen Märkten wird eine besonders günstige Entwicklung vorausgesagt. Dabei liegt der Schwerpunkt unserer Aktivitäten auf einer bedarfsgerechten Optimierung des Mietangebots, welche die individuellen Ansprüche unserer Mieter berücksichtigt. Auf Basis einer großen Mieterzufriedenheit erzielen wir ein hohes Maß an Anschlussvermietungen – die Quote liegt bei rund 70 Prozent – und bauen nachhaltig und konsequent die derzeit noch bestehenden Leerstände in unserem Portfolio ab.

Wir werden über den Erwerb von Objekten mit Wertsteigerungspotenzial sowie weitere wertschöpfende Investitionen in unseren Immobilienbestand weiter profitabel wachsen. Daneben nutzen wir entsprechend dem Immobilienzyklus Verkaufschancen, um attraktive Veräußerungserlöse zu erzielen und geschaffene Werte zu realisieren.

SOLIDES FUNDAMENT FÜR NACHHALTIGEN ERFOLG

Das Geschäftsmodell der Deutschen Office basiert auf drei Säulen.

POTENZIALMIETE

EUR 130,6 Mio.

Im Vergleich zur heutigen Istmiete von EUR 109,4 Mio. liegt das Mietpotenzial unseres Portfolios bei bis zu EUR 130,6 Mio. – ein attraktives internes Wertschöpfungspotenzial.

- **Aktives Asset Management:** Kern des aktiven Asset Managements ist es, durch Neu- und Anschlussvermietungen den Leerstand in unseren Objekten zu senken bzw. dauerhaft eine Vollvermietung sicherzustellen. Die Objekte und Vermietungsleistungen unseres Unternehmens heben sich bei vergleichbarer Lage und Qualität vom Angebot unserer Mitbewerber ab. Wir optimieren das Mietangebot bedarfsgerecht, pflegen engen Kontakt zu unseren Mietern und haben dabei ihre individuellen Ansprüche im Blick, was sich in einer hohen Mieterzufriedenheit ausdrückt. Darüber hinaus profitieren wir von einem umfangreichen Netzwerk mit Entscheidungsträgern in der Branche. Dadurch sind wir bei Anschlussvermietungen erfolgreich und bauen Leerstand ab. Unterstützt wird diese Strategie von wertschöpfenden Investitionen in unseren Immobilienbestand.

- **Ankauf:** Der weitere Ausbau unseres Portfolios wird mit einer soliden Finanzierungsstruktur und einem konservativen Verschuldungsgrad (Loan to Value) von 50–55 Prozent angestrebt. Wir sondieren den Markt, um attraktive Kaufgelegenheiten nutzen zu können. Bei Ankäufen fokussieren wir – entsprechend unserem bestehenden Portfolio – vorrangig auf Ballungsgebiete und Lagen, in denen wir signifikante Wertsteigerungen durch Vermietung bzw. Abbau von Leerständen erzielen können. Weitere Ankaufrkriterien sind: Objekte der Nutzungsart Büro, ggf. mit untergeordnetem Anteil anderer Nutzungsarten, Multi-Tenant-Struktur sowie ein Investitionsvolumen bei Einzelobjekten zwischen EUR 15 und EUR 50 Mio. und bei Portfolios ab EUR 100 Mio.
- **Verkauf:** Wir verstehen uns als Immobilienbestandshalter, und so betrachten wir unsere Immobilien zum überwiegenden Teil als dauerhafte Investition, sogenannte „Hold Assets“ oder auch Bestandsimmobilien. Parallel nehmen wir Verkaufschancen wahr, um Gewinne zu realisieren und neue Investitionen zu tätigen. So haben wir in den letzten Jahren verschiedene stabilisierte Immobilien veräußert und dabei Verkaufspreise erzielt, die regelmäßig über den IFRS-Buchwerten lagen. So realisieren wir attraktive Renditen und optimieren unser Portfolio um Objekte bzw. Standorte, die nicht mehr zu unserem strategischen Fokus passen bzw. bei denen eine weitere Wertsteigerung nicht zu erwarten ist.

DIE IMMOBILIENKLASSIFIZIERUNG DER DEUTSCHEN OFFICE

AKTIVES IMMOBILIENMANAGEMENT	BESTANDSIMMOBILIEN BZW. HOLD ASSETS	CAPITAL REDEPLOYMENT ASSETS
Gebäude mit Leerstand, die Cashflow- und Wertschöpfungspotenziale bieten	Immobilien mit attraktiven, stabilen Mieteinnahmen	Nutzung attraktiver Verkaufschancen um Gewinne zu realisieren bzw. Veräußerung von Standorten außerhalb des strategischen Fokus

Aktives Immobilienmanagement zur Wertschöpfung im bestehenden und im zukünftigen Portfolio

20–25 Prozent unseres Portfolios machen Objekte mit Wertsteigerungspotenzial aus, die sogenannten „Active-Management-Objekte“ bzw. Neupositionierungsobjekte. Diese werden optimiert, bestehende Leerstände abgebaut und dadurch Wertsteigerungspotenziale realisiert. Später werden sie dann als Bestandsimmobilien umklassifiziert oder zum Verkauf gestellt, um das gebundene Kapital für Ankäufe weiterer Objekte mit Wertsteigerungspotenzialen freizusetzen. Auf diese Weise ist eine kontinuierliche und wertschaffende Immobilienrotation gewährleistet.

REGELMÄSSIGE ÜBERPRÜFUNG DES PORTFOLIOS SCHAFFT FLEXIBILITÄT

Wir überprüfen unser Immobilienportfolio regelmäßig und analysieren, ob die Objekte weiterhin als Bestandsimmobilien, Neupositionierungsobjekte oder potenzielle Verkaufsobjekte einzustufen sind.

In den Objekten, die wir als Neupositionierungsobjekte klassifizieren, werden in der Regel Revitalisierungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen vorgenommen, Leerstände reduziert und so Bewertungspotenziale gehoben. Im Anschluss werden diese Objekte als Bestandsimmobilien klassifiziert oder aber als potenzielle Verkaufsobjekte vermarktet.

UMFASSENDE REVITALISIERUNG VON „AM SEESTERN 1“ IN DÜSSELDORF

Ein Beispiel für eine gelungene Revitalisierungsmaßnahme ist das Düsseldorfer Objekt „Am Seestern 1“. Im Dezember 2014 haben wir hier umfangreiche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen. „Am Seestern 1“ ist ein modernes Landmark-Building mit Weitenwirkung und in bester Infrastruktur dank einer sehr guten verkehrstechnischen Anbindung im Düsseldorfer Seestern-Gebiet. Das Gebäude mit einer Mietfläche von rund 36.100 qm und einer großen Tiefgarage mit 714 Parkplätzen ist mit dem Nachhaltigkeitszertifikat „BREEAM DE Bestand“ ausgezeichnet. Es verfügt über moderne Mietflächen von 460 qm bis zu 2.710 qm je Geschoss mit guter Ausstattung sowie hoher Flächeneffizienz und Wirtschaftlichkeit. Nach umfassender Revitalisierung insbesondere des Eingangsbereichs und des Atriums wurde das Objekt nun auch für die kleinteilige Neuvermietung am Markt platziert.

WALT

4,7 Jahre

WALT steht für „Weighted Average Lease Term“ oder auch gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit. Mit einer WALT von 4,7 Jahren ist das Portfolio perfekt auf die Laufzeiten der Darlehen abgestimmt.

WEITERER AUSBAU UNSERER MARKTPPOSITION

Es ist unser erklärtes Ziel, unser Portfoliovolumen mittel- bis langfristig auf rund EUR 3 Mrd. auszubauen und unsere Marktposition als ein führendes Büroimmobilienunternehmen in Deutschland weiter zu stärken. Außerdem wollen wir die Konsolidierung der deutschen Büroimmobilienbranche in den kommenden Jahren aktiv mitgestalten.

MEHRMIETER

38 Objekte

bzw. rund 75 Prozent unserer Immobilien verfügen über eine Mehrmieterstruktur mit Mietern aus unterschiedlichen Branchen und Mietvertragslaufzeiten.

Wir bauen ein nachhaltig ertrags- und dividendenstarkes Portfolio auf, mit dem wir die Wertschöpfungspotenziale aus Objekten unterschiedlicher Rendite- und Risikoklassen heben können.

Dank unserer überwiegenden Mehrmieterstruktur mit Mietern aus unterschiedlichen Branchen sowie einer durchschnittlichen Mietvertragsrestlaufzeit von rund fünf Jahren generieren wir stabile Mieteinnahmen. Dies ist die Basis für steigende Cashflows, eine insgesamt hohe und wachsende Ertragskraft und somit nachhaltige Dividendenpotenziale unseres Unternehmens.

Derzeit ist unser Loan to Value bei unter 55 Prozent und der Durchschnittszinssatz beträgt 3,4 Prozent. Im Hinblick auf die nochmals gefallen Zins- und Finanzierungsniveaus bieten sich für uns Chancen, die Zinsrate weiter zu reduzieren.

BÜROMIETFLÄCHEN MIT NACHHALTIGKEITSZERTIFIKATEN GEWINNEN AN BEDEUTUNG

Insgesamt rund 228.000 qm Mietfläche – und damit rund 24 Prozent unseres Gesamtportfolios – befinden sich in Objekten, die mit Nachhaltigkeitszertifikaten wie dem LEED-Zertifikat (U.S. Green Building Council), dem BREEAM-Zertifikat (BRE Environmental Assessment Method) oder dem DGNB-Zertifikat (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.) ausgezeichnet sind. Dies betrifft insgesamt bislang sieben Objekte – weitere durchlaufen zurzeit den Zertifizierungsprozess bzw. sollen in nächster Zukunft zertifiziert werden. Dabei sind als nachhaltig zertifizierte Mietflächen kein Selbstzweck, denn auch für Teile unserer Mieter gewinnt Nachhaltigkeit immer mehr an Bedeutung.

NACHHALTIGKEITSZERTIFIKAT FÜR KASTOR TOWER

Der KASTOR TOWER, ein Bürogebäude mit einer eindrucksvollen Glasfassade und einer zeitlos eleganten Architektur in Frankfurt am Main, wurde im August 2014 vom U.S. Green Building Council mit dem LEED-Gold-Zertifikat ausgezeichnet. Besonders gut wurde der Büroturm dabei in den Bereichen „Energie und Atmosphäre“ sowie „Innenraumklima“ bewertet. Das 24 Stockwerke hohe Objekt am „Platz der Einheit“ verfügt über insgesamt 30.630 qm Mietfläche und 344 Stellplätze in der Tiefgarage. Der KASTOR TOWER wurde nach dem LEED-Verfahren für existierende Gebäude zertifiziert und übertraf dabei die erforderliche Punktzahl für das Gold-Zertifikat in allen Bereichen – nachhaltiger Standort, Wassereffizienz, Energie und Atmosphäre, Materialien und Ressourcen, Innenraumklima, Innovation im Betrieb und Regionale Prioritäten – deutlich.

ZUKUNFTSORIENTIERT
MIT IHREM STABILEN UND BREIT
DIVERSIFIZIERTEN PORTFOLIO
IST DIE DEUTSCHE OFFICE GUT
FÜR DIE ZUKUNFT AUFGESTELLT.
DIE BASIS DAFÜR BILDET EINE
ATTRAKTIVE UND LANGFRISTIGE
FINANZIERUNGSSTRUKTUR.

INGERSHEIMER STRASSE 20,
STUTT GART

PORTFOLIO

DIE DEUTSCHE OFFICE VERFÜGT ÜBER EIN STABILES UND BREIT DIVERSIFIZIERTES BÜROIMMOBILIENPORTFOLIO IN DEUTSCHLAND MIT ATTRAKTIVEN WERTSCHÖPFUNGSPOTENZIALEN.

PORTFOLIOKENNZAHLEN

	2014	PRO-FORMA 2013	VERÄND.
Immobilien zum 31.12. (Anzahl)	54	60	-10 %
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte (Anzahl)	3	3	0 %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Anzahl)	51	57	-11 %
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mio.)	1.781	1.904	-6 %
Vertragliche (Jahres-)Nettomiete (in EUR Mio.) ¹	109	112	-3 %
Bruttorendite – Gross Initial Yield (in %)	6,1	5,9	
Vermietbare Fläche (in qm)	898.672	951.790	-6 %
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	16,4	19,9	
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	4,7	5,0	-6 %
Durchschnittlicher Wert je qm (in EUR)	1.981	2.001	-1 %
Durchschnittliche Miete je qm (in EUR/Monat)	10,15	9,81	4 %

¹ Annualisiert

VERÄNDERUNG DES PORTFOLIOS

IN TEUR

2014

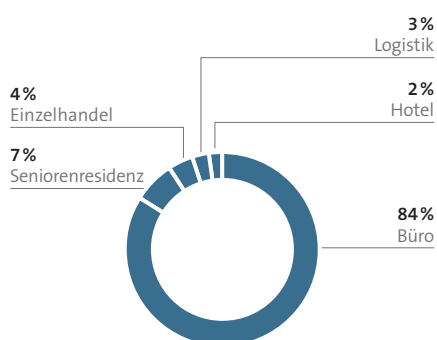
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 01.01.2014 (Pro-forma)	1.904.110
Reassessment Erstkonsolidierung	-25.562
Investitionen	20.359
davon Modernisierung	11.843
davon Mieterausbauten	6.108
davon Maklergebühren/Marketing	2.407
Bewertungsergebnis	-5.612
Transaktionen	-111.489
davon Abgänge aus Veräußerungen	-18.689
davon Umgliederung in „Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte“	-92.800
Mietlinearisierung	-1.146
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 31.12.2014	1.780.660

STABILES UND BREIT DIVERSIFIZIERTES BÜROIMMOBILIENPORTFOLIO IN DEUTSCHLAND

Unser Büroimmobilienportfolio zeichnet sich durch eine bonitätsstarke und breit angelegte Mieterstruktur und eine deutschlandweite Streuung aus. Der Schwerpunkt unseres Immobilienbestands liegt in deutschen Metropolregionen („Big 7“) bzw. Ballungsräumen, insbesondere in Westdeutschland. Hier sind die Marktaussichten besonders positiv. Die Mieterstruktur erstreckt sich über verschiedenste Branchen und bildet damit die Grundlage für stabile Mieteinnahmen und eine hohe Ertragskraft. Darüber hinaus weist das Immobilienportfolio ein hohes Wertschöpfungspotenzial und eine angemessene Risikoverteilung auf, die die Deutsche Office als Management-Plattform um attraktive Kostenstrukturen sowie eine solide Finanzierungsstruktur ergänzt und damit nachhaltiges Dividendenpotenzial schafft.

Unter Berücksichtigung der Verkaufsobjekte umfasst das Immobilienportfolio der Deutschen Office aktuell 51 als Finanzinvestition gehaltene Objekte mit einem Marktwert von rund EUR 1,8 Mrd. und einer Gesamtfläche von rund 900.000 qm. Mit über 550 verwalteten Mietverträgen, die insgesamt eine gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit von 4,7 Jahren aufweisen, erzielen wir eine vertragliche Jahresnettomiete von derzeit EUR 109 Mio. Daraus resultieren eine Bruttorendite (Gross Initial Yield) von rund 6,1 Prozent und eine Nettorendite von 5,1 Prozent zum 31. Dezember 2014. Die EPRA-Nettorendite lag zum Jahresende 2014 bei 5,2 Prozent und die EPRA-Leerstandsquote bei 17 Prozent.

**NUTZUNGSARTEN UNSERES PORTFOLIOS
(BASIS JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN)**

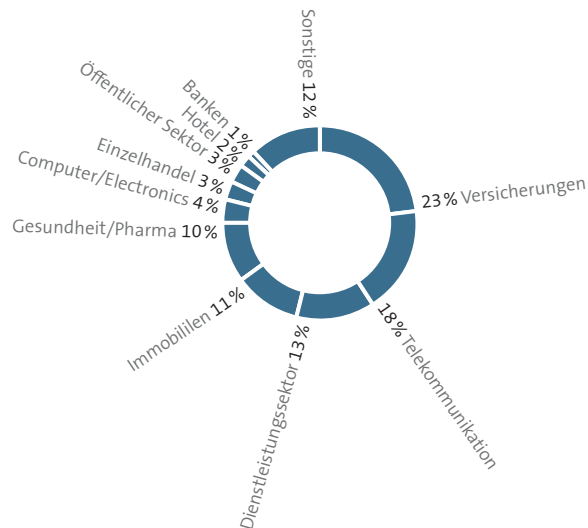


FOKUS LIEGT AUF BÜRONUTZUNG UND WESTDEUTSCHLAND

Büroflächen machen rund 84 Prozent am Portfolio aus. Daneben sind drei Objekte zum Betrieb als Seniorenresidenzen vermietet. Rund 4 Prozent entfallen auf den Einzelhandel und 3 bzw. 2 Prozent auf Logistik und Hotels.

Regional fokussieren wir uns auf die „Big 7“, die sieben wichtigsten Bürostandorte Deutschlands, und Metropolregionen. 50 der aktuell 51 Objekte befinden sich dabei in Westdeutschland, allen voran Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart. Ein wesentliches Gebäudeensemble – die Treptowers – liegt in Berlin. Insgesamt befindet sich der überwiegende Teil unserer Objekte in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern.

MIETERSTRUKTUR NACH BRANCHEN (BASIS JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN)



VORTEILHAFTE MEHRMIETERSTRUKTUR UND ZUKUNFTSTRÄCHTIGE BRANCHEN

Ein weiterer Vorteil unseres Immobilienportfolios liegt in seiner Mieterstruktur: 75 Prozent unserer Objekte sind bereits Mehrmieterobjekte, sogenannte Multi-Tenant-Objekte. 25 Prozent unserer Immobilien sind Objekte, die bisher nur einen Mieter oder einen dominanten Hauptmieter aufweisen. Die Mehrzahl der Objekte wird von mehr als fünf Mietern genutzt – bei insgesamt rund 550 verwalteten Mietverträgen mit Mietern aus verschiedenen Branchen ergibt sich so eine ausgewogene Diversifikation. Rund 23 Prozent unserer Netto-Kaltmieteinnahmen generieren wir mit Unternehmen aus dem Versicherungsbereich, 18 Prozent mit Unternehmen aus der Telekommunikationsbranche und 13 Prozent mit Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor.

AUSGEWOGENES PORTFOLIO MIT LANGFRISTIGER FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Durch den Abschluss der Refinanzierungen des Homer- und des Herkules-Portfolios im ersten Quartal 2014 sowie die vorzeitige Rückführung verschiedener, vergleichsweise teurer Objektfinanzierungen verfügen wir heute mit einer durchschnittlichen gewichteten Restlaufzeit unserer Kreditverträge von rund 4,2 Jahren und einem durchschnittlichen Zinssatz von derzeit rund 3,4 Prozent über eine attraktive Finanzierungsstruktur. Das zwischenzeitlich weiter gesunkene Zinsniveau wirkt sich in Verbindung mit den gewählten Zinssicherungsinstrumenten ertragssteigernd aus. Des Weiteren bieten sich uns jetzt Möglichkeiten, die Zinskosten weiter abzusenken.

NACHHALTIGE VERMIETUNGSERFOLGE ERZIELT

Im Geschäftsjahr 2014 haben wir ein Vermietungsvolumen von rund 170.700 qm erzielt, etwa 18 Prozent der gesamten Mietfläche unseres Portfolios. Dabei lag das Neuvermietungsvolumen bei rund 45.400 qm, während für 125.300 qm Anschlussvermietungen abgeschlossen werden konnten.

Im vergangenen Jahr konnten wir unsere Vermietungserfolge fortsetzen. Dazu zählen bei den Neuvermietungen beispielsweise ein 5-Jahres-Mietvertrag über ca. 3.400 qm mit dem Freistaat Bayern im „Sigmund-Schuckert-Haus“ in Nürnberg oder ein 10-Jahres-Mietvertrag über rund 1.400 qm im KASTOR-TOWER in Frankfurt. Auch ein 6-Jahres-Mietvertrag mit der BAM über rund 1.200 qm im „Heerdter Lohweg“ in Düsseldorf oder die Vermietung von insgesamt rund 4.900 qm in Neuss unter anderem an Emerson und 3M konnten abgeschlossen werden. Außerdem wurde in unserem Objekt „Feldstraße/Gutenbergstraße“ in Weiterstadt im November ein Mietvertrag über eine Fläche von

WESTEND-ENSEMBLE, FRANKFURT
ERFOLGREICHER VERKAUF
IM JANUAR 2015



insgesamt 5.200 qm mit einem großen deutschen Transportunternehmen abgeschlossen. Damit haben wir die Lagerfläche im Objekt zu 100 Prozent vermietet. Weiterhin haben wir für unser Bürogebäude in der „Martinistraße/Balgebrückstraße“ in Bremen einen Mietvertrag über eine Fläche von 1.375 qm für fünf Jahre geschlossen und damit die Vollvermietung des Gebäudes erreicht. Gleiches gilt für das Objekt ARCUS in Neuss-Hammfeld: Noch vor etwas mehr als einem Jahr, zum 31. Dezember 2013, lag die Vermietungsquote bei 41 Prozent. Im Dezember 2014 haben wir dort mit der Unterzeichnung eines Mietvertrags für die letzte verfügbare Fläche den Status der Vollvermietung erreicht – eine beachtliche Vermietungsleistung von insgesamt rund 7.500 qm an verschiedene Nutzer im Laufe des Jahres 2014.

Ähnlich erfolgreich waren wir bei den Anschlussvermietungen. So hat die Zurich Versicherung in dem Objekt „Olof-Palme-Straße“ in Frankfurt einen Mietvertrag über sechs Jahre verlängert und die letzten noch freien Flächen im Objekt angemietet, sodass die Immobilie mit einer Mietfläche von rund 10.400 qm nun vollvermietet ist. Zudem haben wir mit DPD in Ludwigsburg einen Mietvertrag für rund 17.000 qm Lager- und Bürofläche um zehn Jahre und mit der Deutschen Telekom (GMC) Büro- und Lagerfläche von ca. 13.700 qm im Heerdter Lohweg in Düsseldorf vorzeitig verlängert. Auch in Bonn haben wir in unserer Immobilie am Potsdamer Platz zusammen rund 5.800 qm mit BDO, Itenos sowie einer Rechtsanwaltskanzlei vorzeitig verlängert.

Auch in 2015 haben wir Potenzial, neue Mietverträge bzw. Verlängerungen zu unterschreiben. So beträgt bei einer Gesamtmietfläche des Portfolios von rund 900.000 qm der Leerstand zum Jahresende, basierend auf qm im Portfolio, 16,4 Prozent. Die EPRA-Leerstandsquote, die den Leerstand auf Basis der Marktmiete bewertet, betrug 17 Prozent.

ENTWICKLUNG DES LEERSTANDS

	FLÄCHE QM	LEERSTAND QM	IN %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 01.01.2014 (Pro-forma)	951.790	189.406	19,9
Verkaufte Fläche	-53.122	-38.672	72,8
davon Abgänge aus Veräußerungen	-11.944	-539	4,5
davon Umgliederung in „Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte“	-41.178	-38.134	92,6
Vermietungsergebnis	-	-3.352	
Mietausläufe nach Mietvertragsverlängerungen	-	52.105	
Neue Mietverträge mit Mietbeginn in 2014	-	-55.457	
Flächenkorrektur	4	0	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 31.12.2014	898.672	147.382	16,4

EPRA-LEERSTANDSQUOTE

17,0 %

Die EPRA-Leerstandsquote bewertet den Leerstand des Immobilienportfolios zur Marktmiete. Die Deutsche Office konnte die EPRA-Leerstandsquote auf 17 Prozent verringern.

EPRA-LEERSTANDSQUOTE

IN TEUR (SO FERN NICHT ANDERS ANGEZEIGT)	2014	PRO-FORMA 2013	VERÄND.
Geschätzte Mieteinnahmen bei stabilisierter Vermietungsquote ¹	124.780	125.986	-1 %
Geschätzte Miete des Leerstands ¹	21.226	22.676	-6 %
EPRA-Leerstandsquote	17,0 %	18,0 %	

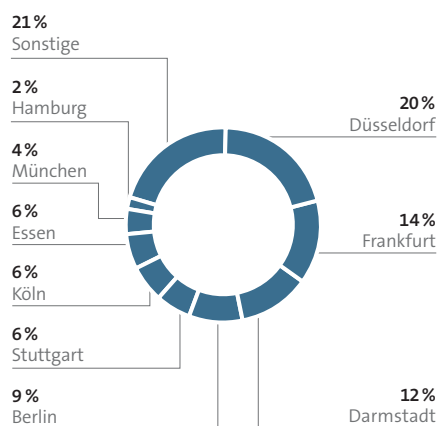
¹ Basierend auf der vom Gutachter ermittelten Marktmiete (TEUR p.a.).

ERFOLGREICHE IMMOBILIENVERKÄUFE VON ÜBER EUR 153 MIO. IM RAHMEN DER NACHHALTIGEN PORTFOLIOOPTIMIERUNG

Regelmäßig werden die Immobilien unseres Portfolios unter strategischen Gesichtspunkten überprüft. Zwischen Januar 2014 und Januar 2015 haben wir dementsprechend sieben Immobilien mit einem Verkaufsvolumen von rund EUR 146 Mio. zu attraktiven Verkaufspreisen veräußert. Die getätigten Verkäufe entfallen auf stabilisierte Objekte, die gewinnbringend veräußert werden konnten, sowie auf nicht strategische Objekte, welche zur Portfoliobereinigung zum Verkauf gestellt wurden.

Das seit mehreren Jahren leerstehende Westend-Ensemble in Frankfurt am Main wurde im Jahr 2014 für die Wandlung in Wohneigentum vorbereitet und danach in einem Bieterverfahren an eine private Erwerbergruppe veräußert. Der Vertrag wurde im Januar 2015 unterzeichnet. Der Verkauf reduziert den Leerstand um 3 Prozentpunkte und zudem auch die Leerstandskosten deutlich. Zudem führt er zu einer Verbesserung unserer Kapitalstruktur und unserer Liquidität.

Der Verkauf der Objekte in Leipzig, Essen und Köln erfolgte, nachdem sie entweder erfolgreich neu vermietet oder langfristige Mietvertragsverlängerungen erzielt wurden. Das Objekt in Frankfurt am Main, hier haben wir ein leerstehendes Bürogebäude in der Gutleutstraße an einen Apartment-Betreiber veräußert, wurde unter strategischen Gesichtspunkten der Portfoliooptimierung verkauft. Insgesamt erzielten wir mit dem Verkauf der fünf genannten Objekte leichte Buchwertgewinne – eine externe Bestätigung der Marktwerte unserer Immobilien.

REGIONALE VERTEILUNG DES PORTFOLIOS
(BASIS MIETFLÄCHE IN QM)

PORTFOLIO-ÜBERSICHT

CBRE-BEWERTUNGSÜBERSICHT – DO DEUTSCHE OFFICE AG PORTFOLIO – 31.12.2014

STADT	ADRESSE	GESAMT	MIETFLÄCHE	WALT
		(QM)	LEERST.-RATE (%)	(IN JAHREN)
Berlin	An den Treptowers	84.632	0,1	4,4
Böblingen	Hanns-Klemm-Straße 45	14.888	0,0	2,5
Bonn	Potsdamer Platz 5	10.382	14,5	6,9
Bremen	Balgebrückstraße 13–15	4.081	3,1	3,7
Bremen	Lötzer Straße 3	4.953	11,9	4,5
Bruchsal	Vichystraße 7–9	20.159	69,3	6,5
Darmstadt	Deutsche-Telekom-Allee 7	24.686	0,0	5,4
Darmstadt	T-Online-Allee 1	72.528	0,0	4,9
Darmstadt	Wilhelminenstraße 25/ Elisabethenstraße 20–22	8.461	13,4	2,6
Dortmund	Kampstraße 36/ Petergasse 2	3.162	29,7	3,9
Dreieich	Hauptstraße 45/Schulstraße 1+3/ Pestalozzistraße 1+1A	8.109	4,7	12,7
Düsseldorf	Am Seestern 1	36.079	79,3	0,4
Düsseldorf	Gartenstraße 2/ Kaiserstraße 48–50	5.059	15,6	3,7
Düsseldorf	Graf-Adolf-Straße 67–69	5.247	30,9	3,2
Düsseldorf	Heerdter Lohweg 35	37.691	26,2	3,0
Düsseldorf	Immermannstraße 65	22.010	7,2	4,2
Erlangen	Nägelsbachstraße 26/ Nürnberg Straße 41	11.595	0,0	2,0
Eschborn	Frankfurter Straße 71–75	6.723	0,0	7,3
Eschborn	Mergenthaler Allee 45–47	5.079	59,5	0,5
Essen	Alfredstraße 234–238	30.314	0,0	5,0
Essen	Opernplatz 2 etc.	24.531	0,0	8,0
Filderstadt	Kurze Straße 40/ Hornbergstraße 45	5.264	21,9	1,9
Frankfurt am Main	Am Hauptbahnhof 6/ Münchener Straße 56	7.700	7,2	5,7
Frankfurt am Main	Berner Straße 119	14.852	33,5	4,1
Frankfurt am Main	Eschersheimer Landstraße 55	8.722	46,7	4,4
Frankfurt am Main	Platz der Einheit 1	30.630	75,2	4,0
Frankfurt am Main	Olof-Palme-Straße 37	10.423	0,0	6,0
Frankfurt am Main	Solmsstraße 27–37	29.759	0,0	3,0
Frankfurt am Main	Westerbachstraße 162–166	5.873	10,2	4,7

(JAHRES-)BRUTTOMIETEINNAHMEN		MARKTWERT		BRUTTO-ANFANGSRENDITE		BRUTTOVERVIELFÄLTIGER	
IST (EUR/P.A.)	POTENZIAL (EUR/P.A.)	GESAMT (EUR)	EUR/QM (EUR)	IST (%)	POTENZIAL (%)	IST	POTENZIAL
14.230.944	14.230.944	228.200.000	2.696	6,2	6,2	16,0	16,0
1.896.696	1.896.696	23.000.000	1.545	8,3	8,3	12,1	12,1
1.516.176	1.710.708	22.400.000	2.084	6,8	7,6	14,8	13,1
325.140	335.052	3.700.000	907	8,9	9,1	11,4	11,0
311.520	358.140	3.500.000	706	8,9	10,2	11,2	9,8
536.160	1.269.960	12.900.000	640	4,2	9,8	24,1	10,2
3.469.680	3.469.680	52.400.000	2.123	6,6	6,6	15,1	15,1
12.040.368	12.040.368	170.700.000	2.354	7,1	7,1	14,2	14,2
1.246.332	1.424.784	22.600.000	2.671	5,5	6,3	18,1	15,9
520.872	627.048	9.900.000	3.130	5,3	6,3	19,0	15,8
1.343.028	1.408.296	20.500.000	2.528	6,6	6,9	15,3	14,6
717.084	4.945.092	59.500.000	1.649	1,2	8,3	83,0	12,0
843.684	948.012	12.100.000	2.392	7,0	7,8	14,3	12,8
425.088	600.756	7.400.000	1.410	5,7	8,1	17,4	12,3
4.539.924	5.975.724	80.700.000	2.141	5,6	7,4	17,8	13,5
3.605.352	3.826.584	59.200.000	2.690	6,1	6,5	16,4	15,5
1.467.528	1.467.528	18.800.000	1.621	7,8	7,8	12,8	12,8
1.169.076	1.169.076	17.200.000	2.558	6,8	6,8	14,7	14,7
236.172	599.700	5.800.000	1.142	4,1	10,3	24,6	9,7
5.664.624	5.664.624	74.300.000	2.451	7,6	7,6	13,1	13,1
2.556.408	2.556.408	36.100.000	1.472	7,1	7,1	14,1	14,1
485.160	606.636	6.400.000	1.216	7,6	9,5	13,2	10,5
1.424.556	1.533.024	23.100.000	3.000	6,2	8,9	16,2	15,1
1.300.824	1.872.372	21.100.000	1.421	6,2	8,9	16,2	11,3
1.532.388	2.377.956	28.600.000	3.279	5,4	8,3	18,7	12,0
2.089.344	7.988.472	109.600.000	3.578	1,9	7,3	52,5	13,7
1.495.644	1.495.644	20.600.000	1.976	7,3	7,3	13,8	13,8
7.102.368	7.102.368	94.200.000	3.165	7,5	7,5	13,3	13,3
342.519	371.973	4.160.000	708	8,2	8,9	12,1	11,2

CBRE-BEWERTUNGSÜBERSICHT – DO DEUTSCHE OFFICE AG PORTFOLIO – 31.12.2014

STADT	ADRESSE	MIETFLÄCHE		WALT	
		GESAMT (QM)	LEERST.-RATE (%)	(IN JAHREN)	
Hamburg	Borsteler Chaussee 111–113/ Brödermannsweg 1, 5–9	6.785	3,1	2,1	
Hamburg	Heidenkampsweg 51–57	9.834	0,6	1,5	
Heilbronn	Bahnhofstraße 1–5	14.750	0,0	5,2	
Ismaning	Gutenbergstraße 1	12.219	69,4	1,9	
Ismaning	Oskar-Messter-Straße 22–24	12.417	17,7	5,6	
Kaiserslautern	Stiftsplatz 5	9.279	33,5	3,4	
Köln	An den Dominikanern 6	27.462	0,0	5,6	
Köln	Maarweg 165	22.803	23,8	3,4	
Ludwigsburg	Carl-Benz-Straße 15/Junkersstraße	32.538	5,3	7,0	
Meerbusch	Earl-Bakken-Platz 1	8.038	0,0	4,7	
München	Taunusstraße 34–36	11.196	0,0	5,2	
Neuss	Carl-Schurz-Straße 2	12.650	2,1	2,4	
Nürnberg	Lina-Ammon-Straße 19, 19a, 19b	11.495	24,8	4,0	
Nürnberg	Richard-Wagner-Platz 1	6.445	38,6	4,7	
Ratingen	Berliner Straße 91	33.900	21,3	9,3	
Ratingen	Pempelfurtstraße 1	19.147	45,4	4,3	
Recklinghausen	Josef-Wulff-Straße 75	19.855	0,0	6,2	
Stuttgart	Ingersheimer Straße 20	12.326	4,6	2,4	
Stuttgart	Kupferstraße 36	5.407	16,4	2,7	
Stuttgart-Möhringen	Breitwiesenstraße 5–7	25.256	0,0	4,8	
Trier	Frauenstraße 5–9/ In der Olk 10–16	17.103	5,9	4,7	
Weiterstadt	Feldstraße 16/ Gutenbergstraße	14.178	30,3	4,1	
		898.672	16,4	4,7	

(JAHRES-)BRUTTOMIETEINNAHMEN		MARKTWERT		BRUTTO-ANFANGSRENDITE		BRUTTOVERVIELFÄLTIGER	
IST (EUR/P.A.)	POTENZIAL (EUR/P.A.)	GESAMT (EUR)	EUR/QM (EUR)	IST (%)	POTENZIAL (%)	IST	POTENZIAL
746.016	773.256	11.000.000	1.621	6,8	7,0	14,7	14,2
1.584.516	1.602.348	23.800.000	2.420	6,7	6,7	15,0	14,9
2.152.932	2.152.932	31.400.000	2.129	6,9	6,9	14,6	14,6
340.956	1.194.468	10.900.000	892	3,1	11,0	32,0	9,1
1.235.088	1.505.400	17.000.000	1.369	7,3	8,9	13,8	11,3
810.372	1.077.576	12.200.000	1.315	6,6	8,8	15,1	11,3
3.696.000	3.696.000	58.100.000	2.116	6,4	6,4	15,7	15,7
2.470.092	3.411.948	45.500.000	1.995	5,4	7,5	18,4	13,3
1.642.560	1.682.532	19.300.000	593	8,5	8,7	11,7	11,5
1.380.840	1.380.840	16.400.000	2.040	8,4	8,4	11,9	11,9
1.744.008	1.744.008	26.300.000	2.617	6,6	6,6	15,1	15,1
1.286.004	1.311.444	13.800.000	1.091	9,3	9,5	10,7	10,7
1.193.172	1.507.944	16.100.000	1.401	7,4	9,4	13,5	10,7
104.460	856.296	12.400.000	1.924	0,8	6,9	118,7	14,5
3.444.840	4.260.732	50.200.000	1.481	6,9	8,5	14,6	11,8
1.309.860	2.331.432	25.500.000	1.332	5,1	9,1	19,5	10,9
2.100.000	2.100.000	31.500.000	1.587	6,7	6,7	15,0	15,0
1.668.180	1.748.484	23.800.000	1.931	7,0	7,4	14,3	13,6
469.404	540.456	6.300.000	1.165	7,5	8,6	13,4	11,7
3.036.264	3.036.264	44.500.000	1.762	6,8	6,8	14,7	14,7
2.037.744	2.126.052	28.500.000	1.666	7,2	7,5	14,0	13,4
517.536	717.492	7.500.000	529	7,0	9,7	14,5	10,5
109.405.503	130.631.529	1.780.660.000	1.981	6,1	7,3	16,3	13,6

AKTIE

DIE ENTWICKLUNG DER DEUTSCHEN OFFICE AKTIE

Seit dem 21. Januar 2014 ist die Verschmelzung der Prime Office REIT-AG auf die ocm German Real Estate Holding AG wirksam. Die Handelsaufnahme erfolgte am 22. Januar 2014 und seit dem 7. Juli 2014 firmiert die Gesellschaft unter dem Namen DO Deutsche Office AG.

