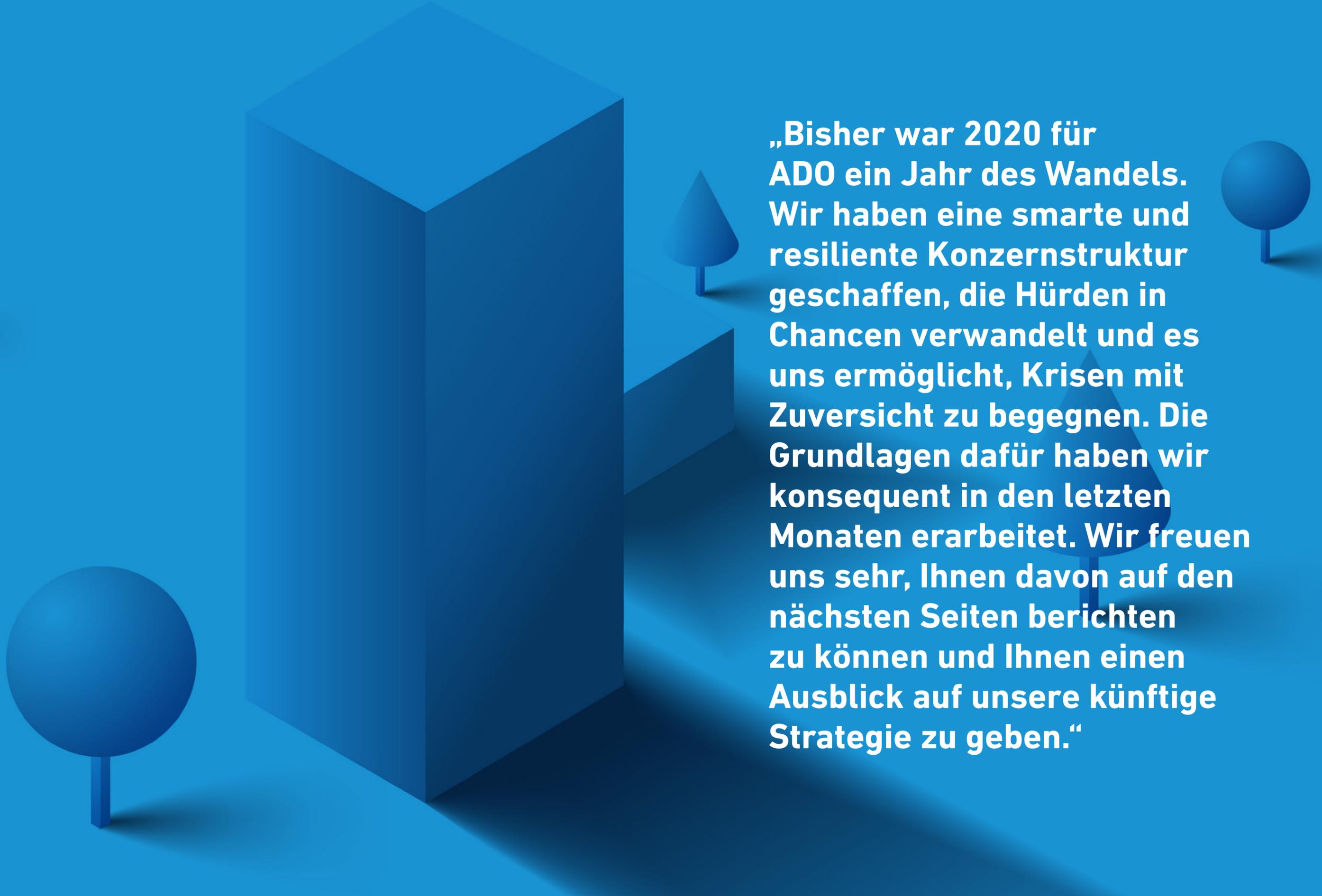


Q2





**„Bisher war 2020 für ADO ein Jahr des Wandels. Wir haben eine smarte und resiliente Konzernstruktur geschaffen, die Hürden in Chancen verwandelt und es uns ermöglicht, Krisen mit Zuversicht zu begegnen. Die Grundlagen dafür haben wir konsequent in den letzten Monaten erarbeitet. Wir freuen uns sehr, Ihnen davon auf den nächsten Seiten berichten zu können und Ihnen einen Ausblick auf unsere künftige Strategie zu geben.“**

# INHALT

## ADO PROPERTIES S.A.

- 7 Kennzahlen
- 8 Management Letter
- 12 Der Aktienmarkt  
und die ADO-Aktie

## KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

- 16 Grundlagen des Konzerns
- 29 Wirtschaftsbericht
- 37 Wesentliche Ereignisse in der  
Berichtsperiode und Nachtragsbericht
- 42 Prognosebericht
- 43 Chancen und Risikobericht
- 46 Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

## VERKÜRZTER KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS

- 50 Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé  
über die prüferische Durchsicht des  
Zwischenabschlusses
- 52 Verkürzte Konzernzwischenbilanz
- 54 Verkürzte Konzernzwischen-gewinn-  
und -verlustrechnung
- 55 Verkürzte Konzernzwischen-gesamt-  
ergebnisrechnung
- 56 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 58 Verkürzte Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung
- 63 Anhang zum verkürzten Konzern-  
zwischenabschluss

## FINANZKALENDER & IMPRESSUM

91

# Kenn- zahlen<sup>Q2</sup>

## Gewinn- und Verlustrechnung

IN TEUR	Für den 6-Monats- zeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Geschäfts- jahr bis zum
	30. JUNI 2020	30. JUNI 2019	30. JUNI 2020	30. JUNI 2019	31. DEZ. 2019
Erträge aus Vermietung	147.897	71.361	118.463	35.665	141.572
EBITDA aus Vermietung	77.302	47.857	59.595	23.997	91.997
EBITDA-Marge aus Vermietung	67,3 %	71,0 %	68,6 %	71,0 %	68,6 %
EBITDA gesamt	82.538	48.923	64.119	24.423	93.806
FFO 1 (aus Vermietung)	44.311	33.430	32.853	16.714	63.173
AFFO (aus Vermietung)	34.664	24.600	23.919	12.146	51.525
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	49.547	34.496	37.377	17.140	64.982

## Weitere Kennzahlen<sup>(\*)</sup>

WOHNIMMOBILIEN <sup>(**)</sup>	30. JUNI 2020	31. DEZ. 2019
Gewichtete monatliche Durchschnittsmiete (EUR per m <sup>2</sup> )	6,20 EUR	6,19 EUR
Gesamtleerstandsquote	5,6 %	4,8 %
Anzahl der Einheiten	74.682	75.721
Mietwachstum	1,9 %	3,3 %

## Bilanz

IN TEUR	30. JUNI 2020	31. DEZ. 2019
Beizulegender Zeitwert der Immobilien	8.945.711	3.663.723
Beleihungsquote (LTV)	53,5 %	22,2 %
EPRA-NRV	4.317.952	3.137.047
EPRA-NRV je Aktie (EUR)	75,32	70,98
Pro-forma EPRA-NRV (nach Bezugsrechtsemission und Übernahme Consus)	5.526.661	-
Pro-forma EPRA-NRV (nach Bezugsrechtsemission und Übernahme Consus) je Aktie (in EUR) <sup>(***)</sup>	45,96	-

(\*) Zu Vergleichszwecken sind die Zahlen für den 31. Dezember 2019 Pro-forma-Zahlen und wurden berechnet, um die Konsolidierung von ADLER innerhalb von ADO abzubilden.

(\*\*) Alle Werte gelten für das Wohnimmobilienportfolio, einschließlich der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und ohne Projektentwicklungen, BCP Gewerbeportfolio und Bestände.

(\*\*\*) Kalkulation basierend auf angepasster Anzahl von Aktien in Höhe von 120,2 Millionen Aktien nach Bezugsrechtsemission und Übernahme Consus unter der Annahme von 100% Besitzanteil nach freiwilligem Übernahmeangebot.

# Management Letter

## Sehr geehrte Investoren,

das Jahr 2020 ist für die gesamte Welt ein sehr herausforderndes Jahr. Doch trotz der Turbulenzen können wir auch in diesem Jahr für unser Geschäft starke Ergebnisse präsentieren und zuversichtlich in die Zukunft blicken.

In einem sehr ereignisreichen Jahr für die Gruppe hat sich ADO zu einem der größten börsennotierten Akteure für Wohnimmobilien in Europa entwickelt, mit einer bedeutenden Präsenz in den deutschen Top-7-Städten. Das Unternehmen hat gute Chancen, ein möglicher MDAX-Kandidat zu werden, mit einer integrierten Plattform für Wohnraum in Deutschland, die ca. 75.000 Einheiten und eine einzigartige, zu attraktiven Werten gesicherte, auf organisches Wachstum (build-to-hold) ausgerichtete Pipeline umfasst. Mit diesem bedeutenden Entwicklungspotenzial ist ADO in einer guten Lage, um zur Verringerung der Wohnungsnot in Deutschland beizutragen.

Auf dem Weg zu einem der führenden deutschen Immobilienakteure haben wir in den letzten sechs Monaten eine Reihe von wichtigen Meilensteinen erreicht. Auf den erfolgreichen Abschluss des Zusammenschlusses mit ADLER im April folgte

mittels Ausübung einer Kaufoption der Kontrollenerwerb an Consus durch ADO Ende Juni. Im Juli 2020 verbesserte ADO seine Kapitalstruktur und verlängerte das Fälligkeitsprofil seiner Schulden nach dem erfolgreichen Abschluss einer Bezugsrechtsemission in Höhe von 450 Mio. EUR und der Platzierung einer fünfjährigen Anleihe in Höhe von 400 Mio. EUR.

Darüber hinaus haben wir intensiv an der Integration der drei Unternehmen in eine gemeinsame, schlanke Organisation gearbeitet.

Parallel hat COVID-19 die Gruppe vor zahlreiche operative Herausforderungen gestellt. Wir haben

durchweg entschiedene Maßnahmen ergriffen, um die Sicherheit und das Wohlergehen unserer Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner zu gewährleisten. Diesen Fokus auf Gesundheit und Sicherheit werden wir auch weiterhin beibehalten.

**„ADO hat sich zum viertgrößten börsennotierten Anbieter für Wohnimmobilien in Europa entwickelt, mit einer bedeutenden Präsenz in den deutschen Top-7-Städten und einer integrierten Plattform für Wohnraum in Deutschland mit ca. 75.000 Einheiten.“**

Thierry  
Beaudemoulin  
CO-CEO

Maximilian  
Rienecker  
CO-CEO

Mit Blick auf die Zukunft vereint die erweiterte Gruppe drei sehr komplementäre Geschäftsbereiche und ist damit für weiteres Wachstum äußerst gut aufgestellt. Darüber hinaus hielt der deutsche Wohnungsmarkt Beeinträchtigungen durch COVID-19 gut stand: Mietzinsstundungen beliefen sich Ende August auf rund 400.000 EUR, die nur 1,4 % der gesamten Monatsmieten entsprechen und fast ausschließlich auf gewerbliche Immobilien zurückgehen.

„Mit einem verbesserten Handelsvolumen und erhöhter Marktkapitalisierung hat ADO gute Chancen, ein möglicher MDAX-Kandidat zu werden.“

Wir laden Sie herzlich zu unserer Jahreshauptversammlung ein, die am 29. September 2020 stattfinden wird. Wir freuen uns, mit Thomas Zinnöcker dort einen erfahrenen Immobilienexperten als unabhängiges Mitglied in unserem Verwaltungsrat willkommen zu heißen.

Wir freuen uns auch, Ihnen erstmals konsolidierte Zahlen für ADO und ADLER präsentieren zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Co-CEO



Maximilian Rienecker

Co-CEO



Thierry Beaudemoulin

**Thomas Zinnöcker** ist CEO der ISTA International GmbH und Vorsitzender der Corporate Governance Initiative der deutschen Immobilienwirtschaft. Zuvor hatte er verschiedene Vorstandspositionen bei börsennotierten deutschen Wohnimmobilienunternehmen inne: CEO der GSW Immobilien AG, CEO der Gagfah S.A. und stellvertretender CEO der Vonovia SE.



# Der Aktienmarkt und die ADO-Aktie

## Die Aktie

### Aktiendaten (zum 30. Juni 2020)

1. Handelstag	23. Juli 2015
Zeichnungskurs	20,00 EUR
Kurs zum Ende Q2 2020	24,22 EUR
Höchster Kurs LTM	41,80 EUR
Tiefster Kurs LTM	13,00 EUR
Gesamtzahl der Aktien <sup>(*)</sup>	72,0 Mio.
ISIN	LU1250154413
WKN	A14U78
Symbol	ADJ
Gattung	Dematerialisierte Aktien
Streubesitz	63,06 %
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Prime Standard
Marktindex	SDAX
EPRA-Indexe	FTSE EPRA / NAREIT Global Index, FTSE EPRA / NAREIT Developed Europe Index, FTSE EPRA / NAREIT Germany Index

Bis zu

# 50 %

des FFO 1 Dividendenausschüttung

EUR

# 33,1 Mio.

Dividendenausschüttung in 2019

<sup>(\*)</sup> In dieser Zahl sind nur die notierten Aktien berücksichtigt und nicht die 1,9 Millionen Aktien, die per Kapitalerhöhung am 29. Juni 2020 neu geschaffen wurden.

## Wichtige Marktdaten

Die ADO-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. In dem am 30. Juni 2020 endenden 12-Monatszeitraum wurden die Aktien in einer Kursbandbreite zwischen 13,00 EUR und 41,80 EUR gehandelt. Die ADO-Aktie ist im SDAX der Deutschen Börse und den wichtigen Branchenindizes der EPRA-Indexfamilie notiert.

## Aktionärsstruktur

Die Gesamtzahl der im Umlauf befindlichen Aktien von ADO Properties S.A. („ADO“) beläuft sich zum 30. Juni 2020 auf 72,0 Millionen<sup>(\*)</sup>. Neben den Hauptaktionären ADO Group Ltd. mit einem Anteil von 20,40 %, Klaus Wecken (5,73 %), Fairwater Multi-Strategy Investment ICAV (5,51 %) und Mezzanine IX Investors S.A. (5,30 %) werden 63,06 % der Aktien im Streubesitz gehalten, hauptsächlich von institutionellen Investoren.

Am 6. Juli 2020 gab die Gesellschaft bekannt, dass sie die Kaufoption gegenüber Aggregate Holdings S.A. („Aggregate“) erfolgreich ausgeübt und die Beherrschung über Consus Real Estate AG („Consus“) gewonnen hat. Im Zusammenhang mit der Ausübung der Kaufoption gab die Gesellschaft 1,9 Millionen neue Aktien aus und übertrug 14,7 Millionen bestehende Aktien, die sich im Besitz der ADO Group Ltd. befanden, an Aggregate im Tausch gegen 69,6 Millionen Aktien an Consus. Nach Abschluss der Emission von Bezugsrechten im Wert von 457 Millionen EUR am 21. Juli 2020 hat die Gesellschaft 104,8 Millionen Aktien im Umlauf. Als Ergebnis dieser Maßnahmen wurde Aggregate mit einem Anteil von 21,72 % zum größten Aktionär der ADO.

<sup>(\*)</sup> In dieser Zahl sind nur die notierten Aktien berücksichtigt und nicht die 1,9 Millionen Aktien, die per Kapitalerhöhung am 29. Juni 2020 neu geschaffen wurden.

## Analystencoverage

Die ADO-Aktie befindet sich aktuell in der Research-Coverage neun verschiedener Analysten. Die Kursziele reichen von 15,00 EUR bis 39,40 EUR je Aktie mit einem durchschnittlichen Kursziel von 29,80 EUR.

## Investor Relations-Aktivitäten

ADO steht im aktiven Dialog mit ihren Aktionären und Analysten. Das Senior Management Team nimmt an Kapitalmarktkonferenzen und Roadshows teil, um Investoren einen direkten Zugang zu allen wichtigen Informationen zu bieten. Die auf diesen Veranstaltungen bereitgestellten Informationen sind auch – für alle Investoren zugänglich – auf der Internetseite der Gesellschaft zu finden.

## Dividendenpolitik

Die Dividendenpolitik der Gesellschaft sieht vor, jährlich eine Dividende in Höhe von ca. 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1) an die Aktionäre auszuschütten. Im Einklang mit dieser Dividendenstrategie wird der entsprechende Betrag als jährliche Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet. Die Ausschüttung von Dividenden unterliegt der Beschlussfassung durch die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft. Für das Geschäftsjahr 2019 schlägt der Verwaltungsrat von ADO vor, die Dividende einmalig auszusetzen, um den Umfang der Bezugsrechtsemission zu verringern, die im Juli 2020 durchgeführt wurde.

# KONZERN- ZWISCHEN- LAGEBERICHT

## KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

- 16 Grundlagen des Konzerns
- 29 Wirtschaftsbericht
- 37 Wesentliche Ereignisse in der  
Berichtsperiode und Nachtragsbericht
- 42 Prognosebericht
- 43 Chancen und Risikobericht
- 46 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

# Grundlagen des Konzerns

## Geschäftsmodell

Unser Geschäftsmodell konzentriert sich derzeit auf Asset und Property Management, Portfolio und Facility Management und die Identifizierung von Wohnobjekten innerhalb Deutschlands, die Chancen zur Wertschöpfung durch Mieterhöhungen, Verringerung des Leerstands und Privatisierung von Eigentumswohnungen bieten. Alle 74.682 Einheiten befinden sich in Deutschland. Unsere 1.228 operativ tätigen Mitarbeiter sind an unserem Hauptsitz in Berlin sowie an verschiedenen Standorten innerhalb Deutschlands in der Nähe unserer Objekte und Mieter beschäftigt.

Am 9. April 2020 schlossen wir unser Unternehmen mit dem Unternehmen der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft („ADLER“) und ihren Tochtergesellschaften zusammen („Unternehmenszusammenschluss“). Mit dem Zusammenschluss zwischen ADO und ADLER haben wir auf Grundlage

des Bruttovermögenswerts die viertgrößte notierte Wohnimmobilien-Gesellschaft Europas errichtet. Vor dem Unternehmenszusammenschluss konzentrierten wir uns auf Berliner Wohnimmobilien. Inzwischen haben wir unser Geschäftsmodell auf eine deutschlandweite Präsenz ausgeweitet, mit dem Ziel, die Position eines führenden integrierten Wohnimmobilienkonzerns in Deutschland einzunehmen. Wir werden nach wie vor Werte durch aktives Portfolio und Property Management sowie opportunistisches Wachstum durch strategische Akquisitionen schaffen.

Ferner erwarb ADO am 15. Dezember 2019 einen Anteil von 22,18 % der Consus Real Estate AG („Consus“) und schloss eine Vereinbarung über die strategische Zusammenarbeit ab. Infolge des Abschlusses der freiwilligen öffentlichen Übernahme von ADLER hielt ADO direkt und indirekt 25,75 % des Aktienkapitals von Consus. Am 29. Juni 2020 übte ADO die Kaufoption im Rahmen der Call/Put-

Optionsvereinbarung mit dem größten Aktionär von Consus Aggregate Holdings S.A. aus und erwarb damit die Beherrschung über Consus (rund 65,1 % ihrer Aktien). Die Transaktion wurde am 6. Juli 2020 abgeschlossen.

Mit dem Erwerb von Consus erhalten wir Zugang zu einer äußerst erfahrenen Entwicklungsplattform mit Schwerpunkt im Bereich groß angelegter Wohnbauprojekte in den sieben großen Städten Deutschlands und beabsichtigen, diesen auch zu nutzen. Wir gehen davon aus, dass die in den kommenden sechs bis acht Jahren fertigzustellenden Build-to-hold-Entwicklungsprojekte neue Wohneinheiten schaffen, in dem strategischen Bemühen, dem Wohnraummangel in Deutschland entgegenzuwirken und von diesem zu profitieren.

## Ziele und Strategie

Unsere Strategie konzentriert sich darauf, die viertgrößte notierte integrierte Wohnimmobilienplattform Europas mit einem Bruttovermögenswert von rund 14,0 Milliarden EUR zu schaffen. Unser hochwertiges Berlin-Portfolio wurde um das deutschlandweite Portfolio von ADLER erweitert, das sich auf deutsche Städte mit attraktivem Renditepotenzial konzentriert. Mit dem Erwerb von Consus beabsichtigen wir, uns deren Stärken als führender deutscher Wohnimmobilienentwickler zunutze zu machen.

Mit dem Zusammenschluss mit ADLER und der Akquisition von Consus verfolgen wir das Ziel, unser Unternehmen durch die Sicherung eines rentablen Wachstumspfadens innerhalb von ganz Deutschland weiterzuentwickeln und weiter zu diversifizieren.

Wir werden operative und finanzielle Synergien nutzen, die sich aus der Konsolidierung der Geschäftsaktivitäten und der Refinanzierung kostenintensiver Verbindlichkeiten ergeben.

Wir bleiben weiterhin auf die Mietpreiserhöhung durch aktives Asset Management und gezielte In-

vestitionen in die Modernisierung, Sanierung und Neupositionierung unserer Immobilien ausgerichtet und beobachten und antizipieren zeitgleich die Entwicklungen auf den verschiedenen Teilmärkten.

Unsere nachhaltige Finanzierungsstrategie zielt auf eine mittelfristige Beleihungsquote (LTV) von 50 % ab.

Wir streben laufende Dividenden mit einer Ausschüttungsquote von bis zu 50 % unseres FFO 1 (aus Vermietung) an.

## Managementsystem

ADO Properties S.A. wird gemeinsam vom Verwaltungsrat und dem Senior Management Team des Unternehmens nach den in Luxemburg und Deutschland geltenden gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen und anderen anwendbaren Gesetzen und Bestimmungen geleitet. Die Pflichten, Verantwortlichkeiten und Arbeitsweisen des Verwaltungsrats sind in der Geschäftsordnung der Gesellschaft niedergelegt. Für das Tagesgeschäft des Konzerns ist das Senior Management Team zuständig. Gemeinsam mit dem Verwaltungsrat hat das Senior Management Team verschiedene Leistungskennzahlen für sowohl das tägliche als auch das strategische Management des Konzerns festgelegt, welche die für ein spezialisiertes Wohnimmobilienunternehmen relevanten Risiken und Chancen widerspiegeln. Diese werden im Folgenden näher beschrieben. Es handelt sich um das flächenbereinigte Mietwachstum, das EBITDA aus Vermietung und das Nettoergebnis aus Privatisierungen zusammen mit dem operativen Ergebnis (FFO 1) je Aktie (aus Vermietung), die Beleihungsquote und den Nettoneuwert (Net Reinstatement Value – NRV).

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2020 entwickelte die European Public Real Estate Association (EPRA) drei neue Kennzahlen zur Ablösung des Nettovermögenswerts (Net Asset Value – NAV) und des Tri-

# 74.682

Einheiten

# 1.228

operativ tätige Mitarbeiter

ple Net Asset Value (NNAV), um den Änderungen des Regelungsrahmens in Europa Rechnung zu tragen. Diese sind EPRA-Nettoneuwert (Net Reinstatement Value – NRV), EPRA-Nettosachanlagen (Net Tangible Assets – NTA) und EPRA-Nettoveräußerungswert (Net Disposal Value – NDV).

Künftig werden wir demnach den NRV ausweisen, da wesentliche Verkaufstätigkeiten der gehaltenen Wohnimmobilien für gewöhnlich von geringer Relevanz sind, dies gilt auch für NTA und NDV.

Ein bedeutender Unterschied zwischen dem NRV und dem früheren NAV bezieht sich auf die Grunderwerbsteuer der gehaltenen Immobilien, die früher zu Zwecken der Immobilienbewertung abgezogen wurde und nun wieder hinzugefügt wird, da gegenwärtig keine Verkäufe geplant sind.

Zu Vergleichszwecken werden wir jedoch bis auf Weiteres auch den EPRA-NAV ausweisen und den EPRA-NNAV weglassen lassen.

Wir berechnen den NAV und den NRV auf Grundlage der Best Practice-Empfehlungen der EPRA.

Der EPRA-NAV spiegelt den beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte auf laufender und langfristiger Basis wider. Vermögenswerte und Schulden, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sie unter normalen Umständen realisiert werden, wie beispielsweise die beizulegenden Zeitwerte von Finanzderivaten und latente Steuern auf Bewertungsreserven auf Immobilien, werden daher nicht mitberücksichtigt. Auch zu Handelszwecken gehaltene Immobilien werden bei der Berechnung des EPRA-NAV mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Im Gegensatz zum bilanziellen NAV gemäß IFRS zeigt der EPRA-NAV Stakeholdern Marktwertänderungen der Vermögenswerte und Schulden einer reinen Immobilienholdinggesellschaft mit einer langfristig ausgerichteten Strategie.

