

B



BERLINSIDERS

DREIMONATS-FINANZBERICHT

2017

Kollwitzplatz

Auguststraße

Kurfürstendamm

straße

ndarm
mark

Oranienburger Straße

aris
Platz

DREIMONATS- FINANZBERICHT 2017

KENNZAHLEN

BILANZ-KENNZAHLEN

In TEUR	31. März 2017	31. Dez. 2016
Zeitwerte der Immobilien (einschließlich Vorauszahlungen)	2.435.654	2.344.419
Verzinsliche Darlehen	898.521	904.714
Beleihungsquote (LTV)	33,8 %	31,4 %

WOHNIMMOBILIEN

	31. März 2017	31. Dez. 2016
Gewichtete monatliche $\bar{\sigma}$ -Miete (EUR/m ²)	6,17	6,11
Gesamt leerstandsquote	2,7 %	2,5 %
Anzahl der Einheiten	17.776	17.701
Mietwachstum (flächenbereinigt)	6,1 %	6,0 %

6,1%
flächen-
bereinigtes
Mietwachstum

WICHTIGSTE FINANZKENNZAHLEN

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäfts- jahr bis zum
	31. März 2017	31. März 2016	31. Dez. 2016
Erträge aus Vermietung	25.305	20.363	89.810
EBITDA aus Vermietung	18.015	14.406	63.388
EBITDA-Marge	75,2 %	75,0 %	74,9 %
EBITDA gesamt	18.754	15.097	66.627
FFO 1 (aus Vermietung)	13.115	9.392	43.513
AFFO (aus Vermietung)	11.339	7.037	34.671
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	13.854	10.083	46.752

36,31
EPRA-NAV
(in EUR je Aktie)

EPRA-KENNZAHLEN

In TEUR	31. März 2017	31. Dez. 2016
EPRA-NAV	1.601.216	1.591.345
EPRA-NAV (in EUR je Aktie)	36,31	36,08
EPRA-NNNAV	1.462.531	1.452.830
EPRA-NNNAV (in EUR je Aktie)	33,16	32,94
EPRA-Leerstandsquote (in %)	2,7 %	2,5 %