UNRUHIGE MÄRKTE MIT INSGESAMT POSITIVER ENTWICKLUNG

Das Kapitalmarktumfeld entwickelte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014 überwiegend positiv. Gestützt wurde dieses Bild insbesondere von einem weiterhin niedrigen Leitzinsniveau und einer insgesamt lockeren Geldpolitik wichtiger Notenbanken, die den Anlagedruck bei Investoren offensichtlich weiter hoch hielten.

Hingegen wirkten sich die Ereignisse in der Ukraine und die daraus resultierenden Spannungen mit Russland belastend aus. Turbulenzen in einigen Schwellenländern und eine zunächst schwächere us-Wirtschaft hatten einen negativen Einfluss auf die Börsen. Im zweiten Halbjahr 2014 wurde das Kapitalmarktumfeld zunehmend von geopolitischen Krisen und konjunkturellen Sorgen überschattet. Hintergrund waren die Auseinandersetzungen in der Ukraine sowie die Unruhen im Irak und in Syrien im Zusammenhang mit Aktivitäten der radikalislamischen Terrororganisation Islamischer Staat (IS). Die Entwicklungen im Nahen bzw. Mittleren Osten wurden dabei als potenzielles Risiko für die Entwicklung des Ölpreises und somit der Weltwirtschaft

gewertet. Auch die Unsicherheit vor dem Unabhängigkeitsreferendum in Schottland wirkte sich negativ auf die Börsen aus.

Zum Ende des zweiten Halbjahres entwickelten sich die Märkte weiter uneinheitlich, stabilisierende und belastende Faktoren hoben sich in ihrer Wirkung zeitweise gegenseitig auf. Positiv wirkten unter anderem die robuste us-Konjunktur, die fallenden Rohstoffpreise, insbesondere für Öl, sowie die niedrigen Zinsen in den großen Industrieländern. Negativ wirkten sich insbesondere Ängste vor größeren technischen Korrekturen am Aktienmarkt, die schwache Konjunktur in Europa, Japan und China sowie die geopolitischen Risiken aus.

Zur Mitte des vierten Quartals überwog jedoch die Hoffnung der Investoren auf weitere Stimulation der Märkte durch Maßnahmen der Europäischen Zentralbank. Diese erließ am 15. Oktober 2014 einen Beschluss über die Umsetzung eines dritten Programms zum Ankauf gedeckter Schuldverschreibungen, was den Märkten am Jahresende Auftrieb gab. Das Gesamtbild kann somit als wechselhaft mit einzelnen Schwächephasen, insgesamt jedoch als positiv bezeichnet werden.

DEUTSCHE OFFICE AKTIE MIT VOLATILER ENTWICKLUNG IN 2014

Der Aktienkurs der Deutschen Office wies im Geschäftsjahr 2014 ein hohes Maß an Volatilität auf. Insgesamt entwickelte sich der Kurs der Aktie im Jahresverlauf leicht negativ, zeigte jedoch seit Jahresbeginn 2015 bei sehr hohen Handelsvolumina eine deutliche Erholung mit einem Plus von über 30 % auf rund EUR 4,00.

DARSTELLUNG DES KURSVERLAUFS
VS. INDIZES SDAX UND EPRA EUROPE 2014 (AB 22. JANUAR 2014)



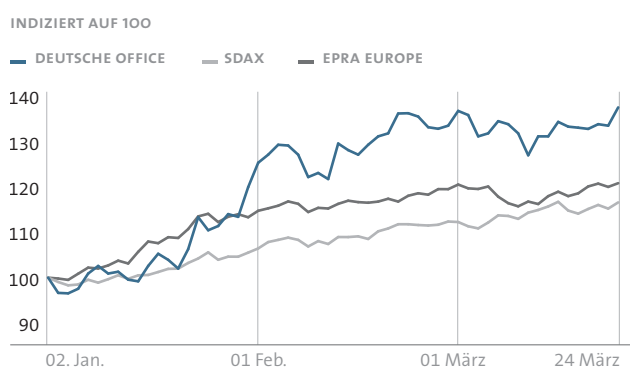
Ausgehend vom XETRA-Eröffnungskurs am 22. Januar 2014, dem Tag der Handelsaufnahme der Aktie, von EUR 3,26 wurde die Aktie zunächst von einem Abwärtstrend erfasst. In diesem Zusammenhang hat die angekündigte Barkapitalerhöhung der Deutschen Office, die in der ersten Februarhälfte 2014 durchgeführt wurde, den Aktienkurs zunächst belastet. Im Zuge der erfolgreich umgesetzten Kapitalmaßnahme wurde mit insgesamt 46,6 Millionen neuen Aktien ein Bruttoemissionserlös von rund EUR 130,4 Mio. erzielt. Im Verlauf des ersten Quartals erholte sich der Kurs der Aktie erwartungsgemäß und pendelte sich auf einem relativ konstanten Niveau ein.

Zu Beginn des zweiten Quartals entwickelte sich der Aktienkurs positiv. Positiven Einfluss hatten die Quartalsergebnisse der Deutschen Office, die am 13. Mai 2014 bekannt gegeben und von einem weiteren Kursanstieg begleitet wurden, sodass die Aktie am 29. Mai 2014 ihren Jahreshöchststand von EUR 3,49 erreichte. Nach leichten Gewinnmitnahmen zum Ende des zweiten Quartals pendelte sich das Papier auf rund EUR 3,30 ein. Das gute Vermietungsergebnis, die weitere Verbesserung von Finanzierungsstruktur und -kosten sowie die früher als erwartet abgeschlossene Integration am Standort Köln setzten wiederum positive Impulse. Doch zeigte sich insbesondere gegen Ende des dritten Quartals wiederum eine höhere Volatilität und brachte den Aktienkurs mit dem Gesamtmarkt zum Ende des dritten Quartals unter Druck, sodass die 3-Euro-Marke zum Ende September nicht gehalten werden konnte.

Bis zum 15. Oktober 2014 fiel der Aktienkurs dann auf den Jahrestiefststand von EUR 2,61. Im weiteren Verlauf des vierten Quartals erholte sich der Kurs der Aktie im Rahmen eines sich aufklarenden Kapitalmarktumfeldes und erreichte am 23. Dezember 2014 einen Quartalshöchststand von EUR 3,00.

Insgesamt legte der Aktienkurs in dieser Phase ausgehend vom Quartaltiefststand bis zum Ende des Berichtszeitraums um rund 12,3 % zu, konnte den Jahreshöchststand jedoch nicht erreichen. Der XETRA-Schlusskurs des Geschäftsjahres 2014 lag am 30. Dezember 2014 bei EUR 2,93. Die Gesamtperformance im Jahresverlauf war mit rund 10,2 % rückläufig.

ERFREULICHER JAHRESAUFTAKT 2015



ERFREULICHER JAHRESAUFTAKT RESULTIERT IN DEUTLICH VERBESSERTER BEWERTUNG

Das Jahr 2015 begann demgegenüber mit einer spürbaren Erholung der Aktie der Deutschen Office, die bis Ende März 2015 bei sehr hohen Handelsvolumina um rund 40 % zulegen konnten. Zwar entwickelte sich der deutsche gelistete Office-Sektor zu Jahresbeginn insgesamt positiv, doch zeigte die Deutsche Office Aktie in diesem Umfeld eine deutlich positivere Entwicklung. Der Verkauf des Westend-Ensembles, der am 29. Januar 2015 veröffentlicht wurde, sorgte darüber hinaus für eine bessere Entwicklung der Deutsche Office Aktie als der Sektor.

Aus Sicht des Managements spiegelte der Kurs der Aktie die tatsächliche Wertentwicklung, die operative Entwicklung und die Vermietungsleistung im Geschäftsjahr 2014 noch nicht wider. Kennzeichnend hierfür war der hohe Abschlag auf den Nettosubstanzwert des Unternehmens (Net Asset Value oder NAV), der sich beim Aktienkurs im gesamten Geschäftsjahr 2014 gezeigt hatte. Auch wenn die Aktie zu Jahresbeginn 2015 einen großen Teil des NAV-Abschlages aufholen konnte, ist noch immer ein Abstand zu den Unternehmen der Vergleichsgruppe „Peer-Group“ gegeben, den der Vorstand der Deutschen Office vor dem Hintergrund der über Guidance liegenden FFO-Entwicklung und des Loan to Value (LTV), der auf 53,5 % reduziert werden konnte, als nicht gerechtfertigt ansieht. Dementsprechend wird sich der Vorstand auch im Geschäftsjahr 2015 wieder darauf konzentrieren, eine faire Bewertung der Deutschen Office am Kapitalmarkt zu erreichen und den bisweilen noch gegebenen Bewertungsunterschied aufzuholen.

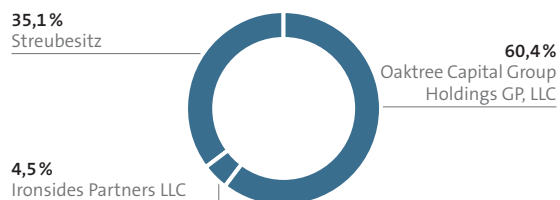
DIE AKTIE DER DO DEUTSCHE OFFICE AG AUF EINEN BLICK

XETRA-Eröffnungskurs 22. Januar 2014	EUR 3,26
XETRA-Schlusskurs 30. Dezember 2014	EUR 2,93
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	EUR 2,61/EUR 4,09
Marktkapitalisierung 30. Dezember 2014	EUR 528,9 Mio.
XETRA-Schlusskurs 24. März 2015	EUR 4,09
Marktkapitalisierung 24. März 2015	EUR 738,2 Mio.
Marktsegment	Regulierter Markt/Prime Standard, Frankfurt und XETRA
Index	FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series FTSE EPRA/NAREIT Europe Index Series SDAX Index
Anzahl Aktien	180.529.633 Stück
Wertpapierkennnummer (WKN)	PRME02
ISIN	DE000PRME020

Die Aktionärsstruktur der Deutschen Office stellte sich zum 31. Dezember 2014 wie folgt dar:

DIE AKTIONÄRSSTRUKTUR DER DO DEUTSCHE OFFICE AG

ZUM 31. DEZEMBER 2014



IMMOBILIENINVESTOREN ZEIGEN HOHES INTERESSE AM GESCHÄFTSMODELL DER DEUTSCHEN OFFICE

Zum Stichtag 31. Dezember 2014 stellte sich die Aktionärsstruktur der Deutschen Office wie folgt dar: Die Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC hält 60,4 % und Ironsides Partners LLC 4,5 % der Aktien der Deutschen Office. Darüber hinaus charakterisiert sich die Aktionärsbasis durch einen hohen Anteil internationaler und spezialisierter institutioneller Investoren, deren Anlagefokus primär auf Immobilienunternehmen liegt.

Der Streubesitz der Aktien der DO Deutsche Office AG lag zum 31. Dezember 2014 bei rund 40 %.

UNSERE INVESTOR-RELATIONS-ARBEIT – WIR ZEIGEN AUCH INTERNATIONALE PRÄSENZ

Die Deutsche Office legte im vergangenen Geschäftsjahr im Rahmen ihrer Investor-Relations-Aktivitäten wie gewohnt einen starken Fokus auf einen kontinuierlichen und transparenten Austausch mit ihren Stakeholdern. Im Fokus standen im ersten Halbjahr insbesondere die intensiven Roadshow-Aktivitäten in Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung sowie die ordentliche Hauptversammlung unserer Gesellschaft, die am 20. Mai 2014 in Köln durchgeführt wurde. Im Rahmen der Hauptversammlung hat mit 99,9 % eine große Mehrheit der Aktionäre für die mittlerweile erfolgte Umfirmierung des Unternehmens in DO Deutsche Office AG gestimmt.

Im zweiten Halbjahr 2014 bzw. auch zu Jahresbeginn 2015 wurden die externen Investor-Relations-Aktivitäten durch Teilnahme auf insgesamt acht Investorenkonferenzen, darunter die wesentlichen großen Konferenzen wie Goldman Sachs/Berenberg und Baader in München, Société Générale und der Commerzbank in London bzw. von Kepler Cheuvreux/UniCredit in Frankfurt intensiviert. Zudem führte der Vorstand in 2014 rund 150 Investoren- und Analystengespräche im Rahmen von Roadshows in Deutschland, Europa und in Nordamerika. Auch fanden verschiedene Field-Trips mit Investoren und Analysten statt.

Insgesamt konnte die Berichterstattung durch Analysten im Geschäftsjahr 2014 erneut intensiviert werden. So beobachteten im Februar 2015 insgesamt neun Analysten die Deutsche Office Aktie:

ATTRAKTIVER DIVIDENDENVORSCHLAG VON EUR 0,15 PRO AKTIE

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutschen Office schlugen den Aktionären auf der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Juni 2015 eine Ausschüttung von EUR 0,15 je ausstehender Aktie vor. Der Vorschlag liegt damit deutlich über der ursprünglich angekündigten Ausschüttung von EUR 0,10 bis EUR 0,11.

Ferner planen Vorstand und Aufsichtsrat der Deutschen Office zukünftig die Ausschüttung, die ursprünglich ca. 40–45 % der Funds from Operations (FFO) betragen sollte, auf nunmehr 50–60 % der FFO zu erhöhen.

BROKER	ANALYST	EMPFEHLUNG	KURSZIEL	DATUM
Kepler Cheuvreux	Dr. Dirk Becker	Buy	4,80	06.03.2015
Deutsche Bank	Markus Scheufler	Buy	4,50	19.02.2015
Bankhaus Lampe	Dr. Georg Kanders	Buy	4,30	12.02.2015
BAADER Helvea	Andre Remke	Buy	4,25	03.02.2015
SRC Research	Stefan Scharff	Overweight	4,25	02.02.2015
Kempen & Co	Boudewijn Schoon	Buy	4,20	10.02.2015
Berenberg	Kai Klose	Buy	4,10	30.01.2015
ODDO Seydler	M. Martin, F. Parmantier	Buy	4,00	30.01.2015
VICTORIAPARTNERS	Bernd Janssen	n. a.	3,70–4,40	18.02.2015

Mit Kurszielen zwischen EUR 4,00 und EUR 4,80 und einer Fair-Value-Range zwischen EUR 3,70 bis EUR 4,40 erfährt die Aktie der Deutschen Office eine positive Einschätzung. Neben einer Empfehlung, die Aktie überzugewichten, rieten sieben Bank- und Analysehäuser, die Aktie zu kaufen.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2014 INKL. EPRA-KENNZAHLEN

ERLÄUTERUNGEN ZUR PRO-FORMA-BERICHTERSTATTUNG

Die Verschmelzung und damit der Zusammenschluss der Prime Office REIT-AG (PO REIT) und der ocm German Real Estate Holding AG (ocm Gruppe) zur DO Deutsche Office AG (vormals: Prime Office AG) erfolgte mit Eintragung im Handelsregister am 21. Januar 2014. Vor diesem Hintergrund bildet der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 den Unternehmenszusammenschluss nur für elf Monate ab. Die Angaben im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 bilden den Unternehmenszusammenschluss nicht ab und stellen ausschließlich die Zahlen der ocm Gruppe dar.

Um den Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr 2014 wirtschaftlich sinnvoll zu erörtern, erfolgt die nachfolgende Darstellung

der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage für die Vergleichsperiode 2013 auf Pro-forma-Basis. Da die beiden Gesellschaften bis zur Verschmelzung keine Geschäftsbeziehungen unterhielten, erfolgt die Darstellung der Pro-forma-Zahlen aus der Summe der separat erstellten IFRS-Abschlüsse zum 31. Dezember 2013 ohne die Berücksichtigung von Effekten aus der Erstkonsolidierung, die erst zum 21. Januar 2014 erfolgt ist. Für die Darstellung 2014 wurden die Ergebnisbeiträge der PO REIT aus Januar 2014 nicht zu der Ertragslage 2014 hinzugerechnet, sondern nur in ausgewählten Einzelfällen zusätzlich dargestellt.

Die DO Deutsche Office AG ist Mitglied der EPRA (European Public Real Estate Association). Im Sinne einer transparenten und vergleichbaren Darstellung der Geschäftsentwicklung berichtet die Deutsche Office wichtige Kennzahlen in Übereinstimmung mit den von der EPRA empfohlenen Standards.

ERTRAGSLAGE

IN TEUR (SO FERN NICHT ANDERS ANGEZEIGT)	2014	PRO-FORMA 2013	VERÄND.
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	105.528	135.061	-22 %
Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten	23.045	25.704	-10 %
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	-34.417	-40.303	-15 %
Ergebnis aus der Vermietung	94.156	120.462	-22 %
Verwaltungsaufwand	-10.352	-11.782	-12 %
Sonstige Erträge	117.526	7.317	> +100 %
Sonstige Aufwendungen	-25.158	-15.794	59 %
Zwischenergebnis	176.172	100.204	76 %
Erlöse aus Abgängen von Immobilien	125.285	215.575	-42 %
Aufwendungen aus Abgängen von Immobilien	-124.181	-219.902	-44 %
Ergebnis aus Veräußerung von Immobilien	1.104	-4.327	n. a.
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-5.612	-115.699	-95 %
Betriebsergebnis vor Finanzaufwendungen	171.664	-19.822	n. a.
Finanzergebnis	-43.999	-106.766	-59 %
Ergebnis vor Steuern	127.665	-126.588	n. a.
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.746	1.313	n. a.
Ergebnis	124.919	-125.275	n. a.
Ergebnis je Aktie:			
unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie ¹ (in EUR)	0,73	-0,94	n. a.

¹ Zur Berechnung verwendet in 2014: durchschnittliche Anzahl Aktien 172.067.410 (Vorjahr: Pro-forma 133.941.345 Aktien nach Verschmelzung).

Selbst durch die Gegenüberstellung mit den Pro-forma-Zahlen für 2013 ist ein Vergleich der beiden Geschäftsjahre nicht direkt möglich. Der Konzernabschluss 2014 ist geprägt durch den Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss in Höhe von TEUR 115.388 aufgrund der Verschmelzung der Prime Office REIT-AG auf die Gesellschaft am 21. Januar 2014 sowie Aufwendungen in Zusammenhang mit der Verschmelzung in Höhe von TEUR 24.157, insbesondere aufgrund der zu entrichtenden Grunderwerbsteuer aus der Anschaffungsfiktion der Prime Office REIT-AG Immobilien.

Aufgrund der Erstkonsolidierung zum 21. Januar 2014 fehlen nahezu die vollständigen Ergebnisbeiträge der Prime Office REIT-AG für Januar 2014 mit Erträgen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 2.827 und einem Ergebnis aus der Vermietung von TEUR 2.382. Die 12-Monats-Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen somit Pro-forma TEUR 108.355 und das Ergebnis aus der Vermietung TEUR 96.538.

Das Investmentportfolio umfasst im Vergleich zu den Pro-forma-Zahlen 2013 durch drei Verkäufe in 2013 und sechs in 2014 zum 31. Dezember 2014 nur noch 51 Objekte, worauf allein ein Rückgang der Erträge aus der Vermietung in Höhe von fast TEUR 20.795 zurückzuführen ist. Des Weiteren war das Objekt „Am Seestern 1“ in Düsseldorf im ersten Quartal 2013 noch vollständig vermietet und das Objekt „Platz der Einheit 1“ in Frankfurt („KASTOR“) wies in 2013 nahezu keinen Leerstand auf. Die jeweiligen Hauptmieter sind Ende Q1/2013 bzw. im Q4/2013 ausgezogen, wodurch für beide Objekte ein Rückgang der Erträge aus der Vermietung in Höhe von insgesamt rund TEUR 7.248 im Berichtszeitraum 2014 zu verzeichnen ist.

EPRA-LIKE-FOR-LIKE-MIETERTRAGSENTWICKLUNG

IN TEUR	2014	2013	VERÄND.
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			
laut Konzernabschluss	105.528	89.346	n. a.
Pro-forma Anpassung PO REIT	2.827	45.715	n. a.
Pro-forma Mieterträge	108.355	135.061	-20%
"Like-for-Like" Anpassung	-1.285	-20.795	n. a.
EPRA-Mietertrag "Like-for-Like"	107.070	114.266	-6%

Mit Ausnahme der beiden Objekte „Hainstraße“ in Leipzig, sowie des Objektes „Altenessener Straße“ in Essen, wurden die übrigen drei in 2014 abgegangenen Objekte zum 31. Dezember 2013 bzw. zum Erstkonsolidierungsstichtag bereits mit dem Veräußerungspreis bilanziert, sodass den Erlösen aus Abgängen von Immobilien entsprechende Aufwendungen gegenüberstehen. Aus den Abgängen der Immobilien in Leipzig und Essen resultiert ein Veräußerungsgewinn in Höhe von TEUR 2.445. Darüber hinaus sind nachlaufende Kosten für Objektverkäufe aus dem Vorjahr in Höhe von TEUR 1.341 zu verzeichnen.

EPRA-ERGEBNIS

Das EPRA-Ergebnis weist die von Immobiliengesellschaften erwirtschafteten operativen Erträge aus, indem das Periodenergebnis um Bewertungseffekte, Sondereffekte oder Immobilienveräußerungen bereinigt wird.

IN TEUR (SO FERN NICHT ANDERS ANGEZEIGT)	2014	PRO-FORMA 2013	VERÄND.
Periodenergebnis	124.919	-125.275	n. a.
(a) Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.612	115.699	-95 %
(b) Gewinne/Verluste aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.104	4.327	> -100 %
(c) Sondereffekte im Zusammenhang mit der Verschmelzung	-91.231	11.220	> -100 %
(d) Sondereffekte aus der Ablösung von derivativen Finanzinstrumenten	5.796	32.875	-82 %
(e) Latente Steuern im Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	-5.453	-25.972	-79 %
EPRA-Ergebnis	38.539	12.874	> +100 %
EPRA-Ergebnis je Aktie ¹ (in EUR)	0,22	0,10	> +100 %
Konzernspezifische Anpassungen:			
Zinsaufwendungen für verzinsliche Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	4.160	-100 %
Ergebnis nach konzernspezifischen Anpassungen	38.539	17.034	> +100 %
Ergebnis nach konzernspezifischen Anpassungen je Aktie ¹ (in EUR)	0,22	0,13	76 %

¹ Zur Berechnung verwendet in 2014: durchschnittliche Anzahl Aktien 172.067.410
(Vorjahr: Pro-forma 133.941.345 Aktien nach Verschmelzung).

Nach Abzug bzw. Hinzurechnung der Sondereffekte ist das EPRA-Ergebnis nach konzernspezifischen Anpassungen im Vergleich zu 2013 um TEUR 21.505 gestiegen. Fehlende Ergebnisbeiträge aufgrund der erfolgten Immobilienveräußerungen sowie der Leerstände in den Objekten „Am Seestern“ und „KASTOR“ konnten durch ein verbessertes Finanzergebnis mehr als kompensiert werden. Die Erlöse aus den Verkäufen sowie die liquiden Mittel aus der Barkapitalerhöhung wurden zum Großteil zur Tilgung von Darlehen verwendet, sodass, verbunden mit den Refinanzierungen des Homer- und des Herkules-Portfolios und entsprechend verbesserten Konditionen, in 2014 eine deutliche Verbesserung des Finanzergebnisses zu verzeichnen ist.

Die Sondereffekte im Zusammenhang mit der Verschmelzung beinhalten die Erträge aus der Erstkonsolidierung (EUR 115 Mio.) abzüglich Transaktionskosten (insb. Grunderwerbsteuer) (EUR 24 Mio.). Die latenten Steuern im Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen entsprechen nicht den im Konzern erfassten Steuern und stellen eine rein technische Größe dar.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

IN TEUR (SO FERN NICHT ANDERS ANGEZEIGT)	2014	PRO-FORMA 2013	VERÄND.
Ergebnis aus der Vermietung	94.156	120.462	-22 %
Verwaltungsaufwand ¹	-9.370	-11.782	-20 %
Sonstige Erträge/ Aufwendungen, netto ¹	65	2.977	-98 %
Finanzergebnis ¹	-38.203	-69.731	-45 %
Funds from Operations (FFO)	46.648	41.927	11 %
FFO je Aktie ² (in EUR)	0,27	0,31	-13 %

¹ Bereinigt um Einmal- und Sondereffekte.

² Durchschnittliche Anzahl Aktien in 2014: 172.067.410 (Vorjahr Pro-forma: 133.941.345 Aktien nach Verschmelzung).

Die Funds from Operations (FFO) betrugen in 2014 TEUR 46.648 und lagen damit TEUR 4.721 bzw. 11 % über den Pro-forma-FFO für 2013. Die aufgrund von Verkäufen und Leerständen fehlenden Ergebnisse aus der Vermietung konnten durch ein verbessertes Finanzergebnis deutlich überkompensiert werden.

Die Bereinigungen betreffen nicht nachhaltige Effekte wie z. B. die Erträge aus der Erstkonsolidierung (EUR 115 Mio.), Transaktionskosten (insb. Grunderwerbsteuer) der Verschmelzung (EUR 24 Mio.; Vorjahr: EUR 7 Mio.) sowie Kosten der vorzeitigen Beendigung von Darlehen und Swaps (EUR 6 Mio.; Vorjahr: EUR 3 Mio.). Im Vorjahr wurden hier auch die nicht zahlungswirksamen Zinsaufwendungen für ein Darlehen, welches Ende 2013 ins Eigenkapital eingelegt wurde, bereinigt (EUR 4 Mio.).

EPRA-KOSTENQUOTE

Die EPRA-Kostenquote hat das Ziel, die operativen bzw. die Verwaltungskosten börsennotierter Immobiliengesellschaften durch den Bezug zu den Mieteinnahmen vergleichbar zu machen. Relevante operative Kosten umfassen beispielsweise die vertraglichen bzw. leerstandsbedingt nicht umlegbaren Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien.

IN TEUR (SO FERN NICHT ANDERS ANGEZEIGT)	2014	PRO-FORMA 2013	VERÄND.
Nicht umlegbare Immobilienaufwendungen	-11.372	-14.598	-22 %
Verwaltungsaufwand ¹	-9.370	-11.782	-20 %
EPRA-Kosten (inkl. Leerstandskosten)	-20.742	-26.380	-21 %
Leerstandskosten	6.519	6.324	3 %
EPRA-Kosten (exkl. Leerstandskosten)	-14.223	-20.056	-29 %
Mieterlöse	105.528	135.061	-22 %
EPRA-Kostenquote (in %) (inkl. Leerstandskosten)	19,66	19,53	
EPRA-Kostenquote (in %) (exkl. Leerstandskosten)	13,48	14,85	
davon:			
Grundstücks- betriebskosten (in %)	4,60	6,13	
Verwaltungskosten (in %)	8,88	8,72	

¹ Bereinigt um Einmal- und Sondereffekte.

Aufgrund des durchschnittlich höheren Leerstands in 2014 im Vergleich zu 2013 sind die Leerstandskosten geringfügig gestiegen. Die EPRA-Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) ist daher ebenfalls leicht gestiegen, obwohl die Grundstücksbetriebskosten und Verwaltungskosten proportional zu den Mieterlösen gesunken sind. Die Nutzung von Synergien aus der Verschmelzung der PO REIT auf die Gesellschaft schlägt sich bereits teilweise in der Reduktion der Verwaltungsaufwendungen nieder und wird sich 2015 fortsetzen.

Mit einer Kostenquote von unter 20 % und einer Verwaltungskostenquote von unter 9 % mit dem Ziel einer Reduktion unter 8 % unterstreicht die Deutsche Office ihre Kostenführerschaft.

EPRA-NETTOANFANGSRENDITE

Die EPRA-Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) berechnet sich aus den annualisierten Mieteinnahmen abzüglich nicht umlegbarer Immobilienaufwendungen dividiert durch den Verkehrswert des Immobilienportfolios unter Einbeziehung der Erwerbsnebenkosten. Die EPRA-Topped-up-Nettoanfangsrendite berücksichtigt zusätzlich Vermietungsanreize wie beispielsweise mietfreie Zeiten.

IN TEUR (SO FERN NICHT ANDERS ANGEZEIGT)	2014	PRO-FORMA 2013	VERÄND.
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.780.660	1.904.110	-6 %
Berücksichtigung geschätzter Erwerbsnebenkosten	121.028	120.526	0
Gesamter Immobilienbestand (brutto)	1.901.688	2.024.636	-6 %
Annualisierte Mieteinnahmen	106.798	104.397	2 %
Nicht umlegbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen ¹	-8.614	-9.247	7 %
Annualisierte Netto-Mieteinnahmen	98.184	95.150	3 %
Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten	1.454	4.214	-65 %
„Topped-up“ annualisierte Nettomiete	99.638	99.364	0 %
EPRA-Nettorendite in %	5,16 %	4,70 %	
EPRA-„Topped-up“-Nettorendite in %	5,24 %	4,91 %	

¹ Basierend auf den prozentualen Annahmen der IAS-40-Bewertung.

NET ASSET VALUE UND EPRA NET ASSET VALUE

IN TEUR (SO FERN NICHT ANDERS ANGEZEIGT)	2014	PRO-FORMA 2013	VERÄND.
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.780.660	1.904.110	-6 %
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	92.800	104.441	-11 %
Verzinsliche Darlehen	-1.050.452	-1.318.494	-20 %
Zahlungsmittel	63.503	80.223	-21 %
Sonstige Aktiva und Passiva	-83.487	-62.967	33 %
Net Asset Value (NAV)	803.024	707.313	14 %
Net Asset Value (NAV) je Aktie ¹ (in EUR)	4,45	5,28	-16 %
Auswirkungen aus der Ausübung von Optionen, Wandelgenussrechten und anderen Eigenkapitalrechten	0	0	n.a.
Verwässerter NAV nach Ausübung von Optionen, Wandelgenussrechten und anderen Eigenkapitalrechten	803.024	707.313	14 %
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	51.879	44.083	18 %
Verwässerter EPRA-NAV	854.903	751.396	14 %
Verwässerter EPRA-NAV je Aktie ¹ (in EUR)	4,74	5,61	-16 %
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-51.879	-44.083	18 %
Verwässerter EPRA-NNNAV	803.024	707.313	14 %
Verwässerter EPRA-NNNAV je Aktie ¹ (in EUR)	4,45	5,28	-16 %

¹ Zur Berechnung verwendet: 180.529.633 ausgegebene Aktien zum 31. Dezember 2014 (Vorjahr: Pro-forma 133.941.345 Aktien nach Verschmelzung).

Der Net Asset Value (NAV) hat sich einerseits aufgrund der im Februar 2014 durchgeführten Barkapitalerhöhung um EUR 128 Mio. erhöht. Andererseits belasteten die Abwertung des Immobilienbestandes sowie die Bewertung der Derivate im Rahmen der Erstkonsolidierung und in der Folgebewertung zum 31. Dezember 2014 den NAV.

Der EPRA-NAV je Aktie wurde aufgrund der Barkapitalerhöhung zu einem Aktienkurs von EUR 2,80 verwässert und lag zum Stichtag 31. Dezember 2014 bei EUR 4,45.

Die Veränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert einerseits aus der Veräußerung von zwei Objekten in Leipzig und einem Objekt in Essen sowie aus der Umgliederung von drei zum Stichtag zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Ferner wurde im Rahmen der Erstkonsolidierung der PO REIT eine Neubewertung der übernommenen Vermögenswerte und Schulden vorgenommen, die zu einer Abwertung der Immobilie „Ludwig-Erhard-Anlage“ in Frankfurt (Westend-Ensemble) in Höhe von EUR 25,9 Mio. geführt hat und die infolge der stattfindenden Veräußerung zuletzt um weitere EUR 12,5 Mio. abgewertet wurde.

LOAN TO VALUE RATIO (LTV)

IN TEUR (SO FERN NICHT ANDERS ANGEZEIGT)	2014	PRO-FORMA 2013
Bilanzsumme	1.951.295	2.119.774
Eigenkapital	803.024	707.313
Verzinsliche Darlehen (Bankdarlehen)	1.050.452	1.318.494
Übrige Verbindlichkeiten	97.819	93.967
Fremdkapitalquote	58,8%	66,6%
Eigenkapitalquote	41,2%	33,4%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.780.660	1.904.110
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	92.800	104.441
Bankdarlehen ¹	1.050.452	1.318.494
Liquide Mittel ²	48.836	80.237
Netto-Bankverbindlichkeiten	1.001.616	1.238.257
Net Loan to Value	53,5%	61,6%

¹ Inkl. Darlehen der Veräußerungsobjekte.

² In 2014 abzgl. für Grunderwerbsteuerzahlungen reservierter Mittel (2013 inkl. der liquiden Mittel der Veräußerungsobjekte).

Die aufgrund von Verkaufserlösen erfolgten Tilgungen, planmäßigen Tilgungen sowie die im Februar erfolgreich abgeschlossenen Refinanzierungen des Homer- und des Herkules-Akquisitionsdarlehens unter fast vollständiger Verwendung der Erlöse aus der Barkapitalerhöhung haben zum 31. Dezember 2014 gegenüber dem 31. Dezember 2013 zu einer Verbesserung der Loan to Value Ratio (LTV) um 8,1 Prozentpunkte geführt.

CASHFLOW

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 70 Mio. wurde im Wesentlichen für Investitionen (EUR 20 Mio.) sowie laufende Zinszahlungen (EUR 41 Mio.) verwendet. Dabei wurde der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in 2014 durch die Mittelabflüsse im Zusammenhang mit den Transaktionskosten für den Unternehmenszusammenschluss belastet. Die Mittelzuflüsse aus Verkäufen (EUR 125 Mio.), die Mittel aus Unternehmenszusammenschluss (EUR 45 Mio.) sowie die Nettozuflüsse aus der Barkapitalerhöhung (EUR 127 Mio.) wurden fast vollständig zur Tilgung von Darlehen und zur Ablösung von Finanzinstrumenten verwendet. In den Finanzmitteln ist für die zu zahlende Grunderwerbsteuer aus der Verschmelzung mit der PO REIT nach bisher erfolgten Zahlungen in Höhe von EUR 8,0 Mio. zum 31. Dezember 2014 noch ein Betrag von EUR 14,7 Mio. reserviert.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

40 1. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

- 40 1.1. GESCHÄFTSMODELL
- 40 1.2. PORTFOLIOÜBERBLICK
- 41 1.3. ZIELE UND STRATEGIEN
- 41 1.4. UNTERNEHMERISCHE ERFOLGSFAKTOREN
- 42 1.5. UNTERNEHMENSSTEUERUNG UND WERTMANAGEMENT
- 43 1.6. KONZERNSTRUKTUR

44 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

- 44 2.1. GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND DER LAGE DES DEUTSCHE OFFICE KONZERNS
- 44 2.2. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN
- 46 2.3. GESCHÄFTSVERLAUF DES DEUTSCHE OFFICE KONZERNS
- 47 2.4. ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE DES DEUTSCHE OFFICE KONZERNS (IFRS)
- 51 2.5. ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE DER DO DEUTSCHE OFFICE AG (JAHRESABSCHLUSS) GEMÄSS HGB

53 3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

- 53 3.1. RISIKOMANAGEMENT
- 54 3.2. RISIKOBERICHT
- 58 3.3. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

58 4. VERGÜTUNGSBERICHT UND RECHTLICHE ANGABEN

58 5. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN NACH

§§ 289 ABS. 4, 315 ABS. 4 HGB

- 58 5.1. ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS
- 59 5.2. WESENTLICHE BETEILIGUNGEN VON AKTIONÄREN
- 59 5.3. BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDS UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG
- 59 5.4. BEFUGNISSE DES VORSTANDS INSBESONDERE ZUR AUSGABE UND ZUM RÜCKERWERB VON AKTIEN
- 65 5.5. VEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL DES WECHSELS DER UNTERNEHMENSKONTROLLE
- 66 5.6. ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN MIT VORSTAND ODER ARBEITNEHMERN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS
- 66 5.7. SONSTIGE ANGABEN

66 6. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

66 7. NACHTRAGSBERICHT

66 8. PROGNOSEBERICHT

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

Die DO Deutsche Office AG (vormals: Prime Office AG), Köln, (nachfolgend: „Deutsche Office“ oder die „Gesellschaft“) ist eine führende Büroimmobiliengesellschaft mit Fokus auf deutsche Metropolregionen bzw. Ballungsräume. Der Deutsche Office Konzern ist seit 2006 im deutschen Markt für Büroimmobilien tätig. Das geographisch diversifizierte Büroimmobilienportfolio des Deutsche Office Konzerns umfasst zum Zeitpunkt der Berichterstattung 51 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von knapp 900 Tsd. qm sowie drei zur Veräußerung bestimmte Immobilien und verfügt über eine attraktive und breit angelegte Mieterstruktur. Der Marktwert der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien lag nach dem Marktwertgutachten von CBRE zum 31. Dezember 2014 bei EUR 1,8 Mrd., bei einer vertraglichen Jahresnettomiete von EUR 109 Mio. Der Großteil der Objekte wird von mehreren Mietern genutzt. Der Fokus des Geschäftsmodells der Deutschen Office liegt auf renditeorientiertem Asset Management insbesondere von Büroimmobilien in deutschen Metropolregionen bzw. Ballungsräumen. Teil der Strategie sind der Erwerb von Objekten mit Wertsteigerungspotenzial sowie wertschöpfende Investitionen in den Immobilienbestand. Darüber hinaus werden über den Immobilienzyklus hinweg Verkaufschancen genutzt, um attraktive Veräußerungserlöse zu erwirtschaften.