### Berechnung des EPRA-NAV

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

- (+) Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien<sup>1)</sup>
- (–) Beizulegender Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente<sup>2)</sup>
- (–) Latente Steuern<sup>3)</sup>

### = EPRA-NAV

1) Unterschiedsbetrag zwischen den in der Bilanz zu Anschaffungskosten erfassten zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (IAS 2) und dem beizulegenden Zeitwert dieser Immobilien.

2) Bereinigt um die in der Bilanz erfassten derivativen Vermögenswerte und Schulden.

3) Einschließlich der in den Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen enthaltenen latenten Steuern.

Ziel der Messgröße EPRA-NRV ist die langfristige Erfassung des Nettovermögenswerts. Vermögenswerte und Schulden, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sie unter normalen Umständen realisiert werden, wie beispielsweise die Bewegungen des beizulegenden Zeitwerts von Finanzderivaten und latente Steuern auf Bewertungsreserven, werden daher nicht mitberücksichtigt. Da die Kennzahl auch widerspiegeln soll, was erforderlich wäre, um die Gesellschaft über die Investmentmärkte auf Grundlage ihrer gegenwärtigen Kapital- und Finanzierungsstruktur nachzubilden, sollten die damit zusammenhängenden Kosten (wie die Grunderwerbsteuer) ebenfalls miteinbezogen werden.

### Berechnung des EPRA-NRV

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

- (+) Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien<sup>1)</sup>
- (–) Beizulegender Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente<sup>2)</sup>
- (–) Latente Steuern<sup>3)</sup>
- (+) Grunderwerbsteuer auf Anlageimmobilien<sup>4)</sup>

### = EPRA NRV

1) Unterschiedsbetrag zwischen den in der Bilanz zu Anschaffungskosten erfassten zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (IAS 2) und dem beizulegenden Zeitwert dieser Immobilien.

2) Bereinigt um die in der Bilanz erfassten derivativen Vermögenswerte und Schulden.

3) Einschließlich der in den Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen enthaltenen latenten Steuern.

4) Grunderwerbsteuer auf Anlageimmobilien in Höhe von 6,0 %.

Ausgehend von den Umsatzerlösen in Bezug auf unsere Vermietungsaktivitäten, berechnen wir das Nettobetriebsergebnis (NOI) und das EBITDA aus Vermietung.

Das NOI wird als Gesamterlös aus dem Immobilienportfolio abzüglich allen in angemessenem Maß notwendigen Betriebskosten berechnet. Neben der Miete kann eine Immobilie auch Erlöse aus Park- und Servicegebühren erzielen. Das NOI wird verwendet, um nachzuverfolgen, inwieweit das Immobilienportfolio in der Lage ist, Erträge zu generieren.

Das EBITDA aus Vermietung dient als Indikator für die Finanzlage eines Unternehmens und wird durch Abzug der Gemeinkosten vom Nettobetriebsergebnis (NOI) berechnet. Es wird stellvertretend zur Beurteilung des wiederkehrenden Einnahmepotenzials des Vermietungsgeschäfts verwendet.

Das Gesamt-EBITDA kann durch Addition des Nettogewinns aus Privatisierungsgeschäften zum EBITDA aus Vermietung ermittelt werden. Es wird zur Beurteilung des wiederkehrenden Einnahmepotenzials des Gesamtgeschäfts verwendet.

### Berechnung des EBITDA (aus Vermietung)

Nettomieteträge

- (+) Erträge aus Gebäudediensten und weiterberechneten Mietnebenkosten
- = **Erträge aus Vermietung**
- (–) Aufwendungen aus Vermietung<sup>5)</sup>
- = **Nettobetriebsergebnis (NOI)**
- (–) Gemeinkosten<sup>6)</sup>
- = **EBITDA aus Vermietung**
- (+) Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften<sup>7)</sup>
- = **EBITDA gesamt**
- (–) Nettozinsaufwand<sup>8)</sup>
- (+/-) Sonstige Nettofinanzierungskosten<sup>9)</sup>
- (–) Abschreibungen

### = EBT

5) Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich zusammen aus (a) Löhnen und Gehältern und sonstigen Aufwendungen, (b) weiterberechneten Mietnebenkosten und (c) Betrieb und Instandhaltung der Gebäude, wie im Abschnitt „Betriebskosten“ im Anhang zum Konzernabschluss erläutert, ohne außerordentliche Aufwendungen.

6) Gemeinkosten entsprechen den „allgemeinen Verwaltungsaufwendungen“ aus der Gewinn- und Verlustrechnung ohne außerordentliche Aufwendungen und Abschreibungen. Berichtigungen auf außerordentliche Aufwendungen umfassen Posten, die periodenfremd sind, unregelmäßig wiederkehren, für die Geschäftstätigkeit untypisch sind oder nicht zahlungswirksam sind wie Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

7) Der Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften entspricht den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen abzüglich der Kosten aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen, wie in den Abschnitten „Umsatzerlöse“ und „Betriebskosten“ im Anhang zum Konzernabschluss erläutert, abzüglich der tatsächlichen Ertragsteuern in Verbindung mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen.

8) Der Nettozinsaufwand entspricht den „Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen“, wie im Abschnitt „Finanzergebnis“ im Anhang zum Konzernabschluss erläutert, ohne die nicht zahlungswirksame Anpassung des beizulegenden Zeitwerts am Tag des Zugangs und die Zinsen für Entwicklungsprojekte zuzüglich des nominalen Zinsaufwands für Anleihen.

9) Die sonstigen Nettofinanzierungskosten entsprechen dem „Finanzergebnis“ aus der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich des „Nettozinsaufwands“ gemäß der Berechnung in Hinweis 8) oben.

Darüber hinaus werden die Kennzahlen NOI-Marge aus Vermietung, berechnet als Quotient aus NOI und Nettomieteträgen, sowie die EBITDA-Marge aus Vermietung, berechnet als Quotient aus EBITDA aus Vermietung und Nettomieteträgen, verwendet. Diese Kennzahlen sind hilfreich bei der Analyse der operativen Effizienz auf der Ebene des Immobilienportfolios und der Gesellschaft selbst.

Ausgehend vom EBITDA aus Vermietung berechnen wir die wichtigste Branchenkennzahl: das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO 1). Diese Kennzahl dient als Indikator für die nachhaltige operative Ertragskraft nach Abzug des Zinsaufwands und der laufenden Ertragsteuern aus unserem Vermietungsgeschäft.

#### Berechnung des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1)

EBITDA aus Vermietung

- (–) Nettozinsaufwand<sup>8)</sup>
- (–) Laufende Ertragsteuern<sup>10)</sup>
- (–) Zinsaufwand von Minderheitsaktionären<sup>11)</sup>

**= FFO 1 (aus Vermietung)**

10) Nur laufende Ertragsteuern aus Vermietung.

11) Beteiligung von Minderheitsaktionären an der ADLER-Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. („BCP“), bei der der Anteil von ADLER lediglich 68,8% beträgt.

Ausgehend vom operativen Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) berechnen wir das bereinigte operative Ergebnis aus Vermietung (AFFO), welches um die aktivierten Instandhaltungskosten bereinigt ist. Das AFFO (aus Vermietung) dient als Indikator für die nachhaltige operative Ertragskraft unserer Vermietungsaktivitäten nach Abzug des Zinsaufwands, der laufenden Ertragsteuern und des wiederkehrenden Investitionsbedarfs in unserem Immobilienportfolio.

#### Berechnung des AFFO (aus Vermietung)

FFO 1 (aus Vermietung)

- (–) Instandhaltungsinvestitionen<sup>12)</sup>

**= AFFO (aus Vermietung)**

12) Instandhaltungsinvestitionen beziehen sich auf die Investitionen in die Gemeinflächen und beinhalten die gesamten aktivierten Investitionen, die im Abschnitt „Anlageimmobilien“ im Anhang des Konzernabschlusses dargestellt sind.

Das FFO 2 (inkl. Veräußerungen) errechnet sich durch Hinzurechnung des Nettoeffekts aus unseren Privatisierungsgeschäften zum FFO 1 (aus Vermietung). Durch die Addition des Nettoeffekts von Veräußerungen dient das FFO 2 als Indikator für die nachhaltige operative Ertragskraft insgesamt.

#### Berechnung des FFO 2 (inkl. Veräußerungen)

FFO 1 (aus Vermietung)

- (+) Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften<sup>7)</sup>

**= FFO 2 (inkl. Veräußerungen)**

7) Der Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften entspricht den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen abzüglich der Kosten aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen, wie in den Abschnitten „Umsatzerlöse“ und „Betriebskosten“ im Anhang zum Konzernabschluss erläutert, abzüglich der tatsächlichen Ertragsteuern in Verbindung mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen.

Die Beleihungsquote (LTV) zeigt an, inwieweit die Nettofinanzverbindlichkeiten, berechnet als Buchwert der verzinslichen Darlehen, Anleihen und sonstigen Finanzverbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, durch den Marktwert des Immobilienportfolios gedeckt sind. Mit Hilfe dieser Kennzahl gewährleisten wir, dass Ausleihungen und beizulegender Zeitwert unseres Immobilienportfolios in einem nachhaltigen Verhältnis stehen.

Die Beleihungsquote wurde zur Anpassung an die Methodik der ADLER Real Estate AG berichtigt, in diesem Zusammenhang wurden auch die Vergleichswerte für die vorangegangene Berichtsperiode berichtigt. Die Nettofinanzverbindlichkeiten sind um ausgewählte finanzielle Vermögenswerte wie Kaufpreisforderungen, gewährte Darlehen und gehaltene Anleihen bereinigt. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien ist um für Energiemanagement-Dienstleistungen genutzte Sachanlagen und Investments in Immobiliengesellschaften bereinigt.

#### Berechnung der Beleihungsquote (LTV)

Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen und sonstige Finanzverbindlichkeiten

- (–) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- (–) Ausgewählte finanzielle Vermögenswerte<sup>13)</sup>
- (–) Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und Schulden von Veräußerungsgruppen (netto)
- (–) Latente Steuern auf als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Verbindlichkeiten von Veräußerungsgruppen
- = Nettofinanzverbindlichkeiten**
- (/ ) Beizulegender Zeitwert der Immobilien<sup>14)</sup> und Investments in Immobiliengesellschaften<sup>15)</sup>

#### = Beleihungsquote (LTV)

13) Einschließlich der gewährten Darlehen, sonstigen finanziellen Vermögenswerte und Kaufpreisforderungen zu deren Buchwert am Bilanzstichtag (langfristig/kurzfristig).

14) Einschließlich der Anlageimmobilien und zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert und Anzahlungen für Anlageimmobilien und zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien sowie der für Energiemanagement-Dienstleistungen genutzten Sachanlagen zu deren Buchwert am Bilanzstichtag.

15) Einschließlich der Investments in Finanzinstrumente und Anteile an assoziierten Unternehmen.

Wir sind der Auffassung, dass die in diesem Abschnitt beschriebenen alternativen Leistungsindikatoren die wichtigsten Kennzahlen zur Messung der operativen und finanziellen Leistung unserer Konzernaktivitäten darstellen.

Im Hinblick auf die Bewertung der betrieblichen Leistung, des Nettowerts unseres Immobilienportfolios, des Verschuldungsgrads des Konzerns und des aus den Geschäftsaktivitäten des Konzerns erwirtschafteten Cashflow-Niveaus sind die vorstehend genannten alternativen Leistungsindikatoren für unsere Investoren unserer Einschätzung nach gut geeignet.

Aufgrund von Rundungsdifferenzen können die Zahlen in den Tabellen und im Fließtext von den exakt berechneten Beträgen abweichen.

#### Indikatoren der Portfolioentwicklung

Neben unseren finanziellen Leistungsindikatoren verwenden wir auch die folgenden nicht-finanziellen operativen Leistungsindikatoren.

Die Leerstandsquote setzt die leerstehenden Einheiten unserer Immobilien (in m<sup>2</sup>) ins Verhältnis zum gesamten Immobilienbestand (in m<sup>2</sup>). Die Leerstandsquote dient als Indikator für den aktuellen Stand der Vermietungsaktivitäten.

Die gewichtete Durchschnittsmiete pro Quadratmeter bietet einen Einblick in die durchschnittlichen Mieterträge der vermieteten Immobilien. Sie dient als Indikator für den aktuellen Stand der Vermietungsaktivitäten.

Beim flächenbereinigten Mietwachstum handelt es sich um die Veränderungsrate der vom flächenbereinigten Wohnimmobilienportfolio in den letzten zwölf Monaten erzielten Nettomieten.

Alle oben genannten nicht-finanziellen Leistungsindikatoren sind wichtige Treiber für die Entwicklung der Mieterträge.

Die insgesamt für Instandhaltung und Modernisierungsinvestitionen aufgewendeten Beträge im Verhältnis zur vermietbaren Gesamtfläche unseres Portfolios sind weitere operative Kennzahlen, die sicherstellen, dass die Modernisierungsinvestitionen in unseren Immobilienbestand in einem angemessenen Verhältnis stehen.

#### Corporate Governance

Die Corporate-Governance-Praktiken des Unternehmens unterliegen luxemburgischem Recht (insbesondere dem luxemburgischen Gesetz über Kapitalgesellschaften) und der gegenwärtigen Satzung der Gesellschaft. Als luxemburgische Gesellschaft, die nur an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert ist, unterliegt die Gesellschaft keinen spezifischen Pflichtvorgaben im Hinblick auf seine

Corporate Governance und hat auch nicht für die freiwillige Anwendung eines bestimmten Corporate Governance-Kodex optiert. Die Gesellschaft wendet nur die gemäß allgemeinem luxemburgischen Recht anwendbaren Corporate Governance-Regelungen an, die in Anbetracht der Art und Größe der Gesellschaft für angemessen und ausreichend erachtet werden.

Zum Zeitpunkt dieses Berichts besteht der Verwaltungsrat aus Dr. Peter Maser (Vorsitzender), Thierry Beaudemoulin, Maximilian Rienecker, Dr. Ben Irle, Arzu Akkemik, Jörn Stobbe und Dr. Michael Bütter.

Das Senior Management Team besteht zum Berichtsdatum aus Thierry Beaudemoulin (Co-CEO) und Maximilian Rienecker (Co-CEO).

Zum Zeitpunkt dieses Berichts besteht der Prüfungsausschuss aus Dr. Michael Bütter (Vorsitzender), Dr. Peter Maser und Jörn Stobbe.

Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss besteht zum Berichtsdatum aus Dr. Peter Maser (Vorsitzender), Jörn Stobbe und Arzu Akkemik.

Zum Datum dieses Berichts besteht der Ad-hoc-Ausschuss aus Thierry Beaudemoulin (Vorsitzender), Florian Sitta und Maximilian Rienecker.

Die Arbeitsweise des Verwaltungsrats ist in der Satzung der Gesellschaft beschrieben. Die Arbeitsweise der Ausschüsse ist mit der des Verwaltungsrats vergleichbar.

### Geschäftsentwicklung

Die gute Geschäftsentwicklung unseres bestehenden Portfolios setzt sich trotz der schwierigen Marktbedingungen fort. Aufgrund des Berliner Mietendeckels, der am 23. Februar 2020 in Kraft trat, verlangsamte sich das flächenbereinigte Mietwachstum deutlich auf 1,9%, mit einem leichten Anstieg der durchschnittlichen Monatsmieten unseres Wohnimmobilienportfolios auf 6,20 EUR pro m<sup>2</sup>.

EUR

6,20

Durchschnittsmiete im  
Wohnungssegment per m<sup>2</sup>

1,9 %

flächenbereinigtes Mietwachstum

EUR

147,9 Mio.

Erträge aus Vermietung

5,6 %

Leerstandsquote

EUR

44,3 Mio.

FFO 1

53,5 %

Beleihungsquote (LTV)

EUR

4.318 Mio.

EPRA-NRV



# Das deutsche Portfolio<sup>(\*)</sup> im Überblick

EUR

**7.989 Mio.**

Bruttovermögenswert

**74.682**

Einheiten



Zum 30. Juni 2020 ist unser Portfolio nach dem Unternehmenszusammenschluss mit ADLER deutschlandweit diversifiziert. Zu Vergleichszwecken sind die auf den folgenden Seiten aufgeführten Zahlen für den 31. Dezember 2019 Pro-forma-Zahlen und wurden berechnet, um die Konsolidierung von ADLER innerhalb von ADO abzubilden.

(\*) Umfasst die Wohnungsimmobilien von ADLER (einschließlich der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss) und die Wohnungsimmobilien der ADO einschließlich der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

## Unser Portfolio im Überblick<sup>(\*)</sup>

Standort	Bei- zule- gender Zeit- wert Mio. € H1 20	Bei- zule- gender Zeit- wert €/m <sup>2</sup> H1 20	Ein- heiten	Vermiet- bare Gesamt- fläche m <sup>2</sup>	Netto- miet- erträ- ge <sup>(**)</sup> Mio. € H1 20	Mietren- dite (ge- wichtete Durch- schnitts- miete)	Leer- stand H1 20	Leer- stand Δ gegen- über Vor- jahr	H1 20 ge- wich- tene Miete €/m <sup>2</sup> / Monat	Flächen- bereinig- tes Miet- wachstum gegenüber Vorjahr
Berlin	3.921	2.963	19.098	1.323.066	116,5	3,0%	2,6%	(0,3%)	7,54	1,9%
Leipzig	436	1.711	4.747	254.629	17,3	4,0%	5,3%	(0,8%)	5,98	4,6%
Wilhelmshaven	388	980	6.737	396.416	23,0	5,9%	6,5%	(1,0%)	5,18	2,5%
Duisburg	330	1.088	4.897	303.350	19,6	5,9%	3,3%	(0,4%)	5,57	1,4%
Wolfsburg	146	1.661	1.301	87.614	6,6	4,5%	2,3%	(0,9%)	6,40	3,3%
Göttingen	142	1.671	1.377	85.238	6,2	4,3%	1,7%	(1,8%)	6,12	4,5%
Dortmund	133	1.316	1.754	101.194	6,8	5,1%	4,8%	1,5%	5,93	0,7%
Hannover	124	1.974	1.109	63.044	5,4	4,3%	2,2%	(0,4%)	7,29	2,3%
Kiel	115	1.727	969	66.720	5,4	4,7%	1,7%	0,8%	6,85	1,2%
Düsseldorf	111	3.000	578	36.869	3,5	3,2%	2,3%	(0,4%)	8,18	0,7%
Halle (Saale)	94	928	1.777	101.238	5,2	5,6%	12,8%	0,1%	4,95	2,7%
Essen	90	1.378	1.024	65.100	4,4	4,9%	3,4%	0,5%	5,86	1,5%
Cottbus	85	821	1.763	103.314	5,5	6,5%	7,0%	(0,3%)	4,79	1,5%
<b>Top 13 gesamt</b>	<b>6.114</b>	<b>2.046</b>	<b>47.131</b>	<b>2.987.792</b>	<b>225,6</b>	<b>3,7%</b>	<b>4,0%</b>	<b>(0,2%)</b>	<b>6,55</b>	<b>2,2%</b>
Sonstige	1.874	1.089	27.551	1.721.727	104,1	5,6%	8,5%	0,7%	5,55	1,4%
<b>Summe</b>	<b>7.989</b>	<b>1.696</b>	<b>74.682</b>	<b>4.709.519</b>	<b>329,7</b>	<b>4,1%</b>	<b>5,6%</b>	<b>0,2%</b>	<b>6,20</b>	<b>1,9%</b>

(\*) Alle Werte beinhalten die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, ohne Projektentwicklungen, Riverside, BCP Gewerbeportfolio, Bestände und zur Modernisierung anstehende Einheiten.

(\*\*) Annualisierte Nettomietertlöse.

## Portfolioentwicklung

### Wohnimmobilien<sup>(\*)</sup>

	30. Juni 2020	31. Dez. 2019
Anzahl der Einheiten	74.682	75.721
Ø-Miete/m <sup>2</sup> /Monat	6,20 EUR	6,19 EUR
Leerstand	5,6%	4,8%

(\*) Alle Werte beinhalten die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, ohne Projektentwicklungen, Riverside, BCP Gewerbeportfolio, Bestände und zur Modernisierung anstehende Einheiten.

Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter ist seit Jahresbeginn auf 6,20 EUR gestiegen, während die Leerstandsquote auf 5,6% gestiegen ist.

### Flächenbereinigtes Mietwachstum<sup>(\*)</sup>

In %	LTM <sup>(**)</sup> 30. Juni 2020	1. Jan. - 31. Dez. 2019
Flächenbereinigtes Mietwachstum	1,9%	3,3%

(\*) Alle Werte beinhalten die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, ohne Projektentwicklungen, Riverside, BCP Gewerbeportfolio, Bestände und zur Modernisierung anstehende Einheiten.

(\*\*) Letzte zwölf Monate (Last Twelve Months, LTM).

Unser voll integriertes, aktives Asset Management konzentriert sich auf Mietwachstum und verfügt für die Verbesserung aller entsprechend relevanten Komponenten jeweils über eigene Strategien. Modernisierungsinvestitionen und Fluktuation beziehen sich auf unsere neuen Mieter. Bei Einheiten, für die Modernisierungsbedarf besteht, investieren wir in die Qualitätssteigerung des Objekts, damit es den heutigen Standards und Vorschriften entspricht. Einheiten, die keine Investitionen benötigen, werden zu marktüblichen Mieten vermietet. Bei unseren vermieteten Einheiten ist die korrekte und effiziente Anwendung regulatorischer Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Maximierung des Mietwachstums wesentlich.

### Instandhaltung und Investitionen

In EUR/m <sup>2</sup>	1. Jan. - 30. Juni 2020	1. Jan. - 31. Dez. 2019
Instandhaltung	3,4	8,6
Investitionen	8,1	26,1
<b>Summe</b>	<b>11,5</b>	<b>34,7</b>

### Instandhaltung und Investitionen

In Mio. EUR	1. Jan. - 30. Juni 2020	1. Jan. - 31. Dez. 2019
Instandhaltung	16,4	40,8
Investitionen	39,4	124,3
<b>Summe</b>	<b>55,8</b>	<b>165,2</b>

Die Gesamtinvestitionen in unser Portfolio beliefen sich auf 55,8 Millionen EUR. Die Kosten für Instandhaltung und Investitionen von 11,5 EUR pro m<sup>2</sup> in den ersten sechs Monaten entsprachen unseren Erwartungen.

# 1,9 %

flächenbereinigtes Mietwachstum

## Leerstandskategorien

Im Rahmen unseres aktiven Asset Managements liegt unser Ziel darin, einerseits Leerstände zu minimieren und andererseits die notwendige Flexibilität zur Optimierung unseres Portfolios zu wahren.

### Leerstand<sup>(\*)</sup>

	30. Juni 2020	31. Dez. 2019
Leerstand gesamt (in Einheiten)	4.305	3.567
Leerstand gesamt (in m <sup>2</sup> )	266.561	227.130
Gesamtleerstandsquote	5,6 %	4,8 %
EPRA-Leerstandsquote gesamt	5,1 %	4,2 %

(\*) Alle Werte gelten für das Wohnimmobilienportfolio, einschließlich der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und ohne Projektentwicklungen, BCP Gewerbeportfolio und Bestände.

Im Hinblick auf das Privatisierungsgeschäft ist es wichtig, einige Einheiten, die zum Verkauf stehen, nicht zu vermieten, da viele private Käufer die Wohnungen selbst nutzen möchten und daher nicht vermietete Objekte bevorzugen. Die Verkaufspreise für leerstehende Einheiten sind höher als für vermietete, wodurch der erhöhte Leerstandsverlust während der Verkaufsperiode wieder ausgeglichen wird.

**5,6 %**  
Leerstandsquote

# Wirtschaftsbericht

## Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

### Allgemeine Marktlage

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wurde im Berichtszeitraum stark von der globalen Coronapandemie und den Maßnahmen zu ihrer Eindämmung beeinflusst. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sank das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal im Vergleich zum ersten Quartal 2020 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 10,1 %. Dies war der stärkste Rückgang seit Beginn der vierteljährlichen BIP-Berechnungen für Deutschland im Jahr 1970. Der Rückgang des BIP fiel damit noch stärker aus als während der globalen Finanzkrise 2008/2009. Sowohl die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen als auch die privaten Konsumausgaben gingen im zweiten Quartal massiv zurück. Das Wirtschaftsbarometer des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) erholte sich im Juli 2020 nach den vorangegangenen Einbrüchen deutlich und stieg auf 90 Punkte.

Infolge der Coronapandemie ist die Arbeitslosenquote landesweit deutlich angestiegen. Der gesamtdeutsche Durchschnitt lag im Juli 2020 bei 6,3 %, das sind 1,4 Prozentpunkte mehr als im Dezember 2019. Allerdings lassen die Auswirkungen der Pandemie nun auch auf dem Arbeitsmarkt langsam nach. Der Anstieg der Arbeitslosigkeit im Juli 2020 fiel mit einem Plus von 57.000 Personen im Vergleich zum Juni deutlich moderater aus als in den Vormonaten.