Die Deutsche Office ist seit dem 20. Januar 2014 eine börsennotierte Aktiengesellschaft. Am 21. Januar 2014 erfolgte die Verschmelzung mit der Prime Office REIT-AG (nachfolgend: „PO REIT“), München, als übertragender Rechtsträger auf die übernehmende Gesellschaft. Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung am 20. Mai 2014 wurde die Firma in „DO Deutsche Office AG“ geändert. Die Eintragung der Umfirmierung im Handelsregister des Amtsgerichts Köln erfolgte am 7. Juli 2014.

1.1. GESCHÄFTSMODELL

Die Deutsche Office richtet ihren Fokus auf ein renditeorientiertes Asset Management von Büroimmobilien in Ballungsräumen bzw. Metropolregionen mit den folgenden drei Säulen:

AKTIVES IMMOBILIENMANAGEMENT

Kern des aktiven Immobilienmanagements ist es, durch Neu- und Anschlussvermietungen den Leerstand in unseren Objekten zu senken bzw. dauerhaft eine Vollvermietung sicher zu stellen. Aufgrund des wettbewerbsintensiven Umfelds auf den Vermietungsmärkten ist es erforderlich, dass sich die Objekte und die Vermietungsleistungen des Deutsche Office Konzerns von Angeboten vergleichbarer Qualität und Lage abheben. Vor diesem Hintergrund bieten wir eine bedarfsgerechte Optimierung des Mietangebots und sind permanent in intensivem Kontakt mit unseren Mietern und Mietinteressenten, um den individuellen Ansprüchen schnell und effizient gerecht zu werden.

ANKAUF

Die Deutsche Office sondiert kontinuierlich den Markt nach attraktiven Kaufgelegenheiten, um in neue Immobilien mit Wertschöpfungspotenzial zu investieren. Ankäufe sollen dabei vorrangig in Ballungsgebieten und Lagen erfolgen, in denen das Unternehmen durch Vermietung und Optimierung die bestmöglichen Wertsteigerungschancen erzielen kann. Der Ausbau des Portfolios erfolgt mit einer soliden Finanzierungsstruktur im Rahmen des Zielkorridors der Fremdkapitalquote.

VERKAUF

Um Kapital für weitere Ankäufe von Objekten freizusetzen, werden im Rahmen des aktiven Portfoliomanagement-Ansatzes Verkaufschancen zur Erzielung attraktiver Veräußerungserlöse im Immobilienzyklus genutzt. Dies gilt vor allem für Immobilien, die nach wertmaximierenden Maßnahmen dem Investmentmarkt zugeführt werden, um eine wertschaffende Immobilienrotation umzusetzen.

1.2. PORTFOLIOÜBERBLICK

Zu den 49 Objekten, die die Deutsche Office zum 31. Dezember 2013 hielt, wurden elf Objekte im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der PO REIT erworben und insgesamt sechs Immobilien mit Nutzen- und Lastenübergang in 2014 veräußert. Das Portfolio des Konzerns umfasst somit zum 31. Dezember 2014 insgesamt 54 Objekte, wovon drei als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte ausgewiesen werden. Zum 31. Dezember 2014 hält die Deutsche Office über zwei 100%ige Tochtergesellschaften indirekt 44 und direkt zehn Immobilien.

Die Mehrzahl der Objekte wird als Büroimmobilien genutzt. Drei Objekte werden als Seniorenresidenzen betrieben und zwei primär als Hotel. Die Objekte sind auf verschiedene Regionen verteilt, wobei sich 53 der 54 Objekte in Westdeutschland befinden und eins in Berlin. Weiterhin liegt die Mehrzahl der Objekte (36 von 54 Objekten) in Städten mit über 100.000 Einwohnern. Die Mieterstruktur ist in den einzelnen Objekten unterschiedlich. Die Objekte werden überwiegend von mehr als fünf Mietern genutzt.

Das Portfolio weist, berechnet auf Grundlage der Anzahl der Objekte, bereits zu rund 75 % eine Mehrmieterstruktur und nur noch zu rund 25 % eine Einmieterstruktur auf. Die ungekündigte durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (weighted average lease term oder „WALT“) beträgt zum 31. Dezember 2014 4,7 Jahre.

1.3. ZIELE UND STRATEGIEN

Die breite und bonitätsstarke Mieterstruktur, die sich über verschiedenste Branchen erstreckt, bildet zusammen mit dem regional diversifizierten Portfolio die Grundlage für stabile Mieteinnahmen und eine hohe Ertragskraft mit adäquatem Risikoprofil.

Darüber hinaus weist das Immobilienportfolio ein hohes Wertschöpfungspotenzial auf, das die Deutsche Office als Management-Plattform durch Internalisierung aller wesentlichen Managementfunktionen um attraktive Kostenstrukturen und die Möglichkeit der Realisierung von Skaleneffekten ergänzt.

Wir streben an, die zum 31. Dezember 2014 erreichte Loan to Value Ratio (Verhältnis der der verzinslichen Darlehen abzüglich liquider Mittel zum Wert der Immobilien, also der Beleihungsgrad oder „LTV-Ratio“) von 53,5 % auf ca. 50 % zu senken. Die bestehende Finanzierungsstruktur sowie die gesunkene Zinsbelastung tragen dazu bei, dass der Deutsche Office Konzern Investitionen in das Portfolio aus dem operativen Cashflow tätigen kann.

Zum überwiegenden Teil betrachten wir unsere Immobilien als dauerhafte Investition bzw. Bestandsimmobilien, die einen kontinuierlichen Cashflow gewährleisten. Die managementintensiveren Objekte mit erhöhten Wertsteigerungspotenzialen haben einen Anteil von rund 20–25 % und ca. 10–15 % des Gesamtportfolios sind zum Verkauf vorgesehene Objekte, welche bereits stabilisiert wurden und zwecks Gewinnrealisierung oder Portfoliobereinigung verkauft werden.

Künftig soll das Portfolio weiter wachsen; mittelfristig streben wir ein Portfoliovolumen von rund EUR 3 Mrd. an und beabsichtigen die Senkung des Leerstands von derzeit rund 16 % auf ca. 10 %. Aufgrund des effizienten Asset Managements sowie der eintretenden Skaleneffekten rechnen wir mit einem signifikanten Anstieg der Margen. Die Deutsche Office soll aktiv an der Konsolidierung der deutschen Büroimmobilienbranche teilnehmen und zu den Marktführern zählen.

1.4. UNTERNEHMERISCHE ERFOLGSFAKTOREN

Wir sind davon überzeugt, über wesentliche Wettbewerbsstärken zu verfügen. Der Deutsche Office Konzern ist im Büroimmobilienmarkt in Deutschland tätig, einem Land mit attraktiven Aussichten für eine starke Steigerung des Bruttoinlandsprodukts und wachsende Beschäftigungszahlen. Dies sollte insbesondere an den führenden Bürostandorten zu weiter sinkenden Leerständen und aufgrund des steigenden Interesses am deutschen Immobilien-Investmentmarkt zu steigenden Immobilienmarktpreisen aufgrund sinkender Renditeerwartungen der Käufer angesichts des Niedrigzinsumfeldes („Yield Compression“) führen. Der Konzern verfügt über ein diversifiziertes Portfolio mit einem Marktwert von aktuell rund EUR 1,8 Mrd., eine solide Finanzierungsstruktur mit einem Loan to Value von 53,5 % sowie eine Marktkapitalisierung von rund EUR 700 Mio. Auf dieser Basis bestehen für die im SDAX gelistete Gesellschaft attraktive Wachstumsperspektiven, insbesondere durch die Möglichkeit, Wachstum auch über den Zugang zum Kapitalmarkt mittels Eigen- und Fremdkapitalmaßnahmen zu finanzieren.

Nach unserer Auffassung verfügt die Deutsche Office über folgende unternehmerischen Erfolgsfaktoren:

- Wir haben mit dem langjährigen Know-how unserer Mitarbeiter ein starkes Asset Management, das über ein breites Netzwerk und Zugang zu Entscheidungsträgern verfügt.
- Wir steuern und kontrollieren über das Asset Management die Wertschöpfungskette vom Einkauf bis zum Verkauf und nutzen dieses zur Wertsteigerung.
- Wir haben die Kapazität jährlich bis zu 20 % der Fläche zu vermieten.

- Wir verfügen über ein profitables Portfolio mit angemessener Risikoverteilung und hoher Ertragskraft.
- Die skalierbare und effiziente Management-Plattform führt zu einer attraktiven Kostenstruktur.
- Über den Leerstandsabbau kann der Deutsche Office Konzern die Profitabilität und den Cashflow weiter verbessern.
- Wir haben eine konservative Finanzierungsstruktur mit attraktiven Finanzierungskonditionen und planen, die Struktur durch Nutzung des aktuell sehr günstigen Umfeldes weiter zu verbessern.
- Wir verfügen über eine steuerlich effiziente Struktur.
- Wir verfügen über die Voraussetzungen, unsere Gesellschaft über Zukäufe wachsen zu lassen.

Zusammenfassend bilden auf einer stabilen Basis kontinuierlich wachsende Mieterträge verbunden mit einer kostengünstigen und skalierbaren Management-Plattform sowie einer sich weiter verbessernden Finanzierungsstruktur die Grundlage für wachsende Dividenden und Steigerungen des Net Asset Values des Deutsche Office Konzerns.

1.5. UNTERNEHMENSSTEUERUNG UND WERTMANAGEMENT

LEITUNG UND KONTROLLE

VORSTAND

Der Vorstand der Deutschen 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 2014 von Jürgen Overath und seit Eintragung der Verschmelzung der Prime Office REIT-AG am 21. Januar 2014 mit dem weiteren Vorstandsmitglied Alexander von Cramm ausgeübt.

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 2014 anfangs 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 www.deutsche-office.de unter „Investoren/Corporate Governance/Entsprechenserklärung“ 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. Das Kontrollsystem des Konzerns wird im Risiko- und Chancenbericht detailliert erläutert.

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

Zentrales Ziel der Aktivitäten des Deutsche Office Konzerns ist die Optimierung der Wertschöpfung des Immobilienportfolios zur Erwirtschaftung stabiler und wachsender Cashflows im Interesse der Aktionäre und Geschäftspartner. Das zentrale konzernweite Planungs- und Steuerungssystem ist hierauf ausgerichtet und dementsprechend aufgebaut. Die Steuerung der Deutschen 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 sowohl pro Objekt als auch für das Gesamtportfolio sowie die Miete pro Quadratmeter je Objekt. Darüber hinaus spielen auch Parameter wie das Ergebnis der Neuvermietung und die damit im Zusammenhang stehenden Kosten sowie Instandhaltungs- und

Betriebskosten, Mietausfälle und Marketingkosten eine Rolle. Auswertungen und ein Abgleich zu den budgetierten Werten finden bei gleichzeitiger Auswertung potenzieller neuer Mietverträge monatlich statt.

Als Ergebnis werden hieraus Maßnahmen abgeleitet, um die vornehmlichen Ziele im Rahmen der operativen Steuerung, nämlich 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 Deutsche 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 im Zeitablauf 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 sie im Rahmen einer integrierten Finanz- und Liquiditätsplanung um eine Planung der Verwaltungskosten sowie des Finanzergebnisses 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

Im Konzern werden die durch die operative Geschäftstätigkeit erzielten Erträge aus der Vermietung sowie die Funds from Operations (FFO) überwacht und kontrolliert. 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 ableiten. Darüber hinaus wird der Loan to Value (LTV) des Konzerns regelmäßig überwacht. Neben diesen Finanzkennzahlen sind die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) sowie die Leerstandsquote maßgebliche, laufend beobachtete Kennzahlen.

1.6. KONZERNSTRUKTUR

Die Gesellschaft steht an der Spitze des Deutsche Office Konzerns. Der Deutsche Office Konzern erwirbt und verwaltet Immobilien und Immobilien-Beteiligungsgesellschaften, wobei sich die geschäftlichen Aktivitäten auf Deutschland konzentrieren. Zum 31. Dezember 2014 gehören zwei inländische Tochtergesellschaften und 101 inländische Enkelgesellschaften zum Deutsche 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 (Homer-Portfolio) sowie die PortfolioCo II (Herkules-Portfolio) fungieren im Wesentlichen als Management-Holdings. Ihre Immobilieninvestitionen tätigen sie über Grundstücksgesellschaften, an denen sie unmittelbar oder mittelbar zu 100 % beteiligt sind. Die Deutsche Office ist für die Unternehmensstrategie, die Unternehmensplanung sowie ein effektives und adäquates Risikomanagementsystem und somit die Steuerung des Deutsche Office Konzerns verantwortlich. Darüber hinaus hält die Deutsche Office aufgrund der Verschmelzung mit der PO REIT direkt zehn Immobilien.

Erst mit Eintragung der Verschmelzung im Handelsregister am 21. Januar 2014 hat die Gesellschaft Kontrolle über die PO REIT erlangt, dementsprechend erfolgt die Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses zu diesem Stichtag. Handelsrechtlich erfolgte die Verschmelzung rückwirkend zum 1. Juli 2013 mit einer entsprechenden Abbildung bereits im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013.

Aufgrund der Verschmelzung mit der PO REIT und der German Acorn übernahm die Deutsche Office nach Eintragung beider Verschmelzungen 34 Mitarbeiter. Zum 31. Dezember 2014 zählt die Gesellschaft 39 Mitarbeiter.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

Der vorliegende Konzernabschluss 2014 ist mit dem Vorjahreskonzernabschluss nur eingeschränkt vergleichbar, da die Verschmelzung mit der PO REIT erst ab Ende Januar 2014 abgebildet wird und somit die Konsolidierungskreise in 2013 und 2014 voneinander abweichen. Erst mit Eintragung der Verschmelzung liegen die Voraussetzungen für eine Konsolidierung der PO REIT vor.

Der Jahresabschluss 2014 der Deutschen Office ist mit dem Vorjahresabschluss ebenfalls nur eingeschränkt 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 ist. Dem vollständigen Geschäftsbetrieb in 2014 steht somit in 2013 für ein halbes Jahr eine reine Holdingfunktion und erst im zweiten Halbjahr der vollständige Geschäftsbetrieb gegenüber.

2.1. GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DES DEUTSCHE OFFICE KONZERNS

Das Geschäftsjahr 2014 stand im Zeichen des Abschlusses der Verschmelzung mit der PO REIT sowie der sich daran anschließenden Integration. Darüber hinaus wurde eine Barkapitalerhöhung durchgeführt und die Refinanzierungen für das Homer- und das Herkules-Portfolio abgeschlossen.

Das Geschäftsjahr zeichnete sich durch erneut viele Mietvertragsverlängerungen und durch eine gegenüber dem Vorjahr um 63 % (nach qm) gesteigerte Neuvermietungsleistung aus. Der Leerstand des Deutsche Office Konzerns ist basierend auf qm unter Berücksichtigung der bereits veräußerten, jedoch noch nicht abgegangenen Objekte auf 16,4 % (Vorjahr: 17,8 %) gesunken.

Die FFO konnten insbesondere aufgrund einer deutlich geringeren Zinsbelastung infolge nachhaltiger Tilgungen aus Objektverkäufen im Vergleich zum Vorjahr um ca. 15 % auf EUR 47 Mio. (Vorjahr: EUR 41 Mio.) gesteigert werden und liegen damit auch über der zuletzt veröffentlichten FFO-Prognose von EUR 44 bis 46 Mio. für das Geschäftsjahr 2014.

2.2. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die weltwirtschaftliche Gesamtproduktion wuchs in 2014 dem Internationalen Währungsfonds (IWF) zufolge um 3,3 %. Demgegenüber wuchs der Welthandel mit 3,1 % insgesamt etwas langsamer als im vorangegangenen Jahr.

Während das Wirtschaftswachstum in den entwickelten Volkswirtschaften insgesamt bei 1,8 % lag, zeigte der Euroraum nach einem leichten Rückgang im Vorjahr in 2014 ein Wachstum von 0,8 % (2013: – 0,5 %). Wesentlicher Wachstumstreiber in der Eurozone ist nach wie vor Deutschland mit einem Anstieg von 1,6 % im Gesamtjahr 2014.

In ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2015 berichtet die Bundesregierung, dass die Wirtschaft und der Arbeitsmarkt in Deutschland insgesamt in guter Verfassung sind. Nach einer Stagnationsphase im zweiten und dritten Quartal 2014 ist die Konjunktur wieder auf einen Wachstumskurs zurückgekehrt. Die Basis dafür sind eine Erwerbstätigkeit in Deutschland, die auf Rekordniveau liegt, und eine anhaltend positive Arbeitsmarktentwicklung, die spürbare Lohnsteigerungen ermöglicht hat. Insgesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt in 2014 um 1,6 % und damit um 120 Basispunkte stärker als in 2013. Die Grundlage dafür wurde auf der

Nachfrageseite insbesondere durch den Anstieg der privaten Konsumausgaben und die Investitionen in Ausrüstungen und Bauten gelegt.

ENTWICKLUNG DES BÜROIMMOBILIENMARKTES 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 im Geschäftsjahr 2014 mit einem Plus von rund 30 % wiederum ein sehr deutliches Wachstum: So stieg das Transaktionsvolumen im deutschen Gewerbeimmobiliensegment von EUR 30,8 Mrd. in 2013 auf EUR 39,8 Mrd. in 2014. Das vierte Quartal 2014 war wiederum das stärkste Quartal im Jahresverlauf. Mit über EUR 14 Mrd. trug das Schlussquartal in diesem Jahr sogar mehr als ein Drittel zum Jahresvolumen bei. Der Veröffentlichung von BNP Paribas Real Estate zufolge, einem führenden Beratungsunternehmen im Immobiliensektor, haben alle Asset-Klassen und Standorte an der positiven Entwicklung des deutschen Investmentmarktes partizipiert. Insgesamt stieg der Anteil ausländischer Investoren weiter und erreichte nunmehr knapp 50 %. Deutlich mehr als die Hälfte des Umsatzes entfiel auf die Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München.

Stärkstes Segment sind nach Jones Lang LaSalle (JLL), einem internationalen Dienstleistungs-, Beratungs- und Investment-Management-Unternehmen im Immobilienbereich, weiterhin Büroimmobilien, die einen Anteil von 44 % des Gesamtumsatzes ausmachen, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit 22 % bzw. Logistikimmobilien mit einem Anteil von 9 %. Insgesamt gewannen Portfoliotransaktionen auch 2014 an Bedeutung und machen inzwischen einen Anteil von rund 30 % aus.

Nach den Ergebnissen des im Januar 2015 von der Ernst & Young Real Estate GmbH veröffentlichten „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2015“ waren Büroimmobilien in 2014 erneut die am häufigsten nachgefragte Nutzungsart bei Immobilien. Dabei stehen insbesondere Multi-Tenant-Objekte im Mittelpunkt des Interesses. Als bevorzugte Büro-Investitionsstandorte gelten dem Trendbarometer zufolge München, Hamburg und Berlin. Auf der Verkäuferseite stellen opportunistische Investoren und offene Fonds die stärkste Verkäufergruppe dar und private und internationale Investoren die aktivste Käufergruppe.

Der Studie Emerging Trends in Real Estate Europe 2015 zufolge ist Berlin die attraktivste Metropole in Europa. Sie profitiert somit insgesamt vom bestehenden Anlagedruck der Investoren. Hamburg hat im europäischen Vergleich mit Platz vier auch sehr gut abgeschnitten. München hingegen ist aus Sicht der Investoren aufgrund des Preisniveaus aus den Top-10-Standorten Europas herausgefallen und belegt nunmehr Platz 11 von insgesamt 27 europäischen Metropolen.

Der von JLL herausgegebene Büroperformanceindex „Victor“ ist im vierten Quartal 2014 im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % auf 132,3 gestiegen. Im gesamten letzten Jahr legte der Index um 5,1 % zu und stieg damit deutlicher als 2013 (+3,6 %). Die Performanceentwicklung, die als Wertänderungsrendite bezeichnet wird, hat insbesondere von einem nachfragegetriebenen Investmentmarkt in den Top-Lagen der großen Büroimmobilienstandorte in Deutschland profitiert. Victor bildet Miet- und Wertsteigerungen in den 1-a-Bürolagen der Städte Berlin, Hamburg, Frankfurt, München und Düsseldorf ab. Am deutlichsten zugelegt haben im vierten Quartal die Düsseldorfer Bankenlage und die Münchner Innenstadt, die jeweils ein Wachstum von 2,3 % aufwiesen. Dahinter folgen die Frankfurter Bankenlage (+2,2 %), die Berliner City (+2,0 %) sowie die Hamburger Innenstadt (+1,7 %). Im Jahresvergleich liegt München an der Spitze (+7,3 %), vor Hamburg (+6,6 %), Düsseldorf (+5,5 %), Frankfurt (+3,5 %) und Berlin (+3,4 %).

Der Büovermietungsmarkt in Deutschland stieg in 2014 um 3 % auf 3,02 Mio. qm. Allerdings entwickelten sich die Einzelmärkte sehr unterschiedlich: Während in Berlin das Umsatzvolumen mit über 616.000 qm (+36 %) fast an Münchener Verhältnisse heranreichte (rund 641.000 qm, +2,6 %), fielen die Umsatzvolumina in Düsseldorf um –22 % (auf knapp 324.000 qm) und in Frankfurt um –14 % auf rund 378.000 qm bzw. in Köln um –13,2 % auf rund 261.000 qm. Demgegenüber verzeichneten die Hochburgen Hamburg mit +19,3 % und Stuttgart mit +8,1 % jeweils deutliches Wachstum des Büroflächenumsatzes.

Der Leerstand in den sieben wichtigsten Bürostandorten in Deutschland ist 2014 weiter zurückgegangen und sank um 70 Basispunkte von 8,3 % Ende 2013 auf 7,6 % zum Jahresende 2014. Der Leerstand sank dabei unter die 7-Mio.-qm-Marke auf 6,8 Mio. qm zum Jahresende 2014.

Das Fertigstellungsvolumen hat sich 2014 insgesamt um 11 % erhöht. Damit fiel der Anstieg des Neubauvolumens in 2014 allerdings doch geringer aus, als noch zur Jahresmitte erwartet worden war. Im Jahresverlauf wurden insgesamt rund 988.000 qm fertiggestellt. Mehr als die Hälfte des Neubauvolumens entfiel auf zwei Standorte: rund 300.000 qm auf Frankfurt bzw. rund 204.000 qm auf München. Auch aufgrund der zeitlichen Verschiebung einiger für 2014 geplanter Projekte wird das Neubauvolumen in 2015 knapp über 1 Mio. qm steigen.

In den Innenstädten der „Big 7“ stiegen die Spitzenmieten um 0,6 %. Den stärksten Anstieg der Spitzenmiete verzeichnete München (+4,8 %), gefolgt von Stuttgart (+2,7 %) und Hamburg (+2,1 %). Lediglich in Düsseldorf sank die Spitzenmiete um –5,5 %, während die Spitzenmieten in Berlin, Frankfurt und Köln stabil blieben.

2.3. GESCHÄFTSVERLAUF DES DEUTSCHE OFFICE KONZERNS

VERMIETUNGSLEISTUNG

Auch in 2014 konnte im Deutsche Office Konzern mit Tsd. 45,4 qm ein gutes Neu Vermietungsvolumen erzielt werden. Es wurden im Vergleich zum Vorjahr fast 10 % mehr neue Mietverträge abgeschlossen (2014: 107 Mietverträge; 2013: 98 Mietverträge). Das Neuvermietungsvolumen des Vorjahres (Tsd. 27,8 qm) konnte trotz nur einer Großvermietung über 5.000 qm durch eine Vielzahl von Abschlüssen zwischen 1.500 und 3.500 qm deutlich überschritten werden.

Zusätzlich ist es gelungen, Tsd. 125,3 qm (Vorjahr: Tsd. 114,7 qm) der kurzfristig auslaufenden Mietverträge zu verlängern. Dies spiegelt die Zufriedenheit und Bindung unserer Bestandsmieter aufgrund der engen und kundenorientierten Betreuung wider. Die Verlängerungsquote betrug 70 %.

Insgesamt wurden damit in 2014 rd. 18 % (Vorjahr: rund 20 %) der Portfolio-Fläche vermietet. Der prozentuale Rückgang erklärt sich durch den Zugang der Objekte der PO REIT und die damit verbundene Erhöhung der Bemessungsgrundlage.

STRUKTUR DER VERMIETUNGEN IN 2014

Die Vermietungen mit Flächen größer 1.500 qm nahmen im Geschäftsjahr 2014 mit 59 % (Vorjahr: 38 %) der Gesamtvermietungsleistung einen wesentlichen Stellenwert ein. Die Vermietungen unter 500 qm beliefen sich auf 20 % (Vorjahr: 35 %).

Die drei größten Einzelvermietungen 2014 waren die Vermietung von rd. 5.200 qm in Weiterstadt, Feldstraße, an ein Logistikunternehmen, rd. 3.400 qm in Nürnberg, Richard-Wagner-Platz, an eine öffentliche Einrichtung sowie rund 2.400 qm in Neuss, Carl-Schurz-Straße, an einen internationalen Konzern. Im Durchschnitt betrug die neu vermietete Fläche rund 424 qm/Vertrag (Vorjahr: rund 284 qm/Vertrag). Von den insgesamt neu vermieteten Tsd. 45,4 qm wurden 35,2 % nicht in den sieben wichtigsten deutschen Bürostandorten, sondern in Städten wie z. B. Bremen, Darmstadt, Erlangen, Heilbronn, Kaiserslautern, Neuss, Nürnberg, Ratingen und Weiterstadt abgeschlossen.

Aufgrund der nach wie vor zu beobachtenden Präferenz von Mietinteressenten für kürzere Mietvertragslaufzeiten betrug die durchschnittliche Laufzeit der neu abgeschlossenen Mietverträge rund 4,6 Jahre (Vorjahr: rund 6,2 Jahre).

DURCHSCHNITTliche LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

Die durchschnittliche gewichtete Laufzeit sämtlicher Mietverträge (WALT) liegt bei 4,7 Jahren und damit leicht unter dem Vorjahreswert (4,9 Jahre).

MIETAUSLÄUFE

Durch die in 2014 erzielten Anschlussvermietungen und die erfolgten Verkäufe konnte das Volumen der in 2015 möglicherweise auslaufenden Mietverträge von EUR 8,2 Mio. auf EUR 4,5 Mio. Jahresnettomiete reduziert werden.

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

Der Konzernabschluss 2014 ist mit dem Vorjahresabschluss nur eingeschränkt vergleichbar. Durch die Erstkonsolidierung aufgrund der Verschmelzung mit der PO REIT sind im Konzern Ende Januar 2014 insgesamt elf Immobilien mit einem Marktwert von TEUR 579.138 zugegangen. Demgegenüber wurden in 2013 drei und in 2014 sechs Immobilien veräußert. Auch wenn sich dadurch die Netto-Anzahl der Immobilien nur unwesentlich verändert hat, sind das Immobilienvermögen und damit auch sämtliche Kennzahlen kaum vergleichbar. Darüber hinaus weist die Bestandsimmobilie mit dem drittgrößten Mietpotenzial seit Ende 2013 aufgrund des Auszugs des Hauptmieters einen erheblichen Leerstand aus. Letztlich beeinträchtigen auch die Effekte aus der Erstkonsolidierung der PO REIT und die sowohl mit der Verschmelzung als auch mit der anschließenden Kapitalerhöhung verbundenen Transaktionskosten die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr.

KENNZAHLENENTWICKLUNG UND ZIELERREICHUNG

IN TEUR (SO FERN NICHT ANDERS ANGEZEIGT)	2014	2013	VERÄND.
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	105.528	89.346	18 %
FFO	46.649	40.580	15 %
EBITDA ¹	177.276	70.381	> +100 %
EBIT	171.664	44.378	> +100 %
EBDA ²	130.531	28.978	> +100 %
EBT	127.665	-449	> -100 %
Konzernjahresüberschuss	124.919	1.013	> +100 %
Konzernjahresüberschuss je Aktie (in EUR)	0,73	0,01	> +100 %
FFO je Aktie (in EUR)	0,27	0,49	-45 %

¹ EBITDA = EBIT, bereinigt um Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert.

² EBDA = Konzernjahresüberschuss, bereinigt um Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert.

Für das Jahr 2014 wurden, unter der Berücksichtigung einer Einbeziehung der PO REIT für volle zwölf Monate und ohne Berücksichtigung von Verkäufen, Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von EUR 112–114 Mio. prognostiziert. Im Rahmen der Berichterstattung im zweiten Halbjahr wurde diese Prognose aufgrund bereits erfolgter Verkäufe und einer zeitlichen Verzögerung bei der Neuvermietung auf EUR 109–111 Mio. reduziert. Mit Erträgen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von EUR 105,5 Mio. zuzüglich nicht konsolidierter Erträge der PO REIT von EUR 2,8 Mio. im Januar 2014 wurden Vermietungserträge von insgesamt EUR 108,3 Mio. erwirtschaftet und damit die aktualisierte Prognose nur knapp verfehlt. Gründe für diese Abweichung sind insbesondere nicht erfolgte Mietvertragsabschlüsse, die zeitlich anspruchsvollere Umgestaltung eines Objektes in Düsseldorf mit entsprechendem Verzug bei den Mietvertragsabschlüssen sowie eine Abweichung bei den variablen Mieten.

Mit Funds from Operations (FFO) von EUR 47 Mio. wurde die Prognose von EUR 44–46 Mio. für 2014 trotz geringeren Erträgen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertroffen. Wesentliche Ursache für gestiegene FFO sind die deutlich geringeren Finanzaufwendungen aufgrund verbesserter Zinskonditionen.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Die FFO, welche die Mittelzuflüsse aus der operativen Bewirtschaftung des Immobilienportfolios darstellen und daher um Sondereffekte bereinigt wurden, lassen sich wie folgt herleiten:

IN TEUR	2014	2013	VERÄND.
Nettoergebnis aus der Vermietung	94.156	80.827	16 %
Verwaltungsaufwand ¹	–9.370	–4.943	90 %
Sonstige Erträge/Sonstige Aufwendungen ¹	66	2.454	–97 %
Finanzergebnis ¹	–38.203	–37.759	1 %
Funds from Operations (FFO)	46.649	40.580	15 %

¹ Nach Bereinigung von Sonder- und Einmaleffekten.

Die Bereinigungen betreffen nicht nachhaltige Effekte wie z. B. die Erträge aus der Erstkonsolidierung (TEUR 115.388; Vorjahr: TEUR 0), Transaktionskosten (insb. Grunderwerbsteuer) der Verschmelzung (TEUR 23.175; Vorjahr: TEUR 7.365) sowie Aufwendungen aus der Ablösung und Bewertung derivativer Finanzinstrumente (TEUR 5.796; Vorjahr: TEUR 2.909). Im Vorjahr wurden hier auch die nicht zahlungswirksamen Zinsaufwendungen für ein Darlehen, welches Ende 2013 ins Eigenkapital eingelegt wurde, bereinigt (TEUR 4.159).

Das Nettoergebnis aus der Vermietung ist in 2014 gegenüber 2013 im Wesentlichen aufgrund der Zugänge aus Verschmelzung (EUR +25 Mio.) trotz Verkäufen und Veränderungen in den Leerständen gestiegen.

Im Rahmen der Verschmelzung wurde der Vorstand um ein Mitglied erweitert und die Mitarbeiterzahl stieg um sieben. Darüber hinaus wurde mit der Verschmelzung die Börsennotierung mit entsprechenden Folgekosten herbeigeführt. Der Anstieg der Personalkosten, der Rechts- und Beratungskosten sowie der Kommunikations- und Reisekosten ist eine wesentliche Ursache für den Anstieg der Verwaltungskosten.

Im Rahmen der Verschmelzung wurden Darlehen in Höhe von ca. EUR 330 Mio. übernommen. Die Erlöse aus den Verkäufen sowie wesentliche Erlöse aus der Barkapitalerhöhung im Februar 2014 wurden für die Tilgung von Bankdarlehen verwendet. Diese Tilgungen sowie die im Rahmen der Refinanzierung verbesserten Konditionen haben zu einem insgesamt nur leichten Anstieg des Finanzierungsaufwands bei einem deutlich gestiegenen Immobilienvermögen geführt.

ENTWICKLUNG DER OPERATIVEN AUFWANDSPOSITIONEN

IN TEUR (SO FERN NICHT ANDERS ANGEZEIGT)	2014	2013	VERÄND.
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	105.528	89.346	18 %
Nicht umlegbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	–11.372	–8.519	33 %
Verwaltungsaufwand ¹	–9.370	–4.943	90 %
Summe operative Aufwendungen	–20.742	–13.462	54 %
Operative Aufwendungen im Verhältnis zu den Erträgen aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	19,66 %	15,07 %	

¹ Nach Bereinigung von Sonder- und Einmaleffekten.

Das Verhältnis zwischen den operativen Aufwendungen und den Erträgen aus Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich um 4,59 Prozentpunkte verschlechtert, was im Wesentlichen auf die Verschmelzung mit der PO REIT und die damit übernommenen Kostenstrukturen zurückzuführen ist. Im Vergleich zu den Pro-forma-Kennzahlen für 2013 hat sich das Verhältnis nur leicht verschlechtert und ist auf die Einmalkosten der Integration zurückzuführen, so dass sich das Verhältnis in 2015 wieder verbessern wird. Mit einer Kostenquote von unter 20 % und einer Verwaltungskostenquote von unter 9 %, mit dem Ziel einer Reduktion unter 8 %, unterstreicht die Deutsche Office ihre Kostenführerschaft.

ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

Im Berichtsjahr wurden die Objekte „Yorckstraße“ in Düsseldorf, „Gotenstraße“ in Hamburg, „Philipp-Reis-Straße“ in Stuttgart/Fellbach, die beiden Objekte „Hainstraße“ in Leipzig sowie „Altenessener Straße“ in Essen (Vorjahr: „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 125.285 (Vorjahr: TEUR 30.975) und ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 1.104 (Vorjahr: TEUR –358) erzielt.

Weiterhin wurden in 2014 Verträge über Verkäufe der Objekte „Gutleutstraße“ in Frankfurt und „Hohenzollernring“ in Köln sowie in 2015 über den Verkauf der „Ludwig-Erhard-Anlage (Westend-Ensemble)“ in Frankfurt geschlossen. Der Nutzen- und Lastenwechsel für das Objekt „Hohenzollernring“ hat am 30. Januar 2015 stattgefunden. Für die beiden anderen Objekte wird mit Nutzen- und Lastenwechseln im 2. Quartal 2015 gerechnet. Die Verkaufspreise der zum 31. Dezember 2014 unter den als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerten ausgewiesenen Objekte beträgt insgesamt TEUR 92.800. Der Buchwert berücksichtigt die Veräußerungskosten in Höhe von TEUR 1.000.

ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT

Das Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag betrug TEUR –5.612 (Vorjahr: TEUR –26.003). Den Gewinnen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 32.097 aus der Aufwertung einer Vielzahl von Objekten, u. a. aufgrund des deutlich gesunkenen Zinsniveaus und damit verbundenen reduzierten Diskontierungs- sowie Kapitalisierungszinssätzen, stehen Verluste in Höhe von TEUR 37.709 gegenüber. Von diesen Abwertungen entfallen TEUR 13.438 auf die zur Veräußerung bestimmten Objekte „Ludwig-Erhard-Anlage“ und „Gutleutstraße“ in Frankfurt sowie „Hohenzollernring“ in Köln, die mit den Kaufpreisen abzüglich Veräußerungskosten bewertet sind. Auf die beiden Objekte „Platz der Einheit“ in Frankfurt sowie „Am Seestern“ in Düsseldorf entfallen Abwertungen in Höhe von TEUR 15.940. Dies liegt neben einem verzögerten Leerstandsabbau an getätigten Investitionen, die sich noch nicht in entsprechenden Wertsteigerungen niedergeschlagen haben. Darüber hinaus haben die Grunderwerbsteuererhöhungen in den Bundesländern Berlin, Bremen, Hessen und Nordrhein-Westfalen das Bewertungsergebnis belastet.

FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis in Höhe von TEUR –43.999 liegt trotz Übernahme von Darlehen aus der Verschmelzung unter dem Vorjahreswert von TEUR –44.826. Im Vorjahr sind Aufwendungen für die nicht zahlungswirksamen Zinsaufwendungen für die mit einem Rangrücktritt versehenen verzinslichen Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen bis zum Zeitpunkt der Einlage ins Eigenkapital in Höhe von TEUR 4.159 enthalten. Der Finanzaufwand konnte durch Tilgungen in Höhe von TEUR 262.344 sowie die verbesserten Konditionen nach erfolgter Refinanzierung des Homer- und Herkules-Darlehens deutlich reduziert werden.

Auch die Aufwendungen aus der Ablösung von Swaps und Darlehen (TEUR 1.366, Vorjahr: TEUR 2.909) haben sich reduziert. Gegenläufig haben sich die Aufwendungen aus dem ineffektiven Teil derivativer Finanzinstrumente mit einem Anstieg auf TEUR 4.430 (Vorjahr: TEUR 3) ausgewirkt.

ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern beliefen sich in 2014 auf TEUR –2.746 (Aufwand) (Vorjahr: TEUR 1.462) und betrafen nahezu ausschließlich latente Steuern.

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist insbesondere auf die Verschmelzung mit der PO REIT zurückzuführen. Die bereits oben beschriebenen Abgänge aufgrund von Veräußerungen sowie ein leicht negatives Bewertungsergebnis haben den Anstieg gemindert. Nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung in 2014:

IN TEUR	2014
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 1.1.2014	1.299.410
Zugang Erstkonsolidierung PO REIT	579.138
Investitionen	20.359
Bewertungsergebnis	–5.612
Transaktionen	–111.489
davon Abgänge aus Veräußerungen	–18.689
davon Umgliederung in „Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte“	–92.800
Mietlinearisierung	–1.146
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 31.12.2014	1.780.660

NET ASSET VALUE (NAV)

Der Net Asset Value (NAV) wurde aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit der PO REIT sowie der anschließenden Barkapitalerhöhung mehr als verdoppelt. Der NAV je Aktie reduzierte sich jedoch gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch die im Februar 2014 durchgeführte Barkapitalerhöhung mit einem unter dem NAV je Aktie liegenden Ausgabepreis von EUR 2,80 je Aktie.

IN TEUR (SO FERN NICHT ANDERS ANGEZEIGT)	2014	2013	VERÄND.
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.780.660	1.299.410	37 %
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	92.800	70.441	32 %
Verzinsliche Darlehen	–1.050.452	–927.562	13 %
Zahlungsmittel	63.503	37.606	69 %
Sonstige Aktiva und Passiva	–83.487	–84.886	–2 %
Net Asset Value (NAV)	803.024	395.009	> +100 %
Net Asset Value (NAV) je Aktie (in EUR)	4,45	4,82	–8 %

LOAN TO VALUE (LTV)

Insbesondere durch die Verschmelzung mit der PO REIT, die aufgrund der REIT Vorgaben eine bessere Eigenkapitalquote auswies, und durch die anschließende Barkapitalerhöhung, deren Mittel im Wesentlichen zusammen mit den Erlösen aus Verkäufen zur Reduktion der Bankdarlehen verwendet wurden, konnte die Eigenkapitalquote deutlich verbessert werden und liegt zum Jahresende bei 41 %.

Der Loan to Value konnte auf einen Wert innerhalb des Zielkorridors von 50–55 % gesenkt werden.

IN TEUR (SO FERN NICHT ANDERS ANGEZEIGT)	2014	2013	VERÄND.
Bilanzsumme	1.951.295	1.425.505	37 %
Eigenkapital	803.024	395.009	> +100 %
Verzinsliche Darlehen ¹	1.050.452	989.390	6 %
Übrige Verbindlichkeiten	97.819	41.106	> +100 %
Fremdkapitalquote	58,8 %	72,3 %	
Eigenkapitalquote	41,2 %	27,7 %	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.780.660	1.299.410	37 %
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	92.800	70.150	32 %
Verzinsliche Darlehen ¹	1.050.452	989.390	6 %
abzgl. Zahlungsmittel ²	48.836	37.606	30 %
Netto-Bankverbindlichkeiten	1.001.616	951.784	5 %
Loan to Value	53,5 %	69,5 %	

¹ Inkl. Darlehen der Veräußerungsobjekte.

² In 2014 abzgl. für Grunderwerbsteuerzahlung reservierte Mittel (2013 inkl. der liquiden Mittel der Veräußerungsobjekte).

VERZINSLICHE DARLEHEN

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.

Aus dem Unternehmenszusammenschluss mit der PO REIT zum 21. Januar 2014 wurden besicherte Darlehen mit beizulegenden Zeitwerten in Höhe von TEUR 330.413 übernommen, die teilweise in 2014 umfinanziert bzw. prolongiert wurden. Sämtliche Darlehen sind objektbezogen und wurden mit diversen Kreditinstituten abgeschlossen.

Die Laufzeiten der Darlehen betragen zwischen einem und fünf Jahren. Weitere Einzelheiten sind im Konzernanhang dargestellt. Zur Einhaltung der finanziellen Darlehensbedingungen (Covenants) wird auf den Risikobericht unter 3.1. verwiesen.

INVESTITIONEN

Im Geschäftsjahr wurden werterhöhende Maßnahmen in Höhe von TEUR 20.359 (Vorjahr: TEUR 10.846) getätigt. Hierbei handelte es sich insbesondere um Maßnahmen im Rahmen von Neuvermietungen. Zum 31. Dezember 2014 bestehen Investitionsverpflichtungen in Höhe von TEUR 4.723 (Vorjahr: TEUR 2.403) für Maßnahmen am Immobilienportfolio des Konzerns. Der Konzern wird diese Maßnahmen aus eigenen Mitteln finanzieren können.

CASHFLOW

IN TEUR	2014	2013	VERÄND.
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	70.342	71.940	- 2 %
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	149.701	19.873	> + 100 %
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-194.146	-171.683	13 %
Zahlungswirksame Veränderungen	25.897	-79.870	> -100 %
Umgliederung Zahlungsmittel aus Veräußerungsgruppe	0	-14	n.a.
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	63.503	37.606	69 %

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist trotz eines deutlich gestiegenen Nettoergebnisses aus der Vermietung aufgrund der in 2014 gezahlten Transaktionskosten der Verschmelzung sowie gestiegener Verwaltungskosten nahezu konstant.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit hat sich aufgrund der Verkäufe von Immobilien deutlich erhöht (Einzahlungen in Höhe von TEUR 125.285; Vorjahr: TEUR 30.975). Darüber hinaus erfolgte im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses ein Nettzugang an liquiden Mitteln in Höhe von TEUR 45.000. Der Konzern war andererseits 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 20.359 (Vorjahr: TEUR 10.846) in die Immobiliensubstanz getätigt.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit wurde insbesondere durch Darlehensrückführungen (Nettotilgungen) in Höhe von TEUR 262.344 (Vorjahr: TEUR 127.814) sowie Netto-Zuflüsse aus der Barkapitalerhöhung in Höhe von TEUR 127.418 (Vorjahr: TEUR 0) beeinflusst. Zur Tilgung wurden die Erlöse aus den Veräußerungen sowie teilweise die Mittel aus der Barkapitalerhöhung verwendet.

In den liquiden Mitteln ist ein Betrag in Höhe von TEUR 5.852 (Vorjahr: TEUR 3.865) für die nächste Zins- und Tilgungszahlung an die Banken enthalten. Guthaben in Höhe von TEUR 14.786 (Vorjahr: TEUR 15.891) sind darlehensvertragliche Liquiditätsreserven, auf die der Konzern ohne Zustimmung der finanzierenden Banken keinen Zugriff hat. Des Weiteren enthalten die liquiden Mittel von Mietern erhaltene Kautionen in Höhe von TEUR 2.565 (Vorjahr: TEUR 2.421), die vom Konzern treuhänderisch gehalten werden.

2.5. ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE DER DO DEUTSCHE OFFICE AG (JAHRESABSCHLUSS) GEMÄSS HGB

ERTRAGSLAGE

Der Jahresfehlbetrag beträgt für das Geschäftsjahr 2014 EUR 21,6 Mio. nach einem Verlust in 2013 in Höhe von EUR 29,4 Mio. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die außerplanmäßige Abschreibung auf die Immobilienbestände in Höhe von EUR 52,4 Mio., auf Zuführungen zur Drohverlustrückstellung für Finanzinstrumente in Höhe von EUR 11,6 Mio. sowie auf die vorzeitige Ablösung von Darlehen und Derivaten in Höhe von EUR 5,0 Mio. zurückzuführen. Auch das Vorjahr war durch Einmaleffekte aus den Transaktionskosten der Verschmelzung (EUR 34,4 Mio.) sowie Finanzaufwendungen aus der Ablösung von Darlehen und Derivaten (EUR 35,6 Mio.) belastet. Sowohl in 2014 als auch in 2013 waren Erträge aus der Zuschreibung von Beteiligungen zu verzeichnen (EUR 51,3 Mio.; Vorjahr: EUR 55 Mio.). Ohne diese Sondereffekte wäre im Geschäftsjahr – so wie prognostiziert – ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt worden.

Aufgrund der Verschmelzungen im Innenverhältnis mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Juli 2013 (Verschmelzungstichtag) wurden alle Geschäftsvorfälle der FinCo GmbH, der German Acorn und der PO REIT im Zeitraum vom 1. Juli bis 31. Dezember 2013 und somit nur für das zweite Halbjahr des Geschäftsjahres

2013 bzw. für die FinCo KG seit dem 15. November 2013 im Jahresabschluss 2013 der Deutschen Office berücksichtigt. Die ursprünglich als reine Holding-Gesellschaft tätige Deutsche Office weist aufgrund der Verschmelzungen in 2013 für sechs Monate operatives Geschäft aus. Die Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2014 (12 Monate operative Tätigkeit) sind somit nur eingeschränkt mit denen des Vorjahres vergleichbar.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung resultieren aus den durch die Verschmelzung mit der PO REIT übernommenen 13 Büroimmobilien, von denen im zweiten Halbjahr 2013 zwei Objekte und im ersten Quartal 2014 ein weiteres Objekt veräußert wurde, sodass sich die Umsatzerlöse aus Mieten nur um 76 % gestiegen sind.

Der Personalaufwand hat sich bei nahezu konstantem Personalbestand aufgrund der operativen Tätigkeit für zwölf Monate nahezu verdoppelt.

Aufgrund der zum Stichtag laufenden Verkaufsverhandlungen und eines notariell beurkundeten Kaufvertrags vom 29. Januar 2015 erfolgte von dem handelsrechtlich fortgeführten Buchwert in Höhe von EUR 121 Mio. eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 43 Mio. für das Objekt „Ludwig-Erhard-Anlage (Westend-Ensemble)“, Frankfurt am Main auf den niedrigeren Verkaufspreis. Darüber hinaus erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen auf weitere vier Objekte in Höhe von insgesamt EUR 9 Mio. aufgrund der geplanten Veräußerung sämtlicher Immobilien in separate Objekt-Gesellschaften als 100%ige Tochterunternehmen der Deutschen Office.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten (EUR 1,3 Mio.) sowie Transaktionskosten der Verschmelzung (EUR 1,0 Mio.), die nicht als Anschaffungsnebenkosten der Transaktion aktiviert, sondern sofort aufwandswirksam erfasst wurden. Im Vorjahr beliefen sich diese auf EUR 34,4 Mio., da die Verschmelzung aus Sicht des Grunderwerbsteuergesetzes ein steuerpflichtiger Anschaffungsvorgang ist, sodass auf die Übernahme der zum Zeitpunkt der Eintragung der Verschmelzung im Bestand befindlichen zehn Objekte Grunderwerbsteuern von ca. EUR 23 Mio. zu entrichten sind. 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 EUR 11,4 Mio. angefallen.

Das Finanzergebnis 2014 hat sich aufgrund der durch Objektverkäufe erfolgten Tilgungen und aufgrund verbesserter Zinskonditionen verbessert. Darüber hinaus war das Finanzergebnis 2013 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 EUR 28,6 Mio. belastet. Des Weiteren musste für einen Zinsswap zum 31. Dezember 2013 erstmals eine Drohverlustrückstellung in Höhe von EUR 7,0 Mio. gebildet werden, da der Effektivitätstest negativ ausgefallen ist.

FINANZLAGE

Das zum 31. Dezember 2014 ausgewiesene Eigenkapital hat sich trotz des Jahresfehlbetrages in Höhe von EUR 21,6 Mio. aufgrund der am 14. Februar 2014 durchgeführten Barkapitalerhöhung in Höhe von EUR 130 Mio. durch die Ausgabe von 46,6 Mio. Aktien zu einem Bezugspreis von EUR 2,80 je Aktie auf EUR 816 Mio. (Vorjahr: EUR 707, wobei die zum 31. Dezember 2013 ausgewiesene Position „Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen“ dem Eigenkapital zugerechnet wird) erhöht. Die Eigenkapitalquote im handelsrechtlichen Abschluss beträgt bei einer Bilanzsumme von EUR 1.151 Mio. ca. 71 %.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für die noch ausstehenden Grunderwerbsteuern in Höhe von EUR 12,5 Mio. (Vorjahr: EUR 23,0 Mio.), Rückstellungen für derivative Finanzinstrumente in Höhe von EUR 23,8 Mio. (Vorjahr: EUR 7,5 Mio.) sowie immobilienbezogene Rückstellungen in Höhe von EUR 3,5 Mio. (Vorjahr: EUR 3,6 Mio.).

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

VERMÖGENSLAGE

31. Dezember 2014 unter Berücksichtigung der Anlagen im Bau ein Immobilienvermögen von EUR 537 Mio. aus. Der Marktwert lt. CBRE für diese Immobilien unter Berücksichtigung des Verkaufspreises für das Objekt „Ludwig-Erhard-Anlage (Westend-Ensemble)“ in Frankfurt am Main beträgt insgesamt EUR 575 Mio.

Die Veränderung der Finanzanlagen resultiert im Wesentlichen aus der Aufstockung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen aus der Weiterleitung von liquiden Mitteln aus der Barkapitalerhöhung zur Tilgung von Bankdarlehen. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen wurden zum 31. Dezember 2014 in die Kapitalrücklagen dieser Unternehmen eingelegt und führten zu einem Zugang bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 489 Mio. Darüber hinaus wurden die in Vorjahren vorgenommenen Abschreibungen (EUR 51 Mio.) auf die Anteile an der PortfolioCo II aufgrund der positiven Wertentwicklung aufgelöst.

3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die Betrachtung von Risiken und Chancen erfolgt separat in einer Bruttobetrachtung.

3.1. RISIKOMANAGEMENT

Die Deutsche Office bzw. der Deutsche Office Konzern verfügt über ein Risikomanagementsystem. Ziel des Risikomanagementsystems ist die frühzeitige vollständige Identifikation und Bewertung von Risiken, maßgeblich auf Ebene der Deutschen 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 Kenntnis über alle relevanten Entwicklungen im Unternehmen und im Konzern. 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 Deutschen 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 Plausibilisierungen.
- Wesentliche rechnungslegungsrelevante Prozesse unterliegen regelmäßigen Überprüfungen.
- Anwendung des Vieraugenprinzips bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen.
- Vor Aufnahme eines neuen Mieters nutzt der Konzern eine externe Kreditwürdigkeitsprüfung, um die Kreditwürdigkeit potenzieller Mieter zu beurteilen.
- 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 Deutschen Office sowie bei allen Konzernunternehmen einheitlich und im Einklang mit den rechtlichen und gesetzlichen Vorgaben sowie der Satzung erfolgt.

In Bezug auf das Finanzrisikomanagement ergreift der Vorstand folgende Maßnahmen. Die wesentlichen durch den Deutsche Office Konzern verwendeten Finanzinstrumente umfassen Bankdarlehen, Zahlungsmittel und derivative 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 Deutsche 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 dazugehörigen 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 Deutsche 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.

Allgemeine Gesetzesänderungen im Immobilienbereich sind durch die Deutsche Office nicht unmittelbar zu beeinflussen, sodass für den Fall, dass entsprechende Gesetzesänderungen in Kraft treten, die Investitionen nach sich ziehen, betriebswirtschaftliche Aspekte wie Lieferantenvorauswahl, Ausschreibungen und Kostenkontrolle im Vordergrund stehen, die das Risiko unter den Gegebenheiten begrenzen.

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 zusammenhingen. Negative Entwicklungen in diesem Zeitraum führten teilweise zu hohen Leerständen und Wertbeeinträchtigungen bei Büroimmobilien. Durch die Konzentration der Deutschen 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 sowie 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 bzw. durch selektive

Verkäufe das gebundene Kapital für weitere Ankäufe freizusetzen. Mit Immobilientransaktionen sind Risiken im Hinblick auf eine unvollständige Entscheidungsgrundlage durch nicht erkannte Risiken und Verpflichtungen verbunden, denen die Gesellschaft mit einer größtmöglichen Sorgfalt im Rahmen eines geordneten Due-Diligence-Prozesses unter teilweiser Hinzuziehung von externen Beratern im Hinblick auf alle wesentlichen grundstücksbezogenen und rechtlichen Sachverhalte begegnet.

Zudem plant die Gesellschaft in Zusammenhang mit bestehenden Nachvermietungserfordernissen umfassende Revitalisierungs- und Umbaumaßnahmen für verschiedene Immobilien. Verzögerungen der Umbaumaßnahmen können zu verlängerten Leerstandszeiten oder zu Schadensersatzansprüchen Dritter (z. B. Mieter) führen, wenn vertraglich gesetzte Fertigstellungsfristen nicht eingehalten werden. Darüber hinaus besteht das Risiko der Budgetüberschreitung. Den mit den Investitionsmaßnahmen verbundenen Risiken wird durch einen umfassenden Budgetierungsprozess sowie ein genaues Projektcontrolling, verbunden mit einer sorgfältigen Auswahl der Lieferanten, begegnet.

FINANZIERUNGS- UND LIQUIDITÄTSRISIKEN

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 bestehen im Deutsche Office Konzern Verbindlichkeiten aus Darlehen von Kreditinstituten in Höhe von EUR 1.050 Mio.

Das im Februar 2014 ausgereichte Herkules-Refinanzierungsdarlehen in Höhe von anfänglich 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 anfänglich EUR 370 Mio. hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2018.

Die objektbezogenen Darlehen des PO REIT Portfolios haben eine Laufzeit zwischen einem und fünf Jahren. Die Finanzierung des Objektes „Meerbusch, Earl-Bakken-Platz“ in Höhe von EUR 10 Mio. läuft zum 31. Dezember 2015 aus. Die Gesellschaft befindet sich derzeit in Verhandlungen zur Verlängerung des Darlehens. Aktuell gibt es keine Anzeichen dafür, dass es nicht zu einer marktgerechten Verlängerung der Finanzierung kommen wird.

Die Deutsche Office pflegt Kontakte zu verschiedenen Banken, die als alternative Adressen für ggf. refinanzierende Darlehen in Betracht kommen, und prüft grundsätzlich Alternativen zur Bankfinanzierung. Für die Leerstände im Portfolio und die beabsichtigten Revitalisierungsmaßnahmen müssen keine zusätzlichen Fremdmittel aufgenommen werden, da die Gesellschaft über ausreichend liquide Mittel verfügt. Grundsätzlich erfolgt die Planung von Investitionsmaßnahmen ausschließlich in Abstimmung mit der Liquiditätsplanung, um die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft jederzeit sicherzustellen. Der Vorstand geht davon aus, dass die Gesellschaft ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen kann.

COVENANTRISIKO

In den Kreditverträgen der Gesellschaft sind verschiedene finanzielle Darlehensbedingungen („Financial Covenants“) wie eine Debt Service Cover Ratio (DSCR), eine Loan to Value Ratio (LTV) oder eine Gross Yield Ratio (GYR) vereinbart worden.

Sofern Financial Covenants nicht eingehalten werden, hat die finanzierende Bank die Möglichkeit, die bestehenden Darlehensverträge vorzeitig zu kündigen. Die Einhaltung der Financial Covenants wird laufend sorgfältig überprüft und ggf. werden frühzeitig Gegenmaßnahmen vorbereitet bzw. Gespräche mit den finanzierenden Banken aufgenommen. Zum 31. Dezember 2014 wurden sämtliche Financial Covenants eingehalten und der Vorstand geht auch für die Zukunft davon aus, dass die Gesellschaft die bestehenden Financial Covenants einhalten wird.

ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Der Deutsche Office Konzern verfolgt grundsätzlich eine sicherheitsorientierte Finanzierungspolitik. Für das Homer- und das Herkules-Portfolio wurden Finanzierungen auf EURIBOR-Basis vorgenommen. Um das Zinsänderungsrisiko zum Großteil 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 Zinssicherungsgeschäfte 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 Deutschen Office sowie im Konzernanhang zum 31. Dezember 2014.

Es 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 Deutschen Office könnte sich negativ auf die Konditionen bei Anschlussfinanzierungen oder Verlängerung bzw. Erneuerung von Kreditlinien auswirken. Die Fixierung der Konditionen des Darlehensvertrags für das Objekt „Ludwig-Erhard-Anlage“ in Frankfurt am Main in Höhe von EUR 35,4 Mio. endet zum 31. März 2015. Aufgrund des am 29. Januar 2015 unterzeichneten Kaufvertrages wird aktuell mit einer Rückführung des Darlehens am 30. April 2015 gerechnet. Die vertragliche 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 Deutschen Office haben. Zudem könnte die Deutsche Office aufgrund einer Nichterfüllung baurechtlicher Anforderungen in Anspruch genommen werden oder müsste für derzeit nicht erkannte Altlasten, Umweltverunreinigungen und gesundheitsschädliche Bausubstanzen oder andere nicht eingeplante Kosten aufkommen.

Die Deutsche 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.

Unter sorgfältiger Abwägung bewertet die Deutsche Office rechtliche Risiken primär intern und erstellt ggf. auch Szenario-rechnungen. In besonders gelagerten Themen lässt die Gesellschaft Rechtsgeschäfte auch extern prüfen.

RECHTLICHE MIETERRISIKEN UND RISIKEN AUS DEM VERKAUF SOWIE DER WEITERENTWICKLUNG VON IMMOBILIEN

Die Deutsche 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 Deutsche Office aus einer Vielzahl von Verträgen, zu Forderungsausfällen oder erhöhten Aufwendungen auf Seiten der Gesellschaft führen.

Die Deutsche Office bewertet rechtliche Mieterrisiken, Risiken aus dem Verkauf sowie der Weiterentwicklung von Immobilien primär intern und überprüft besonders gelagerte Angelegenheiten und Rechtsgeschäfte unter Einbindung Dritter.

LEERSTANDSRISIKEN

Die Erträge der Deutschen 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, seiner 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 Deutschen Office weist zum Zeitpunkt der Berichterstattung insgesamt eine durchschnittliche, gewichtete Restmietvertragslaufzeit („WALT“) von 4,7 Jahren auf.

Die kürzesten Mietvertragsrestlaufzeiten (gewichtet) weisen das Objekt „Am Seestern 1“ in Düsseldorf (0,4 Jahre) und ein Objekt in Eschborn, „Mergenthaler Allee“ (0,5 Jahre) auf.

Die Deutsche Office verfügt über ein erfahrenes, aktives Asset-Management-Team mit langjähriger Expertise. Dabei werden enge Kontakte zu den Mietern unterhalten und Mietangebote bedarfsgerecht optimiert, was sich in einer hohen Mieterzufriedenheit mit einer entsprechend hohen Verlängerungsquote ausdrückt.

PERSONALRISIKO

Personalrisiken wie Fluktuation bzw. Know-how-Verlust, Demotivation, unzureichende Qualifikation und Wettbewerb um Fach- und Führungskräfte begrenzt die Deutsche 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 Deutsche 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 Deutsche 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

Einzelne Aktionäre der durch die Verschmelzung erloschenen PO REIT sind der Ansicht, dass das Umtauschverhältnis von bisherigen Aktien der PO REIT in Aktien der Gesellschaft zu ihren Lasten zu niedrig bemessen ist. Sie haben daher von der Möglichkeit, die Angemessenheit des Umtauschverhältnisses in einem Spruchverfahren gerichtlich überprüfen zu lassen, Gebrauch gemacht und entsprechende Anträge auf Einleitung eines Spruchverfahrens beim Landgericht München gestellt. Neben dem Austausch verschiedener Schriftsätze der beteiligten Parteien hat am 12. Februar 2015 eine erste gerichtliche Anhörung stattgefunden.

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 betragsmäßig 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 Deutsche Office Konzerns auswirken. Im Vorfeld der Verschmelzung wurden gegenseitige Due-Diligence-Maßnahmen durchgeführt und es wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung der Unternehmenswerte und des Austauschverhältnisses in Auftrag gegeben. Die Ermittlung des Austauschverhältnisses unterlag anschließend einer gesetzlich vorgeschriebenen Verschmelzungsprüfung durch einen unabhängigen Gutachter. Neben den im Vorfeld getroffenen Maßnahmen zur Reduktion des Risikos auf bare Zuzahlung wird die Gesellschaft im laufenden Prozess von externen Beratern rechtlich unterstützt.

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKOSITUATION

Im Rahmen unseres Risikomanagements werden die Einzelrisiken zu einer Gesamtrisikoubersicht 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 2014 eine Verbesserung der Risikosituation gegenüber dem Vorjahr erreichen. Dazu haben insbesondere der Abschluss der Refinanzierungen für das Homer- und das Herkules-Portfolio beigetragen. Auch die Verschmelzung mit der PO REIT und die damit verbundene Börsenzulassung im Januar 2014 sowie die Kapitalerhöhung im Februar 2014 trugen zu einer Verbesserung der Risikosituation bei, wobei sich dadurch auch neue Risiken ergeben haben.

Durch die Veräußerung des Westend-Ensembles in Frankfurt – ein notarieller Vertrag wurde am 29. Januar 2015 geschlossen – ergibt sich eine Verbesserung der Risikosituation der Deutschen Office. Sowohl die liquiditäts- und ergebniswirksamen Aufwendungen als auch nicht weiter auf Mieter umlegbare, leerstandsbedingte Nebenkosten sinken im Zuge des Verkaufs.

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 Deutsche 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.

Unser Geschäftsmodell basiert auf einem aktiven Immobilienmanagement mit dem Ziel, den Leerstand in den Objekten zu senken bzw. dauerhaft eine Vermietung sicherzustellen. Mit einer EPRA-Leerstandquote von 17 %, basierend auf der potenziellen Miete der Leerstandsflächen, besteht allein in einem vollständigen Abbau dieses Leerstandes ein potenzielles Umsatzwachstum. Größere zusammenhängende Leerstandsflächen könnten kurzfristig an einzelne oder wenige Mieter vermietet werden, sodass sich dadurch der Leerstand der Gesellschaft um rund Tsd. 51,6 m² bzw. rund 5,7 % verringern könnte. Der Abbau des Leerstandes würde darüber hinaus zu einer Senkung der Leerstandskosten führen und hätte zusammen mit dem Umsatzwachstum eine entsprechend positive Wirkung auf die Entwicklung der FFO.

Aufgrund der zugrunde liegenden Finanzierungsstruktur verfügt der Deutsche Office Konzern über die notwendige Flexibilität, ausgewählte Immobilien zu einem renditeoptimalen Zeitpunkt zu verkaufen. Gleichzeitig sondieren wir kontinuierlich den Markt auf der Suche nach attraktiven Kaufgelegenheiten, um wertschöpfend in neue Immobilien zu investieren. Hieraus können sich zusammen mit unserem aktiven Immobilienmanagement langfristige Wertzuwächse ergeben.

In 2014 wurden zwar die wesentlichen, nicht jedoch sämtliche Darlehen sowie die damit verbundenen derivativen Finanzinstrumente refinanziert oder angepasst. Somit liegt das

Potenzial für eine weitere Verbesserung des Finanzergebnisses in den bestehenden Darlehensverträgen. Die in 2014 erfolgte Börsenzulassung und die gute Entwicklung der Deutschen Office eröffnen den Zugang zu langfristigen Finanzierungen zu den aktuell sehr attraktiven Marktbedingungen.

4. VERGÜTUNGSBERICHT UND RECHTLICHE ANGABEN

Der Vergütungsbericht fasst die Grundsätze zusammen, die auf die Festsetzung der Gesamtvergütung der Mitglieder des Vorstands der Deutschen Office Anwendung finden, und erläutert die Struktur sowie die Höhe der Vergütung der Vorstandsmitglieder. Ferner werden die Grundsätze und die Höhe der Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats beschrieben. Der Vergütungsbericht ist Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts und findet sich im Corporate-Governance-Bericht unter „Vergütungsbericht“.

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB findet sich im Corporate-Governance-Bericht unter „Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB“.

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

5.1. ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Zum 31. Dezember 2014 beträgt das Grundkapital EUR 180.529.633, eingeteilt in 180.529.633 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen 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.

5.2. WESENTLICHE BETEILIGUNGEN VON AKTIONÄREN

Zum 31. Dezember 2014 halten fünf luxemburgische Gesellschaften zusammen mehr als 50 % der Aktien der Gesellschaft.

Hinsichtlich der Aktionärsstruktur laut vorliegenden Stimmrechtsmitteilungen wird auf den Anhang des Jahresabschlusses der Deutschen Office verwiesen.

5.3. BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG 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 ZUR 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 Deutschen Office im XETRA-Handel oder in 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 in 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 von 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 weiter gehendes 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 Aufsichtsrats 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 Deutschen Office, die aufgrund der vorstehenden Erwerbsermächtigung erworben werden, wieder über die Börse zu veräußern.
- f) Der Vorstand wird ermächtigt, Aktien der Deutschen 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 Aufsichtsrats 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 Deutschen 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 Aufsichtsrats Aktien der Deutschen 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 Deutschen Office, die aufgrund der vorstehenden Erwerbsermächtigung erworben werden, zur Erfüllung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandlungsschuldverschreibungen 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 Deutschen Office gemäß den vorstehenden Ermächtigungen nach Buchstabe e), g), h) und i) verwendet. Darüber hinaus kann der Vorstand im Fall der Veräußerung von Aktien der Deutschen Office im Rahmen eines Verkaufsangebots nach Buchstabe f) an die Aktionäre der Gesellschaft das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für Spitzenbeträge ausschließen.
- k) Von den vorstehenden Ermächtigungen kann einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam, ganz oder bezogen auf Teilvolumina der erworbenen Aktien Gebrauch gemacht werden.

Zum 31. Dezember 2014 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 Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 66.970.672 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 66.970.672 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2013). Von dem Genehmigten Kapital 2013 ist durch die im Februar 2014 erfolgte Barkapitalerhöhung teilweise Gebrauch gemacht worden.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Mai 2014 wurde das verbleibende genehmigte Kapital (Genehmigtes Kapital 2013) vollständig aufgehoben. Gleichzeitig wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 19. Mai 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 90.264.816 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 90.264.816 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014).

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 Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre einmal oder mehrmals ganz oder teilweise, insgesamt jedoch höchstens für bis zu 36.105.926 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 2014 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 2014 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 2014 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 Aufsichtsrats den Inhalt der Aktienrechte und die weiteren Bedingungen der Aktienausgabe festzulegen.

Die Eintragung der Aufhebung bzw. Schaffung des genehmigten Kapitals sowie der Änderung der Satzung in das Handelsregister erfolgte am 7. Juli 2014.

BEDINGTES KAPITAL

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. September 2013 und Eintragung im Handelsregister am 21. Januar 2014 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, als 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 Aufsichtsrats 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.

ERMÄCHTIGUNG ZUR AUSGABE VON WANDEL- SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND ÄHNLICHEN SCHULDVERSCHREIBUNGEN

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

(1) Nennbetrag, Ermächtigungszeitraum, Aktienzahl

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 22. September 2018 einmal oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Wandel- und/oder Options-schuldverschreibungen 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 Kreditinstituten 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 Aufsichtsrats 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 100%igen 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. eines unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabepreises nicht übersteigen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags bzw. einen unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabepreis einer Schuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft. Das Umtauschverhältnis 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 Wandelschuldverschreibung 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 ist 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 Optionscheine beigelegt, 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 Deutschen Office im XETRA-Handel (oder in 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 Deutschen Office im XETRA-Handel (oder in 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 Deutschen Office im XETRA-Handel (oder in 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 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 zur fristlosen Kündigung des Darlehensvertrags berechtigt, wenn ein anderer als Oaktree Capital Group LLC Kontrolle über einen Darlehensnehmer oder über bestimmte Konzerngesellschaften der Gesellschaft – ohne vorherige Zustimmung des Konsortialführers – 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.

Darüber hinaus gibt es bei einem Darlehensvertrag für die Objektfinanzierung „Essen, Opernplatz“ ebenfalls eine Change-of-Control-Klausel, wonach der Kredit unter Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückzuführen ist, wenn sich der Kreditnehmer und die Bank nicht über die Berücksichtigung der geänderten Gesellschafterverhältnisse einigen können.

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

Bei einem Kontrollwechsel steht Herrn Overath ein Recht zur Kündigung 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 des Deutschen Corporate Governance Kodex und beträgt höchstens die Gesamtvergütung bis zur vereinbarten Restlaufzeit des Vertrags.

5.7. SONSTIGE ANGABEN

Die übrigen nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB geforderten Angaben betreffen Verhältnisse, die bei der Deutschen 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 DO Deutsche Office AG (vormals: Prime Office 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

Mit Kaufvertrag vom 29. Januar 2015 wurde das Objekt „Ludwig-Erhard-Anlage“ in Frankfurt am Main zu einem Kaufpreis von TEUR 82.000 veräußert. Bei einer vorzeitigen vollständigen Zahlung des Kaufpreises zum 30. April 2015 reduziert sich dieser auf TEUR 78.500. Der Nutzen- und Lastenwechsel hat noch nicht stattgefunden.

Am 1. Februar 2015 hat der Nutzen- und Lastenwechsel des mit Kaufvertrag vom 21. November 2014 veräußerten Objektes „Hohenzollernring“ in Köln stattgefunden.

8. PROGNOSEBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Nach einem deutlichen Anstieg der Industrieproduktion im vierten Quartal 2014 sowie einer deutlich verbesserten Stimmung in den Unternehmen, die zu einer Verbesserung der wichtigsten Stimmungsindikatoren wie ifo-Geschäftsklimaindex und zew-Konjunkturerwartung geführt haben, wird eine weitere konjunkturelle Belebung erwartet. Dabei wirken sich in 2015 der schwache Eurokurs und der niedrige Ölpreis positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland aus. Zudem entwickelt sich der Arbeitsmarkt weiter positiv, sodass auf Basis des hohen Maßes an Beschäftigung und steigender Realeinkommen die Binnennachfrage zusätzlich stimuliert wird.

Führende Wirtschaftsforscher und Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für das Jahr 2015 Wachstumsraten für das Bruttoinlandsprodukt zwischen 1,0 und 1,5 %. Der Sachverständigenrat erwartet für 2015 +1,0 %, der IWF +1,3 % und das ifo-Institut sowie die Bundesregierung prognostizieren ein Wachstum von 1,5 %.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN DEUTSCHLAND

Die Ernst & Young Real Estate GmbH veröffentlichte im Januar 2015 das „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2015“. Demnach wird auch in 2015 mit einem weiteren Anstieg des Immobilien-Transaktionsvolumens gerechnet. Insgesamt steigt dem Trendbarometer zufolge die Risikobereitschaft von Investoren. Zudem verstärkt sich der

Wettbewerb durch zusätzliches Kapital aus Asien. Da der deutsche Immobilienmarkt weiter im Fokus internationaler Investoren bleibt, wird sich das Angebot weiter verknappen und das Preisniveau entsprechend steigen.

Das internationale Immobilienberatungsunternehmen JLL erwartet in 2015 laut seinem Bericht zum Immobilien- und Investmentmarkt Deutschland eine weitere Reduzierung der Spitzenrenditen um 10–15 Basispunkte. In 2014 hatten diese bei durchschnittlich 4,45 % gelegen. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Top-Flächen in zentralen Lagen rechnet JLL mit einem weiteren Anstieg des Spitzenmietpreisindex in den Top-7-Bürostandorten von rund 1 %. Die Durchschnittsmieten in den sieben Bürostandorten sollen um rund 2 % steigen. Für 2015 erwartet JLL keine Veränderung der Leerstandsquote, die demnach mit ca. 7,6 % auf dem Niveau von 2014 liegen soll, obgleich JLL einen leichten Anstieg des Fertigstellungsvolumens auf knapp über 1 Mio. qm erwartet.