Saisonbereinigt ging die Zahl der Arbeitslosen sogar um 18.000 Personen zurück. Die Europäische Zentralbank (EZB) ließ ihren Hauptrefinanzierungssatz unverändert bei 0,00 %, sodass die Finanzierungskosten für Immobilieninvestoren niedrig bleiben.

### Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf in Berlin

Berlin ist die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands und verzeichnet seit 2005 stets ein Wachstum der Einwohnerzahl. Am 31. Dezember 2019 lebten in der deutschen Bundeshauptstadt insgesamt 3.769.495 Personen. Das entsprach einer Zunahme um 21.347 Personen beziehungsweise rund 0,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr (*Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – Pressemitteilung vom 14.02.2020*).

Um einerseits dem anhaltenden Bevölkerungswachstum gerecht zu werden und um die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zu lockern, müssen laut der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bis zum Jahr 2030 insgesamt 194.000 neue Wohnungen entstehen. Bis 2021 sei daher von einem jährlichen Bedarf von 20.000 Wohnungen auszugehen (*Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Pressemitteilung vom 01.09.2017*). Allerdings bleiben die Zahl der Baugenehmigungen und die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten in Berlin nach wie vor deutlich hinter der Nachfrageentwicklung zurück. Außerdem könnte sich die Verschärfung der regulatorischen Rahmenbedingungen am Berliner Wohnungsmarkt, insbesondere durch den soge-

nannten Mietendeckel, nachteilig auf die Investitionstätigkeit auswirken. Perspektivisch sind am Berliner Wohnimmobilienmarkt durchaus weitere Preissteigerungen zu erwarten, selbst wenn die Dynamik der Mietpreisentwicklung (im Vergleich zu den starken Steigerungen der vorangegangenen Jahre) zuletzt nachgelassen hat und infolge der Coronapandemie möglicherweise auch vorübergehend stagnierende oder sogar rückläufige Angebotsmieten zu verzeichnen sein werden.

## Wohnimmobilienmarkt Berlin

Ungeachtet der grundsätzlich weiterhin günstigen demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Investoren am Berliner Wohnimmobilienmarkt bleibt abzuwarten, inwieweit sich verschärfte Regulierung und die Coronapandemie auf das Transaktionsgeschehen und die Preisentwicklung in den kommenden Monaten auswirken werden.

## Die Wohnimmobilienmärkte Deutschlands im Überblick

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden zwischen Januar und Mai 2020 141.926 Wohnungen genehmigt, was einer Zunahme um 3,9% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Bedingt durch Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft aufgrund hoher Auslastung erhöhte sich die Zahl der Baufertigstellungen nicht mit der gleichen Dynamik. Wenngleich 2019 mit 293.002 fertiggestellten Wohnungen die höchste Zahl von Wohnungsfertigstellungen seit 2001 erreicht wurde, hat sich in den zurückliegenden Jahren ein Bauüberhang von insgesamt 740.400 genehmigten, aber noch nicht errichteten Einheiten aufgebaut.

Ungeachtet der zunehmenden Bauaktivitäten herrscht in den Metropolen, Großstädten, prosperierenden Schwarmstädten und deren Umlandregionen eine ungebrochen hohe Nachfrage nach Wohnraum. Der CBRE-empirica-Leerstandsindex fiel Ende 2018 auf einen neuen Tiefstand von 2,8% und ist damit seit zwölf Jahren in Folge gesunken. Die niedrigste

Leerstandsquote verzeichnete München mit 0,2%. In ländlich geprägten Schrumpfungregionen sind dagegen steigende Leerstände zu beobachten.

Bei der Entwicklung der Neuvermietungsmieten zeigte sich, dass die starke Entwicklung der A-Städte nachlässt und seit Anfang 2019 von der bundesweiten Gesamtperformance übertroffen wird. Während sich die Mieten in den A-Städten seit 2019 um 2,2% erhöhten, betrug der Anstieg in Deutschland insgesamt 4,2%. Dem IW-Wohnungsbedarfsmodell von 2019 zufolge beläuft sich der Wohnungsbedarf in Deutschland 2019 und 2020 auf jeweils rund 342.000 neue Einheiten. Obwohl die Bautätigkeit zunimmt, wurden 2019 nur 293.000 neue Wohnungen fertiggestellt und somit etwa 50.000 Einheiten zu wenig. Bereits in den Jahren von 2016 und 2018 waren nur 83% des Bedarfs gedeckt worden, in den A-Städten sogar nur 71%.

Die Auswirkungen der Coronapandemie betreffen den Wohnimmobilienmarkt im Vergleich zu anderen Assetklassen weniger stark. Die Wohnraumnachfrage lässt sich nicht substituieren und bleibt vielerorts hoch. Die ersten bislang durchgeführten Befragungen von Vermietern zeigen, dass es kaum Mietausfälle gab und wenn, dann allenfalls in geringem Ausmaß. Generell sehen die Experten des IW Köln gute Chancen, dass der deutsche Wohnimmobilienmarkt die aktuelle Krise einigermaßen unbeschadet überstehen kann. Die geringen Bauaktivitäten in nachfragestarken Regionen stützen die Mieten und Kaufpreise, und parallel dazu wird der Markt durch sinkende Bauzinsen stabilisiert. Gleichwohl hängt viel vom Tempo der konjunkturellen Erholung in Deutschland ab. Im Falle einer länger andauernden Rezessionsphase wäre damit zu rechnen, dass sinkende Einkommen zu geringeren oder ausbleibenden Mietsteigerungen beziehungsweise sogar zu einem Rückgang des Mietniveaus führen könnten.

## Ertragslage

Zu Beginn des zweiten Quartals 2020 erwarb ADO Properties fast 92% der Anteile an ADLER und kon-

solidierte die Gesellschaft und deren Tochtergesellschaften erstmalig. Ein Vergleich mit den Zahlen des Vorjahres ist daher nur begrenzt möglich.

Die Erträge aus Vermietung für die ersten sechs Monate stiegen insgesamt aufgrund der Konsolidierung von ADLER seit Beginn des zweiten Quartals an. Der Verkauf eines Portfolios im Jahr 2019 und der Mietendeckel hatten einen gegenläufig wirkenden Effekt. Die ADLER zuzuschreibenden Erträge aus Vermietung belaufen sich auf 89,1 Millionen EUR. Die Quartalszahlen ergeben annualisierte Erträge von 384,8 Millionen EUR für das Jahr 2020.

Das EBITDA aus Vermietung für die ersten sechs Monate ergibt ein annualisiertes EBITDA von 196,5 Millionen EUR für das Jahr 2020. Das EBITDA aus Vermietung erhöhte sich aufgrund der Konsolidierung von ADLER um 41,9 Millionen EUR. Auch der Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften nahm aufgrund der Konsolidierung von ADLER zu.

Die Finanzierungskosten für verzinsliche Verbindlichkeiten beliefen sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres auf 28,3 Millionen EUR. Zum Ende des zweiten Quartals belief sich der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 1,82% mit einer gewichteten Laufzeit von ca. 3,7 Jahren.

Die sonstigen Nettofinanzierungskosten entsprechen dem „Finanzergebnis“ aus der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich des „Nettozinsaufwands“. Der Anstieg im zweiten Quartal 2020 geht in erster Linie auf die Kaufoption für Consus zurück, die am 29. Juni 2020 ausgeübt wurde. Aufgrund der entsprechenden Änderung des beizulegenden Zeitwerts wurden im ersten Halbjahr 2020 Finanzaufwendungen in Höhe von 92 Millionen EUR ausgewiesen. Als die Kaufoption Ende 2019 gewährt wurde, wurde ein Finanzertrag von 92 Millionen EUR verbucht.

## Finanzlage<sup>(\*)</sup>

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäfts-
	30. Juni 2020	30. Juni 2019	30. Juni 2020	30. Juni 2019	jahr bis zum
Nettomietenerträge	114.791	67.449	86.887	33.796	134.141
Erträge aus Gebäudediensten und Umsatzerlöse aus berechneten Mietnebenkosten	33.106	3.912	31.576	1.869	7.431
<b>Erträge aus Vermietung</b>	<b>147.897</b>	<b>71.361</b>	<b>118.463</b>	<b>35.665</b>	<b>141.572</b>
Aufwendungen aus Vermietung <sup>(**)</sup>	(53.858)	(15.538)	(47.469)	(7.716)	(32.953)
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>94.039</b>	<b>55.823</b>	<b>70.994</b>	<b>27.949</b>	<b>108.619</b>
NOI-Marge aus Vermietung (%)	81,9%	82,8%	81,7%	82,7%	81,0%
Gemeinkosten <sup>(**)</sup>	(16.737)	(7.966)	(11.399)	(3.952)	(16.622)
<b>EBITDA aus Vermietung</b>	<b>77.302</b>	<b>47.857</b>	<b>59.595</b>	<b>23.997</b>	<b>91.997</b>
EBITDA-Marge aus Vermietung (%)	67,3%	71,0%	68,6%	71,0%	68,6%
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften	5.236	1.066	4.524	427	1.809
<b>EBITDA gesamt</b>	<b>82.538</b>	<b>48.923</b>	<b>64.119</b>	<b>24.423</b>	<b>93.806</b>
Nettozinsaufwand	(28.322)	(13.426)	(22.617)	(6.731)	(27.183)
Sonstige Nettofinanzierungskosten <sup>(***)</sup>	(125.597)	4.662	(107.958)	10.516	97.283
Abschreibungen	(2.741)	(735)	(2.376)	(424)	(1.354)
<b>EBT</b>	<b>(74.122)</b>	<b>39.424</b>	<b>(68.832)</b>	<b>27.784</b>	<b>162.552</b>

(\*) Ohne Auswirkungen aus der Veränderung von beizulegenden Zeitwerten, sonstigen Aufwendungen, sonstigen Erträgen und außerordentlichen Gemeinkosten.

(\*\*) Ohne außerordentliche Aufwendungen und Abschreibungen.

(\*\*\*) Einschließlich Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen.

## FFO

In TEUR	Für den 6-Monats- zeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Geschäfts- jahr bis zum
	30. Juni 2020	30. Juni 2019	30. Juni 2020	30. Juni 2019	31. Dez. 2019
EBITDA aus Vermietung	77.302	47.857	59.595	23.997	91.997
Nettozinsaufwand	(28.322)	(13.426)	(22.617)	(6.731)	(27.183)
Laufende Ertragsteuern	(2.718)	(1.001)	(2.173)	(552)	(1.641)
Zinsaufwand von Minderheitsaktionären von BCP	(1.952)	-	(1.952)	-	-
<b>FFO 1 (aus Vermietung)</b>	<b>44.311</b>	<b>33.430</b>	<b>32.853</b>	<b>16.714</b>	<b>63.173</b>
Instandhaltungsinvestitionen	(9.647)	(8.829)	(8.934)	(4.568)	(11.648)
<b>AFFO (aus Vermietung)</b>	<b>34.664</b>	<b>24.600</b>	<b>23.919</b>	<b>12.146</b>	<b>51.525</b>
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften	5.236	1.066	4.524	427	1.809
<b>FFO 2 (inkl. Veräußerungen)</b>	<b>49.547</b>	<b>34.496</b>	<b>37.377</b>	<b>17.140</b>	<b>64.982</b>
Anz. Aktien <sup>(*)</sup>	50.111	44.131	56.094	44.131	44.163
<b>FFO 1 je Aktie</b>	<b>0,88</b>	<b>0,76</b>	<b>0,59</b>	<b>0,38</b>	<b>1,43</b>
<b>FFO 2 je Aktie</b>	<b>0,99</b>	<b>0,78</b>	<b>0,67</b>	<b>0,39</b>	<b>1,47</b>

(\*) Die Anzahl der Aktien entspricht dem gewichteten Durchschnitt während der entsprechenden Berichtsperiode.

## Cashflow

Der Cashflow des Konzerns gliedert sich wie folgt auf:

## Cashflow

In TEUR	1. Jan. - 30. Juni 2020	1. Jan. - 31. Dez. 2019
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit	23.312	88.764
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit	(209.276)	269.062
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit	119.582	1.767
Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(66.382)	359.593
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Periode	387.558	27.965
Infolge eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	75.095	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode	396.271	387.558

## Vermögens- und Finanzlage

Insgesamt hat sich die Bilanz und Struktur des Konzerns in der ersten Jahreshälfte 2020 grundlegend geändert. Dies ist auf den Umstand zurückzuführen, dass ADLER, deren Mehrheit im April erworben wurde, erstmalig zum Ende der ersten Jahreshälfte in den Konzernabschluss aufgenommen wurde. In diesem Kontext refinanzierte ADO Properties das Überbrückungsdarlehen von ADLER in Höhe von 885 Millionen EUR mit einem Überbrückungsdarlehen von 885 Millionen EUR aus einer Kreditlinie mit JP Morgan. Ein Vergleich mit den Zahlen des Vorjahres ist daher nur begrenzt möglich.

## Finanzlage

In TEUR	30. Juni 2020	31. Dez. 2019
Anlageimmobilien und Anzahlungen für Anlageimmobilien	8.825.256	3.630.753
Sonstige langfristige Vermögenswerte	695.985	301.388
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>9.521.241</b>	<b>3.932.141</b>
Zahlungsmittel und Bareinlage	396.271	387.558
Vermögenswerte der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppe	19.323	-
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	447.718	76.766
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>863.312</b>	<b>464.324</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>10.384.553</b>	<b>4.396.465</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	5.878.886	1.331.584
Sonstige Verbindlichkeiten einschließlich der Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen	244.070	127.086
Passive latente Steuern	796.469	239.347
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>6.919.425</b>	<b>1.698.017</b>
<b>Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital</b>	<b>2.935.374</b>	<b>2.646.792</b>
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Ergebnis	529.754	51.653
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>3.465.128</b>	<b>2.698.445</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>10.384.553</b>	<b>4.396.465</b>

Am 30. Juni 2020 betrug der EPRA-NRV 4,3 Milliarden EUR bzw. 5,5 Milliarden EUR nach Bezugsrechtmission und Übernahme von Consus, was einem pro-forma EPRA-NRV pro Aktie von 45,96 EUR entspricht.

### EPRA-NRV

In TEUR	30. Juni 2020	31. Dez. 2019
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	2.935.374	2.646.792
Beizulegender Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	12.977	6.150
Passive latente Steuern	791.435	239.347
Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	14.932	13.410
<b>EPRA-NAV</b>	<b>3.754.718</b>	<b>2.905.699</b>
Grunderwerbsteuer auf Anlageimmobilien	563.234	231.348
<b>EPRA-NRV</b>	<b>4.317.952</b>	<b>3.137.047</b>
Anz. Aktien (in Tausend) zum Stichtag	57.328	44.195
<b>EPRA-NRV je Aktie</b>	<b>75,32</b>	<b>70,98</b>
Wandelanleihen	99.111	159.718
<b>EPRA-NRV (verwässert)</b>	<b>4.417.063</b>	<b>3.296.765</b>
Anz. Aktien (in Tausend) zum Stichtag (verwässert)	59.022	46.933
<b>EPRA-NRV je Aktie (verwässert)</b>	<b>74,84</b>	<b>70,24</b>

In TEUR	30. Juni 2020
Pro-forma EPRA-NRV (nach Bezugsrechtsemissionen)	4.774.952
Pro-forma EPRA-NRV (nach Bezugsrechtsemissionen) je Aktie (in EUR) <sup>(*)</sup>	54,17
Pro-forma EPRA-NRV (nach Bezugsrechtsemission und Übernahme Consus)	5.526.661
Pro-forma EPRA-NRV (nach Bezugsrechtsemission und Übernahme Consus) je Aktie (in EUR) <sup>(**)</sup>	45,96

EUR

**45,96<sup>(\*\*)</sup>**

Pro-forma EPRA-NRV je Aktie

(\*) Kalkulation basierend auf angepasster Anzahl von Aktien in Höhe von 88,1 Millionen Aktien nach Bezugsrechtsemission.

(\*\*) Kalkulation basierend auf angepasster Anzahl von Aktien in Höhe von 120,2 Millionen Aktien nach Bezugsrechtsemission und Übernahme Consus unter der Annahme von 100% Besitzanteil nach freiwilligem Übernahmeangebot.

### Finanzmittelbeschaffung

Die Finanzierung unserer Immobilien erfolgt im Rahmen einer konservativen Finanzierungsstrategie mit einem Mix aus besicherten Hypothekendarlehen und Kapitalmarktinstrumenten.

### Finanzierung

In TEUR	30. Juni 2020	31. Dez. 2019
Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen und sonstige Finanzverbindlichkeiten	5.884.376	1.379.535
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(396.271)	(387.558)
Ausgewählte finanzielle Vermögenswerte	(499.320)	(135.076)
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte und Schulden von Veräußerungsgruppen (netto)	(19.311)	-
Latente Steuern auf zur Veräußerung bestimmte Schulden von Veräußerungsgruppen	34	-
Nettofinanzverbindlichkeiten	4.969.508	856.901
Beizulegender Zeitwert der Immobilien und Investments in Immobiliengesellschaften	9.282.390	3.856.181
Beleihungsquote	53,5%	22,2%
Ø-Zinssatz	1,8%	1,6%

Die Beleihungsquote wurde zur Anpassung an die Methodik der ADLER Real Estate AG berichtigt, und in diesem Zusammenhang wurden auch die Vergleichswerte für die vorangegangene Berichtsperiode berichtigt. Die Nettofinanzverbindlichkeiten sind um ausgewählte finanzielle Vermögenswerte wie Kaufpreisforderungen, gewährte Darlehen und gehaltene Anleihen bereinigt. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien ist um für Energiemanagement-Dienstleistungen genutzte Sachanlagen und Investments in Immobiliengesellschaften bereinigt.

Zum Bilanzstichtag betrug unsere Beleihungsquote (LTV-Ratio) ca. 53,5%. Der Anstieg geht auf die Konsolidierung von ADLER und die Inanspruchnahme eines Betrags von 885 Millionen EUR im Rahmen einer Vereinbarung über ein Überbrückungsdarlehen zurück. Zum Ende des zweiten Quartals beliefen sich der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 1,8% und die gewichtete Laufzeit auf ca. 3,7 Jahre. Die meisten unserer Darlehen haben einen festen Zinssatz oder sind abgesichert.

## EPRA-Kennzahlen

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und repräsentiert die Interessen der börsennotierten europäischen Immobilienunternehmen. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, in Europa börsennotierte Immobilienunternehmen stärker als potenzielle Anlagemöglichkeit ins Bewusstsein von Investoren zu rücken. ADO Properties ist seit dem Börsengang im Jahr 2015 Mitglied der EPRA.

Die EPRA hat in ihren EPRA Best Practice Recommendations (BPRs) einen Rahmen für standardisierte Berichterstattung geschaffen, die über den Umfang der IFRS hinausgeht. ADO verwendet nur einige der EPRA-Kennzahlen, die nicht mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung konform sind, als Leistungsindikatoren.

EPRA-Leistungskennzahl	Definition	Zweck	30. Juni 2020	31. Dez. 2019	Veränderung in %
EPRA-NRV (in TEUR)	Der EPRA-NRV spiegelt laufend und langfristig den beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte wider. Vermögenswerte und Schulden, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sie unter normalen Umständen realisiert werden, wie beispielsweise die Bewegungen des beizulegenden Zeitwerts von Finanzderivaten und latente Steuern auf Bewertungsreserven, werden daher nicht mitberücksichtigt. Da die Kennzahl auch spiegeln soll, was erforderlich wäre, um die Gesellschaft über die Investmentmärkte auf Grundlage ihrer gegenwärtigen Kapital- und Finanzierungsstruktur nachzubilden, sollten die damit zusammenhängenden Kosten wie Grunderwerbsteuer ebenfalls miteinbezogen werden.	Ziel des EPRA-NRV ist, Stakeholdern die Marktwertänderungen der Vermögenswerte und Schulden einer reinen Immobilienholdinggesellschaft mit einer langfristig ausgerichteten Strategie aufzuzeigen.	4.317.952	3.137.047	38 %
EPRA-Leerstandsquote (in %)	Estimated Market Rental Value (ERV bzw. Mietansatz) der leerstehenden Flächen geteilt durch den ERV des Gesamtportfolios.	Eine „bereinigte“ Maßeinheit (in %) auf Basis des ERV für Anlageimmobilien, die leer stehen.	5,2 %	2,7 %	2,5 Bp

# Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht

A. Am 30. Januar 2020 erklärte die Weltgesundheitsbehörde (WHO) den Ausbruch des Coronavirus zu einer gesundheitlichen Notlage von internationaler Tragweite. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Ausbreitung des Coronavirus als Pandemie ein.

Am 25. März 2020 verabschiedete die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket zur Abmilderung der Folgen des Coronavirus, das auch Mietverträge betrifft. Wegen Mietschulden aus dem Zeitraum zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 dürfen Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der Pandemie beruhen und der Mieter dies glaubhaft darlegen kann. Die Bundesregierung hat diese Regelungen zum 1. Juli 2020 nicht verlängert.

ADO Properties S.A. bewertet die Auswirkungen der Coronakrise ständig neu. Die in diesem verkürzten Konzernzwischenabschluss angegebenen Bewertungen der Anlageimmobilien, finanziellen Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2020 spiegeln die zu diesem Zeitpunkt bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen wider. Die Gesellschaft erwartet keine wesentlichen Auswirkungen der Krise auf die Mieterträge. Die Mieten in Deutschland steigen noch immer an, und auch die Nachfrage nach Wohnraum wächst. Daher ist das Risiko des Verlusts von Mietern und des hohen Vermietungsstands durch eine Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf den Wohnimmobilienmärkten gering. Auch verfügt die Gesellschaft über ausreichende Finanzierungsquellen, um den weiteren Betrieb sicherzustellen,

sollte die Gesellschaft mit der Aussetzung von Mietzahlungen konfrontiert werden.

**B.** Am 15. Dezember 2019 beschloss die Gesellschaft, den Aktionären der ADLER Real Estate AG („ADLER“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot in der Form eines Umtauschangebots („Umtauschangebot“) zu unterbreiten. Für jede angebotene Aktie der ADLER Real Estate AG bot ADO Properties 0,4164 neue Aktien der ADO Properties als Gegenleistung an. Die angebotenen Aktien der ADO Properties wurden am 31. März 2020 über eine Kapitalerhöhung geschaffen, indem das genehmigte Kapital der ADO Properties gemäß § 5 ihrer Satzung (auf Grundlage eines Beschlusses des Verwaltungsrats von ADO Properties) ausgeübt wurde. Die Frist für das Umtauschangebot lief am 25. März 2020 mit einer Annahmerate von 91,93 % aus. Die neu ausgegebenen Aktien der ADO Properties sind seit dem 9. April 2020 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Maximilian Rienecker, Co-CEO von ADLER wurde zum 9. April 2020 durch den Verwaltungsrat zum Co-CEO von ADO Properties bestellt.

Die Transaktion wird als Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 behandelt. Der Erwerbszeitpunkt, zu dem ADO Properties die Beherrschung über ADLER erlangte, ist der 9. April 2020. Zu diesem Zeitpunkt war die letzte Bedingung für den Abschluss der Transaktion erfüllt. Aus Gründen der Einfachheit wurde die Erstkonsolidierung von ADLER und ihrer 231 Tochtergesellschaften zum 1. April 2020 vorgenommen. Für weitere Informationen wird auf Anhang Ziffer 4 verwiesen.

Das Closing des Umtauschangebots löste Kontrollwechselrechte aus, unter anderem in Bezug auf ein Überbrückungsdarlehen in Höhe von 885 Millionen EUR der ADLER sowie sonstige Finanzierungen der ADLER bzw. ihrer Tochtergesellschaften. Am 9. April 2020 refinanzierte ADO Properties das Überbrückungsdarlehen der ADLER in Höhe von 885 Millionen EUR mit einem Überbrückungsdarlehen in Höhe von 885 Millionen EUR aus der Überbrückungskreditlinie in Höhe von 3.463 Millionen EUR, die J.P. Morgan Securities Plc, J.P. Morgan AG und J.P. Morgan Europe Limited der ADO Properties ursprünglich am 15. Dezember 2019 in der jeweils geltenden Höhe gewährten. Die überwiegende Mehrheit der anderen Gläubiger von Finanzierungen mit Kontrollwechselrechten verzichteten auf ihre Kontrollwechselrechte. Daher hat ADO Properties noch keine weiteren Darlehen im Rahmen der Überbrückungsfazilität in Anspruch genommen. Der Höchstbetrag des Überbrückungskredits wurde zum 31. März 2020 auf 2.424 Millionen EUR gesenkt.

Am 28. April 2020 beschloss der Verwaltungsrat, zwischen der Gesellschaft (als beherrschendem Unternehmen) und ADLER (als dem beherrschten Unternehmen) zur weiteren Integration der beiden Unternehmen den Abschluss eines Beherrschungsvertrags gemäß § 291 ff. Aktiengesetz (AktG) einzuleiten. Dies beinhaltet unter anderem die Ernennung eines Gutachters zur Durchführung der erforderlichen Unternehmensbewertung nach IDW S1. Darüber hinaus unterliegt der Abschluss des Beherrschungsvertrags noch weiteren Voraussetzungen, wie beispielsweise der Zustimmung der Hauptversammlung der ADLER.