Inwieweit politische Entwicklungen, wie z. B. der Ukraine-Konflikt oder die Griechenland-Krise, sich negativ auf die volkswirtschaftliche Entwicklung auswirken, kann nicht abgeschätzt werden.

ERWARTETE UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE 2015

Für das Geschäftsjahr 2015 wird nach den bislang erfolgten Immobilienverkäufen auf Basis des bestehenden Portfolios mit Erträgen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 105–107 Mio. geplant. Dabei erwartet der Vorstand, dass der Rückgang der Vermietungserträge aufgrund der erfolgten Verkäufe durch den Abbau von Leerstand nahezu kompensiert werden kann. Mit dieser Planung kommen wir dem Ziel, bis Ende 2018 eine Leerstandsquote von unter 10 % zu erreichen, ein weiteres Stück näher.

Das Finanzergebnis wird sich im Geschäftsjahr 2015 gegenüber dem Vorjahr aufgrund der erfolgten Darlehensrückzahlungen und Refinanzierungen zu aktuellen Marktkonditionen nochmals deutlich verbessern. Hierdurch sowie durch einen weiteren Abbau des Leerstands im Portfolio erwartet der Vorstand, die Funds from Operations von rund EUR 47 Mio. in 2014, trotz der erfolgten Veräußerungen, im Gesamtjahr 2015 auf mindestens EUR 50 Mio. steigern zu können.

Die Deutsche Office plant, die direkt gehaltenen Immobilien an 100%ige Tochter-Objektgesellschaften zu veräußern. Aufgrund des Einzelbewertungsgrundsatzes verbunden mit dem Vorsichtsprinzip wurden die erwarteten Buchwertverluste aus dieser Transaktion bereits in 2014 vorweggenommen. Aus den Verkäufen werden für einzelne Objekte in 2015 Buchgewinne realisiert. Ohne diese Sondereffekte erwartet der Vorstand im handelsrechtlichen Jahresabschluss ein ausgeglichenes Ergebnis, da die Deutsche Office fortan als reine Management- und Servicegesellschaft tätig sein wird und die wesentlichen Kosten mit einem geringfügigen Gewinnaufschlag an die Tochterunternehmen belasten wird.

ERWARTETE FINANZLAGE 2015

Die notwendigen geplanten Investitionen für werterhöhende Maßnahmen in den Bestandsimmobilien können aus dem operativen Cashflow bzw. vorhandenen Liquiditätsreserven bestritten werden. Wir erwarten aufgrund von Tilgungen und einem stabilisierten Portfolio eine weitere Verbesserung des LTV in Richtung 50 %.

Köln, den 24. März 2015

Der Vorstand



Alexander von Cramm



Jürgen Overath

KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

70	KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG	96	6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
71	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	96	6.1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN
72	KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014	99	6.2. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN
74	KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	100	6.3. SONSTIGE FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE
76	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2014	100	6.4. ZAHLUNGSMITTEL
		100	6.5. ALS ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTEN KLASSIFIZIERTE VERMÖGENSWERTE UND DAMIT IM ZUSAMMENHANG STEHENDE VERBINDLICHKEITEN
78	DO DEUTSCHE OFFICE AG (VORMALS: PRIME OFFICE AG), KÖLN KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014	101	6.6. EIGENKAPITAL
78	1. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN	103	6.7. VERZINSLICHE DARLEHEN
79	2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE	105	6.8. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN
79	2.1. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES ABSCHLUSSES	105	6.9. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN
79	2.2. UMGLIEDERUNG	106	6.10. FINANZINSTRUMENTE
79	2.3. ÄNDERUNG DER BILANZIERUNG- UND BEWERTUNGSMETHODEN	112	7. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN
80	2.4. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE UND KONSOLIDIERUNGSKREIS	112	7.1. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN
81	2.5. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN	112	7.2. EVENTUALFORDERUNGEN
83	2.6. ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	112	7.3. KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
88	3. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	112	7.4. BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN
88	4. UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE	112	7.5. PERSONALSTAND
90	5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	113	7.6. VORSTAND
90	5.1. ERTRÄGE AUS DER VERMIETUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	113	7.7. AUFSICHTSRAT
90	5.2. IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNGSAUFWAND	114	7.8. ANGABEN ZU GUTACHTERGEBÜHREN/PRÜFUNGSHONORAR
91	5.3. VERWALTUNGSAUFWAND	114	7.9. EREIGNISSE NACH DEM KONZERNBILANZSTICHTAG
92	5.4. SONSTIGE ERTRÄGE	116	EINBEZOGENE UNTERNEHMEN GEM. § 313 ABS. 2 HGB
92	5.5. SONSTIGE AUFWENDUNGEN		
93	5.6. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN		
93	5.7. FINANZAUFWENDUNGEN		
93	5.8. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		
95	5.9. ERGEBNIS JE AKTIE		

KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

IN TEUR	ANHANG	2014	2013 ²
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.1.	105.528	89.346
Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten		23.045	21.164
Immobilienbewirtschaftungsaufwand ¹	5.2.	– 34.417	– 29.683
Ergebnis aus der Vermietung		94.156	80.827
Verwaltungsaufwand	5.3.	– 10.352	– 4.943
Sonstige Erträge	5.4.	117.526	4.872
Sonstige Aufwendungen	5.5.	– 25.158	– 10.017
Zwischenergebnis		176.172	70.739
Erlöse aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		125.285	30.975
Aufwendungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		– 124.181	– 31.333
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5.6.	1.104	– 358
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	6.1.	– 5.612	– 26.003
Ergebnis vor Steuern und Zinsen		171.664	44.378
Finanzerträge		72	15
Finanzaufwendungen	5.7.	– 44.071	– 44.842
Ergebnis vor Steuern		127.665	– 449
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.8.	– 2.746	1.462
Periodenergebnis		124.919	1.013
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		124.919	1.013
Ergebnis je Aktie:			
unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	5.9.	0,73	0,01

¹ Die Vergleichswerte sowie die Bezeichnung der Position wurden zusammengefasst bzw. angepasst (Vorjahr: Umlegbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen [TEUR – 20.438] und Nicht umlegbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen [TEUR – 9.245]). Wir verweisen auf die Angabe 2.2. im Konzernanhang.

² Vergleichswerte angepasst aufgrund der Änderung des Ansatzes von latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge. Wir verweisen auf die Angabe 5.8. im Konzernanhang.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

IN TEUR	ANHANG	2014	2013 ¹
Periodenergebnis		124.919	1.013
In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes sonstiges Ergebnis:			
Unrealisierte Verluste/Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten	6.10.	-12.948	23.117
Verluste aus der Bewertung von Darlehen zum Zeitwert		0	-250
Steuerliche Effekte aus Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses	5.8.	2.049	-3.865
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		-10.899	19.002
Konzerngesamtergebnis		114.020	20.015
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		114.020	20.015

¹ Vergleichswerte angepasst aufgrund der Änderung des Ansatzes von latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge. Wir verweisen auf die Angabe 5.8. im Konzernanhang.

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014

IN TEUR	ANHANG	31.12.2014	31.12.2013
AKTIVA			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1.	1.780.660	1.299.410
Immaterielle Vermögenswerte		534	693
Sachanlagen		335	176
Derivative Finanzinstrumente, langfristiger Teil	6.10.	2.002	0
Langfristige Vermögenswerte		1.783.531	1.300.279
Derivative Finanzinstrumente, kurzfristiger Teil	6.10.	493	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.2.	9.399	7.632
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.3.	1.491	9.526
Ertragsteuerforderungen	5.8.	78	21
Zahlungsmittel	6.4.	63.503	37.606
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte		74.964	54.785
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	6.5.	92.800	70.441
Kurzfristige Vermögenswerte		167.764	125.226
		1.951.295	1.425.505

IN TEUR	ANHANG	31.12.2014	31.12.2013 ¹
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital	6.6.	180.530	82.000
Kapitalrücklage	6.6.	401.930	287.432
Sonstige Rücklagen	6.6.	–12.049	–1.150
Erwirtschaftetes Eigenkapital		232.613	26.727
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		803.024	395.009
Summe Eigenkapital		803.024	395.009
Verzinsliche Darlehen, langfristiger Teil	6.7.	972.279	0
Derivative Finanzinstrumente, langfristiger Teil	6.10.	42.221	0
Passive latente Steuern	5.8.	4.320	4.199
Langfristige Verbindlichkeiten		1.018.820	4.199
Verzinsliche Darlehen, kurzfristiger Teil	6.7.	78.173	927.562
Derivative Finanzinstrumente, kurzfristiger Teil	6.10.	12.153	6.046
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.8.	14.610	23.485
Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.8.	750	759
Sonstige Verbindlichkeiten	6.9.	23.765	6.351
Zwischensumme kurzfristige Verbindlichkeiten		129.451	964.203
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerten	6.5.	0	62.094
Kurzfristige Verbindlichkeiten		129.451	1.026.297
		1.951.295	1.425.505

¹ Vergleichswerte angepasst aufgrund der Änderung des Ansatzes von latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge. Wir verweisen auf die Angabe 5.8. im Konzernanhang.

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

IN TEUR	ANHANG	2014	2013
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern		127.665	-449
Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses vor Steuern auf Netto-Cashflows			
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	6.1.	5.612	26.003
Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss	4.	-115.388	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge		1.171	-38
Abschreibungen und Verlust aus Abgängen des Sachanlagevermögens		227	70
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.6.	-1.104	358
Transaktionskosten im Rahmen der Refinanzierung		816	2
Finanzaufwendungen	5.7.	44.071	44.842
Finanzerträge		-72	-15
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.614	208
Veränderung der sonstigen Forderungen und Vermögenswerte		786	-6.117
Veränderung der Ertragsteuerforderungen		-56	75
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-11.106	6.702
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		15.191	740
Steuererstattungen/Gezahlte Steuern	5.8.	-85	-441
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		70.342	71.940
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen für Desinvestitionen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.6.	125.285	30.975
Auszahlungen im Zusammenhang mit Desinvestitionen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.6.	-225	-419
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1.	-20.359	-10.846
Nettozugang an liquiden Mitteln aus Unternehmenszusammenschluss	4.	45.000	0
Nettozugang an liquiden Mitteln aus Unternehmenszusammenschluss unter gemeinsamer Beherrschung	4.	0	163
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		149.701	19.873

IN TEUR	ANHANG	2014	2013
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Gezahlte Zinsen	5.7.	–40.713	–42.307
Erhaltene Zinsen		72	15
Zahlungen zur Ablösung/Anpassung von Zinssicherungsgeschäften	6.10.	–16.690	0
Erhaltene Zahlungen im Rahmen des Abschlusses von Zinssicherungsgeschäften	6.10.	3.730	0
Tilgung von Darlehen	6.7.	–1.057.344	–127.814
Aufnahme von Darlehen	6.7.	795.000	0
Gezahlte Transaktionskosten im Rahmen der Refinanzierung	6.7.	–5.619	–1.577
Erhaltene Emissionserlöse aus Barkapitalerhöhung	6.6.	130.447	0
Gezahlte Transaktionskosten im Rahmen der Barkapitalerhöhung	6.6.	–3.029	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		–194.146	–171.683
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		25.897	–79.870
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		37.606	117.490
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		63.503	37.620
davon Zahlungsmittel aus Veräußerungsgruppe	6.5.	0	14
Bilanzausweis Zahlungsmittel		63.503	37.606

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER

IN TEUR	GEZEICHNETES KAPITAL	EIGENE ANTEILE	KAPITALRÜCKLAGE
Anhang	6.6.	6.6.	6.6.
Eigenkapital zum 31. Dezember 2012	84	– 4	226.375
Periodenergebnis			
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
Periodenergebnis			
Sonstiges Ergebnis			
Konzerngesamtergebnis			
Kapitalerhöhung aufgrund Unternehmenszusammenschluss	51.941		114.219
Barkapitalerhöhung	46.588		83.859
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt			– 2.613
Entnahmen zum Ausgleich des handelsrechtlichen Verlustvortrags und Jahresfehlbetrags sowie zur Ausschüttung einer Dividende			– 80.967
Eigenkapital zum 31. Dezember 2014	180.530	0	401.930

¹ Vergleichswerte angepasst aufgrund der Änderung des Ansatzes von latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge. Wir verweisen auf die Angabe 6.6. im Konzernanhang.

SONSTIGE RÜCKLAGEN		ÜBRIGE RÜCKLAGEN	ERWIRTSCHAFTETES EIGENKAPITAL¹	GESAMT
CASHFLOW-HEDGE- RÜCKLAGE				
6.6.				
-20.363	7.928	25.714	239.734	
		1.013	1.013	
19.213	-211		19.002	
19.213	-211	1.013	20.015	
			0	
			0	
			182	
	-7.717		135.078	
-1.150	0	26.727	395.009	
		124.919	124.919	
-10.899			-10.899	
-10.899		124.919	114.020	
			166.160	
			130.447	
			-2.613	
		80.967		
			0	
-12.049	0	232.613	803.024	

DO DEUTSCHE OFFICE AG (VORMALS: PRIME OFFICE AG), KÖLN KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

1. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die DO Deutsche Office AG (vormals: Prime Office AG) (nachfolgend die „Gesellschaft“ oder „Deutsche Office“) 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 Deutsche Office Konzerns lautet Maarweg 165 in 50825 Köln, Deutschland.

Die Eintragung der Verschmelzung der Prime Office REIT-AG, München (PO REIT) auf die Gesellschaft 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, womit die PO REIT erstmals zum 21. Januar 2014 in den Konzern einbezogen wurde.

Am 22. Januar 2014 erfolgte die Aufnahme der Aktie der Gesellschaft in den 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 des Homer-Portfolios abgeschlossen. Zu näheren Einzelheiten verweisen wir auf die Angaben unter „6.7. Verzinssliche Darlehen“.

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung am 20. Mai 2014 wurde die Firma in „DO Deutsche Office AG“ geändert. Die Eintragung der Umfirmierung im Handelsregister des Amtsgerichtes Köln erfolgte am 7. Juli 2014.

Die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften (der „Konzern“ oder „Deutsche Office Konzern“) betreiben den Erwerb und die Verwaltung von Immobilien und Beteiligungsgesellschaften. Dabei konzentrieren sich die geschäftlichen Aktivitäten auf Deutschland. Der Konzern besitzt Immobilien, die über den gesamten deutschen Raum verteilt sind. Das Portfolio umfasst vorwiegend Büro- und Einzelhandelsflächen einschließlich zweier Hotels und dreier Seniorenresidenzen.

Von den 49 Objekten zum 31. Dezember 2013 wurden insgesamt sechs Immobilien mit Nutzen- und Lastenübergang in 2014 veräußert. Elf Objekte wurden im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der PO REIT erworben. Das Portfolio des Konzerns beinhaltet somit zum 31. Dezember 2014 insgesamt 54 Objekte, wovon drei als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte ausgewiesen werden. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen unter „6.5. Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und damit im Zusammenhang stehende Verbindlichkeiten“.

Der Bilanzstichtag ist der 31. Dezember 2014. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Der Vorstand hat den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 mit Unterzeichnung am 10. März 2015 aufgestellt und an den Aufsichtsrat der Gesellschaft zur Billigung übergeben. Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich am 24. März 2015 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 derivativen Finanzinstrumente, die zum Zeitwert bewertet wurden.

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. UMGLIEDERUNG

Im vorliegenden Konzernabschluss erfolgt die Darstellung der Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen nicht mehr gesondert als „Umlegbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen“ und „Nicht umlegbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen“, sondern zusammengefasst in den „Immobilienbewirtschaftungsaufwendungen“. Die Vergleichsperiode wurde jeweils entsprechend angepasst.

2.3. ÄNDERUNG DER BILANZIERUNG- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Entgegen dem IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 erfolgt der Ansatz der aktiven latenten Steuern aus der Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen, soweit ein passiver Überhang an Latenzen als Nachweis der Werthaltigkeit dient, unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerungsregelungen in Deutschland. Die Vergleichsperiode wurde entsprechend angepasst. Die Änderung der Bilanzierungsmethode erfolgte auf Basis der Agenda Entscheidung des IFRS Interpretation Committees aus Mai 2014. Die Anpassung erfolgte retrospektiv zum 1. Januar 2013. Wir verweisen auf die Angaben unter „5.8. Steuern vom Einkommen und Ertrag“ und „6.6. Eigenkapital“.

Mit Ausnahme der genannten Änderung wurden die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2013 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen. Eine weitere Ausnahme von diesem Grundsatz bildeten die zum 1. Januar 2014 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:

ÄNDERUNG VON IAS 32 – SALDIERUNG VON FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN 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. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die vom Konzern angewandten Rechnungslegungsmethoden.

IFRS 10-KONZERNABSCHLÜSSE

IFRS 10 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ist erstmals in dem 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 veröffentlicht, 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. Der IFRS 10 hat keine Auswirkungen auf die Einstufung der derzeit vom Konzern gehaltenen Beteiligungen.

IFRS 12-ANGABEN ZU ANTEILEN AN ANDEREN UNTERNEHMEN

IFRS 12 regelt die Angabepflichten zu Anteilen eines Unternehmens an Tochterunternehmen, gemeinsamen Vereinbarungen und assoziierten Unternehmen sowie strukturierten Unternehmen. Die geforderten Angaben über Tochterunternehmen sind dabei umfassender als nach den bislang geltenden Vorgaben. Dies betrifft beispielsweise Tochterunternehmen, bei denen das Mutterunternehmen nicht über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt (De-facto-Kontrolle). Der Konzern hat ausschließlich Tochterunternehmen, bei denen die Gesellschaft über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt. Nicht konsolidierte strukturierte Unternehmen bestehen nicht. Angaben gemäß IFRS 12 werden in der Anlage zum Anhang dargestellt.

Das IASB hat weitere neue oder geänderte Standards und Interpretationen herausgegeben, die im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmals verpflichtend anzuwenden waren, die aber auf die Gesellschaft keinerlei Auswirkung hatten.

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 und nicht vorzeitig anzuwenden.

IFRS 9-FINANZINSTRUMENTE

Das IASB hat am 24. Juli 2014 die finale Version des IFRS 9-*Finanzinstrumente* veröffentlicht. Damit wurde das Projekt zur Ersetzung des IAS 39-*Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung* abgeschlossen. Der IFRS 9 führt einen einheitlichen Ansatz ein, um finanzielle Vermögenswerte auf Grundlage ihrer Zahlungsstromeigenschaften und des Geschäftsmodells, nach dem sie gesteuert werden, zu klassifizieren und zu bewerten, und sieht ein neues Wertminderungsmodell auf Basis von erwarteten Kreditausfällen vor. IFRS 9 enthält zudem neue Regelungen zur Anwendung von Hedge Accounting, um die Risikomanagementaktivitäten eines Unternehmens, insbesondere in Bezug auf die Steuerung von nicht finanziellen Risiken, besser darzustellen. Der neue Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die European Financial Reporting Advisory Group hat die Empfehlung zur Übernahme von IFRS 9 verschoben. Die Gesellschaft prüft derzeit, welche Auswirkungen eine Anwendung von IFRS 9 auf den Konzernabschluss hat.

IFRS 15-ERLÖSE AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

Am 28. Mai 2014 wurde IFRS 15-*Erlöse aus Verträgen mit Kunden* veröffentlicht. Gemäß dem neuen Standard soll die Erfassung von Umsatzerlösen die Übertragung der zugesagten Güter oder Dienstleistungen mit dem Betrag an den Kunden abbilden, der jener Gegenleistung entspricht, die das Unternehmen im Tausch für diese Güter oder Dienstleistungen voraussichtlich erhalten wird. Umsatzerlöse werden realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über die Güter oder Dienstleistungen erhält. Der IFRS 15 enthält ferner Vorgaben zum Ausweis der auf Vertragsebene bestehenden Leistungsüberschüsse oder -verpflichtungen. Es handelt sich dabei um Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Kundenverträgen, die sich abhängig vom Verhältnis der vom Unternehmen erbrachten Leistung und der Zahlung des Kunden ergeben. Zudem fordert der neue Standard die Offenlegung einer Reihe quantitativer und qualitativer Informationen, um Nutzer des Konzernabschlusses zu befähigen, die Art, die Höhe, den zeitlichen Anfall sowie die Unsicherheit von Umsatzerlösen und Zahlungsströmen aus Verträgen mit Kunden zu verstehen. Der IFRS 15 ersetzt IAS 11-*Fertigungsaufträge* und IAS 18-*Umsatzerlöse* sowie die dazugehörigen Interpretationen. Der Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Mit Ausnahme von Veräußerungen von Immobilien wird eine Anwendung von IFRS 15 keine oder keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Gesellschaft haben, da die Gesellschaft hauptsächlich Leasingverträge aus der gewerblichen Vermietung ihrer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien besitzt. Die Mieterträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind von dem Anwendungsbereich des IFRS 15 ausgenommen und liegen im Anwendungsbereich des IAS 17. Die Gesellschaft prüft derzeit, welche Auswirkungen eine Anwendung von IFRS 15 im Hinblick auf Veräußerungsvorgänge auf den Konzernabschluss hat.

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.

2.4. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE UND KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Deutschen Office und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2014. Eine Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement bei dem Beteiligungsunternehmen hat und

er seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen auch dazu einsetzen kann, diese Renditen zu beeinflussen. Insbesondere beherrscht der Konzern ein Beteiligungsunternehmen dann, und nur dann, wenn er alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

- die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen (d. h., der Konzern hat aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Rendite haben),
- eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen und
- die Fähigkeit, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen beherrscht die Deutsche Office, da ihr direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaften zusteht.

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte, 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 vollkonsolidierten 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 2014. 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.

In den Konsolidierungskreis sind neben der Deutschen Office Unternehmen einbezogen, bei denen der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaften zusteht. Der Konsolidierungskreis umfasst die Gesellschaft sowie zwei inländische Tochter- und 101 inländische Enkelunternehmen (Vorjahr: zwei inländische Tochter- und 107 inländische Enkelunternehmen). Im Laufe des Geschäftsjahres sind fünf inländische Enkelunternehmen auf ein Tochterunternehmen verschmolzen bzw. angewachsen. Ein inländisches Enkelunternehmen wurde im Rahmen eines Share-Deals veräußert.

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

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

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 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2014 erfolgte – wie auch im Vorjahr – durch einen Immobiliensachverständigen, der die Discounted-Cash-flow-(DCF-)Methode anwendet. Bei der DCF-Methode werden sämtliche mit der Immobilieninvestition verbundenen Ein- und Ausgaben im Detailbetrachtungszeitraum (zehn 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 Deutschen 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 unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerungsregelungen in Deutschland tatsächlich genutzt werden können. Dabei werden unter anderem die geplanten Ergebnisse aus der operativen Geschäftstätigkeit, die Ergebnismwirkungen aus der Umkehrung von zu versteuernden temporären Differenzen sowie mögliche Steuerstrategien mit einbezogen. Auf Basis des geplanten künftigen steuerpflichtigen Einkommens beurteilt der Vorstand zu jedem Bilanzstichtag die Werthaltigkeit von aktiven latenten Steuern. Da künftige Geschäftsentwicklungen unsicher sind und sich teilweise der Steuerung durch die Unternehmensleitung entziehen, sind Annahmen zur Schätzung von künftigem steuerpflichtigem Einkommen sowie über den Zeitpunkt der Realisierung von aktiven latenten Steuern erforderlich. Schätzgrößen werden in der Periode angepasst, in der ausreichende Hinweise für eine Anpassung vorliegen. Sofern der Vorstand davon ausgeht, dass aktive latente Steuern teilweise oder vollständig nicht realisiert werden können, wird dieser Teil nicht erfasst. Hierbei wird ein Planungshorizont von fünf Jahren zugrunde gelegt.

Wir verweisen auf Angaben unter „5.8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“.

2.6. ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte unter der Prämisse der Unternehmensfortführung.

BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

Der Konzern bewertet Finanzinstrumente wie 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
- dem vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, realisiert wird.

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 „6.10. 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.

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 künftiger 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 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. sonstigen 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.

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 und 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. 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 sowie der Veräußerungskosten 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 Jahren.

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 KLASSIFIZIERTE 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 abzüglich Veräußerungskosten 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 Kauttionen 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 Gliederungspunkt „6.10. Finanzinstrumente“.

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, einschließlich aufgenommenen Kredite, werden zum Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Transaktionskosten erfasst. Für die Ermittlung der Transaktionskosten werden Hilfsleistungen, wie beispielsweise Rechts- und Beratungskosten, die nicht zwingend zur Emission der Verbindlichkeit erforderlich sind, nicht in die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts einer finanziellen Verbindlichkeit einbezogen. Solche Kosten werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Im Rahmen der Folgebewertung werden sonstige finanzielle Verbindlichkeiten gemäß der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, sodass der Zinsaufwand dem Effektivzinssatz entspricht.

Die Effektivzinsmethode ist eine Methode zur Berechnung der fortgeführten Anschaffungskosten einer finanziellen Verbindlichkeit und zur 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.

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 Vermögenswert, einer bilanzierten Schuld oder mit einer höchstwahrscheinlich eintretenden künftigen Transaktion verbundenen Risiko 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, hochwirksam 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 im 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 Hauptentscheidungssträger („Chief operating decision-maker“).

Somit entsprechen 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 die Angabe unter „5.1. Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ verwiesen.

4. UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

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.

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, bemessen 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 eines möglichen 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 EUR 3,199 (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 Ertrag aus Erstkonsolidierung (negativer Unterschiedsbetrag), der in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge erfasst wurde und sich wie folgt ermittelt:

IN TEUR	BEIZULEGENDE ZEITWERTE ZUM ERWERBSZEITPUNKT
Vermögenswerte	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	579.138
Immaterielle Vermögenswerte	24
Sachanlagen	202
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)	7.026
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.382
Sonstige Vermögenswerte	1.304
Ertragsteuerforderungen	1
Liquide Mittel	45.000
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	34.000
	671.077
Schulden	
Verzinsliche Darlehen (lang- und kurzfristig)	330.413
Derivative Finanzinstrumente	48.901
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.502
Sonstige Verbindlichkeiten	1.713
	389.529
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	281.548
Übertragene Gegenleistung	166.160
Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss	115.388

Der Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss resultiert aus der zwingenden Anwendung des niedrigeren Aktienkurses zur Ermittlung des Werts der Gegenleistung. Die oben dargestellten beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Vermögenswerte und Schulden wurden zum 31. März 2014 einer erneuten Bewertung (Reassessment) unterzogen, die zu keiner Änderung der beizulegenden Zeitwerte geführt hat.

Die Immobilien der ehemaligen PO REIT haben seit dem Erwerbszeitpunkt TEUR 29.346 zu den Erträgen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beigetragen. Hätte der Unternehmenszusammenschluss bereits zum 1. Januar 2014 stattgefunden, hätten sich die Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf TEUR 108.355 belaufen.

Aufgrund der rechtlichen Verschmelzung der Gesellschaften ist ein getrennter Ergebnisbeitrag der PO REIT nicht mehr ermittelbar.

Transaktionskosten in Höhe von TEUR 7.365 wurden bereits in 2013 als Aufwand erfasst und als Verwaltungskosten ausgewiesen. Die im Geschäftsjahr noch angefallenen Transaktionskosten in Höhe von TEUR 23.175, hauptsächlich für Grunderwerbsteuer sowie Beratungskosten, wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung ebenfalls in den Verwaltungskosten und in der Kapitalflussrechnung in den Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen.

UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLUSS VORJAHR

Die Verschmelzung der German Acorn Real Estate GmbH, Köln (German Acorn) wurde im Vorjahr als Unternehmenszusammenschluss unter gemeinsamer Beherrschung bilanziert.

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.

Der Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft 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 erstmals mit ihren Buchwerten nach IFRS, wie sie im übergeordneten Konzernabschluss des obersten Mutterunternehmens bilanziert wurden, erfasst. 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 stellten sich zum Beherrschungszeitpunkt wie folgt dar:

IN TEUR	BUCHWERTE ZUM BEHERRSCHUNGS- ZEITPUNKT
Vermögenswerte	
Immaterielle Vermögenswerte	715
Sachanlagen	224
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	329
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	281
Sonstige Forderungen und sonstige 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 FINANZ-INVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

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

IN TEUR	2014	2013
Mieterträge für Raummieten	101.572	86.819
Mieterträge für Garagen	7.220	5.523
Mietfreie Zeiten	-3.264	-2.996
	105.528	89.346

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 2014 auf 13,1 % und bei einem weiteren Mieter auf 10,5 % (Vorjahr auf Basis eines Mieters: 15,6 %) der im gesamten Konzern realisierten Mieterlöse. Es handelt sich um zwei Mieter bester Bonität, wodurch das Kreditrisiko als minimal einzustufen ist.

Die Mieterträge für Raummieten enthalten variable Mieterträge in Höhe von TEUR 5.288 (Vorjahr: TEUR 5.264). Es handelt sich hierbei um Mietverträge, bei denen die Mietzahlungen an das operative Ergebnis der Mieter geknüpft sind.

Aus dem Unternehmenszusammenschluss mit der PO REIT sind seit dem Erwerbszeitpunkt TEUR 29.346 Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien realisiert worden.

Hätte der Unternehmenszusammenschluss bereits zum 1. Januar 2014 stattgefunden, würden sich die Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf TEUR 108.355 belaufen.

5.2. IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNGS-AUFWAND

Die umlegbaren Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen (Vorjahr: TEUR 20.438) sowie die nicht umlegbaren Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen (Vorjahr: TEUR 9.245) wurden anders als im Vorjahr zusammengefasst im „Immobilienbewirtschaftungsaufwand“ ausgewiesen. Wir verweisen auf die Angaben unter „2.2. Umgliederung“. Die Vergleichsperiode wurde entsprechend angepasst.

Der Immobilienbewirtschaftungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2014	2013 ¹
Wartung und Instandhaltung	6.945	5.293
Grundsteuer	5.929	3.266
Stromkosten	3.441	3.072
Pförtner, Empfang, Hausmeisterkosten, Bewachung	3.318	3.167
Wärmekosten und Heizkosten	3.139	3.558
Objektverwaltung	2.212	1.691
Nicht abziehbare Vorsteuer	1.509	2.476
Reinigungskosten	1.335	1.258
Versicherungen	1.334	869
Winterdienst, Straßendienst, Außenpflege, Hydropflege	1.099	1.022
Wasser	1.093	781
Müll und Entsorgung	597	544
Übrige	2.466	2.686
Gesamt	34.417	29.683

¹ Angepasst aufgrund der Ausweisänderung. Wir verweisen auf die Angabe 2.2. im Konzernanhang.

Der Immobilienbewirtschaftungsaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit der PO REIT und der damit angestiegenen Anzahl an Objekten insgesamt erhöht. Die Objekte der PO REIT haben seit dem Erwerbszeitpunkt mit TEUR 9.569 zu den Aufwendungen aus Immobilienbewirtschaftung beigetragen. Hierbei sind jedoch periodenfremde Aufwendungen für Grundsteuer in Höhe von TEUR 1.987 zu verzeichnen, die aufgrund einer Nachveranlagung der Stadt München erhoben und an den Mieter in gleicher Höhe weiterbelastet wurden.

Der Immobilienbewirtschaftungsaufwand enthält Kosten des Leerstands in Höhe von TEUR 6.519 (Vorjahr: TEUR 3.825), aufgrund von mietvertraglichen Regelungen nicht umlegbare Kosten in Höhe von TEUR 1.558 (Vorjahr: TEUR 1.238) sowie aufgrund der Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umlegbare Kosten in Höhe von TEUR 3.591 (Vorjahr: TEUR 4.182).

5.3. VERWALTUNGS-AUFWAND

Der Verwaltungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2014	2013
Personalaufwand	4.944	690
Rechts- und Beratungskosten	809	196
Miete und Mietnebenkosten	625	3
EDV-Kosten	607	113
Abschluss- und Prüfungskosten	508	246
Reisekosten	335	122
Abschreibungen	326	36
Versicherungen/Beiträge und Abgaben	324	75
Sonstige Personalkosten	275	4
Managementdienstleistungen (inkl. Asset Management)	0	3.346
Übrige	1.599	112
Gesamt	10.352	4.943

Der Anstieg der Personalaufwendungen sowie der Abschreibungen ist eine Folge der Unternehmenszusammenschlüsse der PO REIT sowie der German Acorn mit der Gesellschaft und der damit einhergehenden Übernahme der bestehenden Arbeitsverhältnisse sowie der Büro- und Geschäftsausstattungen. Im Vorjahr wurden bereits aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit der German Acorn zum 11. November 2013 anteilige Personalaufwendungen sowie Abschreibungen erfasst.

Im Rahmen der Unternehmenszusammenschlüsse werden auch Raumkosten, Reisekosten der übergegangenen Mitarbeiter sowie sonstige Kosten der Administration übernommen, die im Wesentlichen den Anstieg der übrigen Verwaltungsaufwendungen erklären.

Aufgrund der Schließung des Büros in München zum 30. Juni 2014 sind im Verwaltungsaufwand Sondereffekte in Höhe von insgesamt TEUR 673 enthalten. Diese betreffen den Personalaufwand sowie die Mieten, die neben den regulären Mietzinsen auch die unvermeidbaren Aufwendungen zur Erfüllung der künftigen finanziellen Verpflichtungen aus dem bis zum 30. August 2016 laufenden Mietvertrag der Büroräumlichkeiten beinhalten.

Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm aufgesetzt, das eine Erfolgsvergütung mit einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage von vier Geschäftsjahren (Long Term Incentive – LTI) enthält. Die LTI wird erstmals nach vier Jahren gewährt. 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 nächsten vier Jahre. Aus diesem Beteiligungsprogramm kann der Gesellschaft ein Personalaufwand in Höhe von insgesamt bis zu TEUR 625 in den kommenden vier Jahren entstehen.

Die Aufwendungen zur Altersvorsorge betragen im Geschäftsjahr TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 2).

Unter den Managementdienstleistungen wurden im Vorjahr die Asset-Management-Gebühr in Höhe von TEUR 1.891 sowie die Service Gebühr in Höhe von TEUR 1.455 für die von der German Acorn erbrachten Dienstleistungen ausgewiesen. Mit dem Unternehmenszusammenschluss der German Acorn mit der Gesellschaft am 11. November 2013 stellen diese Aufwendungen konzerninterne Aufwendungen und Erträge dar und werden seitdem entsprechend eliminiert.

AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG

Aus dem Unternehmenszusammenschluss mit der PO REIT wurden auch aktienbasierte Vergütungen übernommen. PO REIT gewährte virtuelle Aktien (Performance Share Units – PSU) als eine Form der aktienorientierten Vergütung. Der Erdienungszeitraum für diese Zusagen beträgt drei Jahre. Nach Ablauf des Erdienungszeitraumes erhält der Empfänger eine Barzahlung in Höhe des Gegenwertes der zugesagten Aktien. Der Gegenwert wird über den 3-Monats-Durchschnittskurs am Ende des Erdienungszeitraumes ermittelt. Die Höhe der Auszahlung ist zusätzlich abhängig von den zwei unabhängigen Performance-Hebeln „Steigerung des FFO per Share“ und „Outperformance der Aktie der Gesellschaft gegenüber dem DIMAX (Deutscher Immobilienaktienindex)“, welche zu einer Erhöhung oder Verringerung der gewährten Basiszahl am Ende des Erdienungszeitraumes führen können. Die gewährten Aktienzusagen bleiben bestehen, wenn der Vorstand durch den Aufsichtsrat abberufen wird bzw. das Beschäftigungsverhältnis des Empfängers aufgelöst wird. Bei verhaltensbedingten Gründen, Kündigung bzw. dem Rücktritt des Vorstandes verfallen die gewährten Aktienzusagen.

Im Geschäftsjahr 2014 haben sich die PSUs wie folgt entwickelt:

IN STÜCK	PSU
PSUs im Zeitpunkt des Unternehmenszusammenschlusses	104.007
in 2014 aufgrund von Performance-Hebeln verfallene PSUs	– 19.320
in 2014 fällige PSUs	– 3.680
für 2014 gewährte PSUs	17.292
non-vested PSUs zum 31.12.2014	98.299
davon Fälligkeit in 12 Monaten	19.000
davon Fälligkeit in 24 Monaten	62.007
davon Fälligkeit in 36 Monaten	17.292

Der Erdienungszeitraum für 2.530 Stück der in 2014 fälligen PSUs endete am 30. Juni 2014. Die Auszahlung in Höhe von TEUR 8 erfolgte im Januar 2015. Die Auszahlung der weiteren in 2014 fälligen 1.150 PSUs erfolgt im März 2015. Die Bewertung der noch nicht fälligen PSUs erfolgte unter Berücksichtigung der Performance-Hebel mit dem Durchschnitt der Tagesschlusskurse der DO Deutsche Office AG im XETRA-Handel der Deutschen Börse AG der letzten drei Monate vor dem Stichtag 31. Dezember 2014. Hierfür wurde zum Stichtag ein Betrag von TEUR 107 abgegrenzt.

5.4. SONSTIGE ERTRÄGE

Die sonstigen Erträge in Höhe von TEUR 117.526 (Vorjahr: TEUR 4.872) beinhalten im Wesentlichen den Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss in Höhe von TEUR 115.388. Wir weisen diesbezüglich auf die Ausführungen zu „4. Unternehmenszusammenschlüsse“. Des Weiteren enthalten die sonstigen Erträge im Wesentlichen Erträge aus der Inanspruchnahme einer Gewährleistungsforderung in Höhe von TEUR 661 (Vorjahr: TEUR 0), Erträge aus der Ausbuchung von bereits verjährten bzw. nicht mehr bestehenden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 577 (Vorjahr: TEUR 1.038), Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 382 (Vorjahr: TEUR 317) sowie Erträge aus der Ablösung von ausstehenden Rückbauverpflichtungen in Höhe von TEUR 298 (Vorjahr: TEUR 2.334).

5.5. SONSTIGE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2014	2013
Transaktionskosten der Verschmelzung mit der PO REIT	23.175	7.365
Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste	746	744
Nicht abziehbare Vorsteuer	573	147
Aufwendungen Refinanzierung Darlehen	572	234
Übrige	92	1.527
Gesamt	25.158	10.017

Der Anstieg der sonstigen Aufwendungen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Transaktionskosten der Verschmelzung mit der PO REIT. Dazu gehört insbesondere die aufgrund der Verschmelzung zu entrichtende Grunderwerbsteuer in Höhe von voraussichtlich TEUR 22.623. Die im Vorjahr angefallenen Transaktionskosten betrafen die Vorbereitung und Durchführung der Verschmelzung mit der PO REIT. Dazu gehörten insbesondere Kosten für die Due Diligence, die Unternehmensbewertung, 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 Insolvenz-antrag gestellt oder Räumungsklage eingereicht wurde. Darüber hinaus werden hierin Wertberichtigungen aufgrund strittiger Nebenkostenabrechnungen erfasst.

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

5.6. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

Im Berichtsjahr sind die Objekte „Yorckstraße“ in Düsseldorf (Nutzen- und Lastenwechsel 1. Januar 2014), „Gotenstraße“ in Hamburg (Nutzen- und Lastenwechsel 31. Januar 2014), „Philipp-Reis-Straße“ in Stuttgart/Fellbach (Nutzen- und Lastenwechsel 18. Februar 2014), die beiden Objekte „Hainstraße“ in Leipzig (Nutzen- und Lastenwechsel 1. August 2014) sowie „Altenessener Straße“ in Essen (Nutzen- und Lastenwechsel 1. Dezember 2014) auf die Erwerber übergegangen.

Die Verkaufspreise der in 2014 übergebenen Objekte betragen insgesamt TEUR 125.285 (Vorjahr: TEUR 30.975) bei abgehenden Buchwerten in Höhe von TEUR 122.840 (Vorjahr: TEUR 30.915) sowie Aufwendungen aus der Veräußerung der Immobilien in Höhe von TEUR 1.341 (Vorjahr: TEUR 418).

5.7. FINANZAUFWENDUNGEN

Die Finanzaufwendungen stellen sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

IN TEUR	2014	2013
Zinsaufwand Darlehen Herkules-Portfolio	13.786	20.887
Zinsaufwand Darlehen Homer-Portfolio	10.505	20.539
Zinsaufwand Darlehen Prime Office Portfolio	13.975	0
Aufwand derivative Finanzinstrumente	5.796	2.912
Übrige	9	504
Gesamt	44.071	44.842

Die Zinsaufwendungen für das Homer- und das Herkules-Darlehen sind im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Tilgungen sowie verbesserten Darlehenskonditionen infolge der im Geschäftsjahr durchgeführten Refinanzierung deutlich gesunken. Des Weiteren wurden im Vorjahr Zinsen in Höhe von TEUR 4.159 für ein Darlehen über ursprünglich TEUR 150.000 für die Finanzierung des Herkules-Portfolios erfasst, welches am 26. November 2013 durch Aktionäre in die Kapitalrücklage der Gesellschaft eingelegt wurde.

Die Zinsaufwendungen für die Darlehen für Objekte des Prime Office Portfolios resultieren aus den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus dem Unternehmenszusammenschluss mit der PO REIT und stellen die Zinsbelastungen seit dem Erwerbszeitpunkt dar.

Die Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente beinhalten zum einen die erfolgswirksame Auflösung des in den sonstigen Rücklagen (kumuliertes Eigenkapital) erfassten Verlustes aus dem ehemaligen Sicherungsinstrument des Akquisitionsdarlehens für das Homer-Portfolio (TEUR 1.366; Vorjahr: TEUR 2.909) und zum anderen die Aufwendungen aus den Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der als nicht effektiv eingestuften Zinssicherungsgeschäfte (TEUR 4.430; Vorjahr: TEUR 3). Wir verweisen diesbezüglich auf die Angaben unter „6.10. Finanzinstrumente“.

5.8. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Ertragsteueraufwand kann nach Entstehungsquellen wie folgt aufgeteilt werden:

KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

IN TEUR	2014	2013 ¹
Laufender Steueraufwand	-85	-441
Latentes Steuerergebnis		
aus zeitlichen Buchungsunterschieden	-2.661	1.903
Steuerergebnis	-2.746	1.462

¹ Vergleichswerte angepasst aufgrund der Änderung des Ansatzes von latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge.

Das latente Steuerergebnis beinhaltet neben dem steuerlichen Effekt aus den Gewinnen bzw. Verlusten aus der Absicherung von Cashflows durch Zinssicherungsinstrumente (ineffektiver Teil) auch den Aufwand für die Transaktionskosten der Barkapitalerhöhung in Höhe von TEUR 491, welcher mindernd in der Kapitalrücklage erfasst wurde.

SONSTIGES ERGEBNIS (LATENTE ERTRAGSTEUERN AUF DIREKT IM SONSTIGEN ERGEBNIS ERFASSTE POSTEN)

IN TEUR	2014	2013
Steuerlicher Effekt auf Gewinne/Verluste aus der Absicherung	2.049	-3.865
Im sonstigen Ergebnis erfasste Steuern	2.049	-3.865

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	2014	2013 ¹
Ergebnis vor Steuern	127.665	– 449
Durchschnittlicher Steuersatz	15,83 %	15,83 %
Theoretischer Steuerertrag (+)/-aufwand (–)	– 20.203	71
Auswirkung von (nicht) angesetzten aktiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen	– 2.028	280
Auswirkung von (nicht) angesetzten steuerlichen Verlusten	1.365	2.361
Nicht abziehbare Zinsaufwendungen	– 333	– 720
Permanente Differenzen	– 102	– 476
Steuern für Vorjahre	– 3	– 6
Auswirkung aus Unternehmenszusammenschluss	18.657	0
Übrige	– 99	– 48
Ertragsteueraufwand (–)/-ertrag (+)	– 2.746	1.462

¹ Vergleichswerte angepasst aufgrund der Änderung des Ansatzes von latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge.

Aktive latente Steuern und latente Steuerverbindlichkeiten aus zeitlichen Buchungsunterschieden zwischen den Buchwerten im Konzernabschluss und den steuerlichen Wertansätzen einzelner Vermögenswerte und Schulden in 2014 und 2013 beziehen sich auf die nachfolgend dargestellten Sachverhalte:

IN TEUR	KONZERN- BILANZ 31.12.2014	KONZERN- GUV 2014
Aktive latente Steuern		
Steuerliche Verlustvorträge	9.012	2.714
Bewertung Zinsswaps (ineffektiver Teil)	752	11
Bewertung Zinsswaps (ineffektiver Teil)	315	315
Abgegrenzte Transaktionskosten	0	– 142
Im Sonstigen Ergebnis erfasste Aktive latente Steuern		
Bewertung Zinsswaps (effektiver Teil)	2.265	0
Summe Aktive latente Steuern	12.344	2.898
Passive latente Steuern		
Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	15.360	– 5.118
Bewertung von Darlehen nach der Effektivzinsmethode	910	– 910
Bewertung eines Zinsswaps (ineffektiver Teil)	394	– 394
Abgegrenzte Transaktionskosten Refinanzierung	0	925
Abgegrenzte Transaktionskosten Barkapitalerhöhung	0	429
Summe Passive latente Steuern	16.664	– 5.068
Im Eigenkapital erfasster Steuereffekt		
Transaktionskosten der Barkapitalerhöhung	491	– 491
Latenter Steueraufwand		– 2.661
Latente Steuern (Saldo)	– 4.320	

IN TEUR	KONZERN- BILANZ ¹	KONZERN- GUV ¹
	31.12.2013	2013
Aktive latente Steuern		
Steuerliche Verlustvorträge	6.298	2.943
Bewertung eines Zinswaps (ineffektiver Teil)	741	741
Bewertung eines Zinscaps (ineffektiver Teil)	0	-112
Abgegrenzte Transaktionskosten	142	142
Im Sonstigen Ergebnis erfasste Aktive latente Steuern		
Bewertung Zinsswaps (effektiver Teil)	216	0
Summe Aktive latente Steuern	7.397	3.714
Passive latente Steuern		
Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10.242	-1.057
Bewertung von verzinslichen Darlehen gegenüber nahestehenden Personen auf den beizulegenden Zeitwert	0	414
Bewertung von Darlehen nach der Effektivzinismethode	0	185
Abgegrenzte Transaktionskosten Refinanzierung	925	-924
Abgegrenzte Transaktionskosten Barkapitalerhöhung	429	-429
Summe Passive latente Steuern	11.596	-1.811
Latenter Steuerertrag		1.903
Latente Steuern (Saldo)	-4.199	

¹ Vergleichswerte angepasst aufgrund der Änderung des Ansatzes von latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge.

Ausschlaggebend für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die Einschätzung des Vorstands, in welchem Umfang aktive latente Steuern wahrscheinlich realisiert werden. Dies ist abhängig von der Entstehung künftiger steuerpflichtiger Gewinne während der Perioden, in denen sich steuerliche Bewertungsunterschiede umkehren und steuerliche Verlustvorträge geltend gemacht werden können. Hierbei werden die erwartete Umkehrung der passiven latenten Steuern sowie die künftigen steuerlichen Gewinne unter Beachtung der Mindestbesteuerungsregelungen in Deutschland berücksichtigt. Die Gesellschaft hat aufgrund der geplanten steuerpflichtigen

Gewinne aktive latente Steuerforderungen aus der erwarteten Nutzung steuerlicher Verlustvorträge in Höhe von TEUR 9.012 (Vorjahr: TEUR 6.298) angesetzt.

Die aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 12.344 (Vorjahr: TEUR 7.397) wurden in Höhe von TEUR 12.344 (Vorjahr: TEUR 7.397) mit den latenten Steuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 16.664 (Vorjahr: TEUR 11.596) saldiert, weshalb sich in der Bilanz insgesamt ein passiver Steuerüberhang in Höhe von TEUR 4.320 (Vorjahr: TEUR 4.199) ergibt.

Zum 31. Dezember 2014 bestehen körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 186.098 (Vorjahr: TEUR 168.482 gemäß eingereichten Steuererklärungen) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 53.910 (Vorjahr: TEUR 48.077 gemäß eingereichten Steuererklärungen). Es bestehen körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 129.150 (Vorjahr: TEUR 128.685), für die keine latenten Steuerforderungen angesetzt worden sind.

Im vorliegenden Konzernabschluss erfolgt der Ansatz der aktiven latenten Steuern aus der Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen, soweit ein passiver Überhang an Latenzen als Nachweis der Werthaltigkeit dient, unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerungsregelungen in Deutschland. Die Vergleichsperiode wurde entsprechend angepasst, sodass in der Vergleichstabelle sowohl die aktiven latenten Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen um TEUR 4.199 als auch der daraus folgende latente Steuerertrag um TEUR 1.962 angepasst wurden.

5.9. 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:

IN TEUR	2014	2013 ¹
Den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	124.919	1.013
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie	172.067.410	82.000.000
Ergebnis je Aktie (in EUR):		
unverwässert und verwässert, bezogen auf das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis	0,73	0,01

¹ Vergleichswerte angepasst aufgrund der Änderung des Ansatzes von latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge. Wir verweisen auf die Angabe 5.8. im Konzernanhang.

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 um EUR 51.941.345 auf EUR 133.941.345.

Am 14. Februar 2014 wurde die Erhöhung des Grundkapitals auf EUR 180.529.633 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.

Die gewichtete Anzahl der Aktien beläuft sich zum 31. Dezember 2014 auf 172.067.410. Im Vorjahr wird aufgrund der in 2013 durchgeführten Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln für das gesamte Jahr mit 82.000.000 ausstehenden Aktien gerechnet.

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	2014	2013
Stand am 1. Januar	1.299.410	1.398.268
Zugänge aus Unternehmenszusammenschluss	579.138	0
Abgänge aus Veräußerungen	-18.689	-13.589
Unterjährige werterhöhende Maßnahmen	20.359	10.846
Korrektur der Mietlinearisierung aufgrund der Anwendung von SIC 15	-1.146	38
Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	32.097	18.678
Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-37.709	-44.681
Umgliederung in die als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerten	-92.800	-70.150
Stand am 31. Dezember	1.780.660	1.299.410

Im Geschäftsjahr ist der Wert des Portfolios, bereinigt um Verkäufe sowie unter Berücksichtigung der aus dem Unternehmenszusammenschluss mit der PO REIT erfolgten Zugänge im Erstkonsolidierungszeitpunkt, um 1,50 % angestiegen.

Zum Zeitpunkt des Kontrollerwerbs an der PO REIT erfolgte die Bilanzierung der Immobilienzugänge zum beizulegenden Zeitwert. Mit Ausnahme des Objektes „Ludwig-Erhard-Anlage“ in Frankfurt am Main entsprechen diese grundsätzlich den beizulegenden Zeitwerten, wie sie bei der PO REIT zum 31. Dezember 2013 bilanziert waren. Der Vorstand ist im Rahmen der Überprüfung zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung zu dem Schluss gekommen, dass das Objekt „Ludwig-Erhard-Anlage“ in Höhe von TEUR 25.900 auf TEUR 90.000 gegenüber dem beizulegenden Zeitwert zum 31. Dezember 2013 zu reduzieren ist.

Zu den Gewinnen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert hat insbesondere das deutlich gesunkene Zinsniveau in Deutschland beigetragen. Dieses Zinsniveau spiegelt sich in einem reduzierten Diskontierungszinssatz als wesentlicher Parameter zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wider.

Des Weiteren haben die werterhöhenden Investitionen bei einer Vielzahl von Objekten zu Wertsteigerungen geführt, welche insbesondere im Rahmen der Vermietung und zur Sicherstellung der Wiedervermietbarkeit durchgeführt wurden. Die größte Einzelmaßnahme war dabei die Umsetzung eines Mieterausbaus für den Hauptmieter im Objekt „Breitwiesenstraße“ in Stuttgart (Vorjahr: Umsetzung eines Brandschutzkonzeptes im Objekt „Am Hauptbahnhof“ in Frankfurt am Main).

Von den Verlusten aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert entfallen TEUR 15.940 auf die beiden Objekte „Platz der Einheit“ in Frankfurt sowie „Am Seestern“ in Düsseldorf. Dies liegt neben einem verzögerten Leerstandsabbau an getätigten Investitionen, die sich noch nicht in entsprechenden Wertsteigerungen niedergeschlagen haben.

Darüber hinaus sind die Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 13.438 von den zur Veräußerung bestimmten Objekten „Ludwig-Erhard-Anlage“ und „Gutleutstraße“ in Frankfurt sowie „Hohenzollernring“ in Köln, die mit den Kaufpreisen abzüglich Veräußerungskosten bewertet sind, geprägt. Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen unter „6.5. Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und damit im Zusammenhang stehende Verbindlichkeiten“.

Die weiteren Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Berlin, Bremen, Hessen sowie Nordrhein-Westfalen. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien berücksichtigt den Abzug von Erwerbsnebenkosten, wie u. a. die Grunderwerbsteuer. Da die Gesellschaft allein 31 Objekte in Berlin, Hessen und Nordrhein-Westfalen besitzt,

stellt die Erhöhung der Grunderwerbsteuer und damit einhergehend die Abwertung dieser Objekte einen weiteren Grund für die Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert dar.

Im Vorjahr waren die Abwertungen der Objekte „Heerdter Lohweg“ in Düsseldorf sowie „Platz der Einheit“ in Frankfurt am Main die wesentlichsten Gründe für die Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Dies begründete sich hauptsächlich in dem zum damaligen Bewertungszeitpunkt bestehenden teilweise hohen Leerstand.

Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bewerteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden, wie auch im Vorjahr, in der Hierarchie beizulegender Zeitwerte in 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 Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode durch den unabhängigen Gutachter verwendet wurden, dargestellt:

KATEGORIE	BEIZULEGENDER ZEITWERT ZUM 31.12.14 IN TEUR	BEIZULEGENDER ZEITWERT ZUM 31.12.13 IN TEUR	WESENTLICHE NICHT BEOBACHTBARE INPUTPARAMETER	31. DEZEMBER 2014		31. DEZEMBER 2013	
				GEWICHTETER DURCH- SCHNITT	SPANNE	GEWICHTETER DURCH- SCHNITT	SPANNE
Büro	1.630.360	1.153.310	Durchschnittliche Marktmiete pro qm/Monat in EUR	12,33	4,50–20,00	13,01	4,50–22,00
			Kapitalisierungszinssätze in %	5,77	5,2–7,1	5,90	5,2–7,3
			Diskontierungszinssätze in %	6,42	5,7–7,8	6,61	5,8–8,0
			Langfristige Leerstandsquote in %	12,64	2,1–28,8	14,24	3,0–29,0
			Inflationsprognose und Marktmietwachstum in %	1,96	1,6–2,0	1,94	1,6–2,0
Senioren- residenz	118.100	113.600	Durchschnittliche Marktmiete pro qm/Monat in EUR	10,60	9,50–11,50	10,60	9,50–11,50
			Kapitalisierungszinssätze in %	5,92	5,7–6,3	6,16	6,0–6,4
			Diskontierungszinssätze in %	6,50	6,2–6,9	6,85	6,7–7,0
			Langfristige Leerstandsquote in %	5,96	5,0–6,4	5,92	5,0–6,0
			Inflationsprognose und Marktmietwachstum in %	1,96	1,6–2,0	1,94	1,6–2,0
Logistik	32.200	32.500	Durchschnittliche Marktmiete pro qm/Monat in EUR	4,44	4,25–4,73	4,81	4,25–5,50
			Kapitalisierungszinssätze in %	6,85	6,8–7,0	6,94	6,9–7,0
			Diskontierungszinssätze in %	7,54	7,5–7,6	7,54	7,5–7,6
			Langfristige Leerstandsquote in %	12,64	10,0–16,5	18,12	16,0–20,0
			Inflationsprognose und Marktmietwachstum in %	1,96	1,6–2,0	1,94	1,6–2,0
	1.780.660	1.299.410					

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

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 16,60 pro qm/Monat (Vorjahr: EUR 19,16 pro qm/Monat) bzw. für das Hotelgewerbe EUR 11,57 pro qm/Monat (Vorjahr: EUR 12,53 pro qm/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:

- Durchschnittliche Marktmiete EUR/qm/Monat
- Kapitalisierungszinssatz
- Diskontierungszinssatz
- Langfristige Leerstandsquote
- Inflationsprognose und Marktmietwachstum pro Jahr

Ein wesentlicher Anstieg der durchschnittlichen Marktmiete (EUR/qm/Monat) und der Inflationsprognose bzw. des Marktmietwachstums 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 KAPITALISIERUNGSZINSSATZES UM 0,25 PROZENTPUNKTE	VERÄNDERUNG
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.780.660	1.702.510	- 78.150

IN TEUR	BUCHWERT	WERT BEI VERMINDERUNG DES DISKONTIERUNGS- UND KAPITALISIERUNGSZINSSATZES UM 0,25 PROZENTPUNKTE	VERÄNDERUNG
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.780.660	1.865.350	84.690

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	2014	2013
Bis 1 Jahr	106.584	82.969
Über 1 bis 5 Jahre	268.509	239.415
Über 5 Jahre	129.231	91.402
Gesamt	504.324	413.786

6.2. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

IN TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.013	7.870
Einzelwertberichtigungen	-614	-238
Gesamt	9.399	7.632

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 2014 waren Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Nennwert von TEUR 1.550 (Vorjahr: TEUR 238) wertgemindert. Die Entwicklung des Wertberichtigungskontos stellt sich wie folgt dar:

IN TEUR	ENTWICKLUNG EINZELWERT- BERICHTIGUNGEN
Stand 31. Dezember 2012	249
Inanspruchnahme	-154
Auflösung	-95
Aufwandswirksame Zuführungen	238
Stand 31. Dezember 2013	238
Inanspruchnahme	-98
Auflösung	-11
Aufwandswirksame Zuführungen	485
Stand 31. Dezember 2014	614

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

IN TEUR	SUMME	WERTGEMINDERTE FORDERUNG	WEDER ÜBERFÄLLIG NOCH WERTGEMINDERT	ÜBERFÄLLIG, ABER NICHT WERTGEMINDERT			
				< 30 TAGE	30-60 TAGE	61-90 TAGE	> 91 TAGE
31.12.2013	7.870	238	4.308	2.321	232	70	701
31.12.2014	10.013	1.550	6.523	1.134	127	156	523

Die Zunahme der Forderungen resultiert im Wesentlichen aus den im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der PO REIT übernommenen Forderungen aus Kaufpreiseinbehalten (TEUR 1.716), die Zug um Zug mit Durchführung der kaufvertraglichen Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die Abnahme der unter 30 Tage überfälligen Forderungen, für die keine Wertberichtigung notwendig ist, resultiert im Wesentlichen aus den unterschiedlichen Zeitpunkten der Erstellung der abzurechnenden Nebenkosten. Diese wurden überwiegend im dritten Quartal des Geschäftsjahres erstellt und bereits in 2014 überwiegend beglichen, wohingegen die Nebenkosten im Vorjahr erst im vierten Quartal abgerechnet wurden und sich zum 31. Dezember 2013 noch in Prüfung durch die Mieter befanden.

6.3. SONSTIGE FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Unter den sonstigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 1.491 (Vorjahr: TEUR 9.526) werden im Wesentlichen Vorauszahlungen für diverse Dienstleistungen im Verwaltungsbereich in Höhe von TEUR 413 (Vorjahr: TEUR 149) sowie Umsatzsteuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 687 (Vorjahr: TEUR 667) ausgewiesen.

Im Vorjahr wurden unter den sonstigen Vermögenswerten 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 ausgewiesen. Die mit der Refinanzierung in Zusammenhang stehenden abgegrenzten Transaktionskosten wurden im Geschäftsjahr zum Zeitpunkt der Auszahlung der Refinanzierungsdarlehen im Rahmen der Effektivzinsmethode von dem Nominalbetrag abgesetzt und werden über die Laufzeit erfolgswirksam amortisiert. Die abgegrenzten Kosten für die Kapitalerhöhung wurden im Geschäftsjahr zum Zeitpunkt der durchgeführten Kapitalerhöhung offen von der Kapitalrücklage abgesetzt.

Hinsichtlich der Kapitalmaßnahmen und der Refinanzierung verweisen wir auf die Angaben unter „6.6. Eigenkapital“ sowie „6.7. Verzinsliche Darlehen“.

6.4. ZAHLUNGSMITTEL

Die Position beinhaltet Guthaben in Höhe von insgesamt TEUR 63.503 (Vorjahr: TEUR 37.606).

Guthaben in Höhe von TEUR 14.786 (Vorjahr: TEUR 15.891) sind darlehensvertragliche Liquiditätsreserven, auf die die Gesellschaft ohne Zustimmung der finanzierenden Banken keinen Zugriff hat.

In den liquiden Mitteln ist ein Betrag in Höhe von TEUR 5.853 (Vorjahr: TEUR 3.865) enthalten, der ausschließlich für die nächste Zins- und Tilgungszahlung an die Banken reserviert ist.

Des Weiteren enthalten die Zahlungsmittel von Mietern erhaltene Kautionen in Höhe von TEUR 2.565 (Vorjahr: TEUR 2.421), die vom Konzern treuhänderisch gehalten werden. Den unter den Zahlungsmitteln erfassten Mietkautionen stehen Verbindlichkeiten gegenüber, welche unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

6.5. ALS ZUR VERÄÜSSERUNG GEHALTEN KLASSTIFIZIERTE VERMÖGENSWERTE UND DAMIT IM ZUSAMMENHANG STEHENDE VERBINDLICHKEITEN

IN TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	92.800	70.150
Übrige Aktiva	0	277
Liquide Mittel	0	14
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	92.800	70.441
Verzinsliche Darlehen	0	61.828
Übrige Verbindlichkeiten	0	266
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerten	0	62.094

In der Bilanz zum 31. Dezember 2014 werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien „Hohenzollernring“ in Köln (TEUR 8.000), „Gutleutstraße“ (TEUR 7.300) sowie „Ludwig-Erhard-Anlage“ in Frankfurt (TEUR 77.500) aufgrund der im November und Dezember 2014 sowie Januar 2015 notariell beurkundeten Kaufverträge in der Position „Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte“ ausgewiesen. Die Nutzen- und Lastenübergänge der beiden Objekte in Frankfurt haben noch nicht stattgefunden und werden voraussichtlich im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2015 erfolgen, wohingegen das Objekt in Köln am 1. Februar 2015 auf den neuen Eigentümer übergegangen ist.

Als Verkaufspreis für das Objekt „Ludwig-Erhard-Anlage“ in Frankfurt wurden TEUR 82.000 vereinbart. Dieser reduziert sich um TEUR 3.500, wenn der Käufer die bis 30. Oktober 2015 gestundete letzte Kaufpreisrate vorzeitig zum 30. April 2015 begleicht. Der Vorstand sieht es als wahrscheinlich an, dass eine vorzeitige und vollständige Kaufpreiszahlung seitens des Käufers am 30. April 2015 erfolgen wird, sodass das Objekt mit dem reduzierten Kaufpreis abzüglich Veräußerungskosten in Höhe von rund TEUR 1.000 mit einem Wert von TEUR 77.500 in der Position Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte ausgewiesen wird.

Der erfasste Gewinn im Hinblick auf die Bewertung des Objektes in Köln zum beizulegenden Zeitwert abzüglich der Veräußerungskosten bei der Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte beträgt TEUR 305, wohingegen für die beiden Objekte in Frankfurt ein Verlust in Höhe von TEUR 13.743 erfasst wurde. Der Gewinn bzw. Verlust wird in der Gewinn- und

Verlustrechnung in dem Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen.

Der Nutzen- und Lastenwechsel für die zum 31. Dezember 2013 unter dieser Position ausgewiesenen und mit Kaufvertrag vom 17. Oktober 2013 bzw. 12. Dezember 2013 veräußerten Objekte „Gotenstraße“ in Hamburg (TEUR 8.150) sowie „Yorckstraße“ in Düsseldorf (TEUR 62.000) erfolgte am 31. Januar 2014 bzw. 1. Januar 2014, wobei das Objekt „Yorckstraße“ im Rahmen eines Share Deals veräußert worden ist und die damit im Zusammenhang stehenden Vermögenswerte und Schulden an den Erwerber übergegangen sind.

6.6. EIGENKAPITAL

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital zum 31. Dezember 2014 ist eingeteilt in 180.529.633 nennwertlose Stückaktien (Vorjahr: 82.000.000). Das Kapital ist voll eingezahlt.

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 180.529.633 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. Die Barkapitalerhöhung erfolgte zu einem Preis von EUR 2,80 je Aktie.

GENEHMIGTES KAPITAL

Im Zusammenhang mit der Verschmelzung der PO REIT auf die Gesellschaft wurde in der Hauptversammlung vom 23. September 2013 ein genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2013) geschaffen. Von dem Genehmigten Kapital 2013 ist durch die im Februar 2014 erfolgte Barkapitalerhöhung teilweise Gebrauch gemacht worden.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Mai 2014 wurde das verbleibende genehmigte Kapital (Genehmigtes Kapital 2013) vollständig aufgehoben. Gleichzeitig wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 19. Mai 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 90.264.816 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/

oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 90.264.816 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014). Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, in bestimmten Fällen mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre einmal oder mehrmals, ganz oder teilweise, insgesamt jedoch höchstens für bis zu 36.105.926 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien, auszuschließen. Die Eintragung der Aufhebung bzw. Schaffung des genehmigten Kapitals sowie der Änderung der Satzung in das Handelsregister erfolgte am 7. Juli 2014.

BEDINGTES KAPITAL

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. September 2013 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 25.000.000 durch die 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 können. Das bedingte Kapital wurde am 21. Januar 2014 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage hat sich wie folgt entwickelt:

IN TEUR	2014	2013
Stand 1. Januar	287.432	226.375
Einlage aus Unternehmenszusammenschluss PO REIT	114.219	0
Barkapitalerhöhung	83.859	0
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt	-2.613	0
Entnahmen zum Ausgleich des handelsrechtlichen Verlustvortrags und Jahresfehlbetrags sowie zur Ausschüttung einer Dividende	-80.967	0
Entnahmen zur Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	0	-81.920
Einlage aus Unternehmenszusammenschluss German Acorn	0	182
Einlage Aktionäre (Junior Loan)	0	135.078
Umgliederung aus übrigen Rücklagen	0	7.717
Stand 31. Dezember	401.930	287.432

Die Aktie der PO REIT wurde am Tag vor dem Erlöschen mit einem Schlusskurs von EUR 3,199 (XETRA-Schlusskurs am 20. Januar 2014) gehandelt. Der den Nennbetrag übersteigende Wert aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit der PO REIT zum 21. Januar 2014 der ausgegebenen Aktien wurde in die Kapitalrücklage eingestellt (TEUR 114.219).

Die am 14. Februar 2014 durchgeführte Barkapitalerhöhung erfolgte zu einem Preis von EUR 2,80 je Aktie. In die Kapitalrücklage wurde der den Nennbetrag der ausgegebenen Aktien übersteigende Wert eingestellt (TEUR 83.859).

Die Transaktionskosten der Barkapitalerhöhung beinhalten im Wesentlichen die Transaktionsgebühren an die Konsortialbanken.

Zum Ausgleich des handelsrechtlichen Verlustvortrages zum 1. Januar 2014 sowie des handelsrechtlichen Jahresfehlbetrages in 2014 und zur Ausschüttung einer Dividende wurde ein Betrag von insgesamt TEUR 80.967 aus der Kapitalrücklage entnommen.

Im Vorjahr hatte die OCM Luxembourg JD Herkules-Investments S.à r.l. ihre Darlehensforderungen gegenüber Tochter- und Enkelgesellschaften der Deutschen Office an die Aktionäre der Gesellschaft übertragen. Die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 26. November 2013 hatte 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 in den übrigen Rücklagen ausgewiesene Zinsvorteil aus dem genannten Darlehen in Höhe von TEUR 7.928 wurde aufgrund des Darlehensverzichts in die Kapitalrücklage umgegliedert.

SONSTIGE RÜCKLAGEN (KUMULIERTES EIGENKAPITAL)

Die sonstigen Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

IN TEUR	2014	2013
Stand 1. Januar	-1.150	-20.363
Ergebnis aus der Absicherung von Cashflows (erfolgsneutral)	-14.314	20.208
Ergebnis aus der Absicherung von Cashflows (erfolgswirksam)	1.366	2.909
Veränderung durch latente Steuern	2.049	-3.904
Stand 31. Dezember	-12.049	-1.150

Die sonstigen Rücklagen enthalten Gewinne und Verluste aus dem effektiven Teil von Cashflow Hedges. 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.

Der im Vorjahr unter den sonstigen Rücklagen (kumuliertes Eigenkapital) erfasste Teil des Verlusts aus dem abgelösten Sicherungsinstrument zur Absicherung des Homer-Akquisitionsdarlehens wurde im Geschäftsjahr vollständig erfolgswirksam aufgelöst. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen unter „6.10. Finanzinstrumente“.

ERWIRTSCHAFTETES EIGENKAPITAL

Im vorliegenden Konzernabschluss erfolgt der Ansatz der aktiven latenten Steuern aus der Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen, soweit ein passiver Überhang an Latenzen als Nachweis der Werthaltigkeit dient, unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerungsregelungen in Deutschland. Die Vergleichsperiode in der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung wurde entsprechend angepasst, sodass in der Vergleichsperiode sowohl der Vortrag des erwirtschafteten Eigenkapitals zum 31. Dezember 2012 um TEUR 2.237 als auch der Wert zum 31. Dezember 2013 um TEUR 4.199 angepasst wurde. Die Differenz in Höhe von TEUR 1.962 wurde mindernd im Periodenergebnis 2013 berücksichtigt.

6.7. VERZINSLICHE DARLEHEN

PORTFOLIO/OBJEKT	KURZFRISTIG			LANGFRISTIG		SUMME KURZ- UND LANGFRISTIG
	FÄLLIGKEIT IN JAHREN	EFFEKTIVER ZINSSATZ P. A. ¹	DARLEHEN	ABGEGRENZTE ZINSEN	SUMME	DARLEHEN
IN TEUR						
31.12.2014						
Herkules-Refinanzierungsdarlehen	5,02	EURIBOR + 2,11 %	16.666	1.424	18.090	382.904
Homer-Refinanzierungsdarlehen	3,75	EURIBOR + 2,00 %	7.024	864	7.888	356.052
Prime Office Portfolio						
Düsseldorf, Stuttgart, Nürnberg ²	4,00	EURIBOR + 1,90 %	1.023	0	1.023	53.187
Darmstadt, T-Online ²	4,92	EURIBOR + 1,80 %	3.687	0	3.687	80.584
Darmstadt, T-Systems ²	5,00	EURIBOR + 1,80 %	438	0	438	22.228
Essen, Alfredstraße ²	2,50	EURIBOR + 1,44 %	932	0	932	42.065
Essen, Opernplatz ²	3,00	EURIBOR + 1,65 %	580	0	580	18.485
Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage ²	3,00	4,35 %	35.418	0	35.418	0
Meerbusch ²	1,00	EURIBOR + 0,9 %	9.745	0	9.745	0
Heilbronn ²	2,50	EURIBOR + 1,44 %	372	0	372	16.774
Gewichteter Durchschnitt	4,23					
Summe			75.885	2.288	78.173	972.279
31.12.2013						
Herkules-Akquisitionsdarlehen	0,17	EURIBOR + 1,38 %	471.538	6	471.544	0
Homer-Akquisitionsdarlehen	0,17	EURIBOR + 2,00 %	454.412	1.606	456.018	0
Gewichteter Durchschnitt	0,17					
Summe			925.950	1.612	927.562	0

¹ 3-Monats-EURIBOR.² Aus Unternehmenszusammenschluss mit der PO REIT 21.01.2014.

ANTEIL DER ZINSSICHERUNG

Mit Ausnahme der Finanzierung für die „Ludwig-Erhard-Anlage“ (0 %) sowie für das Herkules- (83 %) und das Homer-Portfolio (81 %) sind sämtliche Darlehensnominalbeträge zu 100 % mit Zinsswaps bzw. Zinscaps gegen das Risiko steigender Zinssätze abgesichert.

RÜCKZAHLUNG

Am 18. Februar 2014 wurde der Nettoemissionserlös in Höhe von EUR 128,6 Mio. 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.

HERKULES-REFINANZIERUNGSDARLEHEN

Am 18. Dezember 2013 wurde der Vertrag zur Refinanzierung des Herkules-Akquisitionsdarlehens – 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. Das Darlehen ist in gleichbleibenden Teilbeträgen mit 2,0 % 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 Zinsmarge von 1,9 % p. a. für die Tranche A gilt für Zinsperioden, an deren Beginn jeweils der aktuelle LTV kleiner oder gleich 65 % ist, und beträgt 2,0 % p. a. bei einem LTV von größer als 65 %. Für die Tranche B beträgt die Zinsmarge 2,3 % p. a. bei einem LTV von kleiner oder gleich 65 %, und 2,4 % p. a. bei einem LTV von größer als 65 %.

Als finanzielle Darlehensbedingungen wurden für das Herkules-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 auf Konzernebene gemessen.

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

HOMER-REFINANZIERUNGSDARLEHEN

Am 19. Dezember 2013 wurde der Vertrag zur Refinanzierung des Homer-Akquisitionsdarlehens – Homer-Refinanzierungsdarlehen – unterzeichnet. Die Auszahlung erfolgte am 19. Februar 2014 in Höhe von EUR 370 Mio. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2018. Das Darlehen ist in gleichbleibenden Teilbeträgen mit 2 % p. a. bei einem LTV gleich oder größer als 55 % und, soweit der LTV kleiner als 55 % ist, mit 1,5 % p. a. des Nominalbetrages zu tilgen. Die Zinsmarge von 2 % p. a. gilt für Zinsperioden, an deren Beginn jeweils der aktuelle LTV größer oder gleich 55 % ist, und beträgt 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 zugrunde liegenden Darlehensvertrages vereinbart. Die GYR wird dabei sowohl auf Portfolio- als auch auf Konzernebene gemessen.