Am 13. Mai 2020 erhöhte die Gesellschaft durch Beschluss einer ordnungsgemäß befugten Vertretung des Verwaltungsrats das Aktienkapital der Gesellschaft im Rahmen des genehmigten Kapitals und gab insgesamt 174.833 neue dematerialisierte Stammaktien ohne Nennwert gegen Sachanlage von ADLER-Aktien im gleichen Verhältnis aus, um einem ADLER-Aktionär entgegenzukommen, der aufgrund eines technischen Fehlers bei seiner Depotbank nicht am Umtauschangebot teilnehmen konnte.

**C.** Die Gesellschaft schloss am 15. Dezember 2019 zudem eine Vereinbarung mit mehreren Aktionären der Consus Real Estate AG („Consus“) über den Erwerb von 22,18 % der ausgegebenen Aktien ab. Darüber hinaus vereinbarte die Gesellschaft eine Kaufoption über den Erwerb von weiteren 50,97 % an Consus mit dem Hauptaktionär von Consus. Schließlich hat sich die Gesellschaft dazu verpflichtet, im Falle der Ausübung der Kaufoption auch ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die verbleibenden Aktien der Consus zu unterbreiten. Zum 31. Dezember 2019 hat die Gesellschaft 18,62 % der Aktien an Consus erworben. Die verbleibenden 3,56 % Consus-Aktien wurden im Januar 2020 erworben.

Am 9. April 2020 leitete ADO Properties die Konsolidierung von ADLER ein, welche 3,6 % der Aktien an Consus hält. Zusammen mit ADLER hielt ADO Properties damit 25,78 % der ausgegebenen Consus-Aktien.

Am 29. Juni 2020 entschloss sich der Verwaltungsrat der Gesellschaft, die Kaufoption auszuüben, um die Beherrschung über Consus zu erlangen. Die Kaufoption wurde in mehreren Tranchen ausgeübt und beinhaltete die Übertragung von bestehenden Aktien sowie die Ausgabe neuer Aktien an ADO Properties, jeweils zugunsten des Consus-Hauptaktionärs. Die Ausübung der Kaufoption erfolgte unter dem Vorbehalt einer erfolgreichen Bezugsrechtsemission (457 Millionen EUR), welche die Gesellschaft am 2. Juli 2020 ankündigte und die noch durch die Behörden zugelassen werden musste. Demzufolge befand die Gesellschaft zum 30. Juni 2020, dass sie keine Beherrschung über Consus hat. Der Unternehmenszusammenschluss war also zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen, weshalb Consus nicht im Konzernzwischenabschluss konsolidiert wurde. ADO Properties bewertete seine Beteiligung an Consus und stellte fest, dass der Konzern unter anderem aufgrund seiner derzeitigen Stimmrechte, der fehlenden Vertretung in den Gremien der Gesellschaft, der relativen Größe und der Verteilung der Anteile anderer Aktionäre zum 30. Juni 2020 über keinen maßgeblichen Einfluss verfügt. Zudem war diese Option zum Ende Juni 2020 nicht umsetzbar, da die für den Abschluss erforderlichen Genehmigungen nicht nur formaler Natur waren. Die Beteiligung wurde daher als ein finanzieller Vermögenswert klassifiziert und zum beizulegenden Zeitwert erfasst.

Um den Umfang der Bezugsrechtsemission auf 457 Millionen EUR zu begrenzen, entschied der Verwaltungsrat, der Hauptversammlung von ADO Properties S.A. die Aussetzung sämtlicher Dividendenausschüttungen für das Geschäftsjahr 2019 zu empfehlen.

Die Kaufoption wurde zum 2. Juli 2020 erfolgreich ausgeübt. Damit hat ADO Properties die Beherrschung über Consus erlangt. Im Rahmen der Ausübung der Kaufoption gab ADO Properties 1.946.093 neue Aktien aus und übertrug 14.692.889 bestehende Aktien (eigene Aktien), die zuvor von ADLER gehalten wurden, an den Hauptaktionär von Consus, Aggregate Holdings S.A. („Aggregate“), im Austausch gegen 69.619.173 Consus-Aktien. Unter Berücksichtigung der erfolgten Bezugsrechtsemission hält Aggregate gegenwärtig ca. 21,72 % an ADO Properties und ADO Properties ca. 65,1 % an Consus. Nach Ausübung der Kaufoption plant ADO Properties, allen Consus-Aktionären ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot über den Erwerb ihrer Consus-Aktien in der Form eines Umtauschgebots („Erwerbsangebot“) zu unterbreiten. Das Erwerbsangebot basiert auf einem Umtauschverhältnis von 0,272 neuen ADO Properties-Aktien für jede Consensus-Aktie, was dem im Rahmen der Kaufoption für die Bezugsrechtsemission angepassten Umtauschverhältnis entspricht.

Ferner beabsichtigt der Verwaltungsrat, ein Verfahren zum möglichen Abschluss eines Beherrschungsvertrags zwischen ADO Properties als beherrschendes Unternehmen und Consus als beherrschtes Unternehmen („Beherrschungsvertrag“) in die Wege zu leiten, um die Eingliederung

von Consus in den Konzern zu unterstützen.

Am 21. Juli 2020 schloss ADO Properties die am 2. Juli 2020 lancierte Bezugsrechtsemission in Höhe von 457 Millionen EUR erfolgreich ab. Die überwiegende Mehrheit der Zeichnungsrechte (rund 98 %) wurde ausgeübt. Die verbleibenden Aktien in Höhe von weniger als 0,8 Millionen wurden in einer Privatplatzierung nicht bezogener Aktien (Rump Placement) angeboten. Nach der Kapitalerhöhung hat die Gesellschaft 104.785.930 Aktien im Umlauf.

In Bezug auf den Anfang Juli 2020 realisierten Unternehmenszusammenschluss können aufgrund des Mangels an gültigen Daten zum Erwerbszeitpunkt noch keine Offenlegungen vorgenommen werden.

**D.** Am 25. März 2020 beschloss die Gesellschaft, den Aktionären der WESTGRUND Aktiengesellschaft („Zielgesellschaft“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot („Übernahmeangebot“) für den Kauf aller Inhaberaktien an der Zielgesellschaft zu unterbreiten, wobei jede Aktie einen Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft von 1,00 EUR repräsentiert (die „WESTGRUND-Aktien“). Die Gegenleistung erfolgt in bar und entspricht mindestens dem anhand einer Bewertung der Zielgesellschaft ermittelten Wert des Unternehmens je WESTGRUND-Aktie (§ 31 Abs. 1, 2 und 7 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) in Verbindung mit § 5 Abs. 4 der WpÜG-Angebotsverordnung (WpÜG-AngebVO)).

Zudem beschloss ADO Properties am 17. April 2020, zusammen mit dem Übernahmeangebot auch ein Abfindungsangebot zu unterbreiten, das erforderlich ist, um die Börsenzulassung der WESTGRUND-Aktien am regulierten Markt der Börse Düsseldorf einzustellen (§ 39 Abs. 2 und 3 Börsengesetz (BörsG)) („Delisting-Erwerbsangebot“ und zusammen mit dem Übernahmeangebot „Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebot“).

Am 6. Mai 2020 veröffentlichte ADO Properties das Übernahmeangebot und Delisting-Erwerbsangebot (die „Angebotsunterlage“) und bot an, alle WESTGRUND-Aktien gegen Zahlung einer Gegenleistung von 11,74 EUR in bar je WESTGRUND-Aktie zu übernehmen. Dies entspricht dem anhand einer Bewertung der Zielgesellschaft ermittelten Wert des Unternehmens zum 16. April 2020 (§ 39 Abs. 3 Satz 4 Börsengesetz (BörsG) in Verbindung mit § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG und § 5 WpÜG-AngebVO).

Aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit ADLER hielt ADO Properties bereits vor der Annahmefrist für das Übernahmeangebot und Delisting-Erwerbsangebot indirekt 77.093.817 WESTGRUND-Aktien. Dies entspricht zum Datum der Veröffentlichung des Erwerbsgebots ca. 96,88 % des Aktienkapitals und der Stimmrechte von WESTGRUND. Damit hat die Gesellschaft den für einen übernahmerechtlichen Squeeze-out erforderlichen Anteil erreicht.

Nach Ablauf der weiteren Annahmefrist zum 22. Juni 2020 wurde das Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebot für insgesamt 1.084.631 WESTGRUND-Aktien angenommen, was rund 1,36 % des Aktienkapitals und der ausgegebenen Stimmrechte von WESTGRUND entspricht.

**E.** In Bezug auf Anhang Ziffer 23(A) des Geschäftsberichts reduziert die Gesellschaft bestimmte Gebühren aus dem Verkauf von Aktien an bestimmten Tochtergesellschaften um 6,8 Millionen EUR.

**F.** Am 13. Juli 2020 gab die Gesellschaft bekannt, dass Herr Thomas Zinnöcker, CEO der ISTA International GmbH und Vorsitzender der Corporate Governance Initiative der deutschen Immobilienbranche, seine Bereitschaft bestätigt hat, dem Verwaltungsrat der ADO Properties als unabhängiges Mitglied (Independent Director) beizutreten. Der Verwaltungsrat hat beschlossen, die Ernennung von Herrn Zinnöcker auf der nächsten Hauptversammlung zur Zustimmung einzubringen.

**G.** Am 29. Juli 2020 platzierte ADO Properties erfolgreich eine unbesicherte vorrangige festverzinsliche Anleihe über 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem festen Kupon von 3,25 %. Die Anleihe wurde europaweit bei institutionellen Investoren platziert, und das Orderbuch war erfolgreich überzeichnet. Die Erlöse aus der Anleihe dienen der Rückzahlung bestehender kurzfristiger Verbindlichkeiten und verlängern damit zusätzlich die durchschnittliche Schuldenfälligkeit von ADO Properties. Standard & Poor's (S&P) bewertet die Anleihe in ihrem Global Bond Rating mit BB+.

# Prognose- bericht

Wir erwarten, dass mit den zusammengelegten Portfolios und Plattformen nach erfolgtem Zusammenschluss mit ADLER Real Estate am 9. April 2020 im Jahr 2020 Nettomieteträge von 280-300 Millionen EUR und ein FFO 1 von 105-125 Millionen EUR erzielt werden können.

Die Ausschüttungsquote für das Jahr 2020 sehen wir im Einklang mit unserer Dividendenpolitik bei bis zu 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1).

# Chancen und Risiko- bericht

Gemeinsam mit ihren konsolidierten Teilkonzernen, insbesondere ADLER Real Estate AG, überwacht und kontrolliert ADO Properties S.A. kontinuierlich die Risikopositionen in der Gruppe, um Entwicklungen, die sich für den gesamten Konzern bestandsgefährdend auswirken können, frühzeitig entgegenzuwirken. Gleichzeitig strebt der Konzern an, diese im Rahmen seiner Strategie zur Erschließung zusätzlicher Investment- und Wachstumschancen zu identifizieren und zu nutzen. Das bestehende Risiko- und Compliance-Managementsystem der ADO Group ist ein wesentlicher Bestandteil des CGRS-Systems (Corporate Governance and Compliance) der ADO Group und dient als ein angemessenes und wirksames Frühwarn- und Kontrollinstrument, das alle wesentlichen Risiken innerhalb und außerhalb des Konzerns bewertet, identifiziert, steuert (einschließlich Abhilfemaßnahmen), meldet und überwacht. Bestandteile des CGRS sind das Risikomanagementsystem, das Compliance-Management-System, das interne Kontrollsystem und die interne Prüfungseinheit. Der Verwaltungsrat und das Senior Management der ADO Properties S.A. erkennen gegenwärtig keine Risiken, die den Fortbestand des Konzerns gefährden würden.

ADO und ADLER haben in ihren Geschäftsberichten 2019 ausführlich über die Chancen und Risiken ihrer Geschäftstätigkeit berichtet und den vorliegenden

Bericht für das erste Quartal 2020 bereits angepasst. Seither hat sich die Einschätzung der Chancen und Risiken in einigen Punkten leicht verändert.

## **Besondere Risiken und Chancen der ADO Properties im Detail**

Die drei insgesamt voneinander abhängigen, maßgeblichen Risiken: „Refinanzierungsrisiko“, „Verschlechterung des Unternehmensratings“ und „Reputationsrisiko auf dem Kapitalmarkt“ werden für die zukünftige Entwicklung von ADO als äußerst relevant angesehen. Sollte das Rating herabgesetzt werden, könnte dies erhebliche Auswirkungen auf die Refinanzierung und das Ansehen des ADO-Konzerns auf dem Kapitalmarkt haben. Obwohl der Zinssatz der europäischen Zentralbank nach wie vor niedrig ist, sind auf dem Kapitalmarkt und bei den Geschäftsbanken Zinserhöhungen zu beobachten, die auf höhere Risikorückstellungen der Banken und eine verstärkte Risikoaversion bei Geschäftsbanken und institutionellen Investoren zurückzuführen sind.

Nach Inkrafttreten der Vereinbarung über einen Unternehmenszusammenschluss zwischen ADO Properties und ADLER wurden erste Maßnahmen eingeleitet, um eine einheitliche Struktur zu etablieren und die verschiedenen Tätigkeiten dort zusammen-

zufassen, wo es wirtschaftlich sinnvoll erscheint. Es zeichnet sich bereits ab, dass schon in diesem Jahr Synergiepotenziale erzielt werden können.

Am 29. Juni 2020 übte ADO ihre Kaufoption aus, um die Beherrschung über Consus Real Estate AG („Consus“) zu erlangen. Die Gesellschaft beabsichtigt, zu gegebener Zeit allen verbleibenden Minderheitsaktionären von Consus ein freiwilliges öffentliches Erwerbsangebot zu unterbreiten. Zum 30. Juni 2020 bestand ein Risiko, dass die Transaktion gegebenenfalls nicht abgeschlossen werden könne, falls keine Genehmigung der CSSF erteilt würde.

Als weiteres wesentliches Individualrisiko gilt die mögliche „Exit-Steuer der ADO Group Ltd., Israel“. Seit März 2020 sitzen die Geschäftsführer der ADO Group Ltd. in Deutschland, und nicht mehr in Israel. Aufgrund der Corona-Pandemie sind die Grenzen zu Israel geschlossen. Unter Umständen finden Managemententscheidungen nicht in Israel statt, so dass die Bundesbehörden zu dem Schluss kommen könnten, dass künftige Entscheidungen in Deutschland oder Luxemburg getroffen werden. Dies könnte möglicherweise Exit-Steuern zur Folge haben.

Chancen ergeben sich nicht nur dadurch, dass sich in größeren Organisationen Kosten senken lassen. Sie können auch aus potenziell besseren Finanzierungskonditionen resultieren. Weitere Synergien ergeben sich möglicherweise, wenn der neue ADO/ADLER/Consus-Konzern niedrigere Preise für Waren und Dienstleistungen verhandeln kann. Auch gewinnt der neue Konzern auf dem Arbeitsmarkt an Attraktivität, weil er mehr und bessere berufliche Aufstiegschancen bietet.

Für die Zahlung der ausstehenden Forderungen des ADLER-Teilkonzerns gegen den Erwerber der Aktien von ACCENTRO Real Estate AG, Berlin wurde die Zahlungsfrist bis Ende 2020 erneut verlängert. ADLER erachtet die Forderungen als abgesichert. Dennoch ist das Forderungsrisiko ein potenzielles Risiko.

Im Jahr 2019 wurden 75 % der Aktien der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG, Düsseldorf-Gerresheim, durch Brack Capital Properties N.V., Amsterdam, Niederlande, ein Teilkonzern von ADLER, an einen Investor verkauft. Die erste Rate des Kaufpreises wurde bezahlt. Die drei nachfolgenden Kaufpreistraten sind jeweils abhängig von der Erteilung verschiedener Genehmigungen oder Phasen der „Immobilienentwicklung Gerresheim“, die sich verzögern könnten. Hierdurch könnte sich die Karenzzeit für die Zahlung des Kaufpreises verlängern.

### Mietengesetz (Berliner Mietendeckel)

Die vom Berliner Senat beschlossene Mietbegrenzung sieht eine Senkung der Mieten von ihrem derzeitigen Niveau vor, sofern sie die nach dem Baujahr der Immobilie gestaffelten Höchstmieten überschreiten. Im ersten Quartalsbericht stellte ADO die Risiken ihrer Geschäftstätigkeit im Zusammenhang mit dem sogenannten Berliner Mietendeckel eingehend dar. Seitdem hat sich die Risikobewertung wesentlich verändert. Mit der Übernahme von ADLER Real Estate AG erreichte die Gesellschaft eine Diversifizierung ihres Portfolios. Lediglich 2,9 % des gesamten Immobilienbestands von ADLER sind in Berlin angesiedelt. Die Verfassungsmäßigkeit des vom Berliner Senat auf den Weg gebrachten Mietendeckels bleibt nach wie vor fraglich. Bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts bleibt daher unklar, ob die vom Berliner Senat beschlossenen Maßnahmen zu einer Mietpreisbegrenzung oder zu einer Senkung bestehender Mieten führen. In jedem Fall wirkt sich dies derzeit jedoch nur wenig auf ADLER aus.

Sollte sich herausstellen, dass die bestehenden ADO-Mietverträge oder neue ADO-Mietverträge für Wohnraum Bestimmungen enthalten, die gegen das Mietbegrenzungsgesetz für den Wohnungsbau in Berlin oder vergleichbare Gesetze zur Begrenzung oder Reduzierung der jeweiligen Mieten verstoßen, erwarten wir lediglich geringfügige Auswirkungen auf unser Geschäft, unsere

Finanz- und Vermögenslage und unsere zukünftige Geschäftsentwicklung.

### Die Coronavirus-Pandemie: Auswirkungen auf ADO Properties

Der beispiellose Ausbruch des Coronavirus hat weltweit zu einem starken wirtschaftlichen Einbruch geführt. Die Bundesregierung verhängte einen zeitweisen Lockdown; Kindergärten, Schulen, Universitäten und Geschäfte wurden geschlossen und die Bevölkerung wurde angehalten, zu Hause zu bleiben.

Um die Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie abzumildern, verabschiedete die Bundesregierung Anfang dieses Jahres verschiedene Maßnahmen, von denen einige auch Mietverträge betreffen, die ADO Properties S.A. aktuell mit Mietern abgeschlossen hat. Für den Zeitraum von April bis September 2020 haben wir unseren Mietern zugesichert, dass wir Mietverträge mit Mietern, die aufgrund der Krise ihre Miete nicht fristgerecht zahlen können, nicht kündigen werden. Stattdessen stunden wir die Mietzahlungen. Wir gehen von nur geringen Auswirkungen auf das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO) des Konzerns und eine lediglich vorübergehende Beeinträchtigung der Liquidität aus, da nur ein geringes Ausmaß an Mietstundungen bzw. Mietausfällen für das Vermietungsgeschäft erwartet wird. Auch müssen gestundete Mieten weiterhin bezahlt werden und würden voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt eingenommen werden.

Zum 31. August 2020 ist die Coronakrise noch nicht unter Kontrolle und das Ausmaß der Folgen für die deutsche Wirtschaft nicht absehbar. Dennoch sind wir der Ansicht, dass angesichts der weiterhin steigenden Mieten und der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt das Risiko, Mieter zu verlieren, sehr gering ist und der Vermietungsstand weiterhin hoch bleiben dürfte. ADO Properties erwartete hinsichtlich eines kontinuierlichen Liqui-

ditätszuflusses keine weiteren Risiken. Die Mieter nahmen die angebotene Regelung gegenüber ADO Properties jedenfalls nur vereinzelt in Anspruch.

### Schlussbemerkung

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Diese können durch Wörter wie „erwartet“, „beabsichtigt“ oder „wird“ bzw. sonstige Formulierungen mit ähnlicher Bedeutung gekennzeichnet sein. Solche Aussagen basieren auf unseren gegenwärtigen Erwartungen, Beurteilungen und Annahmen über künftige Entwicklungen und Ereignisse, und unterliegen daher naturgemäß bestimmten Unsicherheiten und Risiken. Die tatsächlichen Entwicklungen und Ereignisse können sowohl in positiver, als auch in negativer Hinsicht erheblich von diesen zukunftsgerichteten Aussagen abweichen, sodass sich die erwarteten, vermuteten, beabsichtigten, für wahrscheinlich gehaltenen oder angenommenen Entwicklungen und Ereignisse rückblickend als falsch erweisen können.

# Versicherung der gesetz- lichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der in diesem Halbjahres-Finanzbericht 2020 enthaltene verkürzte Abschluss der ADO Properties S.A., der gemäß den vom International Accounting Standards Board veröffentlichten und von der Europäischen Union verabschiedeten Internationalen Rechnungslegungsstandards aufgestellt wurde, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, und der Zwischenlagebericht die Geschäftsentwicklung wahrheitsgemäß darstellt sowie die wichtigsten auf das Unternehmen bezogenen Chancen, Risiken und Unsicherheiten für die verbleibenden sechs Monate des Jahres beschreibt.

CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Maximilian Rienecker

CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Thierry Beaudemoulin



# VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHEN- ABSCHLUSS

## VERKÜRZTER KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS

- 50 Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé  
über die prüferische Durchsicht des  
Zwischenabschlusses
- 52 Verkürzte Konzernzwischenbilanz
- 54 Verkürzte Konzernzwischen-gewinn-  
und -verlustrechnung
- 55 Verkürzte Konzernzwischen-gesamt-  
ergebnisrechnung
- 56 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 58 Verkürzte Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung
- 63 Anhang zum verkürzten Konzern-  
zwischenabschluss

**An die Aktionäre der**

ADO Properties S.A. | 1B Heienhaff | L-1736 Senningerberg | Luxemburg

# Bericht des Réviseur d'Entreprises agrée über die prüferische Durchsicht des Zwischen- abschlusses

**Einleitung**

Wir haben die beigefügte verkürzte Konzernzwischenbilanz der ADO Properties S.A. („die Gesellschaft“) zum 30. Juni 2020, die verkürzte Konzernzwischen-gewinn- und -verlustrechnung, die Konzernzwischen-gesamtergebnis-, -eigenkapital- veränderungs- und -kapitalflussrechnung für den

6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2020 sowie die Anhangangaben zum Zwischenabschluss („der verkürzte Konzernzwischenabschluss“) einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Gemäß dem von der EU verabschiedeten IAS Standard 34 *Zwischenberichterstattung* trägt das Management die Verantwortung für die Aufstellung und Darstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses. Unsere

Aufgabe ist es, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine Beurteilung über diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss abzugeben.

**Umfang der prüferischen Durchsicht**

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Review Engagements 2410 *Prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses durch den unabhängigen Abschlussprüfer der Gesellschaft*, wie in Luxemburg vom Institut des Réviseur d'Entreprise verabschiedet, durchgeführt. Die prüferische Durchsicht eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, in erster Linie von für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen. Eine prüferische Durchsicht ist von wesentlich geringerem Umfang als eine nach den International Standards on Auditing (ISA) durchgeführte Abschlussprüfung und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Abschlussprüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

**Zusammenfassende Beurteilung**

Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der beigefügte verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2020 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem von der EU verabschiedeten IAS Standard 34 *Zwischenberichterstattung* aufgestellt worden ist.