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

DARLEHEN PRIME OFFICE PORTFOLIO

Aus dem Unternehmenszusammenschluss mit der PO REIT zum 21. Januar 2014 wurden besicherte Darlehen mit beizulegenden Zeitwerten in Höhe von TEUR 330.413 übernommen. Sämtliche Darlehen sind objektbezogen und wurden mit diversen Kreditinstituten abgeschlossen. Die Darlehen sind durch Grundschulden und weitere bankübliche Sicherheiten gesichert.

Die Finanzierung der Objekte Stuttgart/Nürnberg/Düsseldorf wurde mit Darlehensvertrag vom 21. März 2014 neu mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2018 vereinbart. Die Umfinanzierung ist am 31. März 2014 erfolgt. Das Darlehen ist in gleichbleibenden Teilbeträgen mit 2 % p. a. bei einem LTV gleich oder größer als 55 % und, soweit der LTV kleiner als 55 % ist, mit 1,5 % p. a. des Nominalbetrages zu tilgen.

Die Fixierung der Konditionen des Darlehensvertrags für das Objekt „Ludwig-Erhard-Anlage“ in Frankfurt am Main in Höhe von EUR 35,4 Mio. endet zum 30. April 2015. Aufgrund des am 29. Januar 2015 unterzeichneten Kaufvertrages wird mit einer Rückführung des Darlehens am 30. April 2015 gerechnet, weshalb das Darlehen zum Bilanzstichtag als kurzfristig ausgewiesen wird. Die Laufzeit des Darlehens endet am 31. Dezember 2017.

Die Finanzierungen der Objekte in Darmstadt wurden mit Wirkung ab dem 1. Juli 2014 bis zum 30. November bzw. 31. Dezember 2019 unter Berücksichtigung von Sondertilgungen in Höhe von EUR 5,94 Mio. prolongiert. Die Darlehen sind in gleichbleibenden Raten in Höhe von TEUR 426 bzw. TEUR 115 zu tilgen. Für das Darlehen mit einer Laufzeit bis 30. November 2019 sind Sondertilgungen in Höhe von insgesamt EUR 6 Mio. anteilig jeweils zum 30. Juni, beginnend ab 2015, über drei Jahre zu erbringen.

Sämtliche mit den finanzierenden Banken vereinbarten finanziellen Darlehensbedingungen wurden am Bilanzstichtag eingehalten.

6.8. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

IN TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
für Baumaßnahmen	4.614	1.601
für Immobilienbewirtschaftung	4.277	4.455
für Überzahlung von Nebenkostenvorauszahlungen	2.661	2.207
für Verkäufe von Objekten	534	1.034
für Kosten der Refinanzierung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung	0	13.482
Sonstige	2.524	706
Summe	14.610	23.485

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Ausgleich der im Vorjahr angefallenen Transaktionskosten für die Verschmelzung mit der PO REIT und der anschließenden Bar-kapitalerhöhung sowie der Kosten für die Refinanzierung der Akquisitionsdarlehen.

Der signifikante Anstieg der Verbindlichkeiten für Baumaßnahmen für Immobilien geht einher mit dem deutlich angestiegenen Investitionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr. Dies ist im Wesentlichen eine Folge des Unternehmenszusammenschlusses mit der PO REIT und der in diesen Objekten durchgeführten und noch nicht abgeschlossenen Baumaßnahmen.

6.9. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

IN TEUR	2014	2013
Grunderwerbsteuer	14.667	0
Erhaltene Kautionen	2.584	2.493
Vorausgezahlte Mieten	2.517	1.188
Personalverbindlichkeiten	1.495	649
Sicherheitseinbehalte	980	968
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	919	779
Übrige	603	274
Gesamt	23.765	6.351

Die zu entrichtende Grunderwerbsteuer im Zusammenhang mit dem Unternehmenszusammenschluss mit der PO REIT in Höhe von EUR 23 Mio. wurde bislang für ein Objekt vollständig und für weitere vier Objekte nur in Höhe von Abschlägen entrichtet.

Der Anstieg der Personalverbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der gestiegenen Anzahl an Mitarbeitern, unter anderem aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit der PO REIT, und betrifft im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus variablen Vergütungen, die erst im Folgejahr zur Auszahlung kommen.

Der Anstieg der übrigen sonstigen Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der ursprünglich über TEUR 443 passivierten Verbindlichkeit für die künftigen finanziellen Verpflichtungen aus der Schließung der Büroräumlichkeiten in München. Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführung unter „5.3. Verwaltungsaufwand“.

6.10. FINANZINSTRUMENTE

Das Risikomanagementsystem des Deutsche 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 2014 wie folgt dar:

IN TEUR	KREDITE UND FORDERUNGEN SOWIE SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN	BEIZULEGENDER ZEITWERT – SONSTIGES ERGEBNIS	BEIZULEGENDER ZEITWERT – ERFOLGS- WIRKSAM	NICHT FINANZIELLE VERMÖGENS- WERTE UND VERBINDLICH- KEITEN	SUMME
Finanzielle Vermögenswerte					
Derivative Finanzinstrumente	0	0	2.002	0	2.002
Summe langfristig	0	0	2.002	0	2.002
Derivative Finanzinstrumente	0	0	493	0	493
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	10.555	0	0	413	10.968
Summe kurzfristig	10.555	0	493	413	11.461
Summe finanzielle Vermögenswerte	10.555	0	2.495	413	13.463
Finanzielle Verbindlichkeiten					
Verzinsliche Darlehen, langfristiger Teil	972.279	0	0	0	972.279
Derivative Finanzinstrumente	0	11.566	30.655	0	42.221
Summe langfristig	972.279	11.566	30.655	0	1.014.500
Verzinsliche Darlehen, kurzfristiger Teil	78.173	0	0	0	78.173
Derivative Finanzinstrumente	0	2.748	9.405	0	12.153
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	36.608	0	0	2.517	39.125
Summe kurzfristig	114.781	2.748	9.405	2.517	129.451
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	1.087.060	14.314	40.060	2.517	1.143.951

Der Spalte „Beizulegender Zeitwert – sonstiges Ergebnis“ zugeordnete Finanzinstrumente sind zur Absicherung von Cashflows eingesetzte Zinssicherungsgeschäfte.

Zum 31. Dezember 2013:

IN TEUR	KREDITE UND FORDERUNGEN SOWIE SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN	BEIZULEGENDER ZEITWERT – SONSTIGES ERGEBNIS	NICHT FINANZIELLE VERMÖGENS- WERTE UND VERBINDLICH- KEITEN	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

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 beizulegende Zeitwert der von der Gesellschaft gehaltenen Derivate wird durch einen unabhängigen Gutachter mittels eines vereinfachten Discounted-Cashflow-Modells ermittelt. Bei der Fair-Value-Bewertung wird sowohl das Kreditausfallrisiko des Kontrahenten als auch das eigene Kreditausfallrisiko des bilanzierenden Unternehmens berücksichtigt. 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.

Wie auch im Vorjahr stellen die Buchwerte von sämtlichen zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Finanzinstrumenten einen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dar.

Aufgrund der Kurzfristigkeit der Zahlungsmittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Forderungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten ist die Einschätzung des Managements der Gesellschaft, dass die Buchwerte dieser finanziellen Vermögenswerte und Schulden den beizulegenden Zeitwerten zum 31. Dezember 2014 entsprechen.

Die verzinslichen Darlehen in Höhe von TEUR 1.050.452 (Vorjahr: TEUR 927.562) sowie die derivativen Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 54.374 (Vorjahr: TEUR 6.046) werden, wie auch im Vorjahr, in der Hierarchie beizulegender Zeitwerte in der Stufe 2 klassifiziert.

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

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 und -caps.

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

Die Zinsswaps werden monatlich bzw. vierteljährlich ausgetauscht. 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 designed, 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.

Im Geschäftsjahr 2014 ergaben sich gegenüber dem Vorjahr folgende wesentlichen Veränderungen des Bestands an derivativen Finanzinstrumenten:

ABLÖSUNG VON ZINSSICHERUNGSGESCHÄFTEN

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. Der in den sonstigen Rücklagen (kumuliertes Eigenkapital) erfasste Teil des Verlusts aus dem ehemaligen Sicherungsinstrument wurde vollständig erfolgswirksam aufgelöst (TEUR 1.366) und in den Finanzierungsaufwendungen ausgewiesen.

ABSCHLUSS VON ZINSSICHERUNGSGESCHÄFTEN BEI DER HOMER-REFINANZIERUNG

Für das Homer-Refinanzierungsdarlehen wurden am 19. Februar 2014 zwei Zinsswaps abgeschlossen. 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. Der Gesamtbetrag wurde zur Finanzierung des Ablösebetrages des ursprünglichen, oben genannten Swaps verwendet. Die Laufzeit der Swaps läuft jeweils bis zum 30. September 2018.

Zusätzlich wurden für das Homer-Refinanzierungsdarlehen am gleichen Tag zwei Zinscaps abgeschlossen. Die Gesellschaft hat eine einmalige fixe Prämie in Höhe von jeweils TEUR 1.175 gezahlt. Die Laufzeit der Zinscaps läuft jeweils bis zum 30. September 2018.

Die Zinssicherungsgeschäfte bei der Homer-Finanzierung valutieren zum 31. Dezember 2014 mit folgenden beizulegenden Zeitwerten:

ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE

IN TEUR	FESTZINS/ CAPRATE P. A.	NENNWERT	BEIZU- LEGENDER ZEITWERT
Swaps	1,6575 %	117.000	-6.442
Caps	1,2500 %	177.016	7
Gesamt negative Marktwerte			-6.442
Gesamt positive Marktwerte			7
Gesamt Nennwert		294.016	

Die Zinssicherungsgeschäfte bei der Homer-Finanzierung waren während der gesamten Berichtsperiode, für die die Sicherungsbeziehung definiert wurde, nicht als wirksam einzustufen. Die Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden dementsprechend sofort erfolgswirksam erfasst. Die Aufwendungen in Höhe von TEUR 5.261 werden in den Finanzierungsaufwendungen ausgewiesen.

ABSCHLUSS VON ZINSSICHERUNGSGESCHÄFTEN BEI DER HERKULES-REFINANZIERUNG

Für das Herkules-Refinanzierungsdarlehen wurden am 20. Februar 2014 drei Swapgeschäfte abgeschlossen. Zwei der drei Swaps haben eine Laufzeit bis zum 18. Dezember 2018, wohingegen ein Swap eine Laufzeit bis zum 18. Dezember 2020 besitzt.

Diese valutieren zum 31. Dezember 2014 mit folgenden beizulegenden Zeitwerten:

ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE

IN TEUR	FESTZINS/ CAPRATE P. A.	NENNWERT	BEIZU- LEGENDER ZEITWERT
Swaps	0,9375 %	159.176	-4.596
Swap	1,3280 %	175.724	-9.718
Gesamt negative Marktwerte			-14.314
Gesamt Nennwert		334.900	

Die Zinssicherungsgeschäfte bei der Herkules-Finanzierung erfüllen die Kriterien für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen und waren in der gesamten Berichtsperiode hoch wirksam. Der Verlust aus den Sicherungsinstrumenten in Höhe von TEUR 14.314 wird als sonstiges Ergebnis in der Rücklage zur Absicherung von Cashflows („Cashflow-Hedge-Rücklage“) erfasst.

ZINSSICHERUNGSGESCHÄFTE FÜR PRIME OFFICE PORTFOLIO

Die Zinssicherungsgeschäfte zu den Darlehen aus dem Prime Office Portfolio valutieren zum 31. Dezember 2014 mit folgenden beizulegenden Zeitwerten:

ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE

IN TEUR	FESTZINS/ CAPRATE P. A. ZUM 31.12.2014	31.12.2014	
		NENNWERT	BEIZULEGENDER ZEITWERT
Objekt			
Darmstadt (T-Online-Allee)			
Swap	3,7700 %	84.348	-13.104
Meerbusch (Earl-Bakken-Platz)			
Swap	4,2000 %	9.752	-399
Essen (Opernplatz)			
Swap	3,1200 %	19.099	-1.616
Essen (Alfredstraße)			
Swap	2,8600 %	30.122	-2.000
Cap	2,8600 %	12.910	0
Darmstadt (Deutsche-Telekom-Allee)			
Swap	5,2000 %	22.770	-5.228
Stuttgart (Breitwiesenstraße)			
Swap	3,0250 %	19.851	-2.537
Nürnberg (Richard-Wagner-Platz)			
Swap	3,0250 %	7.110	-908
Heilbronn (Bahnhofstraße)			
Swap	2,8600 %	12.012	-797
Cap	2,8600 %	5.148	0
Swap to Swap (Payer Swap)	4,6900 %	17.517	-3.659
Swap to Swap (Receiver Swap)	1,7400 %	17.517	2.488
Düsseldorf (Am Seestern)			
Swap	2,9175 %	27.302	-3.370
Gesamt positive Marktwerte			2.488
Gesamt negative Marktwerte			-33.618
Gesamt Nennwert		285.458	

Sämtliche Zinssicherungsgeschäfte aus dem Unternehmenszusammenschluss mit der PO REIT waren während der gesamten Berichtsperiode seit dem Zeitpunkt des Unternehmenszusammenschlusses, für die die Sicherungsbeziehung definiert wurde, nicht als wirksam einzustufen. Die Gewinne aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden dementsprechend sofort erfolgswirksam erfasst. Die diesbezüglichen Erträge in Höhe von TEUR 832 werden mindernd in den Finanzierungsaufwendungen berücksichtigt.

Im Rahmen der Umfinanzierung der Objekte Stuttgart/Nürnberg/Düsseldorf wurden die Festsätze der zur Absicherung der bisherigen Finanzierung bestehenden und fortgeführten Swaps gegen Einmalzahlungen in Höhe von insgesamt TEUR 5.000 an den Swap-Kontrahenten um 1,6325 sowie 1,66 Prozentpunkte mit Wirkung ab 31. März 2014 reduziert.

Der Receiver und der Payer Swap zur Absicherung der Finanzierung des Objektes „Alfredstraße“ in Essen wurden mit Wirkung zum 27. Juni 2014 gegen einen Betrag von insgesamt TEUR 3.773 abgelöst. Die Auszahlung des Ablösungsbetrags erfolgte im Juli 2014.

Infolge der Prolongation der Finanzierungen der beiden Objekte in Darmstadt wurden die dazugehörigen Zinssicherungsgeschäfte mit Wirkung zum 30. Juni 2014 angepasst.

Hierbei wurden die beiden Swaps zur Absicherung von zwei Darlehenstranchen zur Finanzierung des Objektes „T-Online-Allee“ in Darmstadt durch ein neues Zinssicherungsgeschäft abgelöst. Die Laufzeit des Swaps wurde gegenüber den Vorgängern um ein Jahr verlängert und so an die Laufzeit des Darlehens angepasst. Auch der Nominalbetrag sowie die Tilgungsstruktur des Swaps wurden an die des Darlehens angeglichen. So konnten die Festsätze der beiden Swaps um 0,56 bzw. 0,41 Prozentpunkte mit Wirkung ab 30. Juni 2014 auf 3,77 % reduziert werden.

Der Swap zur Absicherung der Finanzierung des Objektes „Deutsche-Telekom-Allee“ in Darmstadt wurde zum 30. Juni 2014 dahingehend angepasst, dass der variable Zinssatz von einem 1-Monats-EURIBOR auf einen 3-Monats-EURIBOR umgestellt wurde. Der Nominalbetrag sowie die Tilgungsstruktur des Swaps wurden an die des Darlehens angeglichen. Die Umstellungen führten zu Mehrkosten seitens der Gesellschaft, die sich unter anderem in einem höheren Festzinssatz von 0,39 Prozentpunkten gegenüber der ursprünglichen Zinssicherung widerspiegeln. Im Weiteren wurde eine Einmalzahlung in Höhe von TEUR 216 an den Swap-Kontrahenten vereinbart, die im Juli 2014 ausgezahlt wurde.

ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Der Zinssatz von variabel verzinslichen Finanzinstrumenten wird in Abständen von weniger als einem Jahr angepasst. Durch das Hedging 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 gewesen wären und alle anderen Variablen konstant gehalten würden, würden der Jahresüberschuss und das Eigenkapital des Konzerns zum 31. Dezember 2014 (und 31. Dezember 2013) wie folgt ansteigen/absinken:

ZINSEN	DIFFERENZ (BASISPUNKTE)	31. DEZEMBER 2014			31. DEZEMBER 2013		
		ZINS- INSTRUMENTE (IN TEUR)	EIGENKAPITAL (IN TEUR)	JAHRES- ÜBERSCHUSS (IN TEUR)	ZINS- INSTRUMENTE (IN TEUR)	EIGENKAPITAL (IN TEUR)	JAHRES- ÜBERSCHUSS (IN TEUR)
3-M.-EURIBOR	-100	-30.035	-30.035	-13.923	-379	-379	-379
3-M.-EURIBOR	-50	-14.829	-14.829	-6.883	-379	-379	-379
3-M.-EURIBOR	+50	14.754	14.754	7.021	635	635	635
3-M.-EURIBOR	+100	30.017	30.017	14.757	1.265	1.265	1.265

Der Anstieg der Sensitivität gegenüber dem Vorjahr geht einher mit dem Anstieg des Bestandes an derivativen Finanzinstrumenten. Im Rahmen der Refinanzierung der Akquisitionsdarlehen sowie des Unternehmenszusammenschlusses mit der PO REIT wurden neue Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen bzw. übernommen. Im Vorjahr bestand ein Zinsswap zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus dem Homer-Akquisitionsdarlehen.

LIQUIDITÄTSRISIKO

Der Konzern überwacht das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels eines periodischen Liquiditätsplanungstools.

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, nicht diskontierten Zahlungen:

GESCHÄFTSJAHR ZUM 31.12.2014

IN TEUR	BIS 2015	BIS 2016	BIS 2017	BIS 2018	BIS 2019	AB 2020	SUMME
Verzinsliche Darlehen	98.762	43.988	117.533	594.290	104.015	192.955	1.151.543
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	36.608	0	0	0	0	0	36.608
Derivative Finanzinstrumente	14.298	13.313	11.618	9.042	6.134	651	55.056

GESCHÄFTSJAHR ZUM 31.12.2013

IN TEUR	BIS 2014	BIS 2015	BIS 2016	BIS 2017	BIS 2018	AB 2019	SUMME
Verzinsliche Darlehen	927.562	0	0	0	0	0	927.562
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	29.406	0	0	0	0	0	29.406
Derivative Finanzinstrumente	6.046	0	0	0	0	0	6.046

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 Vereinbarungen mit Mietern und sonstigen Vertragspartnern bestehen Verpflichtungen von TEUR 4.723 (Vorjahr: TEUR 2.403).

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 2015 (Vorjahr: 31. Dezember 2014) und 31. Dezember 2017 (Vorjahr: 31. Dezember 2015), in einem Vertrag sind Sonderkündigungsrechte zu Gunsten des Konzerns vereinbart. Die Verträge verlängern sich jeweils um ein Jahr, falls nicht von einer Partei mit einer Frist von drei bzw. sechs Monaten gekündigt wird.

7.2. EVENTUALFORDERUNGEN

Wie auch im Vorjahr lagen zum Bilanzstichtag keine Eventualforderungen vor.

7.3. KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel (siehe „6.4. 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. Von diesem Guthaben hält die Gesellschaft einen Bestand von TEUR 17.351 (Vorjahr: TEUR 18.311), über die der Konzern nicht verfügen kann.

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

7.4. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Zum Konzernbilanzstichtag halten direkt beteiligte Fondsgesellschaften zusammen mehr als 50 % (Vorjahr: 100 %) der Anteile am Grundkapital der Gesellschaft. Sämtliche dieser 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, Los Angeles, Kalifornien, USA, beherrscht. Diese Unternehmen haben somit maßgeblichen Einfluss im Sinne von IAS 24 auf die Gesellschaft.

Die Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen entsprechen denen zu marktüblichen Bedingungen.

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

7.5. PERSONALSTAND

Im Geschäftsjahr 2014 beschäftigte die Gesellschaft und damit der Konzern im Durchschnitt 37 Mitarbeiter. Aus dem Unternehmenszusammenschluss mit der German Acorn sind 27 Arbeitsverhältnisse und mit der PO REIT sieben Arbeitsverhältnisse auf die Gesellschaft übergegangen.

7.6. VORSTAND

Mit Wirkung des Unternehmenszusammenschlusses mit der PO REIT zum 21. Januar 2014 wurde Alexander von Cramm, München, zum weiteren Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt.

Der Vorstand der Gesellschaft besteht zum 31. Dezember 2014 aus Jürgen Overath, Hennef, und Alexander von Cramm, München.

Die Vergütung der beiden Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr beträgt insgesamt TEUR 1.284 (Vorjahr: TEUR 163 für ein Vorstandsmitglied).

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 Anstellungsvertrag von Herrn Overath mit der German Acorn durch einen neuen, mit der Gesellschaft abgeschlossenen Anstellungsvertrag ersetzt. Somit stellen die Vergleichsangaben des Vorjahres anteilige Werte für drei Monate dar.

Hinsichtlich der Aufteilung der Vergütungsbestandteile auf die beiden Vorstandsmitglieder verweisen wir auf die ausführlichen Angaben im Vergütungsbericht als Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts.

7.7. AUFSICHTSRAT

Mit Wirkung des Unternehmenszusammenschlusses mit der PO REIT zum 21. Januar 2014 wurde der Aufsichtsrat von drei auf sechs Mitglieder erweitert. Der Aufsichtsrat setzte sich während des Geschäftsjahres 2014 wie folgt zusammen:

NAME	BERUF	MITGLIEDSCHAFTEN IN AUFSICHTSRÄTEN UND ANDEREN KONTROLLGREMIEEN IM SINNE DES § 125 ABS. 1 S. 5 AKTG
Hermann T. Dambach (Vorsitzender ab 22. Januar 2014)	Geschäftsführer der Oaktree GmbH, Frankfurt am Main	
Uwe E. Flach (stellvertretender Vorsitzender ab 22. Januar 2014)	Unternehmensberater	Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main (Vorsitzender des Aufsichtsrats) DZ Bank, Frankfurt am Main (Mitglied des Beirats) GSW Immobilien AG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Nebil Senman	Co-Managing Partner der Griffin Real Estate Sp.z.o.o., Warschau, Polen	
Edward P. Scharfenberg (ab 22. Januar 2014)	Rechtsanwalt	
Prof. Dr. Harald Wiedmann (ab 22. Januar 2014)	Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt, Steuerberater	ProSiebenSat1 Media AG, Unterföhring (Mitglied des Aufsichtsrats) Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Hamburg (Vorsitzender des Verwaltungsrats) Universal-Investment Gesellschaft mbH, Frankfurt am Main (Mitglied des Aufsichtsrats)
Caleb Kramer (ab 20. Mai 2014)	Managing Director der Oaktree Capital Management L.P. sowie der Oaktree Capital Group LLC, London	
Prof. Dr. h.c. Roland Berger (vom 22. Januar bis 5. Mai 2014)	Ehrenvorsitzender der Roland Berger Strategy Consultants GmbH, München	WMP EuroCom AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Deutsche Oppenheim Family Office AG, Grasbrunn (ehemals Wilhelm von Finck Deutsche Family Office AG) (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) Fresenius SE & Co. KGaA, Bad Homburg (Mitglied des Aufsichtsrats, Vorsitzender des Prüfungsausschusses) Fresenius Management SE, Bad Homburg (Mitglied des Aufsichtsrats) Schuler AG, Göppingen (Mitglied des Aufsichtsrats) GEOX S.p.a., Montebelluna, Italien (Director) RCS Mediagroup S.p.a., Mailand, Italien (Vizepräsident des Verwaltungsrats) Rocket Internet AG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) seit 1. September 2014

Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält 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 TEUR 75.000, verdoppelt sich die jeweilige feste Vergütung ab Beginn des darauf folgenden Geschäftsjahres. Besteht das betreffende Amt des Aufsichtsratsmitglieds nur während eines Teils eines Geschäftsjahres, wird die Vergütung nur zeitanteilig gewährt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 2014 Vergütungen gemäß § 14 der Satzung in Höhe von insgesamt TEUR 144 erhalten. Darüber hinaus wurden Auslagen in Höhe von insgesamt TEUR 13 ersetzt.

7.8. ANGABEN ZU GUTACHTERGEBÜHREN/ PRÜFUNGSHONORAR

Der Konzern hatte im Berichtsjahr Aufwendungen für Gutachtergebühren von CBRE GmbH, Frankfurt am Main, für die Bewertung der Immobilien in Höhe von TEUR 224 (Vorjahr: TEUR 47).

In der Hauptversammlung am 20. Mai 2014 wurde die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, zum Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2014 gewählt. Nachfolgend sind die für den Abschlussprüfer entstandenen Aufwendungen aufgeführt:

IN TEUR	2014	2013
Abschlussprüfung	296	217
Andere Bestätigungen	56	874
Sonstige Leistungen	46	1.115
	398	2.206

Die anderen Bestätigungen betreffen im Wesentlichen die prüferische Durchsicht der Quartals- und Halbjahresberichte 2014. Die anderen Bestätigungen des Vorjahres umfassen die Prüfung der Pro-forma-Finanzinformationen, die Prüfung der FFO-Schätzung sowie die Erteilung des Comfort Letters im Zusammenhang mit dem am 20. Januar 2014 gebilligten Wertpapierprospekt.

Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen steuerliche Beratungsleistungen. Die sonstigen Leistungen des Vorjahres beinhalten im Wesentlichen die Versicherungsaufwendungen für den Comfort Letter sowie die Kosten für die finanzielle und steuerliche Due Diligence im Rahmen der Verschmelzung mit der PO REIT.

7.9. EREIGNISSE NACH DEM KONZERNBILANZSTICHTAG

Mit Kaufvertrag vom 29. Januar 2015 wurde das Objekt „Ludwig-Erhard-Anlage“ in Frankfurt am Main zu einem Kaufpreis von TEUR 82.000 veräußert. Bei einer vorzeitigen vollständigen Zahlung des Kaufpreises zum 30. April 2015 reduziert sich dieser auf TEUR 78.500. Der Nutzen- und Lastenwechsel hat noch nicht stattgefunden.

Am 1. Februar 2015 hat der Nutzen- und Lastenwechsel des mit Kaufvertrag vom 21. November 2014 veräußerten Objektes „Hohenzollernring“ in Köln stattgefunden.

Köln, 24. März 2015

Der Vorstand


Alexander von Cramm


Jürgen Overath

EINBEZOGENE UNTERNEHMEN GEM. § 313 ABS. 2 HGB

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

GESELLSCHAFTEN

1	German Acorn PortfolioCo I GmbH
2	GA PortfolioCo I Verwaltungs GmbH
3	GA Regionen PortfolioCo I GmbH ¹
4	GA Objekt 2001 Beteiligungs GmbH ¹
5	GA Objekt 2003 Beteiligungs GmbH ¹
6	GA Objekt 2005 Beteiligungs GmbH ¹
7	GA Objekt 2007 Beteiligungs GmbH ¹
8	GA Objekt 2008 Beteiligungs GmbH ¹
9	GA Objekt 2009 Beteiligungs GmbH ¹
10	GA Objekt 2010 Beteiligungs GmbH ¹
11	GA Objekt 2011 Beteiligungs GmbH ¹
12	GA Objekt 2012 Beteiligungs GmbH ¹
13	GA Objekt 2001 Dortmund GmbH & Co. KG ²
14	GA Objekt 2003 Ratingen GmbH & Co. KG ²
15	GA Objekt 2005 Böblingen GmbH & Co. KG ²
16	GA Objekt 2007 Köln GmbH & Co. KG ²
17	GA Objekt 2008 Düsseldorf GmbH & Co. KG ²
18	GA Objekt 2009 Bonn GmbH & Co. KG ²
19	GA Objekt 2010 München GmbH & Co. KG ²
20	GA Objekt 2011 Frankfurt GmbH & Co. KG ²
21	GA Objekt 2012 Berlin GmbH & Co. KG ²
22	GA Fixtures and Facility Management PortfolioCo I GmbH
23	German Acorn PortfolioCo II GmbH
24	GA 5. Objekt 1004 Verwaltungs GmbH
25	GA 6. Objekt 1007 Verwaltungs GmbH
26	GA 7. Objekt 1008 Verwaltungs GmbH
27	GA 8. Objekt 1011 Verwaltungs GmbH
28	GA 10. Objekt 1014 Verwaltungs GmbH
29	GA 11. Objekt 1015 Verwaltungs GmbH
30	GA 12. Objekt 1016 Verwaltungs GmbH

GESELLSCHAFTEN

31	GA 13. Objekt 1019 Verwaltungs GmbH
32	GA 14. Objekt 1020 Verwaltungs GmbH
33	GA 15. Objekt 1021 Verwaltungs GmbH
34	GA 17. Objekt 1024 Verwaltungs GmbH
35	GA 18. Objekt 1027 Verwaltungs GmbH
36	GA 19. Objekt 1028 Verwaltungs GmbH
37	GA 20. Objekt 1030 Verwaltungs GmbH
38	GA 21. Objekt 1034 Verwaltungs GmbH
39	GA 23. Objekt 1036 Verwaltungs GmbH
40	GA 24. Objekt 1037 Verwaltungs GmbH
41	GA 25. Objekt 1038 Verwaltungs GmbH
42	GA 26. Objekt 1039 Verwaltungs GmbH
43	GA 27. Objekt 1040 Verwaltungs GmbH
44	GA 28. Objekt 1042 Verwaltungs GmbH
45	GA 29. Objekt 1043 Verwaltungs GmbH
46	GA 32. Objekt 1046 Verwaltungs GmbH
47	GA 34. Objekt 1048 Verwaltungs GmbH
48	GA 35. Objekt 1049 Verwaltungs GmbH
49	GA 5. Objekt 1004 Beteiligungs GmbH ¹
50	GA 6. Objekt 1007 Beteiligungs GmbH ¹
51	GA 7. Objekt 1008 Beteiligungs GmbH ¹
52	GA 8. Objekt 1011 Beteiligungs GmbH ¹
53	GA 10. Objekt 1014 Beteiligungs GmbH ¹
54	GA 11. Objekt 1015 Beteiligungs GmbH ¹
55	GA 12. Objekt 1016 Beteiligungs GmbH ¹
56	GA 13. Objekt 1019 Beteiligungs GmbH ¹
57	GA 14. Objekt 1020 Beteiligungs GmbH ¹
58	GA 15. Objekt 1021 Beteiligungs GmbH ¹
59	GA 17. Objekt 1024 Beteiligungs GmbH ¹
60	GA 18. Objekt 1027 Beteiligungs GmbH ¹

GESELLSCHAFTEN

61	GA 19. Objekt 1028 Beteiligungs GmbH ¹
62	GA 20. Objekt 1030 Beteiligungs GmbH ¹
63	GA 21. Objekt 1034 Beteiligungs GmbH ¹
64	GA 23. Objekt 1036 Beteiligungs GmbH ¹
65	GA 24. Objekt 1037 Beteiligungs GmbH ¹
66	GA 25. Objekt 1038 Beteiligungs GmbH ¹
67	GA 26. Objekt 1039 Beteiligungs GmbH ¹
68	GA 27. Objekt 1040 Beteiligungs GmbH ¹
69	GA 28. Objekt 1042 Beteiligungs GmbH ¹
70	GA 29. Objekt 1043 Beteiligungs GmbH ¹
71	GA 32. Objekt 1046 Beteiligungs GmbH ¹
72	GA 34. Objekt 1048 Beteiligungs GmbH ¹
73	GA 35. Objekt 1049 Beteiligungs GmbH ¹
74	GA 5. Objekt 1004 Bruchsal GmbH & Co. KG ²
75	GA 6. Objekt 1007 Darmstadt GmbH & Co. KG ²
76	GA 7. Objekt 1008 Dreieich GmbH & Co. KG ²
77	GA 8. Objekt 1011 Düsseldorf GmbH & Co. KG ²
78	GA 10. Objekt 1014 Erlangen GmbH & Co. KG ²
79	GA 11. Objekt 1015 Eschborn GmbH & Co. KG ²
80	GA 12. Objekt 1016 Eschborn GmbH & Co. KG ²
81	GA 13. Objekt 1019 Frankfurt GmbH & Co. KG ²
82	GA 14. Objekt 1020 Frankfurt GmbH & Co. KG ²
83	GA 15. Objekt 1021 Frankfurt GmbH & Co. KG ²
84	GA 17. Objekt 1024 Frankfurt GmbH & Co. KG ²
85	GA 18. Objekt 1027 Hamburg GmbH & Co. KG ²
86	GA 19. Objekt 1028 Kaiserslautern GmbH & Co. KG ²
87	GA 20. Objekt 1030 Köln GmbH & Co. KG ²
88	GA 21. Objekt 1034 Ludwigsburg GmbH & Co. KG ²
89	GA 23. Objekt 1036 Neuss GmbH & Co. KG ²
90	GA 24. Objekt 1037 Nürnberg GmbH & Co. KG ²

GESELLSCHAFTEN

91	GA 25. Objekt 1038 Ratingen GmbH & Co. KG ²
92	GA 26. Objekt 1039 Recklinghausen GmbH & Co. KG ²
93	GA 27. Objekt 1040 Stuttgart GmbH & Co. KG ²
94	GA 28. Objekt 1042 Trier GmbH & Co. KG ²
95	GA 29. Objekt 1043 Weiterstadt GmbH & Co. KG ²
96	GA 32. Objekt 1046 Frankfurt GmbH & Co. KG ²
97	GA 34. Objekt 1048 Ismaning GmbH & Co. KG ²
98	GA 35. Objekt 1049 Ismaning GmbH & Co. KG ²
99	GA Region Nord GmbH ¹
100	GA Region Süd GmbH ¹
101	GA Region Mitte GmbH ¹
102	GA Region Leipzig GmbH ¹
103	GA Fixtures and Facility Management PortfolioCo II GmbH

¹ Die Gesellschaft nimmt die Erleichterungsvorschrift des § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch.

² Die Gesellschaft nimmt die Befreiungsvorschrift des § 264b HGB in Anspruch.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der DO Deutsche Office AG (vormals: 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 vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 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, 24. März 2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Völker

Galden

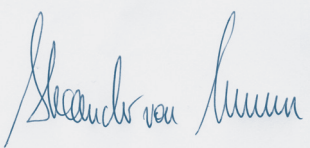
Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der DO Deutsche 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 24. März 2015

	
Alexander von Cramm	Jürgen Overath

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

der Aufsichtsrat der DO Deutsche Office AG informiert im nachfolgenden Bericht über seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014.

Im Mittelpunkt der Tätigkeiten des Aufsichtsrats standen zunächst die Verschmelzung der Gesellschaft mit der Prime Office REIT-AG, München, die am 21. Januar 2014 durch Eintragung in das Handelsregister vollzogen wurde, sowie die in diesem Zusammenhang erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung mit einem Bruttoemissionserlös von EUR 130,4 Mio. Durch die Kapitalmaßnahme verbesserte die Deutsche Office ihre Eigenkapitalausstattung und reduzierte den Verschuldungsgrad (Loan to Value) zunächst auf rund 58 Prozent und senkte diesen im weiteren Jahresverlauf durch weitere vorzeitige Rückführung von Darlehen auf knapp unter 55 Prozent.

Die Integration der verschmolzenen Gesellschaften konnte bereits zur Jahresmitte und damit schneller als erwartet am Standort in Köln abgeschlossen werden. Im Zuge dessen hat der Vorstand unter Zustimmung des Aufsichtsrats die Umfirmierung in Deutsche Office als Büroimmobilienunternehmen mit Fokus auf deutsche Metropolregionen bzw. Ballungsräume vorgeschlagen, die im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlungen am 20. Mai 2014 beschlossen und am 7. Juli 2014 in das Handelsregister eingetragen wurde.

Im Mittelpunkt der Beratungen des Aufsichtsrats standen darüber hinaus auch im Geschäftsjahr 2014 die operative Entwicklung der Gesellschaft im Kontext des konjunkturellen Umfelds und des Immobilienmarktes in Deutschland, die grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung und der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft sowie die Unternehmensfinanzierung.

Im zweiten Halbjahr beschäftigte sich der Aufsichtsrat intensiv mit dem Verkaufsprozess des Westend-Ensembles in Frankfurt, den der Vorstand aufgrund der im August 2014 positiv beschiedenen Bauvorausfrage durch die Stadt Frankfurt initiiert hatte.