Luxemburg, 30. August 2020



KPMG Luxembourg  
Société coopérative  
Cabinet de révision agréé

Bobbi Jean Breboneria  
Associate Partner

# Verkürzte Konzern- zwischenbilanz

Aktiva	Anhang Ziffer	30. Juni 2020 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
<b>In TEUR</b>				
<b>Aktiva</b>				
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Anlageimmobilien	5A	8.823.997	4.328.953	3.624.453
Investment in Finanzinstrumente	6B	207.951	-	186.158
Anteile an assoziierten Unternehmen	5B	75.948	-	-
Anzahlungen für Anlageimmobilien		1.259	6.300	6.300
Sachanlagen		27.732	10.641	10.927
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5C, 6B	355.405	7.127	98.871
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben		4.273	2.921	3.873
Rechnungsabgrenzungsposten		13.593	789	745
Nutzungsrechte an Leasingobjekten		6.049	1.208	814
Aktive latente Steuern		5.034	-	-
		<b>9.521.241</b>	<b>4.357.939</b>	<b>3.932.141</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	5D	106.782	30.180	25.860
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben		67.934	29.528	26.494
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		48.883	11.292	15.570
Sonstige Forderungen	5E	174.119	4.342	8.842
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		396.271	95.830	387.558
Geleistete Anzahlungen	5F	50.000	-	-
		<b>843.989</b>	<b>171.172</b>	<b>464.324</b>
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	5G	19.323	-	-
<b>Summe Aktiva</b>		<b>10.384.553</b>	<b>4.529.111</b>	<b>4.396.465</b>

Passiva	Anhang Ziffer	30. Juni 2020 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
<b>In TEUR</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Aktienkapital		89	55	55
Emissionsagio		1.101.004	499.209	500.608
Eigene Aktien	4	(319.423)	-	-
Rücklagen		200.791	319.979	250.684
Gewinnrücklagen		1.952.913	1.543.285	1.895.445
<b>Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital</b>		<b>2.935.374</b>	<b>2.362.528</b>	<b>2.646.792</b>
<b>davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Ergebnis</b>		<b>529.754</b>	<b>50.742</b>	<b>51.653</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>3.465.128</b>	<b>2.413.270</b>	<b>2.698.445</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>				
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Unternehmensanleihen	5H	2.417.793	397.172	397.433
Wandelanleihen	5H	211.699	155.283	156.334
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	5I	3.001.389	1.111.300	740.212
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	6B	3.658	44.838	46.416
Derivative Finanzinstrumente	6B	9.776	10.402	6.091
Pensionsrückstellungen		4.006	-	-
Leasingverbindlichkeiten		20.216	525	473
Sonstige Verbindlichkeiten		9.509	-	-
Passive latente Steuern		796.469	287.119	239.347
		<b>6.474.515</b>	<b>2.006.639</b>	<b>1.586.306</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Unternehmensanleihen	5H	10.206	-	-
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	5I	237.799	49.023	37.605
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	6B	1.832	1.535	1.535
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		44.354	16.190	22.079
Sonstige Verbindlichkeiten		144.359	41.540	49.613
Leasingverbindlichkeiten		3.147	690	823
Derivative Finanzinstrumente	6B	3.201	224	59
		<b>444.898</b>	<b>109.202</b>	<b>111.714</b>
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	5G	12	-	-
<b>Summe Passiva</b>		<b>10.384.553</b>	<b>4.529.111</b>	<b>4.396.465</b>

CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Maximilian Rienecker



Thierry Beaudemoulin

Genehmigt am: 30. August 2020

Der beigefügte Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss ist ein wesentlicher Bestandteil desselben.

# Verkürzte Konzern- zwischen-gewinn- und -verlustrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 6-Monats- zeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Ge- schäftsjahr bis zum
		30. Juni 2020 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2020 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Umsatzerlöse	7A	174.618	79.696	142.996	39.707	156.520
Betriebskosten	7B	(74.180)	(21.571)	(66.390)	(10.622)	(44.011)
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>100.438</b>	<b>58.125</b>	<b>76.606</b>	<b>29.085</b>	<b>112.509</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		(26.985)	(9.179)	(20.749)	(4.598)	(25.050)
Sonstige Aufwendungen	7C	(24.942)	-	(18.890)	-	(13.188)
Sonstige Erträge	7D	78.743	-	71.943	-	78.132
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Beteiligungen	5A	141.228	258.729	141.228	258.729	461.517
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>268.482</b>	<b>307.675</b>	<b>250.138</b>	<b>283.216</b>	<b>613.920</b>
Finanzerträge		4.323	6.886	2.313	11.639	102.475
Finanzaufwendungen		(158.606)	(15.650)	(133.252)	(7.854)	(32.375)
<b>Finanzergebnis</b>	7E	<b>(154.283)</b>	<b>(8.764)</b>	<b>(130.939)</b>	<b>3.785</b>	<b>70.100</b>
Ergebnis aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		364	-	364	-	-
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>114.563</b>	<b>298.911</b>	<b>119.563</b>	<b>287.001</b>	<b>684.020</b>
Ertragsteueraufwand		(28.873)	(45.190)	(30.896)	(43.469)	(77.096)
<b>Periodenergebnis</b>		<b>85.690</b>	<b>253.721</b>	<b>88.667</b>	<b>243.532</b>	<b>606.924</b>
davon den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Gesamtergebnis		57.241	249.582	58.871	239.702	601.874
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		28.449	4.139	29.796	3.830	5.050
<b>Periodenergebnis</b>		<b>85.690</b>	<b>253.721</b>	<b>88.667</b>	<b>243.532</b>	<b>606.924</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		<b>1,14</b>	<b>5,66</b>	<b>1,05</b>	<b>5,43</b>	<b>13,63</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		<b>1,07</b>	<b>5,66</b>	<b>1,00</b>	<b>5,43</b>	<b>12,74</b>

Der beigefügte Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss ist ein wesentlicher Bestandteil desselben.

# Verkürzte Konzern- zwischen-gesamtergebnis- rechnung

In TEUR	Für den 6-Monats- zeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Ge- schäftsjahr bis zum
	30. Juni 2020 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2020 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
<b>Periodenergebnis</b>	<b>85.690</b>	<b>253.721</b>	<b>88.667</b>	<b>243.532</b>	<b>606.924</b>
<b>Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgegliedert werden</b>					
Effektiver Anteil an der Veränderung der bei- zulegenden Zeitwerte von Cashflow-Hedges	534	(656)	480	(332)	10
Darauf entfallende Steuern	(64)	104	(57)	53	(2)
Rücklage aus finanziellen Vermögens- werten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	(47.066)	-	25.636	-	(67.510)
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>(46.596)</b>	<b>(552)</b>	<b>26.058</b>	<b>(279)</b>	<b>(67.502)</b>
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>	<b>39.094</b>	<b>253.169</b>	<b>114.725</b>	<b>243.253</b>	<b>539.422</b>
davon den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Gesamtergebnis	10.645	249.030	84.929	239.423	534.372
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	28.449	4.139	29.796	3.830	5.050
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>	<b>39.094</b>	<b>253.169</b>	<b>114.725</b>	<b>243.253</b>	<b>539.422</b>

Der beigefügte Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss ist ein wesentlicher Bestandteil desselben.

# Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
		30. Juni 2020 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2020 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>						
Periodenergebnis		85.690	253.721	88.667	243.532	606.924
Abzüglich:						
Abschreibungen		2.793	747	2.418	432	1.488
Ergebnis aus der Veräußerung des Portfolios		3.859	-	3.859	-	(78.132)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien	5A	(141.228)	(258.729)	(141.228)	(258.729)	(461.517)
Nicht zahlungswirksame sonstige Erträge und Aufwendungen		(74.788)	-	(74.788)	-	-
Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen		(364)	-	(364)	-	-
Finanzergebnis (Erträge)	7E	154.283	8.764	130.939	(3.785)	(70.100)
Ertragsteueraufwand		28.873	45.190	30.896	43.469	77.096
Anteilsbasierte Vergütung		227	263	164	138	1.530
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(20.664)	(1.420)	(20.419)	(659)	(2.142)
Nettoveränderung der langfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen		(400)	(2.641)	4.492	(1.763)	(4.102)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		(367.015)	2.021	(366.201)	1.937	(2.959)
Veränderung der sonstigen Forderungen		4.449	(933)	(211)	1.988	(2.931)
Veränderung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien		1.135	4.848	379	2.186	9.168
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		370.310	(2.250)	368.536	(548)	5.632
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		(23.247)	195	(13.887)	233	15.896
Erhaltene Ertragsteuern		(601)	(6.592)	(1.104)	(6.206)	(7.087)
<b>Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>23.312</b>	<b>43.184</b>	<b>12.148</b>	<b>22.225</b>	<b>88.764</b>
<b>Cashflows aus Investitionstätigkeit</b>						
Erwerb von/Modernisierungsinvestitionen in Anlageimmobilien	5A	(55.273)	(31.357)	(52.733)	(15.936)	(44.068)

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
		30. Juni 2020 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2020 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien		6.300	-	-	-	-
Vergabe von langfristigen Darlehen		(43.542)	-	-	-	-
Einzahlungen aus Veräußerung von Anlageimmobilien		38.022	(2.448)	38.022	(1.393)	570.335
Investment in Finanzinstrumente		(89.185)	-	(49.026)	-	(254.342)
Erwerb von/Investitionen in Sachanlagen		(773)	-	(707)	-	(3.121)
Zinseinnahmen		18	6	-	2	39
Erwerb von Tochtergesellschaften ohne deren Zahlungsmittel		(64.235)	-	(14.235)	-	-
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(608)	218	(4.684)	218	218
<b>Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit</b>		<b>(209.276)</b>	<b>(33.581)</b>	<b>(83.363)</b>	<b>17.109</b>	<b>269.061</b>
<b>Cashflows aus Finanzierungstätigkeit</b>						
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		(6.258)	-	-	-	-
Rückzahlung von Anleihen	5H	(15.583)	-	(15.583)	-	-
Erhaltene langfristige Darlehen	5I	1.323.190	79.427	1.323.190	79.427	79.427
Tilgung der langfristigen Darlehen	5I	(1.282.894)	(8.094)	(1.280.191)	(4.224)	(15.876)
Erhaltene kurzfristige Darlehen	5I	175.000	30.000	-	30.000	-
Im Voraus fällige für Kreditfazilitäten gezahlte Gebühren		(217)	(305)	(49)	(143)	(702)
Gezahlte Zinsen		(39.120)	(9.310)	(35.854)	(5.348)	(26.427)
Zahlung von Leasingverbindlichkeiten		(1.483)	(358)	(1.274)	(183)	(789)
Ausgleichszahlungen in Bezug auf sonstige Finanzverbindlichkeiten		-	-	-	-	(768)
Transaktionskosten		(6.656)	-	(2.591)	-	-
Zahlungen aus der Abwicklung von derivativen Finanzinstrumenten		(26.397)	-	(8.979)	-	-
Ausgeschüttete Dividende		-	(33.098)	-	(33.098)	(33.098)
<b>Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>119.582</b>	<b>58.262</b>	<b>(21.331)</b>	<b>66.431</b>	<b>1.767</b>
<b>Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Berichtsperiode</b>		<b>(66.382)</b>	<b>67.865</b>	<b>(92.546)</b>	<b>71.547</b>	<b>359.592</b>
<b>Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses erworbene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (Anhang Ziffer 4)</b>		<b>75.095</b>	<b>-</b>	<b>75.095</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Berichtsperiode</b>		<b>387.558</b>	<b>27.965</b>	<b>413.722</b>	<b>24.283</b>	<b>27.966</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>396.271</b>	<b>95.830</b>	<b>396.271</b>	<b>95.830</b>	<b>387.558</b>

Der beigefügte Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss ist ein wesentlicher Bestandteil desselben.

# Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2020 (ungeprüft)

In TEUR	Akti-enkapital	Emissi-onsagio	Eigene Aktien	Hed-ging-rück-lagen	Kapital-rück-lage aus Transaktionen mit beherrschendem Aktionär	Rück-lage aus finanziellen Vermögens-werten, er-folgsneutral zum beizu-legenden Zeitwert bewertet (nach Steuern)	Gewinn-rücklagen	Insgesamt	Anteile nicht beherrschender Gesell-schafter	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 1. Januar 2020</b>	<b>55</b>	<b>500.608</b>	<b>-</b>	<b>(850)</b>	<b>319.044</b>	<b>(67.510)</b>	<b>1.895.445</b>	<b>2.646.792</b>	<b>51.653</b>	<b>2.698.445</b>
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>										
Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	57.241	57.241	28.449	85.690
Sonstiges Gesamt-ergebnis für die Periode, nach Steuern	-	-	-	470	-	(47.066)	-	(46.596)	-	(46.596)
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>470</b>	<b>-</b>	<b>(47.066)</b>	<b>57.241</b>	<b>10.645</b>	<b>28.449</b>	<b>39.094</b>
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern</b>										
Veränderungen aufgrund des Unternehmenszu-sammenschlusses (Anhang Ziffer 4)	34	600.396	(319.423)	-	-	-	-	281.007	409.898	690.905
Transaktionen mit nicht beherrschenden Gesell-schaftern ohne Kontrollwechsel	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.961)	(8.961)
Änderungen der Verkaufsoption	-	-	-	-	(3.298)	-	-	(3.298)	48.715	45.417
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	-	227	227	-	227
<b>Stand zum 30. Juni 2020</b>	<b>89</b>	<b>1.101.004</b>	<b>(319.423)</b>	<b>(380)</b>	<b>315.746</b>	<b>(114.576)</b>	<b>1.952.913</b>	<b>2.935.374</b>	<b>529.754</b>	<b>3.465.128</b>

Der beigefügte Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss ist ein wesentlicher Bestandteil desselben.

Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2019 (ungeprüft)

In TEUR	Akti-enkapital	Emissi-onsagio	Hed-ging-rück-lagen	Kapital-rück-lage aus Transaktionen mit beherrschendem Aktionär	Gewinn-rücklagen	Insgesamt	Anteile nicht beherrschender Gesell-schafter	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 1. Januar 2019</b>	<b>55</b>	<b>499.209</b>	<b>(859)</b>	<b>325.736</b>	<b>1.326.538</b>	<b>2.150.679</b>	<b>46.603</b>	<b>2.197.282</b>
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>								
Periodenergebnis	-	-	-	-	249.582	249.582	4.139	253.721
Sonstiges Ergebnis für die Periode, nach Steuern	-	-	(552)	-	-	(552)	-	(552)
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(552)</b>	<b>-</b>	<b>249.582</b>	<b>249.030</b>	<b>4.139</b>	<b>253.169</b>
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern</b>								
Änderungen der Verkaufsoption	-	-	-	(4.346)	-	(4.346)	-	(4.346)
Ausgeschüttete Dividende	-	-	-	-	(33.098)	(33.098)	-	(33.098)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	263	263	-	263
<b>Stand zum 30. Juni 2019</b>	<b>55</b>	<b>499.209</b>	<b>(1.411)</b>	<b>321.390</b>	<b>1.543.285</b>	<b>2.362.528</b>	<b>50.742</b>	<b>2.413.270</b>

Der beigefügte Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss ist ein wesentlicher Bestandteil desselben.

Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2020 (ungeprüft)

Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2019 (ungeprüft)

In TEUR	Akti- enka- pital	Emissi- onsagio	Eigene Aktien	Hed- ging- rück- lagen	Kapital- rück- lage aus Transak- tionen mit beherr- schendem Aktionär	Rück- lage aus finanziellen Vermögens- werten, er- folgsneutral zum beizu- legenden Zeitwert bewertet (nach Steuern)	Gewinn- rücklagen	Insgesamt	Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
<b>Stand zum 1. April 2020</b>	<b>55</b>	<b>500.608</b>	<b>-</b>	<b>(803)</b>	<b>315.746</b>	<b>(140.211)</b>	<b>1.893.877</b>	<b>2.569.273</b>	<b>99.021</b>	<b>2.668.294</b>
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>										
Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	58.871	58.871	29.796	88.667
Sonstiges Gesamt- ergebnis für die Periode, nach Steuern	-	-	-	423	-	25.636	-	26.059	-	26.059
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>423</b>	<b>-</b>	<b>25.636</b>	<b>58.871</b>	<b>84.930</b>	<b>29.796</b>	<b>114.726</b>
<b>Direkt im Eigen- kapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern</b>										
Veränderungen aufgrund des Unternehmenszu- sammenschlusses (Anhang Ziffer 4)	34	600.396	(319.423)	-	-	-	-	281.007	409.898	690.905
Transaktionen mit nicht beherr- schenden Gesell- schaftern ohne Kontrollwechsel	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.961)	(8.961)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	-	164	164	-	164
<b>Stand zum 30. Juni 2020</b>	<b>89</b>	<b>1.101.004</b>	<b>(319.423)</b>	<b>(380)</b>	<b>315.746</b>	<b>(114.575)</b>	<b>1.952.913</b>	<b>2.935.374</b>	<b>529.754</b>	<b>3.465.128</b>

Der beigefügte Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss ist ein wesentlicher Bestandteil desselben.

In TEUR	Akti- enka- pital	Emissi- onsagio	Hed- ging- rück- lagen	Kapital- rücklage aus Trans- aktionen mit beherr- schendem Aktionär	Gewinn- rücklagen	Insge- samt	Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
<b>Stand zum 1. April 2019</b>	<b>55</b>	<b>499.209</b>	<b>(1.132)</b>	<b>325.376</b>	<b>1.336.543</b>	<b>2.160.051</b>	<b>46.912</b>	<b>2.206.963</b>
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>								
Periodenergebnis	-	-	-	-	239.702	239.702	3.830	243.532
Sonstiges Ergebnis für die Periode, nach Steuern	-	-	(279)	-	-	(279)	-	(279)
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(279)</b>	<b>-</b>	<b>239.702</b>	<b>239.423</b>	<b>3.830</b>	<b>243.253</b>
<b>Direkt im Eigen- kapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern</b>								
Änderungen der Verkaufsoption	-	-	-	(3.986)	-	(3.986)	-	(3.986)
Ausgeschüttete Dividende	-	-	-	-	(33.098)	(33.098)	-	(33.098)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	138	138	-	138
<b>Stand zum 30. Juni 2019</b>	<b>55</b>	<b>499.209</b>	<b>(1.411)</b>	<b>321.390</b>	<b>1.543.285</b>	<b>2.362.528</b>	<b>50.742</b>	<b>2.413.270</b>

Der beigefügte Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss ist ein wesentlicher Bestandteil desselben.

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2019 (geprüft)

In TEUR	Ak- tien- kapital	Emissi- onsagio	Hed- ging- rück- lagen	Kapital- rück- lage aus Transak- tionen mit beherr- schen- dem Aktionär	Rück- lage aus finanziellen Vermögens- werten, erfolgsneut- ral zum bei- zulegenden Zeitwert be- wertet (nach Steuern)	Gewinn- rücklagen	Insge- samt	Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
<b>Stand zum 1. Januar 2019</b>	<b>55</b>	<b>499.209</b>	<b>(859)</b>	<b>325.736</b>	<b>-</b>	<b>1.326.538</b>	<b>2.150.679</b>	<b>46.603</b>	<b>2.197.282</b>
<b>Gesamtergebnis im Geschäftsjahr</b>									
Jahresüberschuss	-	-	-	-	-	601.874	601.874	5.050	606.924
Sonstiges Ergebnis für die Periode, nach Steuern	-	-	9	-	(67.510)	-	(67.501)	-	(67.501)
<b>Gesamtergebnis im Geschäftsjahr</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>(67.510)</b>	<b>601.874</b>	<b>534.373</b>	<b>5.050</b>	<b>539.423</b>
<b>Direkt im Eigen- kapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern</b>									
Ausgabe von Stammaktien (netto)	(*)	1.399	-	-	-	(1.399)	-	-	-
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 5B)	-	-	-	(6.692)	-	-	(6.692)	-	(6.692)
Ausgeschüttete Dividende	-	-	-	-	-	(33.098)	(33.098)	-	(33.098)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	1.530	1.530	-	1.530
<b>Stand zum 31. Dez. 2019</b>	<b>55</b>	<b>500.608</b>	<b>(850)</b>	<b>319.044</b>	<b>(67.510)</b>	<b>1.895.445</b>	<b>2.646.792</b>	<b>51.653</b>	<b>2.698.445</b>

(\*) Entspricht einem Betrag von weniger als 1 TEUR.

Der beigefügte Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss ist ein wesentlicher Bestandteil desselben.

## Ziffer 1 – ADO Properties S.A.

ADO Properties S.A. („die Gesellschaft“ bzw. „ADO Properties“) wurde am 13. November 2007 in Zypern als Private Limited Liability Company (haftungsbeschränkte Gesellschaft) gegründet und firmierte bis zum 8. Juni 2015 als Swallowbird Trading & Investments Limited.

Die Gesellschaft löschte gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung am 8. Juni 2015 ihre Eintragung in Zypern und verlegte ihren Sitz und die zentrale Verwaltung nach Luxemburg, wo sie als *Société à Responsabilité Limitée* (haftungsbeschränkte Gesellschaft) nach luxemburgischem Recht eingetragen wurde. Die Gesellschaft wurde dann gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung am 16. Juni 2015 in eine Société Anonyme (Aktiengesellschaft) nach luxemburgischem Recht umgewandelt und firmierte um in ADO Properties S.A. (B-197554). Die Anschrift des Gesellschaftssitzes lautet Aerogolf Center, 1B Heienhaff, L-1736, Senningerberg, Luxemburg.

Am 23. Juli 2015 absolvierte die Gesellschaft den Börsengang (IPO); seitdem werden die Aktien im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt.

Am 9. April 2020 schloss die Gesellschaft einen Unternehmenszusammenschluss ab und erwarb die Beherrschung über die ADLER Real Estate AG (Anhang Ziffer 4).

Nach dem Unternehmenszusammenschluss mit der ADLER Real Estate AG hält und betreibt die Gesellschaft ein Portfolio von überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien nicht nur in Berlin, sondern in ganz Deutschland.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft zum 30. Juni 2020 für das an diesem Datum endende Halbjahr umfasst die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften (im Folgenden zusammen als „der Konzern“ bezeichnet).

## Ziffer 2 – Grundsätze der Rechnungslegung

### A. Übereinstimmungserklärung

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem IAS Standard 34 *Zwischenberichterstattung*, wie er in der Europäischen Union (EU) anzuwenden ist, aufgestellt. Er enthält nicht alle Informationen, die für einen vollständigen Abschluss erforderlich sind. Der Zwischenabschluss enthält jedoch ausgewählte erläuternde Anhangangaben, welche die Vorkommnisse und Transaktionen darstellen, die erforderlich sind, um die Veränderungen der Vermögenslage und der Leistung des Konzerns seit dem letzten Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2019 zu verstehen.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde in Euro (EUR) aufgestellt; sofern nicht anderweitig angegeben, wurden die Beträge auf den nächsten Tausenderbetrag aufgerundet. Aufgrund von Rundungsdifferenzen können die Zahlen in den Tabellen und im Fließtext von den exakt berechneten Beträgen abweichen.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde am 30. August 2020 vom Verwaltungsrat der Gesellschaft freigegeben.

### B. Anwendung von Beurteilungen, Schätzungen und Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert

Bei der Aufstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses hat das Management Beurteilungen, Schätzungen und Annahmen vorgenommen, die Auswirkungen auf die Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und die berichteten Zahlen bezüglich der Vermögenswerte und Schulden, Erträge und Aufwendungen haben. Dies gilt auch für Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert und die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

Die maßgeblichen vom Management bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns vorgenommenen Beurteilungen haben sich gegenüber dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2019 nicht geändert.

### Ziffer 3 – Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Mit Ausnahme der unten beschriebenen Methoden hat der Konzern in diesem verkürzten Konzernzwischenabschluss die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2019 angewendet. Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernjahresabschluss des Konzerns für das am 31. Dezember 2019 endende Geschäftsjahr zu lesen.

#### Erstmalige Anwendung neuer Standards, Änderungen an Standards und Interpretationen

Seit dem 1. Januar 2020 wendet der Konzern die im Folgenden beschriebenen neuen oder überarbeiteten Standards an:

- IFRS 3

Der Konzern hat die Änderung von IFRS 3 (Definition eines Geschäftsbetriebs) zunächst ab dem 1. Januar 2020 übernommen, die Änderung hat jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss, da die daraus resultierenden Klarstellungen zur Definition von Geschäftsbetrieben bereits beachtet wurden. Der Konzern hat die Änderungen angewendet, um festzustellen ob es sich bei dem Erwerb der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft um einen Unternehmenszusammenschluss handelt.

- IAS 1 und IAS 8

Der Konzern hat ab dem 1. Januar 2020 erstmalig die Änderungen an IAS 1 und IAS 8 (Definition der Wesentlichkeit) angewendet. Dies hat jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss.

- Rahmenkonzept

Der Konzern hat ab dem 1. Januar 2020 erstmalig die Änderungen am Rahmenkonzept in den IFRS Standards angewendet. Dies hat jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss.

- IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7

Der Konzern hat ab dem 1. Januar 2020 erstmalig die Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 (Reform von Referenzzinssätzen) angewendet. Dies hat jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss.

Die folgenden neuen Standards und Änderungen an bestehenden Standards sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist. Der Konzern hat bei der Erstellung dieses verkürzten Konzernabschlusses jedoch auf eine vorzeitige Anwendung der kommenden neuen oder geänderten Standards verzichtet.

- IFRS 17 *Versicherungsverträge* ab 1. Januar 2021
- Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig (Änderungen an IAS 1) ab 1. Januar 2023
- Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture (Änderungen an IFRS 10 und IAS 28) – kann wahlweise angewendet werden/Zeitpunkt des Inkrafttretens auf unbestimmte Zeit verschoben

### Ziffer 4 – Erwerb der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft

Am 15. Dezember 2019 beschloss die Gesellschaft, eine Vereinbarung über einen Unternehmenszusammenschluss zu unterzeichnen und den Aktionären der ADLER Real Estate AG („ADLER“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot in der Form eines Umtauschangebots zu unterbreiten. Für jede angebotene Aktie der ADLER Real Estate AG bot ADO Properties 0,4164 neue Aktien der ADO Properties als Gegenleistung an. Die angebotenen Aktien der ADO Properties entstanden am 31. März 2020 über eine Kapitalerhöhung, bei der das genehmigte Kapital der ADO Properties gemäß § 5 ihrer Satzung (auf Grundlage eines Beschlusses des Verwaltungsrats von ADO Properties) ausgeübt wurde. Die Frist für das Umtauschangebot lief am 25. März 2020 mit einer Annahmerate von 91,93% aus. Die neu ausgegebenen Aktien der ADO Properties sind seit dem 9. April 2020 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, und die Transaktion wurde abgeschlossen.

Die Transaktion wird als Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 behandelt. Der Erwerbszeitpunkt, zu dem ADO Properties die Beherrschung über ADLER erlangte, ist der 9. April 2020. Zu diesem Zeitpunkt war die letzte wesentliche Bedingung für den Abschluss der Transaktion erfüllt. Die Erstkonsolidierung von ADLER und den 231 Tochtergesellschaften wurde zum 9. April 2020 vorgenommen.

ADLER ist ein etablierter Eigentümer von Wohnimmobilien, bei dem das Wohnungsportfolio rund 92% aller Anlageimmobilien ausmacht. Seit Juni 2015 ist ADLER im SDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Zum 1. April 2020 verfügte ADLER über rund 58.000 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 3,5 Millionen Quadratmetern (m<sup>2</sup>). Regional sind die Immobilien des Konzerns vor allem in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen angesiedelt. Das Portfolio von ADLER

umfasst kleine und mittelgroße Wohnimmobilien. Vor der freiwilligen öffentlichen Übernahme hielt ADLER 33,25% der Stimmrechte an ADO Properties. Mit dem Closing beläuft sich die Beteiligung von ADLER an ADO Properties aufgrund von Verwässerungseffekten auf 20,45%. Zum 30. Juni 2020 beläuft sich der Anteil von ADLER an ADO Properties auf 19,86%.

Für die Bestimmung des Kaufpreises müssen die beizulegenden Zeitwerte der jeweiligen Aktienbeteiligungen (neue Aktien in ADLER) bestimmt werden. ADLER bringt 91,93% seiner Aktien in ADO Properties ein. Unter Berücksichtigung der Anzahl der ausgegebenen ADLER-Aktien sowie des impliziten Umtauschverhältnisses von 0,4164 Aktien von ADO Properties für eine Aktie von ADLER erhielten die Aktionäre von ADLER im Gegenzug für diese Einlage 27.651.006 neu ausgegebene Aktien von ADO Properties. Der Schlusskurs (notiert) der Aktien von ADO Properties beträgt zum Erwerbszeitpunkt (9. April 2020) 21,74 EUR, womit sich der Aktienkaufpreis für 91,93% der ADLER-Aktien auf 601,1 Millionen EUR beläuft.

Die Anschaffungsnebenkosten beliefen sich auf 14,6 Millionen EUR und wurden unter sonstige Aufwendungen verbucht. Die Kosten für die neu ausgegebenen Aktien in Höhe von 5,5 Millionen EUR wurden von der Kapitalerhöhung abgezogen. Unter Berücksichtigung der übernommenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe führte die Akquisition zu einem Nettozufluss in Höhe von 75,1 Millionen EUR.

#### Identifizierbare erworbene Vermögenswerte und übernommene Schulden

Die vorläufige Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung basiert auf einem vorläufigen externen Bewertungsbericht, der zu diesem Zweck in Auftrag gegeben wurde, um die beizulegenden Zeit-

werte dieser Vermögenswerte und Schulden zu festgelegten beizulegenden Zeitwerte. Die beizulegenden Zeitwerte werden gegebenenfalls angepasst, sobald die Allokation des gesamten Kaufpreises abgeschlossen ist:

**In TEUR**

Anlageimmobilien	4.929.746
Investment in Finanzinstrumente	350.516
Anteile an assoziierten Unternehmen	79.539
Anzahlungen für Anlageimmobilien	78.765
Sachanlagen	13.533
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	340.958
Nutzungsrechte an Leasingobjekten	6.323
Aktive latente Steuern	3.452
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	85.916
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	29.865
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44.371
Sonstige Forderungen	123.946
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	75.095
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	55.228
<b>Erworbene Vermögenswerte</b>	<b>6.217.253</b>
Unternehmensanleihen	2.041.760
Wandelanleihen	116.462
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	2.240.927
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	2.965
Derivative Finanzinstrumente	6.255
Leasingverbindlichkeiten	22.839
Pensionsrückstellungen	4.049
Passive latente Steuern	535.462
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43.531
Sonstige Verbindlichkeiten	117.162
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Verbindlichkeiten	12
<b>Übernommene Schulden</b>	<b>5.131.422</b>
<b>Beizulegender Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte</b>	<b>1.085.831</b>
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Ergebnis	409.898
Aktienkaufpreis (Gegenleistung)	601.133
<b>Gewinn aus Erwerb zu einem Preis unter Marktwert</b>	<b>74.800</b>

Das Portfolio von ADLER weist seit dem 31. Dezember 2019 lediglich geringe Veränderungen auf, die hauptsächlich aus dem Verkauf von Vermögenswerten resultieren. Die Bewertung der Anlageimmobilien wurde zum 31. Dezember 2019 von einem unabhängigen Gutachter durchgeführt. Darüber hinaus wurden Analysen und Berechnungen zum 9. April 2020 durchgeführt. Der Vergleich von Marktwerten und Mieten mit verfügbaren Marktinformationen ließ auf keine Effekte der Corona-Pandemie im ersten Quartal 2020 schließen. Auch die Mietpreispbremse/der Mietendeckel in Berlin hatte keine wesentlichen Auswirkungen, da ADLER lediglich über eine geringe Anzahl an Anlageimmobilien in Berlin verfügt, welche unter diese Regelung fallen. Es gab keine Anzeichen dafür, dass sich der 2019 zu beobachtende Trend steigender Kaufpreise und moderater Mietpreissteigerungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt signifikant ändern würde. Bei den Gewerbeimmobilien wurde aufgrund der verschlechterten finanziellen Situation der Mieter mit einem Preisrückgang gerechnet. Die Erträge der ADLER-Immobilien stammen fast ausschließlich aus Wohnimmobilien, entsprechend einer ähnlichen Verteilung der vermietbaren Gesamtfläche. Die Geschäftsleitung von ADLER ist der Ansicht, dass sich die Coronakrise wegen des geringen Bestands an Gewerbeimmobilien nur unwesentlich auf die monatlichen Mieteinnahmen auswirken werde. Nichtsdestotrotz hat ADLER im ersten Quartal 2020 aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus die beizulegenden Zeitwerte seiner Gewerbeimmobilien um 10,3 Millionen EUR reduziert. Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte des Wohnportfolios begründen sich aus dem Hinzufügen der Investitionsausgaben im ersten Quartal 2020 und der Veränderungen im zugrundeliegenden Portfolio. Es wurde also davon ausgegangen, dass die Anlageimmobilien in der Bilanz von ADLER zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung zu ihrem ordnungsgemäßen beizulegenden Zeitwert ausgewiesen wurden.

Zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung wurden die von ADLER gehaltenen Aktien an ADO Properties, die unter Investment in Finanzinstrumente mit einem

beizulegenden Zeitwert von 319,4 Millionen EUR gemäß dem Börsenkurs in der obigen Tabelle enthalten sind, in eigene Aktien umgewidmet. Die Wandelanleihen von ADO Properties, die von ADLER gehalten werden und in der Tabelle oben unter den sonstigen finanzielle Vermögenswerte mit einem beizulegenden Zeitwert von 58,2 Millionen EUR gemäß dem notierten Kurs aufgeführt werden, werden mit den Verbindlichkeiten von ADO Properties aus der Wandelanleihe konsolidiert. Mit dem Erwerb von ADLER am 9. April 2020 erwarb ADO Properties effektiv 38,24 % seiner ausgegebenen Wandelanleihe zurück, die damit aus Konzernsicht erloschen ist. Infolgedessen erfasst der Konzern einen Ertrag in Höhe von 2,9 Millionen EUR im Finanzergebnis.

Die vorläufigen Buchwerte der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen berücksichtigen bereits alle notwendigen Wertberichtigungen und entsprechen ihren beizulegenden Zeitwerten. Der Bruttowert der fälligen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belief sich auf insgesamt 74,6 Millionen EUR, wovon 30,2 Millionen EUR voraussichtlich uneinbringlich sind.

Die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Unternehmensanleihen und Wandelanleihen wurden anhand ihrer notierten Kurse bestimmt. Die beizulegenden Zeitwerte aller Finanzverbindlichkeiten, einschließlich Darlehen und Ausleihungen, wurden durch Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) ermittelt, bei der künftige Cashflows auf einen Bewertungsstichtag diskontiert werden.

Bei allen anderen Vermögenswerten und Schulden wurde verifiziert, dass die beizulegenden Zeitwerte ihren Buchwerten entsprechen.

Der Buchwert der indirekten Minderheitsbeteiligungen von ADLER beträgt zum 9. April 2020 350,5 Millionen EUR. ADO Properties hat sich in Bezug auf die Rechnungslegungsgrundsätze dafür entschieden, nicht beherrschende Anteile gemäß dem proportionalen Anteil der nicht beherrschenden

den Gesellschafter am Nettovermögen des erworbenen Unternehmens zu bewerten. Der beizulegende Zeitwert des erworbenen Nettovermögens von ADO Properties beläuft sich auf 735,3 Millionen EUR. Multipliziert man dies mit 8,07 %, ergibt sich ein Anteil der nicht beherrschenden Gesellschafter von 59,3 Millionen EUR. Bei der Ermittlung der Anteile nicht beherrschender Gesellschafter wurden die indirekten Anteile nicht beherrschender Gesellschafter hinzugerechnet.

Die vorläufige Kaufpreisallokation führte zu einer negativen Differenz von 74,8 Millionen EUR, die nach gebührender Berücksichtigung aller zum Zeitpunkt der Übernahme verfügbaren Informationen in den sonstigen Erträgen verbucht wurde. Dieser Gewinn

aus einem Erwerb unter dem Marktwert ist darauf zurückzuführen, dass der beizulegende Zeitwert des erworbenen Nettovermögens abzüglich der Anteile nicht beherrschender Gesellschafter höher ist als die gezahlte Gegenleistung. Dies ist insbesondere auf den Rückgang des Börsenkurses von ADO Properties seit dem Zeitpunkt der Festlegung des Umtauschverhältnisses zurückzuführen.

ADLER hat seit der Konsolidierung 113,0 Millionen EUR zu den Umsatzerlösen und 161,8 Millionen EUR zum Betriebsergebnis beigetragen. Wenn die Übernahme am 1. Januar 2020 stattgefunden hätte, hätte die Akquisition 216,0 Millionen EUR zu den Umsatzerlösen und 170,6 Millionen EUR zum Betriebsergebnis beigetragen.

## Ziffer 5 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischenbilanz

### A. Anlageimmobilien

In TEUR	30. Juni 2020 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Stand zum 1. Jan.	3.624.453	4.044.023	4.044.023
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss (Anhang Ziffer 4)	4.929.746	-	-
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	15.840	-	-
Modernisierungsinvestitionen	22.145	31.301	44.013
Investitionen in im Bau befindliche Projektentwicklungs- grundstücke (Erwerbs- und Baukosten)	95.916	-	-
Umgliederung von Anlageimmobilien (siehe Anhang Ziffer 5A(1))	(3.337)	(5.100)	(5.100)
Umgliederung von Anlageimmobilien in als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Veräußerungsgruppe	(1.994)	-	-
Veräußerung von Tochtergesellschaften	-	-	(920.000)
Anpassungen beizulegender Zeitwerte	141.228	258.729	461.517
<b>Stand zum Ende der Berichtsperiode</b>	<b>8.823.997</b>	<b>4.328.953</b>	<b>3.624.453</b>

Grundsätzlich werden die Anlageimmobilien gemäß der innerhalb des Konzerns geltenden Zeitwertberechnungsmethoden jedes Jahr zum 30. Juni und 31. Dezember detailliert bewertet. Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien zum

30. Juni 2020 wurde im Wesentlichen durch den unabhängigen Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu be-

wertenden Immobilien verfügt. Der beizulegende Zeitwert der im Bau befindlichen Anlageimmobilien (Projektentwicklung) von ADLER wurde durch den unabhängigen Branchenexperten NAI Apollo ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts wurde aufgrund der für die angewendete Bewertungsmethode vorwiegend verwendeten nicht beobachtbaren Inputfaktoren für alle Anlageimmobilien in Stufe 3 der Bemessungshierarchie eingeordnet.

Der Konzern bewertet sein Portfolio (Anlageimmobilien) anhand des sogenannten Discounted-Cashflow-Modells (DCF). Nach der DCF-Methode werden Prognosen für die zukünftig erwarteten Erträge und Kosten des Objekts über einen Zeitraum von 10 Jahren erstellt und zum Bewertungsstichtag abgezinst. Die Erträge umfassen im Wesentlichen die erwarteten Mieterträge (gegenwärtige gewichtete Durchschnittsmiete, Marktmieten und deren Entwicklung), wobei Leerstandsverluste mit eingerechnet werden. Für im Bau befindliche Anlageimmobilien (Projektentwicklung), die langfristig gehalten werden, um nach Fertigstellung Bruttomieteinnahmen und Kapitalzuwachs zu erzielen, wird die Restwertmethode angewendet. Dieser Ansatz wird üblicherweise verwendet, um den Wert von Projektentwicklungsimmobilien zu berechnen, die sich in der Planungsphase oder noch im Bau befinden. Bei diesem Absatz handelt es sich um eine deduktive Methode, um den beizulegenden Zeitwert eines noch nicht entwickelten Projektes gemäß seinem Bau- bzw. Entwicklungsprozess abzuleiten. So wird der Betrag berechnet, den ein Marktteilnehmer für dieses Eigentum (bzw. Grundstück) bezahlen würde. Der Ansatz basiert auf der Annahme, dass der beizulegende Zeitwert eines laufenden Projekts vom indikativen Marktwert abgeleitet werden kann, minus der Kosten für die Realisierung des Projekts (z.B. Bau- oder Marketingkosten).

Beide Gutachter haben die Auswirkungen der Mietbegrenzung für Immobilien in Berlin und der Coronakrise auf die beizulegenden Zeitwerte untersucht. Die Mieteinnahmen in Berlin sinken aufgrund des Mietendeckels.

Seit Anfang des Jahres 2019 wird ein Vorschlag zur Begrenzung der Mieten für Wohnraum in Berlin öffentlich diskutiert. Zum 30. Januar 2020 verabschiedete das Berliner Abgeordnetenhaus das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln). Das Gesetz trat am 23. Februar 2020 durch Veröffentlichung im Berliner Gesetzes- und Verordnungsblatt in Kraft. Berlin ist das erste Bundesland, in dem ein solches Gesetz verabschiedet wurde. Zum 30. Juni 2020 ist vollkommen ungewiss, ob die Mietenbegrenzung ihre Gültigkeit behält. Wie am 6. Mai 2020 veröffentlicht, haben 284 Bundestagsabgeordnete verschiedener politischer Parteien beim Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe Beschwerde eingelegt und beantragt, die Vereinbarkeit dieses Mietenbegrenzungsgesetzes mit dem Verfassungsrecht zu überprüfen.

Der Ausbruch des Coronavirus, der am 11. März 2020 von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) als weltweite Pandemie eingestuft wurde, beeinträchtigt die Finanzmärkte und Marktaktivitäten in vielen Branchen. Laut CBRE und NAI Apollo ist das generelle Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage in den größeren deutschen Städten trotz der Coronakrise immer noch vorhanden. Die Gutachter erwarten sogar, dass eine verstärkte Einwanderung aus EU-Ländern, die wirtschaftlich stark von der Coronavirus-Pandemie betroffen sind, mittelfristig zu einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum führen wird. Daher könnten Wohnimmobilien nach der Krise als defensive und stabile Anlageklasse sogar noch beliebter sein als vorher. CBRE und NAI Apollo stellen fest, dass sich finanzstarke Investoren mit hervorragender Eigenkapitalausstattung für deutsche Wohnimmobilien interessieren. Was die Marktstimmung betrifft, so stellen die Gutachter nach wie vor ein starkes Inte-

resse an Wohnimmobilien fest, auch wenn die Zahl der Transaktionen zurückgegangen ist.

Auf der Grundlage der obigen Ausführungen steigen die beizulegenden Zeitwerte zum 30. Juni 2020 auf Portfolioebene.

Die Anpassung der beizulegenden Zeitwerte im ersten Halbjahr 2020 für das Wohnportfolio von ADO Properties ohne ADLER war mit 10,4 Millionen EUR positiv, trotz der Auswirkungen der Mietbegrenzung in Berlin sowie der Coronakrise. Wegen der Vorschriften im Zusammenhang mit der Mietbegrenzung hat CBRE Änderungen im Cashflow des DCF-Modells berücksichtigt.

Für das Wohnportfolio von ADLER (einschließlich Projektentwicklungsimmobilien) wurde im zweiten Quartal 2020 eine positive Anpassung der beizule-

genden Zeitwerte in Höhe von 130,8 Millionen EUR vorgenommen. Die übrigen Gewerbeimmobilien im ADLER-Portfolio, deren Veräußerung geplant ist, sind von den Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus betroffen, weshalb ihre beizulegenden Zeitwerte bereits im ersten Quartal 2020 (vor der Erstkonsolidierung) um 10,3 Millionen EUR verringert wurden. Es waren im zweiten Quartal keine weiteren Anpassungen erforderlich.

## B. Anteile an assoziierten Unternehmen

Aufgrund der Erstkonsolidierung von ADLER wurden sieben Unternehmen mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt 79,5 Millionen EUR nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss von ADO Properties einbezogen (Anhang Ziffer 4).

In TEUR	30. Juni 2020 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Stand zum 1. Jan.	-	-	-
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss (Anhang Ziffer 4)	79.539	-	-
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-equity Ergebnis)	364	-	-
Umgliederung in zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte	(3.955)	-	-
<b>Stand zum Ende der Berichtsperiode</b>	<b>75.948</b>	-	-

Im Wesentlichen bestehen die Anteile an assoziierten Unternehmen an ACCENTRO Real Estate AG, AB Immobilien B.V., Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH sowie der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG.

Die verbleibende Beteiligung an der ACCENTRO Real Estate AG (4,78 %) wird aufgrund der Möglichkeit der weiteren maßgeblichen Einflussnahme durch ein Mitglied des Aufsichtsrats von ADLER als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss mit einbezogen. Bei ACCENTRO handelt es sich um eine börsennotierte Aktiengesellschaft, die vornehmlich auf den Handel (An- und Verkauf) von Wohnimmobilien und einzelnen Wohnungen sowie das Maklerge-

schäft im Zusammenhang mit Wohnungsprivatisierungen ausgerichtet ist. Zum Ende Juni 2020 hat die Beteiligung an der ACCENTRO Real Estate AG einen Buchwert von 11,6 Millionen EUR.

ADLER hält eine Beteiligung (25 %) an AB Immobilien B.V., einer Immobiliengesellschaft, die auf die gewinnbringende Veräußerung ihrer Assets ausgerichtet ist. Zum Ende Juni 2020 hatte die Beteiligung an AB Immobilien B.V. einen Buchwert von 5,4 Millionen EUR.

Die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH ist eine Immobiliengesellschaft, die auf das Erzielen von Einnahmen aus Vermietung und

gegebenenfalls auch aus dem Verkauf ihrer Immobilienobjekte ausgerichtet ist. Ende Juni 2020 unterzeichnete ALDER eine Vereinbarung über die Veräußerung seiner gesamten Beteiligung (25 %) an der Beteiligungsgesellschaft Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH an einen Investor bis Ende des Jahres. Daher wurde das Investment in Höhe von 4,0 Millionen EUR in diesem Unternehmen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgewidmet.

Auf Grundlage des im dritten Quartal 2019 abgeschlossenen verbindlichen Kaufvertrages über die Veräußerung einer Projektentwicklungsimmobilie in Düsseldorf wurde die vollkonsolidierte Gesellschaft Glasmacherviertel GmbH & Co. KG zum Ende des ersten Quartals 2020 verkauft. Im Rahmen des vereinbarten Share Deals behielt ADLER 25 % der Anteile an dieser Gesellschaft. Zum Ende Juni 2020 hatte die Beteiligung an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG einen Buchwert von 56,0 Millionen EUR.

## C. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Zum Berichtsstichtag hat der Konzern Forderungen an Dritte in Höhe von 219,8 Millionen EUR und Darlehen an assoziierte Unternehmen in Höhe von 112,9 Millionen EUR. Zusätzlich zu den Forderungen sind enthalten, eine Option des Konzerns für den Erwerb der nicht beherrschender Anteile und Anleihen, die als Teil eines Geschäftsmodells gehalten werden, das darauf abzielt, finanzielle Vermögenswerte sowohl für die Erzielung vertraglich gesicherter Cashflows als auch, falls erforderlich, für den Verkauf zu halten (Anhang Ziffer 6B).

Die Forderungen gegenüber Dritten beziehen sich im Wesentlichen auf die im Folgenden genannten Vereinbarungen:

Am 6. Februar 2020 gewährte ADO Properties der Taurecon Invest IX GmbH i.Gr. („Taurecon“) ein verzinsliches Darlehen in Höhe von 43,5 Millionen EUR. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 15. Februar

2023 und wurde von Taurecon verwendet, um von der ADO Group Ltd. (eine 100 %ige Tochtergesellschaft von ADLER) die Minderheitsbeteiligungen an mehreren Unternehmen zu erwerben, an denen ADO Properties (unmittelbar oder mittelbar) die Mehrheit der Anteile hält. Die Zinsen auf das Darlehen belaufen sich auf 3,00 % p.a. Der Darlehensbetrag kann erhöht oder gesenkt werden, je nachdem ob und inwieweit der von Taurecon zu zahlende finale Preis für den Erwerb oder die Anteile zukünftig noch angepasst wird. Dieses Darlehen wurde als finanzieller Vermögenswert klassifiziert und wird erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet, da die vertraglichen Zahlungsströme nicht ausschließlich Zins und Tilgung darstellen. Das Bewertungsmodell basiert auf einer univariaten Monte-Carlo-Simulation. Infolge des Erwerbs der nicht beherrschenden Anteile durch Taurecon und des Auslaufens der damit verbundenen Put-Option von ADO Group Ltd. hat die Gesellschaft im ersten Quartal 2020 eine Kapitalerhöhung in Höhe von 45,4 Millionen EUR verbucht und die Verbindlichkeit gegenüber der ADO Group Ltd. ausgebucht. Zum 30. Juni 2020 beläuft sich der beizulegende Zeitwert des Darlehens auf 37,6 Millionen EUR. Zum 31. März 2020 wurde diese Forderung noch unter den gewährten Darlehen in der Bilanz ausgewiesen. Der Ausweis wurde angepasst.

Die restlichen Kaufpreisforderungen von ADLER aus der Veräußerung der 75 %igen Beteiligung an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG gegen den Käufer wurden – bei marktüblicher Verzinsung und Besicherung – gestundet. In Bezug auf die Zahlung der Kaufpreisforderungen wurde vereinbart, dass eine Rate jeweils fällig wird, wenn bestimmte Meilensteine der Projektentwicklung erreicht werden. Diese Meilensteine wurden bereits festgelegt, sind aber noch nicht zeitlich fixiert. Unter Berücksichtigung von Ausfallrisiken wurde zum Bilanzstichtag eine Forderung in Höhe von 131,9 Millionen EUR gegenüber dem Käufer verbucht. Sofern der vereinbarte Meilenstein fristgerecht erreicht wird, wird bis zum Ende des Geschäftsjahres eine Teilzahlung von 70,0 Millionen EUR fällig.

Mit der Erstkonsolidierung von ADLER wurden Forderungen gegen assoziierte Unternehmen zu ihrem beizulegenden Zeitwert von 139,2 Millionen EUR erfasst (Anhang Ziffer 4). Die gegen assoziierte Unternehmen bestehenden Forderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die im Folgenden genannten Vereinbarungen:

Am 27. Dezember 2018 hatte ADLER (Verkäufer) außerdem eine verbindliche Vereinbarung mit Benson Elliot Capital Management LLP (Käufer) geschlossen, welche die Veräußerung von rund 2.300 Mieteinheiten an ein Joint Venture, die AB Immobilien B.V., Amsterdam/Niederlande, vorsieht, an dem ADLER ebenfalls mit 25 % beteiligt ist. Bis zum Verkauf der Immobilien an Dritte bleibt ADLER für das Asset-, Property- und Facility-Management zuständig. Außerdem ist ADLER an den möglichen Mehrerlösen aus dem endgültigen Verkauf durch das Joint Venture beteiligt. Die Immobilien hatten einen Wert von rund 117,7 Millionen EUR. Der Übergang der Verfügungsgewalt über die Mieteinheiten fand im ersten Quartal 2019 statt. Der Vertrag zur Veräußerung der rund 2.300 Mieteinheiten an die AB Immobilien B.V. sieht keine signifikante Finanzierungskomponente vor, da die verbleibende Gegenleistung nach erfolgter Teilzahlung variabel ist. Höhe und Zeitpunkt der Gegenleistung hängen von der Weiterveräußerung der Immobilien an Dritte ab, auf die ADLER keinen maßgeblichen Einfluss

hat. Allerdings ist eine Begleichung bis spätestens 31. Dezember 2028 vorgesehen. Zum 30. Juni 2020 weist ADLER Forderungen gegen AB Immobilien B.V. in Höhe von 45,5 Millionen EUR unter Berücksichtigung der Ausfallrisiken aus.