BERATUNG UND ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Der Aufsichtsrat der Deutschen Office hat während des Geschäftsjahres 2014 die ihm nach Gesetz und Satzung zu-

kommenden 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 Aufsichtsrats erforderlich war, haben die Mitglieder des Aufsichtsrats die entsprechenden Vorlagen sorgfältig geprüft und auf Basis schriftlicher und mündlicher Informationen die Beschlüsse gefasst.

PERSONALIA DES AUFSICHTSRATS

Nach Maßgabe der §§ 95 und 96 AktG i.V.m. § 9 der Satzung setzt sich der Aufsichtsrat der Gesellschaft aus sechs Mitgliedern zusammen.

Die amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrats sind demnach Herr Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Herr Uwe E. Flach, Herr Caleb Kramer, Herr Nebil Senman, Herr Edward P. Scharfenberg und Herr Prof. Dr. Harald Wiedmann.

Herr Prof. Dr. h. c. Roland Berger hat die Gesellschaft am 4. April 2014 darüber in Kenntnis gesetzt, dass er sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats unter Einhaltung der gesetzlichen Frist mit Ablauf des 5. Mai 2014 niederlegt. Der Nominierungsausschuss hat vorgeschlagen, der Hauptversammlung der Gesellschaft die Wahl von Herrn Caleb Kramer als Mitglied des Aufsichtsrats und für zwei Jahre ab dem Zeitpunkt der Bestellung vorzuschlagen. Die Wahl erfolgte in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 20. Mai 2014.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS UND SEINER AUSSCHÜSSE

Im Jahr 2014 fanden sieben ordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. Zudem wurden in insgesamt vier Fällen Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst. Kein Mitglied des Aufsichtsrats 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 entweder telefonisch zugeschaltet oder haben ihre Stimme durch ein anderes Mitglied des Aufsichtsrats überbringen lassen. 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 den Vorstandsmitgliedern Herrn Alexander von Cramm und Herrn Jürgen Overath intensive und regelmäßige Gespräche über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle.

In seiner Sitzung am 15. Januar 2014 befasste sich der Aufsichtsrat mit der Refinanzierung der Herkules- und Homer-Darlehen.

Die Sitzung am 22. Januar 2014 stellte die konstituierende Sitzung des auf sechs Mitglieder erweiterten Aufsichtsrats nach Wirksamwerden der Verschmelzung der Prime Office REIT-AG auf die Gesellschaft dar. In dieser Sitzung wählte der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Herrn Hermann T. Dambach zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Herr Uwe E. Flach gewählt. Ferner legte der Aufsichtsrat die Besetzung der einzelnen Ausschüsse fest und verabschiedete die Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat.

Im Zentrum der Sitzung des Aufsichtsrats vom 25. März 2014 stand die Diskussion des Einzelabschlusses und des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2013. In der Sitzung billigte der Aufsichtsrat den Einzelabschluss zum 31. Dezember 2013 sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013, die damit festgestellt wurden. Er fasste zudem den Beschluss über seinen Bericht an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2013. Die bereits in der Sitzung am 25. März 2014 diskutierte Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung am 20. Mai 2014 wurde im Wege einer schriftlichen Beschlussfassung am 25. April 2014 final verabschiedet.

In seiner Sitzung vom 20. Mai 2014 befasste sich der Aufsichtsrat mit der Geschäftsentwicklung der Gesellschaft seit Jahresbeginn. Der Vorstand berichtete ausführlich über den bisherigen Geschäftsverlauf in 2014. Zudem wurde über die Fortschritte und den Status der Integration im Zuge der Verschmelzung berichtet. Da die Integration bereits nahezu abgeschlossen war, beschloss der Aufsichtsrat, den Fusionsintegrationsausschuss aufzulösen. Nach der Wahl von Herrn Kramer durch die Hauptversammlung zum Aufsichtsratsmitglied besetzte der Aufsichtsrat seine Ausschüsse neu.

Am 1. August 2014 standen der Halbjahresfinanzbericht, die operative Entwicklung der Gesellschaft und die Entwicklung des Vermietungsgeschäfts im Mittelpunkt der Sitzung. Ferner genehmigte der Aufsichtsrat verschiedene nach der Geschäftsordnung des Vorstands zustimmungspflichtige Geschäfte, insbesondere Mietvertragsabschlüsse.

In der Sitzung vom 31. Oktober 2014 beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit den Quartalergebnissen zum 30. September 2014 und genehmigte den Abschluss verschiedener Mietverträge. Eingehend diskutierte er den Status verschiedener Verkaufsaktivitäten, insbesondere den Status hinsichtlich des initiierten strukturierten Verkaufsprozesses des Westend-Ensembles.

Am 10. Dezember 2014 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Bericht des Vorstands zur Geschäftslage und der vom Vorstand vorgelegten Budgetplanung sowie mit Themen des Risikomanagements. Der Aufsichtsrat diskutierte darüber hinaus die Angemessenheit der Vorstandsvergütung, insbesondere auch im Verhältnis zur Vergütung des oberen Führungskreises und der Belegschaft der Deutschen Office insgesamt unter Festlegung der relevanten Abgrenzungskriterien und auch in der zeitlichen Entwicklung. Darüber hinaus erörterte er und fasste Beschluss über die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Nach seiner gegenwärtigen Geschäftsordnung hat der Aufsichtsrat der Deutschen Office derzeit die folgenden Ausschüsse gebildet: Präsidialausschuss, Nominierungsausschuss, Prüfungsausschuss sowie den Immobilien- und Finanzierungsausschuss.

Sie dienen der Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit und der Behandlung komplexer Sachverhalte.

Der Präsidialausschuss koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, bereitet die Sitzungen des Aufsichtsrats vor und setzt sich zusammen aus Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Uwe E. Flach und Caleb Kramer. In 2014 fasste der Präsidialausschuss einen Beschluss zur Auszahlung der PSUs im Rahmen des den früheren Prime Office REIT-AG Mitarbeitern gewährten Incentivierungsprogramms.

Der Nominierungsausschuss bereitet Personalentscheidungen des Aufsichtsrats, insbesondere hinsichtlich der Zusammensetzung des Vorstands, vor. Der Ausschuss setzt sich zusammen aus Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Uwe E. Flach und Caleb Kramer. Er befasste sich in 2014 vor allem mit der Nachfolgesuche für Herrn Prof. Berger. In seiner Sitzung vom 4. April 2014 beschloss der Nominierungsausschuss, Herrn Caleb Kramer der Hauptversammlung zur Wahl vorzuschlagen.

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 Wiedmann (Vorsitzender), Uwe E. Flach und Nebil Senman.

In 2014 trat der Prüfungsausschuss zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen und fasste darüber zwei Beschlüsse im schriftlichen Verfahren. In den Sitzungen des Prüfungsausschusses wurden der Jahresabschluss 2013 der Gesellschaft unter Einbeziehung des Abschlussprüfers (Sitzung vom 25. März 2014), der Quartalsabschluss für das erste Quartal 2014 (Sitzung vom 5. Mai 2014), der Halbjahresabschluss (Sitzung vom 1. August 2014) und der Neunmonatsabschluss zum 30. September 2014 (Sitzung vom 31. Oktober 2014) jeweils eingehend diskutiert und gebilligt. Daneben befasste sich der Prüfungsausschuss vor allem mit den vorgelegten Berichten zum Risikomanagement und den erfassten wesentlichen Risiken sowie der Überarbeitung der Compliance-Grundsätze und Verfahren der Gesellschaft, einschließlich der Wirksamkeit des Kontrollsystems.

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 Aufsichtsrats bedarf. Der Immobilien- und Finanzierungsausschuss setzt sich wie folgt zusammen: Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Nebil Senman und Edward P. Scharfenberg.

Der Immobilien- und Finanzierungsausschuss erörterte in seiner Sitzung am 21. November 2014 vor allem den Status der verschiedenen Verkaufsaktivitäten der Gesellschaft. Ferner besprach er die Planannahmen des Business Plans 2015–2017, anhand derer auch die Strategie für mögliche Zukäufe sowie Refinanzierungen in 2015 diskutiert wurde.

Die 2014 gebildeten Sonderausschüsse zur Kapitalerhöhung, zur Fusionsintegration (in insgesamt drei Sitzungen erörterte dieser Ausschuss jeweils den Stand der Integration der Prime Office REIT-AG in die Gesellschaft und sprach die weitere Vorgehensweise mit dem Vorstand ab) sowie zur strategischen Ausrichtung der Gesellschaft wurden im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2014 wieder aufgelöst, da die Projekte, in deren Zusammenhang die Ausschüsse gebildet worden waren, abgeschlossen wurden.

CORPORATE GOVERNANCE

Zu einer verantwortungsvollen und wertorientierten Unternehmensführung gehört auch die Umsetzung des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK), der bei der Deutschen Office bereits weitestgehend umgesetzt ist. Im Zuge der Zulassung der Aktien der Deutschen Office zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse im Januar 2014 hat die Gesellschaft entsprechend den Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex erstmals im Dezember 2014 die Entsprechenserklärung abgegeben und auf der Unternehmenswebsite unter www.deutsche-office.de veröffentlicht. Die Entsprechenserklärung wird den Aktionären auf der Website dauerhaft zugänglich gemacht.

Es bestehen keine tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte zwischen den Pflichten der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft sowie ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen.

PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES 2014 SOWIE DES ABHÄNGIGKEITSBERICHTS

Hinsichtlich des Abhängigkeitsberichtes des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2014 und des hierzu erstellten Prüfungsberichtes des Abschlussprüfers hat der Aufsichtsrat in der Aufsichtsratssitzung vom 24. März 2015 Folgendes zu Protokoll gegeben:

„Der Abhängigkeitsbericht zeigt auf, dass die Deutsche Office 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 seiner Sitzung am 24. März 2015 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 Lageberichtes zum 31. Dezember 2014 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 24. März 2015 verabschiedete der Aufsichtsrat den Bericht des Aufsichtsrats, die Erklärung der Unternehmensführung sowie den Vergütungsbericht in der vorliegenden Fassung.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern der Deutschen Office für das hohe persönliche Engagement und die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Köln, den 24. März 2015

Hermann T. Dambach
Vorsitzender des Aufsichtsrats

CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 289A HGB

Vorstand und Aufsichtsrat der DO Deutsche Office AG („Deutsche Office“) arbeiten im Sinne des Unternehmens vertrauensvoll und eng zusammen und sind sich ihrer Verantwortung gegenüber Aktionären, Mietern sowie 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 u. a. auch eine aktive, nachhaltige und transparente Berichterstattung bzw. Kommunikation für die Deutsche Office von Bedeutung.

DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX UND ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄSS § 161 AKTG

Zu einer verantwortungsvollen und wertorientierten Unternehmensführung gehört auch die Umsetzung des DCGK. Die Gesellschaft ist seit Januar 2014 börsennotiert. Im Zuge der Zulassung der Aktien zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse hat die Deutsche Office entsprechend den Vorgaben des DCGK im Geschäftsjahr 2014 erstmals die Entsprechenserklärung abgegeben und diese auch auf der Unternehmenswebsite der Deutschen Office unter www.deutsche-office.de/Investoren/Corporate-Governance/Entsprechenserklärung veröffentlicht. Die Deutsche Office macht diese und künftige Entsprechenserklärungen den Aktionären dauerhaft zugänglich.

WORTLAUT DER ENTSPRECHENSERKLÄRUNG VOM DEZEMBER 2014

„Nach § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Aktiengesellschaft jährlich zu erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der ‚Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex‘ entsprochen wurde oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht.“

Die Gesellschaft ist seit Januar 2014 börsennotiert. Im Zuge der Zulassung der Aktien zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse gibt die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2014, entsprechend den Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK), erstmals die Entsprechenserklärung ab, veröffentlicht diese auf der Unternehmenswebsite der DO Deutsche Office AG („Deutsche Office“) unter www.deutsche-office.de und macht diese den Aktionären dauerhaft zugänglich.

Die Deutsche Office entspricht derzeit und wird in Zukunft den Empfehlungen des DCGK in der zuletzt geltenden Fassung vom 24. Juni 2014 entsprechen mit folgenden Ausnahmen:

Abweichend von Ziffer 3.8. des DCGK war ein Selbstbehalt bei der D&O-Versicherung gemäß den Versicherungsbedingungen in Bezug auf die Aufsichtsratsmitglieder zum Zeitpunkt der Zulassung der Aktien zum Handel im Januar 2014 zunächst nicht vereinbart. Die nach dem DCGK vorgesehenen Selbstbehaltsvereinbarungen wurden inzwischen eingeführt.

Anders als in Ziffer 4.2.1. des DCGK vorgesehen, besteht der Vorstand zwar aus mehreren Personen, doch wurde kein Sprecher oder Vorsitzender benannt. Vielmehr ergänzen und vertreten sich die beiden Mitglieder des Vorstands gegenseitig; entsprechend ihrer klar definierten Ressortverteilung beraten sie sich regelmäßig mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden und informieren ihn über Entwicklungen, die für die Deutsche Office von wesentlicher Bedeutung sind. Bei dieser Sachlage sind Vorstand und Aufsichtsrat der Auffassung, dass die Benennung eines Sprechers oder Vorsitzenden keine Vorteile für die Gesellschaft mit sich bringt.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutschen Office werden bei ihren Personalentscheidungen weiterhin die gesetzlichen Bestimmungen beachten und die beruflichen und persönlichen Qualifikationen der jeweiligen Kandidaten, unabhängig von deren Geschlecht, berücksichtigen. Vorstand und Aufsichtsrat achten in diesem Rahmen in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich auf Vielfalt (Diversity) und streben eine angemessene Berücksichtigung von Frauen an.

Abweichend von Ziffer 5.4.1. Absatz 2 des DCGK hat der Aufsichtsrat konkrete Ziele im Sinne dieser Vorschrift bisher nicht festgelegt. Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, dass bei der überschaubaren Größe eines Aufsichtsrats mit sechs Mitgliedern die im Einzelfall bestmögliche Besetzung nicht von der vorherigen Festlegung von Zielen abhängt. Die Berücksichtigung von Frauen wurde seit dem Börsengang und wird bei künftigen Neubesetzungen angestrebt, sofern geeignete Kandidatinnen zur Verfügung stehen.

Die Gesellschaft entspricht derzeit nicht in vollem Umfang der Empfehlung in Ziffer 4.2.3. des DCGK zur Festlegung betragsmäßiger Höchstgrenzen der Vorstandsvergütung insgesamt und ihrer variablen Bestandteile. Der Vorstandsvertrag mit Herrn Overath enthält eine Begrenzung der einzelnen festen und variablen Vergütungsbestandteile. Der Zuschuss zur Krankenversicherung ist nicht betragsgemäß, sondern auf die Hälfte der Höchstbeträge in der gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung begrenzt. Zusätzlich zu den festen und variablen Vergütungselementen kann Herrn Overath für eine außerordentliche Leistung eine angemessene Sondervergütung gewährt werden. Eine etwaige Gewährung erfolgt nach billigem Ermessen des Aufsichtsrats, eine betragsmäßige Höchstgrenze hat der Aufsichtsrat bisher nicht festgelegt. Da damit die wesentlichen Vergütungsbestandteile entweder Höchstgrenzen unterliegen oder vom Aufsichtsrat festzulegen sind, ist nach Ansicht des insoweit zuständigen Aufsichtsrats die Festlegung einer betragsmäßigen Gesamt-Höchstgrenze entbehrlich. Der Vorstandsvertrag mit Herrn von Cramm beruht auf seinem Altvertrag mit der auf die Gesellschaft verschmolzenen Prime Office REIT-AG. Aufgrund der verschmelzungsbedingt spezifischen Umstände wurde von der Einführung einer Höchstgrenze bei einem variablen Vergütungselement und der Gesamtvergütung abgesehen. Eine Beachtung der Empfehlung in Ziffer 4.2.3. des DCGK wird vom Aufsichtsrat unter Berücksichtigung der Entwicklung der variablen Vergütungsbestandteile der Vorstandsmitglieder im Rahmen zukünftiger Vertragsverhandlungen geprüft. Entsprechend Ziffer 4.2.5. des DCGK beabsichtigt die Gesellschaft in den Vergütungsberichten

für den Zeitraum ab dem Geschäftsjahr 2014 die Darstellung von zusätzlichen Einzelheiten der Vergütung unter Gebrauch der empfohlenen Mustertabellen.

Aufgrund der im Januar 2014 in das Handelsregister eingetragenen Verschmelzung sowie der im Februar 2014 durchgeführten Barkapitalerhöhung haben die Arbeiten am Jahresabschluss und am Konzernabschluss projektbedingt bis Ende März 2014 gedauert, sodass die Veröffentlichung des Jahresabschlusses bzw. des Konzernabschlusses erst Anfang April 2014 erfolgte. Damit wurde Ziffer 7.1.2. des DCGK, wonach der Konzernabschluss binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende veröffentlicht werden soll, nicht erfüllt. In Zukunft wird der Ziffer 7.1.2. des DCGK auch diesbezüglich wieder entsprochen.

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats ist in der Satzung der Deutschen Office festgelegt worden. Abweichend von Ziffer 5.4.6. des DCGK wird keine gesonderte Vergütung für den Vorsitz oder die Mitgliedschaft in Ausschüssen gewährt. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat sechs Mitglieder, die alle intensiv mit Angelegenheiten der Gesellschaft befasst sind und alle in mindestens einem Ausschuss mitarbeiten. Bei dieser Sachlage erachtet der Aufsichtsrat den Verzicht auf eine weitere Differenzierung nach Maßgabe der Mitarbeit in Ausschüssen als angemessen.

Der Empfehlung in Ziffer 5.4.1. des DCGK (Festlegung einer Altersgrenze für Mitglieder des Aufsichtsrats) wurde zum Zeitpunkt der Zulassung der Aktien zum Handel im Januar 2014 zunächst nicht gefolgt, weil hierfür aus Sicht der Gesellschaft vor dem Börsengang kein Bedürfnis bestand. Eine Altersgrenze wurde jedoch in der ersten Sitzung des Aufsichtsrats im Januar 2014 nach Zulassung der Aktien zum Handel mit Verabschiedung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat eingeführt, sodass die Gesellschaft seitdem Ziffer 5.4.1. des DCGK entspricht.“

ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens vertrauensvoll und eng zusammen. Vor diesem Hintergrund stehen Aufsichtsrat und Vorstand in regelmäßigem Kontakt und pflegen einen intensiven Austausch.

Es ist das Ziel, für den langfristigen Bestand der Deutschen Office und eine nachhaltige Wertschöpfung zu sorgen. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für deutsche Aktiengesellschaften besteht für die Deutsche Office ein duales Führungssystem. Dieses stellt die personelle Trennung von Leitungs- und Überwachungsorgan sicher.

ARBEITSWEISE DES VORSTANDS

Die Deutsche Office 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 Deutschen Office 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 Deutschen Office 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 Deutschen Office 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 AUFSICHTSRATS

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 Aufsichtsrats.

Die Amtszeiten der Mitglieder des Aufsichtsrats sind wie folgt: Bis 2017 sind die Herren Hermann T. Dambach, Uwe E. Flach, Caleb Kramer, Edward P. Scharfenberg und Nebil Senman Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft. Die Amtszeit von Herrn Professor Dr. Harald Wiedmann endet 2019.

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 Deutschen Office zur Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit und der Behandlung komplexer Sachverhalte folgende Ausschüsse gebildet: den Präsidialausschuss, den Nominierungsausschuss, den Prüfungsausschuss sowie den Immobilien- und Finanzierungsausschuss.

- 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 Aufsichtsratssitzungen, 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 aus Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Uwe E. Flach und Caleb Kramer zusammen.

- Der Nominierungsausschuss bereitet Personalentscheidungen des Aufsichtsrats, insbesondere hinsichtlich der Wahlvorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung, vor. Der Ausschuss setzt sich zusammen aus Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Uwe E. Flach und Caleb Kramer.
- Der Prüfungsausschuss bereitet die Entscheidungen des Aufsichtsrats 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 Aufsichtsrats bedarf. Der Immobilien- und Finanzierungsausschuss setzt sich wie folgt zusammen: Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Nebil Senman und Edward P. Scharfenberg.

Der zeitlich befristete, zusätzliche Fusionsintegrationsausschuss hat den Aufsichtsrat in seiner Aufgabe unterstützt, den Vorstand bei der Zusammenführung der verschmolzenen Gesellschaften zu beraten. Dazu bedurfte es einer Harmonisierung der beiden Unternehmensorganisationen und der Erarbeitung einheitlicher Standards, die für die Anschaffung, Finanzierung, Verwaltung, Überwachung und Verwertung von Immobilien sowie die damit zusammenhängende Berichterstattung, Kommunikation und Veröffentlichungen gelten. Der Ausschuss für Fusionsintegration setzte sich zusammen aus den Herren Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Uwe E. Flach und Nebil Senman. Da der Integrationsprozess der ehemaligen Prime Office REIT-AG in die Deutsche Office am Standort in Köln schneller als erwartet verlief, konnte der zunächst gebildete Fusionsintegrationsausschuss in der Sitzung des Aufsichtsrats am 20. Mai 2014 aufgelöst werden.

Der ad-hoc gebildete Ausschuss Kapitalerhöhung, der sich aus den Herren Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Uwe E. Flach und Nebil Senman zusammensetzt, wurde nach erfolgreichem Abschluss der Transaktion im Februar 2014 ebenfalls nicht mehr benötigt.

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.

VERGÜTUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Das Vergütungssystem für Vorstand und Aufsichtsrat der Deutschen Office wird in dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2014, der integraler Bestandteil des Lageberichts ist, beschrieben.

WESENTLICHE UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

COMPLIANCE

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 Deutschen Office hin und steht vor diesem Hintergrund im direkten Austausch mit seinen Mitarbeitern, denn der Ruf des Unternehmens und das Vertrauen der Aktionäre, der Mieter und der Geschäftspartner hängen von den Mitarbeitern der Deutschen Office ab. Vor diesem Hintergrund hat die Deutsche Office ein Compliance-System erarbeitet und einen Verhaltenskodex verabschiedet, der u. a. 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 Aufsichtsrats.

DIRECTOR'S DEALINGS BZW. MELDEPFLICHTIGE WERTPAPIERGESCHÄFTE

Nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) 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 Deutschen Office, 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 2014 erfolgten nach § 15a WpHG meldepflichtige Transaktionen (Director's Dealings): Das Vorstandsmitglied Jürgen Overath erwarb im Rahmen der Kapitalerhöhung durch Ausübung von Bezugsrechten am 11. Februar 2014 3.512 Aktien der Deutschen Office 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 Deutschen Office mit einem Geschäftsvolumen von EUR 90.944. Das Geschäft erfolgte auf XETRA zu einem Kurs von EUR 2,842.

AKTIENBESITZ VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Das Vorstandsmitglied Jürgen Overath hielt am 10. März 2015 insgesamt 13.612 Aktien der Deutschen Office. Herr Prof. Dr. Harald Wiedmann ist Mitglied des Aufsichtsrats und hielt am 10. März 2015 insgesamt 64.000 Aktien der Deutschen Office.

UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION

Die Deutsche Office 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 der Hauptversammlung auch Analysten- und Pressekonferenzen ab.

In der Kommunikation mit der Öffentlichkeit befolgt die Deutsche Office 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 sowie der Finanzkalender mit allen wesentlichen Unternehmensterminen. Zudem befinden sich die auf der Unternehmenswebsite umfangreiche Informationen zur Aktie, zum Kursverlauf sowie zu Director's Dealings, d.h. Informationen über den Erwerb bzw. Verkauf von Aktien der Gesellschaft oder sich darauf beziehenden Finanzinstrumente gemäß § 15a WpHG.

RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

Neben dem nach §§ 264 ff. HGB aufzustellenden handelsrechtlichen Jahresabschluss stellt die Deutsche Office nach §§ 290 ff. HGB i. V. m. § 315a HGB einen Konzernabschluss auf Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS) auf. Zudem veröffentlicht die Deutsche Office 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 20. Mai 2014 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.

Im März 2015

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

VERGÜTUNGSBERICHT

(Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts)

VERGÜTUNG DER VORSTANDSMITGLIEDER

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder der Deutschen Office erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder. Die Vergütung des Vorstands besteht aus einer festen sowie einer variablen Komponente. Bei der Festlegung der individuellen erfolgsbezogenen Vergütung wurde auch das Angemessenheitserfordernis berücksichtigt. Zudem hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 10. Dezember 2014 das Verhältnis der Vorstandsvergütung zur Vergütung der Führungskräfte und der Belegschaft insgesamt unter Festlegung der relevanten Abgrenzungskriterien und in der zeitlichen Entwicklung berücksichtigt.

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 Prozent EUR 125.000 und kann bei einer Zielüberschreitung maximal EUR 175.000 betragen. Werden die Ziele in einem Jahr insgesamt um weniger als 70 Prozent erreicht, wird keine STI gewährt. 70 Prozent der STI werden unmittelbar nach Feststellung des testierten Jahresabschlusses für das jeweilige Kalenderjahr ausgezahlt. Weitere 10 Prozent werden nach Ablauf von zwei Jahren und weitere 20 Prozent 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 jährlich gewährte und nach vier Jahren ausgezahlte LTI von Jürgen Overath 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 vier Jahre vor Auszahlung. Bei einer negativen Entwicklung der genannten Werte führt dies zu einer Verringerung des Betrags, wobei bei einer

Wertentwicklung von –35 Prozent 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 Prozent 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.

Zusätzlich zu den festen und variablen Bezügen kann der Aufsichtsrat für außerordentliche Leistungen angemessene Sondervergütungen gewähren.

Die ursprünglichen Aktionäre der Gesellschaft vor der Verschmelzung haben Herrn Jürgen Overath im Dezember 2006 eine vertragliche Zusage gegeben, aufgrund derer er bei einem Verkauf von mehr als 50 Prozent der Aktien der ocm-Aktionäre an der Gesellschaft eine erfolgsbezogene Zahlung erhält. Die etwaige Belastung aus dieser Zusage tragen ausschließlich die ursprünglichen Aktionäre und ihre Gesellschafter.

Alexander 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 zuvor 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 Prozent der von der Gesellschaft im Geschäftsjahr erzielten Funds from Operations (FFO) abhängt, wobei der Aufsichtsrat diese bei unterdurchschnittlicher Leistung auf 0,4 Prozent der FFO verringern und bei überdurchschnittlicher Leistung auf bis zu 0,6 Prozent der FFO erhöhen kann.

Herr von Cramm nimmt zudem an einem langfristigen 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 Auszahlung der

PSUs erfolgt auf der Basis des Drei-Monats-Durchschnittskurses der Gesellschaft zum Ende der Laufzeit, maximal 100 Prozent über dem Kurs bei Gewährung. Die Höhe der Auszahlung ist dabei abhängig von zwei voneinander unabhängigen sog. Performance-Hebeln (Entwicklung der FFO je Aktie der Gesellschaft sowie Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft), welche zu einer Erhöhung oder Verringerung der Zahl der PSUs führen können und die daher auch negative Entwicklungen reflektieren. Die Erhöhung der Zahl der PSUs ist nicht auf eine Maximalzahl begrenzt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Anzahl der im Rahmen des langfristigen Incentivierungsprogramms ausgegebenen und zum 31. Dezember 2014 noch ausstehenden fiktiven Aktien (PSU) sowie der Referenzaktienkurs angegeben. Die Auszahlung der PSU (IPO) erfolgte im Januar 2015 und die der PSU (2011) wird im März 2015 erfolgen.

	REFERENZ- AKTIENKURS	PERFORMANCE-VESTING-PERIODE		FIKTIVE AKTIEN (PSU)	
		BEGINN	ENDE	BASISANZAHL	NACH PERFORMANCE- HEBELN
PSU (IPO)	6,20	01.07.11	30.06.14	8.000	1.760
PSU (2011)	4,35	31.12.11	31.12.14	7.500	750
PSU (2012)	3,24	31.12.12	31.12.15	15.000	
PSU (2013)	3,09	31.12.13	31.12.16	15.000	
PSU (Bonus 2013)	3,09	31.12.13	31.12.16	31.736	
PSU (2014)	2,93	31.12.14	31.12.17	15.000	
				92.236	

Der Aufsichtsrat kann auf der Grundlage einer zuvor abgeschlossenen Zielvereinbarung einen Sonderbonus oder im Nachhinein für besondere Leistungen einen Anerkennungsbonus gewähren.

ZUSAGEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER BEENDIGUNG DER TÄTIGKEIT

Jürgen Overath: Der Anstellungsvertrag von Herrn Overath endet am 30. September 2017 und 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 Recht zur Kündigung 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 endet am 31. Dezember 2015 und enthält entsprechend der früheren 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. Dem entsprechend 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 Prozent 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 Recht zur Kündigung seines Anstellungsvertrags zu, bei dessen Ausübung die vorgenannte Abfindungsregelung greift.

Pensionszusagen wurden den Mitgliedern des Vorstands nicht gewährt.

VERGÜTUNG DER VORSTANDSMITGLIEDER IM GESCHÄFTSJAHR 2014

Die Gesamtvergütung für die Vorstandsmitglieder betrug im letzten Geschäftsjahr insgesamt TEUR 1.284 und verteilt sich im Einzelnen wie folgt:

GEWÄHRTE ZUWENDUNGEN	ALEXANDER VON CRAMM VORSTAND				JÜRGEN OVERATH VORSTAND			
	2013 ¹	2014 ²	2014 (MIN.)	2014 (MAX.)	2013 ³	2014	2014 (MIN.)	2014 (MAX.)
IN TEUR								
Summe Festvergütung und Nebenleistungen	252	252	252	252	287	336	336	336
Festvergütung	240	240	240	240	287	336	336	336
Nebenleistungen	12	12	12	12	–	–	–	–
Summe einjährige variable Vergütung	160	233	187	280	115	283	0	175
Einjährige variable Vergütung (2013)	–	–	–	–	115	–	–	–
Einjährige variable Vergütung (2014)	–	233	187	280	–	175	0	175
Sondervergütung	160	–	–	–	–	108	0	–
Summe mehrjährige variable Vergütung	147	44	0	0	50	100	0	300
LTI (PSU 2013) (drei Jahre)	147	–	–	–	–	–	–	–
LTI (PSU 2014) (drei Jahre)	–	44	0	–	–	–	–	–
LTI (2013) (vier Jahre)	–	–	–	–	–	–	–	–
LTI (2014) (vier Jahre)	–	–	–	–	–	50	0	150
LTI (PSU-Programm) (vier Jahre)	–	–	–	–	50	50	0	150
Summe fixe und variable Vergütung	559	529	439	532	452	719	336	811
Versorgungsaufwand	30	30	30	30	6	6	6	6
Gesamtvergütung	589	559	469	562	457	725	342	817

¹ Angabe basierend auf der Gesamtvergütung für 2013 als Vorstand der PO REIT AG, da erst seit Wirksamwerden der Verschmelzung (21.01.2014) zum Vorstand der Deutschen Office bestellt. Die Angabe erfolgt auf freiwilliger Basis.

² Angabe basierend auf der Gesamtvergütung für 2014 inkl. der Vergütung für Januar 2014 als Vorstand der PO REIT.

³ Angabe basierend auf der Gesamtvergütung für 2013 inkl. der Vergütung als Geschäftsführer der German Acorn Real Estate GmbH bis 30.09.2013, vom 01.10. bis 31.12.13 als Vorstand der Deutschen Office. Die Einbeziehung der Festvergütung i. H. v. TEUR 203 sowie der variablen Vergütung i. H. v. TEUR 35 erfolgt auf freiwilliger Basis.

Die Ermittlung des Min./Max.-Betrages der einjährigen variablen Vergütung von Herrn von Cramm erfolgt auf der Basis des erreichten FFOs für 2014 unter Berücksichtigung der vertraglichen Bandbreite von 0,4 Prozent (bei unterdurchschnittlicher Leistung) bis 0,6 Prozent (bei überdurchschnittlicher Leistung).

Im Hinblick auf die erfolgreich abgeschlossene Verschmelzung mit der PO REIT sowie der Übererreichung der Ziele hat der Aufsichtsrat

Herrn Overath für 2014 eine Sondervergütung in Höhe von TEUR 133 gewährt. Herr Overath ist verpflichtet, von dieser Sondervergütung einen Betrag in Höhe von TEUR 25 in das bestehende Mitarbeiterbeteiligungsprogramm (PSU-Programm) einzulegen. Dieser Betrag wird von Seiten der Gesellschaft verdoppelt, so dass für das PSU-Programm ein Ausgangsbetrag von TEUR 50 existiert und die Sondervergütung in Höhe von TEUR 108 zur sofortigen Auszahlung gelangt. Das PSU-Programm entspricht im Wesentlichen dem oben beschriebenen LTI von Jürgen Overath und hat ebenfalls eine Laufzeit von vier Jahren.

Der Gesamtbetrag der Barauszahlungen, die im letzten Geschäftsjahr an die Vorstandsmitglieder getätigt wurden, betrug TEUR 864 und verteilt sich im Einzelnen wie folgt:

ZUFLUSS IN TEUR	ALEXANDER VON CRAMM VORSTAND		JÜRGEN OVERATH VORSTAND	
	2013 ¹	2014 ²	2013 ³	2014
Summe Festvergütung und Nebenleistungen	252	252	287	336
Festvergütung	240	240	287	336
Nebenleistungen	12	12	–	–
Summe einjährige variable Vergütung	113	160	185	80
Einjährige variable Vergütung (2012)	113	–	150	–
Einjährige variable Vergütung (2013)	–	160	35	80
Summe fixe und variable Vergütung	365	412	472	416
Versorgungsaufwand	30	30	6	6
Gesamtvergütung	395	442	478	422

¹ Angabe basierend auf dem Zufluss in 2013 als Vorstand der PO REIT AG, da erst seit Wirksamwerden der Verschmelzung (21.01.2014) zum Vorstand der Deutschen Office bestellt. Die Angabe erfolgt auf freiwilliger Basis.

² Angabe basierend auf dem Zufluss in 2014 inkl. Zuflüssen im Januar 2014 als Vorstand der PO REIT.

³ Angabe basierend auf den Zuflüssen in 2013 inkl. der Zeit als Geschäftsführer der German Acorn Real Estate GmbH bis 30.09.2013, vom 01.10. bis 31.12.13 als Vorstand der Deutschen Office.

D&O-VERSICHERUNG

Die Gesellschaft hat für ihre Organe eine D&O-Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Die Versicherungsprämie betrug im Geschäftsjahr 2014 TEUR 83.

VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Mit Wirksamwerden der Verschmelzung am 21. Januar 2014 und der an diesem Tag in Kraft getretenen Satzung der Gesellschaft erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrats für jedes volle Geschäftsjahr seiner Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von EUR 20.000. 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 darauffolgenden Geschäftsjahres. Besteht das betreffende Amt des Aufsichtsratsmitglieds nur während eines Teils eines Geschäftsjahres, wird die Vergütung nur zeitanteilig gewährt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten gegen Nachweis ferner Ersatz für alle angemessenen Auslagen sowie Ersatz für auf ihre Vergütung und ihre Auslagen zu entrichtende 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 Deutschen Office Gruppe einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, der bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses besondere Vergünstigungen vorsieht.

Die Gesellschaft hat zu Gunsten der Mitglieder des Aufsichtsrats eine Vermögensschaden- und Haftpflichtversicherung zur Absicherung gegen Haftungsrisiken aus der Tätigkeit als Aufsichtsrat (D&O-Versicherung) abgeschlossen.

FINANZKALENDER

DATUM

13. Mai 2015	Dreimonatsfinanzbericht 2015
03. Juni 2015	Kempen European Property Seminar, Amsterdam
17. Juni 2015	Ordentliche Hauptversammlung
01. Juli 2015	Kepler Cheuvreux Immobilienkonferenz, Paris
11. August 2015	Neunmonatsfinanzbericht 2015
08. August 2015	EPRA Konferenz
21. September 2015	Baader Investment Conference, München
22. September 2015	Goldman Sachs/Berenberg Konferenz, München
01. Oktober 2015	SocGen Pan-European Real Estate Conference, London
05.–07. Oktober 2015	EXPO REAL, München
11. November 2015	Neunmonatsfinanzbericht 2015
November 2015	Commerzbank Real Estate Conference
Januar 2016	Kepler Cheuvreux Conference, Frankfurt

KONTAKT

Richard Berg
Head of Investor Relations &
Corporate Communications
Tel. +49 (0) 221 888 29 160
Fax +49 (0) 221 888 29 199
rberg@deutsche-office.de

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

DO Deutsche Office AG
Maarweg 165
50825 Köln
Tel. +49 (0) 221 888 29 100
Fax +49 (0) 221 888 29 199
info@deutsche-office.de
www.deutsche-office.de

KONZEPT, DESIGN UND UMSETZUNG

Kirchhoff Consult AG,
Hamburg

DRUCK

omb2 Print GmbH, München

BILDNACHWEIS

Jan Kocovski, Dreieich

Dieser Bericht liegt in deutscher und englischer Sprache vor.
Beide Versionen stehen unter www.deutsche-office.de zum
Download zur Verfügung.