ADLER erfasste unter Berücksichtigung der Ausfallrisiken nach dem Verkauf von 75 % der Anteile an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG gegenüber dem assoziierten Unternehmen eine verzinsliche Darlehensforderung in Höhe von 59,8 Millionen EUR.

#### D. Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien

Im 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2020 schloss ADO Properties ohne ADLER Verkäufe für eine Gegenleistung von insgesamt 2,8 Millionen EUR ab (während des ersten Halbjahrs 2019: 8,4 Millionen EUR und im Gesamtjahr 2019: 14,9 Millionen EUR). Dies wird in der verkürzten Konzernzwischenrechnung unter Umsatzerlöse ausgewiesen.

ADLER erfasste im zweiten Quartal 2020 für die Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien Umsatzerlöse in Höhe von 24,0 Millionen EUR.

In TEUR	30. Juni 2020 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Stand zum 1. Jan.	25.860	35.028	35.028
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss (Anhang Ziffer 4)	85.916	-	-
Investitionen	13.368	379	430
Abgänge	(18.362)	(5.227)	(9.598)
<b>Stand zum Ende der Berichtsperiode</b>	<b>106.782</b>	<b>30.180</b>	<b>25.860</b>

#### E. Sonstige Forderungen

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen enthalten zum Bilanzstichtag im Umfang von 57,7 Millionen EUR Restforderungen gegenüber dem Erwerber der Anteile an der ACCENTRO, die ADLER bereits Ende 2017 veräußert hatte, deren Bezahlung aber im gegenseitigen Einverständnis mehrfach aufgeschoben worden war. Die verbleibende und besicherte Kaufpreisforderung soll nach weiterer gewährter Fristverlängerung im Verlauf des Jahres 2020 beglichen werden und ist mit einem marktüblichen Zinssatz versehen. Aufgrund von Sicherheiten besteht kein wesentliches Ausfallrisiko.

Zum Bilanzstichtag sind sonstige kurzfristige Forderungen im Umfang von 55,0 Millionen EUR gegen assoziierte Unternehmen und sonstige kurzfristige Darlehen in Höhe von 24,8 Millionen EUR enthalten.

#### F. Geleistete Anzahlungen

Nach dem Abschluss der Vereinbarung über strategische Zusammenarbeit am 17. Januar 2020, die am 21. Februar 2020 angepasst wurde, unterzeichnete die Gesellschaft mit Consus Swiss Finance AG eine Absichtserklärung für den Erwerb von 89,9 % der Anteile an allen Gesellschaften, die zur Projektentwicklung im Rahmen des Hamburger Holsten-Areals gehörende Grundstücke halten (Holstenquartier). Der vorläufige Kaufpreis für 100 % der Anteile am Holstenquartier beläuft sich vorbehaltlich des Abschlusses der Due Diligence auf 320,0 Millionen EUR (bargeldlos und schuldenfrei). Gegen eine Abschlagszahlung von 50,0 Millionen EUR gewährte die Consus Swiss Finance AG der Gesellschaft für zwölf Monate Exklusivität, damit die rechtliche, technische, wirtschaftliche und steuerliche Due Diligence-Prüfung weitergeführt und abgeschlossen werden kann. Die Absichtserklärung begründet keine Verpflichtung, den Anteilsverkauf zu tätigen. Die diesbezügliche Vereinbarung wird nur unterzeichnet, wenn die Ergebnisse der Due Diligence-Prüfung, die noch nicht abgeschlossen ist, zufriedenstellend sind.

#### G. Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte

Zum Ende des zweiten Quartals 2020 wurden die Anteile an dem assoziierten Unternehmen Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH im Wert von 4,0 Millionen EUR aufgrund des verbindlichen Kaufvertrags in zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte umgegliedert.

Die übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Anlageimmobilien im Wert von 15,3 Millionen EUR, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen. Die Veräußerung von zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten hatte keine wesentlichen Ertragsauswirkungen, da die Vermögenswerte bereits zum beizulegenden Zeitwert bewertet waren, der dem Verkaufspreis der Immobilien abzüglich der verbundenen Kosten entspricht. Die übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Verbindlichkeiten werden bei Abgang der Vermögenswerte mit übertragen. Im zweiten Quartal 2020 wurde die Verfügungsgewalt über weitere zur Veräußerung bestimmte Gewerbeeinheiten von ADLER im Wert von 41,7 Millionen EUR übertragen.

## H. Unternehmens- und Wandelanleihen

Diese Verbindlichkeiten stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

In TEUR	30. Juni 2020 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
ADO Properties Anleihe 2017/2024	397.711	397.172	397.433
ADO Properties Wandelanleihe 2018/2023	96.935	155.283	156.334
ADLER Wandelanleihe 2016/2021	114.764	-	-
ADLER Anleihe 2017/2021	494.474	-	-
ADLER Anleihe 2017/2024	287.438	-	-
ADLER Anleihe 2018/2023	487.471	-	-
ADLER Anleihe 2018/2026	283.011	-	-
ADLER Anleihe 2019/2022	394.331	-	-
BCP Anleihe 2011/2020 (A)	0	-	-
BCP Anleihe 2013/2024 (B)	46.756	-	-
BCP Anleihe 2014/2026 (C)	36.861	-	-
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.639.698</b>	<b>552.455</b>	<b>553.767</b>

Zum 20. Juli 2017 platzierte die Gesellschaft unbesicherte, fest verzinsliche Unternehmensanleihen mit einem Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren (ADO Properties Anleihe 2017/2024). Der Zinssatz der am 26. Juli 2024 fälligen Anleihen beläuft sich auf 1,5 % pro Jahr (Effektivzins von 1,64 %). Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 398,6 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 99,651 %. Der Reinerlös der Anleihe wurde in erster Linie zur Finanzierung von Zukäufen verwendet.

Am 16. November 2018 platzierte die Gesellschaft unbesicherte vorrangige Anleihen mit einem Nennbetrag von insgesamt 165 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Die Anleihen können in neue beziehungsweise bereits bestehende Stammaktien der Gesellschaft umgewandelt werden (ADO Properties Wandelanleihe 2018/2023). Der Kupon wurde auf 1,25 % p. a. (Effektivzins von 1,34 %) festgelegt und ist halbjährlich nachträglich zahlbar. Die

Laufzeit der Anleihen endet am 23. November 2023. Mit der Akquisition von ADLER am 9. April 2020 erwarb ADO Properties effektiv 38,24 % seiner ausgegebenen Wandelanleihe zurück, die damit aus Konzernsicht erloschen ist (Anhang Ziffer 4).

Aufgrund der Erstkonsolidierung von ADLER wurden Anleihen und Wandelanleihen mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt 2.158,2 Millionen EUR in den Konzernabschluss von ADO Properties einbezogen (Anhang Ziffer 4).

Die ADLER Wandelanleihe 2016/2021 mit insgesamt 10.000.000 Anleihen und einem Nennwert von 13,79 EUR je Anleihe war im Juni 2016 ausgegeben worden. Die Wandelanleihe beläuft sich auf insgesamt 137,9 Millionen EUR, ist mit 2,5 % verzinst und wird im Juli 2021 fällig. ADLER gewährt jedem Anleiheninhaber das Recht, seine Anleihen innerhalb des Ausübungszeitraums in nennwertlose ADLER-Inhaberaktien mit einem Nennwert

am Aktienkapital von 1,00 EUR je Aktie zum Ausgabezeitpunkt umzuwandeln. Der Wandlungskurs belief sich zum Ausgabezeitpunkt auf 13,79 EUR. Am 7. Juni 2017 wurde der Wandlungskurs auf 12,5364 EUR und dann am 31. August 2018 aufgrund der Ausgabe von Gratisaktien auf 12,5039 EUR angepasst. Zum 30. Juni 2020 waren insgesamt 1.922.577 Anleihen umgewandelt.

Im Dezember 2017 gab ADLER eine Unternehmensanleihe in Höhe von 800 Millionen EUR aus. Die Anleihe wurde in zwei Tranchen begeben, die erste (ADLER Anleihe 2017/2021) mit einem Volumen von 500 Millionen EUR, einem Zinskupon von 1,50 % und einer Laufzeit bis Dezember 2021 wurde zu 99,52 % des Nennwerts ausgegeben. Die zweite Tranche (ADLER Anleihe 2017/2024) mit einem Volumen von 300 Millionen EUR, einem Zinskupon von 2,13 % und einer Laufzeit bis Februar 2024 wurde zu 99,28 % des Nennwerts ausgegeben. Im Schnitt beträgt die Verzinsung der gesamten Anleihe 1,73 %.

Im April 2018 platzierte ADLER erneut erfolgreich in zwei Tranchen Unternehmensanleihen im Umfang von 800 Millionen EUR bei institutionellen europäischen Investoren. Die erste Tranche (ADLER 2018/2023) hat einen Umfang von 500 Millionen EUR, einen Zinskupon von 1,88 % und eine Laufzeit bis April 2023. Die zweite Tranche (ADLER 2018/2026) hat einen Umfang von 300 Millionen EUR, einen Zinskupon von 3,0 % und eine Laufzeit bis April 2026. Im Schnitt beträgt die Verzinsung der gesamten Anleihe 2,30 %. Der Reinerlös wurde in erster Linie verwendet, um das Überbrückendarlehen zu refinanzieren, das ADLER im Zusammenhang mit dem Erwerb der Brack Capital Properties N.V. („BCP“) aufgenommen hatte.

Im April 2019 platzierte ADLER erfolgreich Unternehmensanleihen im Umfang von 400 Millionen EUR mit einem Zinskupon von 1,5 % bei institutionellen europäischen Investoren (ADLER 2019/2022). Die Anleihe hat eine Laufzeit von drei Jahren und wird im April 2022 fällig.

ADLER übernahm im Rahmen des Erwerbs der BCP Schulden aus Anleihen in drei Tranchen mit einem ursprünglichen Volumen von 700 Millionen NIS. Tranche A (BCP Anleihe 2011/2020, ursprünglich 400 Millionen NIS) hat eine Laufzeit bis Juli 2020 und weist eine Verzinsung von 4,80 % auf. Die Verbindlichkeiten aus Tranche A der BCP Anleihe wurden am 20. April 2020 vorzeitig abgelöst. Tranche B (BCP Anleihe 2013/2024, ursprünglich 175 Millionen NIS) hat eine Laufzeit bis Dezember 2024 und weist eine Verzinsung von 3,29 % auf. Tranche C (BCP Anleihe 2014/2026, ursprünglich 125 Millionen NIS) hat eine Laufzeit bis 2026 und weist eine Verzinsung von 3,30 % auf. Es erfolgen jährliche Tilgungszahlungen bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit. Die Verzinsung und Tilgung der drei Tranchen ist außerdem an die Entwicklung des israelischen Verbraucherpreisindex gekoppelt.

Zum 30. Juni 2020 kommt der Konzern allen Verpflichtungen aus den Covenants in vollem Umfang nach. Die Covenants sind nach dem Unternehmenszusammenschluss mit ADLER nicht angepasst worden.

Nach der Ankündigung der Gesellschaft eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für alle Aktien an der ADLER Real Estate AG und des Erwerbs eines strategischen Minderheitsanteils von 22,18 % an der Consus Real Estate AG am 15. Dezember 2019 hatten S&P und Moody's das langfristige Unternehmensrating der Gesellschaft als „BBB-“ bzw. „Baa3 unter Beobachtung“ eingestuft.

Am 23. April 2020 erhielt die Gesellschaft nach dem erfolgreichen Abschluss des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für ADLER von S&P die Mitteilung, dass das Rating von „BBB-“ auf „BB mit stabilem Ausblick“ angepasst wurde. Die Fundamentalanalyse von S&P in Bezug auf das Geschäftsrisikoprofil bleibt unverändert und wurde am oberen Ende der zufriedenstellenden Kategorie bewertet. Der Ankerwert von S&P beläuft sich auf ein „BBB-“ basierend auf der Finanzposition und der Finanzierungspolitik

von ADO, der Qualität des ADO-Portfolios und den starken Fundamentaldaten des deutschen Wohnungsmarktes. Zudem wurde der Gesellschaft bestätigt, dass die Liquiditätsposition angemessen ist. Das Unternehmensrating von ADO wurde aufgrund von vermeintlichen Umsetzungsrisiken in Verbindung mit dem Unternehmenszusammenschluss mit ADLER und unter Berücksichtigung der resultierenden Synergien, einschließlich der angekündigten Bezugsrechtsemission, und einer Analyse vergleichbarer Ratings um zwei Stufen herabgesetzt. Nach der Ankündigung am 29. Juni 2020, dass ADO die vollständige Kontrolle über die Consus Real Estate AG übernehmen würde, bestätigte S&P das langfristige Emittentenrating („BB mit stabilem Ausblick“).

Am 4. Mai 2020 passte Moody's das Rating der Gesellschaft von „Ba1“ auf „Baa3“ und den Ausblick aufgrund eines vermeintlichen Umsetzungsrisikos von „unter Beobachtung“ auf „negativ“ an. Am 30. Juni 2020 stufte Moody's ADO nach der Ankündigung, die Option zum Erwerb der vollständigen Kontrolle über Consus auszuüben, aufgrund der erhöhten Entwicklungsrisiken auf „Ba2 mit stabilem Ausblick“ herab.

S&P bewertet ADLER mit „BB mit stabilem Ausblick“.

## I. Sonstige Darlehen und Ausleihungen

Aufgrund der Erstkonsolidierung von ADLER wurden sonstige Darlehen und Ausleihungen von Kreditinstituten mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt 2.240,9 Millionen EUR in den Konzernabschluss von ADO Properties einbezogen (Anhang Ziffer 4).

Zum 30. Juni 2020 belief sich der durchschnittliche Effektivzins der sonstigen Darlehen und Ausleihungen von ADO Properties ohne ADLER unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix auf 1,6 % pro Jahr (zum 30. Juni 2019: 1,7 % und zum 31. Dezember 2019: 1,6 %). Die durchschnittliche Laufzeit der sonstigen Darlehen und Ausleihungen ist 3,5 Jahre

(zum 30. Juni 2019 und zum 31. Dezember 2019: 4 Jahre). Die sonstigen Darlehen und Ausleihungen von ADLER haben einen durchschnittlichen Effektivzins von 2,0 % pro Jahr. Die durchschnittliche Laufzeit der sonstigen Darlehen und Ausleihungen beträgt 3,8 Jahre. Insgesamt beträgt der durchschnittliche Effektivzins für die sonstigen Darlehen und Ausleihungen von ADO Properties einschließlich ADLER 1,8 % pro Jahr mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 3,7 Jahren.

Zum 30. Juni 2020 kommt der Konzern seinen Verpflichtungen aus den bestehenden Darlehensverträgen gegenüber den finanzierenden Banken (einschließlich Covenants) in vollem Umfang nach.

Am 9. März 2018 unterzeichnete der Konzern eine revolvingende Kreditfazilität über 200 Millionen EUR mit einer Laufzeit von zwei Jahren und zwei Verlängerungsoptionen für jeweils ein Jahr. Der Zinssatz ist variabel (1,45 % zum 30. Juni 2020). Die dazugehörigen im Voraus zu zahlenden Gebühren wurden unter dem Rechnungsabgrenzungsposten in der verkürzten Konzernzwischenbilanz erfasst und werden über vier Jahre abgeschrieben. Am 30. Januar 2019 übte der Konzern eine Verlängerungsoption für ein Jahr in Höhe von 175 Millionen EUR aus. Im Februar 2020 übte der Konzern die zweite Option für ein Jahr in Höhe von 50 Millionen EUR aus. Am 30. Juni 2020 nahm der Konzern einen Betrag in Höhe von insgesamt 125 Millionen EUR in Anspruch.

Am 15. Dezember 2019 unterzeichnete die Gesellschaft eine Darlehensvereinbarung über einen variabel verzinsten Überbrückungskreditlinie (1,9 % zum 30. Juni 2020) in Höhe von 3.463 Millionen EUR mit einer Laufzeit von einem Jahr und vier Verlängerungsoptionen für jeweils sechs Monate (siehe Anhang Ziffer 9B). Die Vereinbarung über die Überbrückungskreditlinie mit J.P. Morgan Securities Plc, J.P. Morgan AG und J.P. Morgan Europe Limited wurde zwischenzeitlich angepasst und sieht zum 30. Juni 2020 einen Höchstbetrag von 2.424 Millionen EUR

vor. Am 9. April 2020 refinanzierte ADO Properties das Überbrückungsdarlehen von ADLER in Höhe von 885 Millionen EUR mit einer Inanspruchnahme dieser Überbrückungskreditlinie in Höhe von 885 Millionen EUR. Zum 30. Juni 2020 nahm der Konzern einen Betrag in Höhe von insgesamt 885 Millionen EUR aus der Überbrückungskreditlinie in Anspruch.

Außer der revolvingenden Kreditfazilität und der Überbrückungskreditlinie handelt es sich bei sämtlichen Bankdarlehen um projektgebundene Darlehen von deutschen Kreditinstituten, bei denen die entsprechenden Vermögenswerte (Anlagenimmobilien und zu Handelszwecken gehaltene Immobilien) als alleinige Sicherheit dienen.

Der Konzern hat im zweiten Quartal Bankdarlehen mit einem Gesamtvolumen von 425 Millionen EUR refinanziert.

## Ziffer 6 – Finanzinstrumente

Die Ziele und Richtlinien des konzernweiten Finanzrisikomanagements stehen in jeglicher Hinsicht mit den im Konzernabschluss veröffentlichten Informationen für das zum 31. Dezember 2019 endende Geschäftsjahr im Einklang.

### A. Ausschließlich für Berichtszwecke zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente

Die Buchwerte bestimmter finanzieller Vermögenswerte und Schulden, einschließlich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, eingeschränkt verfügbare und sonstige Bankguthaben sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten, entsprechen aufgrund ihrer Kurzfristigkeit genau oder annähernd ihrem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert der übrigen Verbindlichkeiten und die in der Bilanz veröffentlichten Buchwerte stellen sich wie folgt dar:

In TEUR	30. Juni 2020 (ungeprüft)		30. Juni 2019 (ungeprüft)		31. Dezember 2019 (geprüft)	
	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Unternehmensanleihen	2.427.999	2.422.488	397.172	393.728	397.433	397.140
Wandelanleihen	211.699	219.001	155.283	160.793	156.334	172.348
Variabel verzinsliche Darlehen und Ausleihungen <sup>(*)</sup>	1.319.480	1.317.589	76.324	78.527	75.758	78.878
Fest verzinsliche Darlehen und Ausleihungen <sup>(*)</sup>	1.919.708	1.972.632	1.083.999	1.105.839	702.059	713.609
<b>Summe</b>	<b>5.878.886</b>	<b>5.931.710</b>	<b>1.712.778</b>	<b>1.738.887</b>	<b>1.331.584</b>	<b>1.361.975</b>

(\*) Einschließlich des gegenwärtigen Anteils an langfristigen Darlehen und Ausleihungen.

## B. Bewertungshierarchie der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente

Die nachstehende Tabelle enthält eine Übersicht der Finanzinstrumente, die zum Ende der Berichtsperiode zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, sowie ihre Einstufung in die Bewertungshierarchie:

In TEUR	30. Juni 2020 (ungeprüft)			30. Juni 2019 (ungeprüft)		31. Dezember 2019 (geprüft)		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (1)	15.753	-	44.506	-	7.127	-	-	98.871
Derivative Finanzverbindlichkeiten (2)	-	10.938	2.039	10.626	-	-	6.150	-
Investment in Finanzinstrumente (3)	201.457	-	6.494	-	-	186.158	-	-

(1) Sonstige finanzielle Vermögenswerte enthalten die Option des Konzerns für den Erwerb der nicht beherrschenden Beteiligung an einer Ende 2013 abgeschlossenen Transaktion (beizulegender Zeitwert von 6.955 TEUR zum 30. Juni 2020) und eine Kaufoptionsvereinbarung mit einem Hauptaktionär von Consus Estate AG („Consus“) über den Erwerb von zusätzlichen 50,97 % an Consus (beizulegender Zeitwert von 92.009 TEUR zum 31. Dezember 2019). ADO Properties übte die Kaufoption am 29. Juni 2020 aus, womit das Finanzinstrument zum 30. Juni 2020 nicht mehr als Kaufoption, sondern als ein bedingtes Termingeschäft mit einem negativen beizulegenden Zeitwert klassifiziert und unter sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen wird.

Nach der Erstkonsolidierung von ADLER umfassen die sonstigen finanziellen Vermögenswerte Anleihen, die als Teil eines Geschäftsmodells gehalten werden, das darauf abzielt, finanzielle Vermögenswerte sowohl für die Erzielung vertraglich gesicherter Cashflows als auch, falls erforderlich, für den Verkauf zu halten. Diese Schuldinstrumente werden daher zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei Wertänderungen im sonstigen Gesamtergebnis erfasst werden. Zum 30. Juni 2020 beläuft sich der anhand des Marktpreises ermittelte beizulegende Zeitwert auf 15.753 TEUR.

Zum 30. Juni 2020 beläuft sich der beizulegende Zeitwert des Darlehens an Taurecon auf 37.551 TEUR.

(2) Der beizulegende Zeitwert von Zinsswaps, einschließlich der langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten (8.762 TEUR), wird durch Diskontierung der künftigen Cashflows über die Vertragslaufzeit und mit dem für ähnliche Instrumente geltenden Marktzins ermittelt. Das durch die Bank angewandte Kreditrisiko ist für die von der Bank vorgenommene Bewertung unwesentlich, während die anderen Variablen über den Markt nachvollziehbar sind.

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Komponente der Wandelanleihe (2.176 TEUR) wird durch einen externen Gutachter ermittelt, der diesen unter Bezugnahme auf die Marktbedingungen ähnlicher Wandelanleihen berechnet.

Der negative beizulegende Zeitwert des bedingten Termingeschäfts (2.039 TEUR) mit dem Hauptaktionär von Consus wurde anhand der Aktienkurse von Consus und ADO Properties und dem vereinbarten Umtauschkurs zum 30. Juni 2020 ermittelt und wird unter sonstigen kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

(3) Die Gesellschaft schloss am 15. Dezember 2019 zudem eine Vereinbarung mit mehreren Aktio-

nären der Consus Real Estate AG („Consus“) über den Erwerb von 22,18 % der ausgegebenen Aktien ab. Darüber hinaus hat die Gesellschaft eine Kaufoptionsvereinbarung über den Erwerb von weiteren 50,97 % an Consus mit dem Hauptaktionär von Consus abgeschlossen. Schließlich hat sich die Gesellschaft dazu verpflichtet, im Falle der Ausübung der Kaufoption auch ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die verbleibenden Aktien der Consus zu unterbreiten. Zum 31. Dezember 2019 erwarb die Gesellschaft 18,62 % der Aktien an Consus. Die verbleibenden 3,56 % wurden im Januar 2020 erworben. Am 9. April 2020 leitete ADO Properties die Konsolidierung von ADLER ein, welche 3,6 % der Aktien an Consus hält. Zusammen mit ADLER hält ADO Properties damit 25,78 % der ausgegebenen Consus-Aktien. Am 29. Juni 2020 entschloss sich der Verwaltungsrat der Gesellschaft, die Kaufoption auszuüben, um die Beherrschung über Consus zu erlangen. Die Kaufoption wurde in mehreren Tranchen beglichen und beinhaltet die Übertragung von bestehenden Aktien sowie die Ausgabe neuer Aktien an ADO Properties, jeweils zugunsten des Consus-Hauptaktionärs. Die Ausübung der Kaufoption erfolgte unter dem Vorbehalt einer erfolgreichen Bezugsrechtsemission, welche die Gesellschaft am 2. Juli 2020 angekündigt hat und die noch durch die Behörden und die Emissionsbanken zugelassen

werden muss. Daher hat ADO Properties zum 30. Juni 2020 keine Beherrschung über Consus.

Der Konzern hat seine Beteiligung an Consus bewertet und festgestellt, dass er unter anderem aufgrund seiner derzeitigen Stimmrechte, der fehlenden Vertretung in den Gremien der Gesellschaft, der relativen Größe und der Verteilung der Beteiligungen anderer Aktionäre über keinen maßgeblichen Einfluss verfügt. Zudem ist diese Option zum Ende Juni 2020 nicht umsetzbar, da die für den Abschluss erforderlichen Genehmigungen nicht nur formaler Natur sind. Daher wird die Beteiligung als finanzieller Vermögenswert klassifiziert und zum beizulegenden Zeitwert bewertet. ADO Properties hat sich entschieden, die Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der 22,18 %igen Beteiligung an Consus im sonstigen Gesamtergebnis und die von ADLER gehaltene Beteiligung in Höhe von 3,6 % erfolgswirksam zu erfassen. Zum 30. Juni 2020 beläuft sich der beizulegende Zeitwert der Beteiligung auf 201.457 TEUR.

Darüber hinaus werden wegen der Konsolidierung von ADLER die verbleibenden Anteile (jeweils 10,1 %) an den Immobiliengesellschaften von BCP als Teil des Verkaufs von drei Gewerbeeinheiten in Höhe von 6.494 TEUR erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfasst.

## Ziffer 7 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischenrechnung und -verlustrechnung

### A. Umsatzerlöse

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2020 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2020 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Nettomietträge	114.791	67.449	86.887	33.796	134.141
Erträge aus weiterberechneten Mietnebenkosten	22.819	-	22.819	-	-
Verkauf von Eigentumswohnungen	26.721	8.335	24.553	4.042	14.948
Erträge aus Gebäudediensten	10.287	3.912	8.757	1.869	7.431
<b>Summe</b>	<b>174.618</b>	<b>79.696</b>	<b>142.996</b>	<b>39.707</b>	<b>156.520</b>

Nettomietnerträge in Höhe von 59.413 TEUR, Erträge aus weiterberechneten Mietnebenkosten in Höhe von 22.819 TEUR, Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen in Höhe von 23.970 TEUR und Erträge aus Gebäudediensten in Höhe von 6.842 TEUR sind den Geschäftsaktivitäten von ADLER zuzurechnen.

ADO Properties erfasst Erträge aus weiterberechneten Mietnebenkosten als Agent, sodass die diesbezüglichen Aufwendungen mit den entsprechenden Umsatzerlösen aus der Weiterbelastung an die Mieter saldiert werden. ADLER erfasst die Erträge aus weiterberechneten Mietnebenkosten und die Kosten von umlagefähigen Mietnebenkosten aufgrund eines anderen Geschäftsmodells als Prinzipal, also unsaldiert.

## B. Betriebskosten

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2020 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2020 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen	13.679	6.337	11.086	3.135	11.443
Umlagefähige Mietnebenkosten	25.051	-	25.051	-	-
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	544	771	174	336	1.630
Verkauf von Eigentumswohnungen – Kosten	18.362	6.033	16.961	2.906	11.058
Immobilienbetrieb und -instandhaltung	16.544	8.430	13.118	4.245	19.880
<b>Summe</b>	<b>74.180</b>	<b>21.571</b>	<b>66.390</b>	<b>10.622</b>	<b>44.011</b>

Gehälter und sonstige Aufwendungen in Höhe von 8.775 TEUR, umlagefähige Mietnebenkosten in Höhe von 25.051 TEUR, Kosten aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen in Höhe von 16.322 TEUR und Kosten für Immobilienbetrieb und Instandhaltung in Höhe von 10.272 TEUR sind den Geschäftsaktivitäten von ADLER zuzurechnen.

## C. Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen betreffen in erster Linie die Unternehmenszusammenschlüsse von ADO Properties und ADLER sowie ADO Properties und Consus Real Estate AG und die diesbezüglichen Rechts- und Beratungskosten.

## D. Sonstige Erträge

Die vorläufige Kaufpreisallokation für ADLER ergibt einen Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert in Höhe von 74,8 Millionen EUR, der in den sonstigen Erträgen erfasst wurde. Die verbleibenden sonstigen Erträge beziehen sich hauptsächlich auf die Reduzierung bestehender Verbindlichkeiten.

## E. Finanzergebnis

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2020 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2020 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Zinseinnahmen	18	-	-	-	39
Veränderung der Zeitwerte sonstiger finanzieller Vermögenswerte - Gewinn	-	-	-	-	-
Sonstige Finanzerträge	3.671	-	3.671	-	-
Zinsen für Anleihen	(17.060)	(5.307)	(14.388)	(2.670)	(10.670)
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Komponente der Wandelanleihe	634	6.368	(1.248)	11.145	10.180
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der Beteiligungen an finanziellen Vermögenswerten und sonstigen finanziellen Vermögenswerten	(90.644)	-	(79.500)	-	92.256
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der gewährten Darlehen	(6.510)	-	1.020	-	-
Wertminderung Finanzinstrumente	(1.141)	-	(1.141)	-	-
Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen	(26.891)	(9.344)	(23.212)	(4.689)	(19.046)
Einmalige Refinanzierungsaufwendungen	(7.444)	-	(7.444)	-	-
Sonstige Finanzaufwendungen	(8.916)	(481)	(8.697)	(1)	(2.659)
<b>Summe</b>	<b>(154.283)</b>	<b>(8.764)</b>	<b>(130.939)</b>	<b>(3.785)</b>	<b>70.100</b>

Ein Betrag in Höhe von 28.854 TEUR aus dem Finanzergebnis ist den Geschäftsaktivitäten von ADLER zuzurechnen.

## Ziffer 8 – Segmentberichterstattung

Die Grundlage für die Unterteilung der Segmente und die Bewertungsgrundlagen für die Ergebnisse der Segmente entsprechen mit der im Folgenden dargelegten Ausnahme den in Anhang Ziffer 24 in Bezug auf die operativen Segmente im Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2019 dargestellten Grundlagen.

Nach dem Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an ADLER im April 2020 wird das Unternehmen vorläufig in der internen Berichterstattung an die Geschäftsleitung als unabhängiges Segment geführt. Der Konzern plant, die Segmentberichterstattung zu überarbeiten, sobald die Geschäftsaktivitäten der erworbenen Unternehmen vollständig mit ADO Properties integriert sind.

## Angaben zu berichtspflichtigen Segmenten

Im Folgenden finden sich Angaben zu den Ergebnissen der jeweiligen berichtspflichtigen Segmente.

Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2020 (ungeprüft)

In TEUR	Wohn- immobilien- Management	Privati- sierung	ADLER	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	58.616	206	89.074	147.897
Externe Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen	-	2.751	23.970	26.721
<b>Konsolidierte Umsatzerlöse</b>	<b>58.616</b>	<b>2.957</b>	<b>113.044</b>	<b>174.618</b>
<b>Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments</b>	<b>46.953</b>	<b>860</b>	<b>52.624</b>	<b>100.438</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				(26.985)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien				141.228
Sonstige Aufwendungen				(24.942)
Sonstige Erträge				78.743
Finanzerträge				4.323
Finanzaufwendungen				(158.606)
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen				364
<b>Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern</b>				<b>114.563</b>
Ertragsteueraufwand				(28.873)
<b>Konsolidiertes Ergebnis nach Ertragsteuern</b>				<b>85.690</b>

Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2019 (ungeprüft)

In TEUR	Wohnimmobilien- Management	Privatisierung	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	71.069	292	71.361
Externe Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen	-	8.335	8.335
<b>Konsolidierte Umsatzerlöse</b>	<b>71.069</b>	<b>8.627</b>	<b>79.696</b>
<b>Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments</b>	<b>55.575</b>	<b>2.550</b>	<b>58.125</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(9.179)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien			258.729
Finanzerträge			518
Finanzaufwendungen			(9.282)
<b>Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern</b>			<b>298.911</b>
Ertragsteueraufwand			(45.190)

Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2020 (ungeprüft)

In TEUR	Wohn- immobilien- Management	Privati- sierung	ADLER	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	29.313	75	89.074	118.463
Externe Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen	-	563	23.970	24.533
<b>Konsolidierte Umsatzerlöse</b>	<b>29.313</b>	<b>638</b>	<b>113.044</b>	<b>142.996</b>
<b>Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments</b>	<b>24.002</b>	<b>(20)</b>	<b>52.624</b>	<b>76.606</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				(20.749)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien				141.228
Sonstige Aufwendungen				(18.890)
Sonstige Erträge				71.943
Finanzerträge				2.313
Finanzaufwendungen				(133.252)
<b>Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern</b>				<b>119.563</b>
Ertragsteueraufwand				(30.896)
<b>Konsolidiertes Ergebnis nach Ertragsteuern</b>				<b>88.667</b>

Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2019 (ungeprüft)

In TEUR	Wohnimmobilien- Management	Privatisierung	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	35.516	149	35.665
Externe Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen	-	4.042	4.042
<b>Konsolidierte Umsatzerlöse</b>	<b>35.516</b>	<b>4.191</b>	<b>39.707</b>
<b>Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments</b>	<b>27.785</b>	<b>1.300</b>	<b>29.085</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(4.598)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien			258.729
Finanzerträge			494
Finanzaufwendungen			3.291
<b>Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern</b>			<b>287.001</b>
Ertragsteueraufwand			(43.469)

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2019 (geprüft)

In TEUR	Wohnimmobilien- Management	Privati- sierung	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	141.000	572	141.572
Externe Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen	-	14.948	14.948
<b>Konsolidierte Umsatzerlöse</b>	<b>141.000</b>	<b>15.520</b>	<b>156.520</b>
<b>Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments</b>	<b>108.061</b>	<b>4.448</b>	<b>112.509</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(25.050)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien			461.517
Sonstige Erträge			78.132
Sonstige Aufwendungen			(13.188)
Finanzerträge			102.475
Finanzaufwendungen			(32.375)
<b>Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern</b>			<b>684.020</b>
Ertragsteueraufwand			(77.096)
<b>Konsolidiertes Ergebnis nach Ertragsteuern</b>			<b>606.924</b>

## Ziffer 9 – Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht

**A.** Am 30. Januar 2020 erklärte die Weltgesundheitsbehörde (WHO) den Ausbruch des Coronavirus zu einer gesundheitlichen Notlage von internationaler Tragweite. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Ausbreitung des Coronavirus als Pandemie ein.

Am 25. März 2020 verabschiedete die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket zur Abmilderung der Folgen des Coronavirus, das auch Mietverträge betrifft. Wegen Mietschulden aus dem Zeitraum zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 dürfen Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der Pandemie beruhen und der Mieter dies glaubhaft darlegen kann. Die Bundesregierung hat diese Regelungen zum 1. Juli 2020 nicht verlängert.

ADO Properties S.A. bewertet die Auswirkungen der Coronakrise ständig neu. Die in diesem verkürzten Konzernzwischenabschluss angegebenen Bewertungen der Anlageimmobilien, finanziellen Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2020 spiegeln die zu diesem Zeitpunkt bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen wider. Die Gesellschaft erwartet keine wesentlichen Auswirkungen der Krise auf die Mieterträge. Die Mieten in Deutschland steigen noch immer an, und auch die Nachfrage nach Wohnraum wächst. Daher ist das Risiko des Verlusts von Mietern und des hohen Vermietungsstands durch eine Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf den Wohnimmobilienmärkten gering. Auch verfügt die Gesellschaft über ausreichende Finanzierungsquellen, um den weiteren Betrieb sicherzustellen, sollte die Gesellschaft mit der Aussetzung von Mietzahlungen konfrontiert werden.

**B.** Am 15. Dezember 2019 beschloss die Gesellschaft, den Aktionären der ADLER Real Estate AG („ADLER“ ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot in der Form eines Umtauschangebots („Umtausch-

angebot“) zu unterbreiten. Für jede angebotene Aktie der ADLER Real Estate AG bot ADO Properties 0,4164 neue Aktien der ADO Properties als Gegenleistung an. Die angebotenen Aktien der ADO Properties wurden am 31. März 2020 über eine Kapitalerhöhung geschaffen, indem das genehmigte Kapital der ADO Properties gemäß § 5 ihrer Satzung (auf Grundlage eines Beschlusses des Verwaltungsrats von ADO Properties) ausgeübt wurde. Die Frist für das Umtauschangebot lief am 25. März 2020 mit einer Annahmerate von 91,93 % aus. Die neu ausgegebenen Aktien der ADO Properties sind seit dem 9. April 2020 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Maximilian Rienecker, Co-CEO von ADLER wurde zum 9. April 2020 durch den Verwaltungsrat zum Co-CEO von ADO Properties bestellt.

Die Transaktion wird als Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 behandelt. Der Erwerbszeitpunkt, zu dem ADO Properties die Beherrschung über ADLER erlangte, ist der 9. April 2020. Zu diesem Zeitpunkt war die letzte Bedingung für den Abschluss der Transaktion erfüllt. Aus Gründen der Einfachheit wurde die Erstkonsolidierung von ADLER und ihrer 231 Tochtergesellschaften zum 1. April 2020 vorgenommen. Für weitere Informationen wird auf Anhang Ziffer 4 verwiesen.

Das Closing des Umtauschangebots löste Kontrollwechselrechte aus, unter anderem in Bezug auf ein Überbrückungsdarlehen in Höhe von 885 Millionen EUR der ADLER sowie sonstige Finanzierungen der ADLER bzw. ihrer Tochtergesellschaften. Am 9. April 2020 refinanzierte ADO Properties das Überbrückungsdarlehen der ADLER in Höhe von 885 Millionen EUR mit einem Überbrückungsdarlehen in Höhe von 885 Millionen EUR aus der Überbrückungskreditlinie in Höhe von 3.463 Millionen EUR, die J.P. Morgan Securities Plc, J.P. Morgan AG und J.P. Morgan Europe Limited der ADO Properties ursprünglich am 15. Dezember 2019 in der jeweils geltenden Höhe gewährten. Die überwiegende Mehrheit der anderen Gläubiger von Finanzierungen mit Kontrollwechselrechten verzichteten auf ihre Kontrollwechselrechte. Daher hat ADO Properties noch keine weiteren Darlehen im Rahmen der Überbrückungsfazilität in Anspruch genommen. Der Höchstbetrag der Überbrückungskreditlinie wurde zum 31. März 2020 auf 2.424 Millionen EUR gesenkt.

Am 28. April 2020 beschloss der Verwaltungsrat, zwischen der Gesellschaft (als beherrschendem Unternehmen) und der ADLER (als dem beherrschten Unternehmen) zur weiteren Integration der beiden Unternehmen den Abschluss eines Beherrschungsvertrags gemäß § 291 ff. Aktiengesetz (AktG) einzuleiten. Dies beinhaltet unter anderem die Ernennung eines Gutachters zur Durchführung der erforderlichen Unternehmensbewertung nach IDW S1. Darüber hinaus unterliegt der Abschluss des Beherrschungsvertrags noch weiteren Voraussetzungen, wie beispielsweise der Zustimmung der Hauptversammlung der ADLER.

Am 13. Mai 2020 erhöhte die Gesellschaft durch Beschluss einer ordnungsgemäß befugten Vertretung des Verwaltungsrats das Aktienkapital der Gesellschaft im Rahmen des genehmigten Kapitals und gab insgesamt 174.833 neue dematerialisierte Stammaktien ohne Nennwert gegen Sacheinlage von ADLER-Aktien im gleichen Verhältnis aus, um einem ADLER-Aktionär entgegenzukommen, der aufgrund eines technischen Fehlers bei seiner Depotbank nicht am Umtauschangebot teilnehmen konnte.

**C.** Die Gesellschaft schloss am 15. Dezember 2019 zudem eine Vereinbarung mit mehreren Aktionären der Consus Real Estate AG („Consus“) über den Erwerb von 22,18 % der ausgegebenen Aktien ab. Darüber hinaus vereinbarte die Gesellschaft eine Kaufoption über den Erwerb von weiteren 50,97 % an Consus mit dem Hauptaktionär von Consus. Schließlich hat sich die Gesellschaft dazu verpflichtet, im Falle der Aus-

übung der Kaufoption auch ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die verbleibenden Aktien der Consus zu unterbreiten. Zum 31. Dezember 2019 hat die Gesellschaft 18,62 % der Aktien an Consus erworben. Die verbleibenden 3,56 % Consus-Aktien wurden im Januar 2020 erworben.

Am 9. April 2020 leitete ADO Properties die Konsolidierung von ADLER ein, welche 3,6 % der Aktien an Consus hält. Zusammen mit ADLER hält ADO Properties damit 25,78 % der ausgegebenen Consus-Aktien.

Am 29. Juni 2020 entschloss sich der Verwaltungsrat der Gesellschaft die Kaufoption auszuüben, um die Beherrschung über Consus zu erlangen. Die Kaufoption wurde in mehreren Tranchen ausgeübt und beinhaltete die Übertragung von bestehenden Aktien sowie die Ausgabe neuer Aktien an ADO Properties, jeweils zugunsten des Consus-Hauptaktionärs. Die Ausübung der Kaufoption erfolgte unter dem Vorbehalt einer erfolgreichen Bezugsrechtsemission (457 Millionen EUR), welche die Gesellschaft am 2. Juli 2020 angekündigt hat und die noch durch die Behörden zugelassen werden muss. Demzufolge befand die Gesellschaft zum 30. Juni 2020, dass sie keine Beherrschung über Consus hat. Der Unternehmenszusammenschluss war also zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen, weshalb Consus nicht im Konzernzwischenabschluss konsolidiert wurde. ADO Properties bewertete seine Beteiligung an Consus und stellte fest, dass der Konzern unter anderem aufgrund seiner derzeitigen Stimmrechte, der fehlenden Vertretung in den Gremien der Gesellschaft, der relativen Größe und der Verteilung der Anteile anderer Aktionäre zum 30. Juni 2020 über keinen maßgeblichen Einfluss verfügt. Zudem war diese Option zum Ende Juni 2020 nicht umsetzbar, da die für den Abschluss erforderlichen Genehmigungen nicht nur formaler Natur waren. Die Beteiligung wurde daher als ein finanzieller Vermögenswert klassifiziert und zum beizulegenden Zeitwert erfasst.

Um den Umfang der Bezugsrechtsemission auf 457 Millionen EUR zu begrenzen, entschied der Verwaltungsrat, der Hauptversammlung von ADO Properties S.A. die Aussetzung sämtlicher Dividendenausstattungen für das Geschäftsjahr 2019 zu empfehlen.

Die Kaufoption wurde zum 2. Juli 2020 erfolgreich ausgeübt. Damit hat ADO Properties die Beherrschung über Consus erlangt. Im Rahmen der Ausübung der Kaufoption gab ADO Properties 1.946.093 neue Aktien aus und übertrug 14.692.889 bestehende Aktien (eigene Aktien), die zuvor von ADLER gehalten wurden, an den Hauptaktionär von Consus, Aggregate Holdings S.A. („Aggregate“), im Austausch gegen 69.619.173 Consus-Aktien. Unter Berücksichtigung der erfolgten Bezugsrechtsemission hält Aggregate gegenwärtig ca. 21,72 % an ADO Properties und ADO Properties ca. 65,1 % an Consus. Nach Ausübung der Kaufoption plant ADO Properties, allen Consus-Aktionären ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot über den Erwerb ihrer Consus-Aktien in der Form eines Umtauschangebots („Erwerbsangebot“) zu unterbreiten. Das Erwerbsangebot basiert auf einem Umtauschverhältnis von 0,272 neuen ADO Properties-Aktien für jede Consensus-Aktie, was dem im Rahmen der Kaufoption für die Bezugsrechtsemission angepassten Umtauschverhältnis entspricht.

Ferner beabsichtigt der Verwaltungsrat, ein Verfahren zum möglichen Abschluss eines Beherrschungsvertrags zwischen ADO Properties als beherrschendes Unternehmen und Consus als beherrschtes Unternehmen („Beherrschungsvertrag“) in die Wege zu leiten, um die Eingliederung von Consus in den Konzern zu unterstützen.

Am 21. Juli 2020 schloss ADO Properties die am 2. Juli 2020 lancierte Bezugsrechtsemission in Höhe von 457 Millionen EUR erfolgreich ab. Die überwiegende Mehrheit der Zeichnungsrechte (rund 98 %) wurde ausgeübt. Die verbleibenden Aktien in Höhe von weniger als 0,8 Millionen wurden in einer Privatplatzierung nicht bezogener Aktien (Rump Placement) angeboten. Nach der Kapitalerhöhung hat die Gesellschaft 104.785.930 Aktien im Umlauf.

In Bezug auf den Anfang Juli 2020 realisierten Unternehmenszusammenschluss können aufgrund des Mangels an gültigen Daten zum Erwerbszeitpunkt noch keine Offenlegungen vorgenommen werden.

**D.** Am 25. März 2020 beschloss die Gesellschaft, den Aktionären der WESTGRUND Aktiengesellschaft („Zielgesellschaft“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot („Übernahmeangebot“) für den Kauf aller Inhaberaktien an der Zielgesellschaft zu unterbreiten, wobei jede Aktie einen Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft von 1,00 EUR repräsentiert (die „WESTGRUND-Aktien“). Die Gegenleistung erfolgt in bar und entspricht mindestens dem anhand einer Bewertung der Zielgesellschaft ermittelten Wert des Unternehmens je WESTGRUND-Aktie (§ 31 Abs. 1, 2 und 7 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) in Verbindung mit § 5 Abs. 4 der WpÜG-Angebotsverordnung (WpÜG-AngebVO)).

Zudem beschloss ADO Properties am 17. April 2020, zusammen mit dem Übernahmeangebot auch ein Abfindungsangebot zu unterbreiten, das erforderlich ist, um die Börsenzulassung der WESTGRUND-Aktien am regulierten Markt der Börse Düsseldorf einzustellen (§ 39 Abs. 2 und 3 Börsengesetz (BörsG)) („Delisting-Erwerbsangebot“ und zusammen mit dem Übernahmeangebot „Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebot“).

Am 6. Mai 2020 veröffentlichte ADO Properties das Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebot (die „Angebotsunterlage“) und bot an, alle WESTGRUND-Aktien gegen Zahlung einer Gegenleistung von 11,74 EUR in bar je WESTGRUND-Aktie zu übernehmen. Dies entspricht dem anhand einer Bewertung der Zielgesellschaft ermittelten Wert des Unternehmens zum 16. April 2020 (§ 39 Abs. 3 Satz 4 Börsengesetz (BörsG) in Verbindung mit § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG und § 5 der WpÜG-AngebVO).

Aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit ADLER hielt ADO Properties bereits vor der Annahmefrist für das Übernahmeangebot und Delisting-Erwerbsangebot indirekt 77.093.817 WESTGRUND-Aktien. Dies entspricht zum Datum der Veröffentlichung des Erwerbsangebots ca. 96,88 % des Aktienkapitals und der Stimmrechte von WESTGRUND. Damit hat die Gesellschaft den für einen übernahmerechtlichen Squeeze-out erforderlichen Anteil erreicht.

Nach Ablauf der weiteren Annahmefrist zum 22. Juni 2020 wurde das Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebot für insgesamt 1.084.631 WESTGRUND-Aktien angenommen, was rund 1,36 % des Aktienkapitals und der ausgegebenen Stimmrechte von WESTGRUND entspricht.

**E.** In Bezug auf Anhang Ziffer 23(A) des Geschäftsberichts reduziert die Gesellschaft bestimmte Gebühren aus dem Verkauf von Aktien an bestimmten Tochtergesellschaften um 6,8 Millionen EUR.

**F.** Am 13. Juli 2020 gab die Gesellschaft bekannt, dass Herr Thomas Zinnöcker, CEO der ISTA International GmbH und Vorsitzender der Corporate Governance Initiative der deutschen Immobilienbranche, seine Bereitschaft bestätigt hat, dem Verwaltungsrat der ADO Properties als unabhängiges Mitglied (Independent Director) beizutreten. Der Verwaltungsrat hat beschlossen, die Ernennung von Herrn Zinnöcker auf der nächsten Hauptversammlung zur Zustimmung einzubringen.

**G.** Am 29. Juli 2020 platzierte ADO Properties erfolgreich eine unbesicherte vorrangige festverzinsliche Anleihe über 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem festen Kupon von 3,25%. Die Anleihe wurde europaweit bei institutionellen Investoren platziert, und das Orderbuch war erfolgreich überzeichnet. Die Erlöse aus der Anleihe dienen der Rückzahlung bestehender kurzfristiger Verbindlichkeiten und verlängern damit zusätzlich die durchschnittliche Schuldenfälligkeit von ADO Properties. Standard & Poor's (S&P) bewertet die Anleihe in ihrem Global Bond Rating mit BB+.



# Finanz- kalender 2020



Unseren aktuellen Finanzkalender finden Sie unter  
[ado.properties](https://www.ado-properties.com)

## Impressum

### Koordination:

ADO Properties S.A. || Investor Relations || Tina Kladnik · Julian Mahlert

### Konzept, Design & Artwork:

brandcooks GmbH, ein Unternehmen der UPWIRE Gruppe || Hamburg, Zürich, Kapstadt



**ADO Properties S.A.**

1B Heienhaff  
1736 Senningerberg  
Großherzogtum Luxemburg

**T** +352 278 456 710

**E** [ir@ado.properties](mailto:ir@ado.properties)

**W** [www.ado.properties](http://www.ado.properties)