TYPISCH BERLINERISCH: UNSER LEITBILD

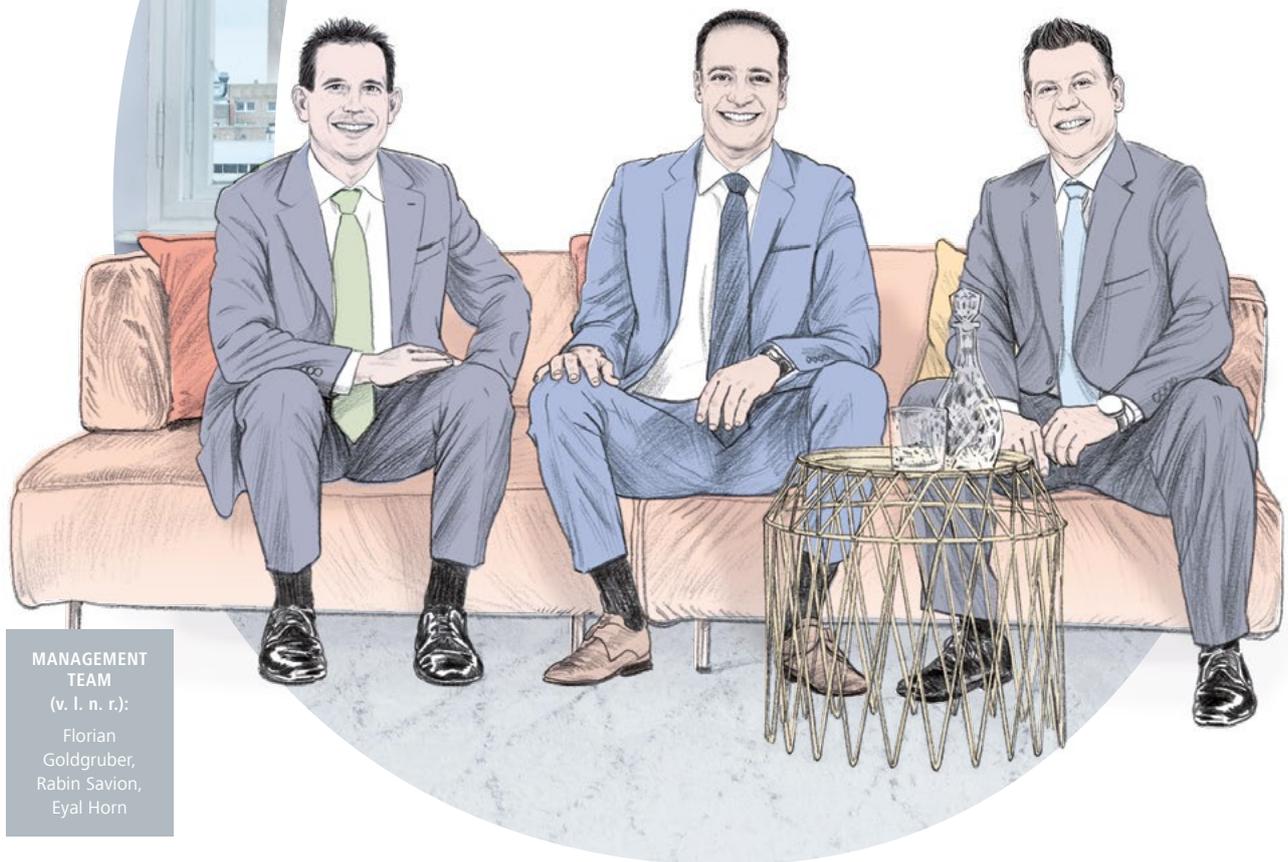


ADO
schaut bereits
auf 10 Jahre
ununter-
brochenes
Wachstum zurück.

Bei ADO glauben wir an Berlin. Wir kennen Berlin. Wir sind Berlin. Wir sind das einzige im Prime Standard gelistete Immobilienunternehmen, das sich ausschließlich auf Berlin konzentriert, und das macht uns unseren Wettbewerbern gegenüber stark. Wir bieten hochwertige Wohnungen, und wir engagieren uns passioniert und generationenübergreifend für unsere Mieter und die Stadtteile, in denen sie leben. Wir haben den anhaltenden wirtschaftlichen Erfolg unseres Unternehmens und die Interessen unserer Aktionäre im Blick. Unser Team ist lokal und kosmopolitisch: Es vereint die besten Seiten der Hauptstadt in sich. Unser Fokus macht uns stark.

Kurfürstendamm

IT



MANAGEMENT
TEAM
(v. l. n. r.):
Florian
Goldgruber,
Rabin Savion,
Eyal Horn

*„Berlin ist Osten und Westen
und alles zwischendrin; es ist ein Menü
mit tausend Geschmacksnoten.“*

Rabin Savion
CEO

Y IM AUFWIND

SEHR GEEHRTE LESER,

Berlin bedeutet Business. Genau so könnte man Berlins anhaltende Erfolgsstory auf den Punkt bringen. Und das Gleiche gilt auch für ADO, dem ganz speziellen Wohnimmobilienanbieter der Hauptstadt: Wir sind die BERLINSIDER. Dies war auch Anfang 2017 unser Schlüssel zum Erfolg. Wir freuen uns daher, mit dem vorliegenden Bericht unsere unverändert starke Geschäftsentwicklung darzulegen.

Unser flächenbereinigtes Mietwachstum beläuft sich derzeit auf 6,1% und liegt damit leicht über dem Ergebnis von 6,0% zum Ende des Jahres 2016. Gleichzeitig steigt hierdurch unsere gewichtete monatliche Durchschnittsmiete in den letzten drei Monaten von 6,11 EUR/m² auf 6,17 EUR/m².

Als das einzige im Prime Standard notierte Immobilienunternehmen, das sich ausschließlich auf Wohnraum in Berlin konzentriert, kennen wir diese Stadt wie unsere Westentasche. Unsere Mitarbeiter spiegeln die Vielfältigkeit und die kosmopolitische Atmosphäre der Stadt wieder. Wir mögen besonders die einzigartige Energie und unternehmerische Haltung, die das Leben in der Bundeshauptstadt bestimmen.

Auch die allgemeine Konjunkturlage fördert weiteres Wachstum in der Hauptstadt. Berlin profitiert nach wie vor von der überdurchschnittlichen Wirtschaftsentwicklung, was höhere Haushaltseinkommen, eine niedrigere Arbeitslosenquote und einen steigenden Mietspiegel nach sich zieht, insbesondere in den von den Nachwuchskräften bevorzugten Innenstadtlagen. Bis zu 50.000 Menschen ziehen jedes Jahr neu in die Hauptstadt. Vor allem für Startups und Unternehmer gilt Berlin als „Hotspot“ in Europa, was die Dynamik und das weitere ökonomische Potenzial der Hauptstadt weiter beflügelt.

Angesichts der anhaltenden Nachfrage nach Mietwohnungen konzentrieren wir uns auch künftig auf erstklassige Akquisitionen, insbesondere in Berlins vielversprechenden Innenstadtlagen mit hohem Aufholpotenzial. Wir gehen von höheren politischen Anforderungen nach der Bundestagswahl im September 2017 aus, was bei einigen Projekten einen intensiveren Dialog mit den Behörden und dadurch

längere Zeitplanung nahelegt. Aber auch wenn dies – beispielsweise im Erwerbsverfahren – zusätzlichen geschäftlichen Aufwand bedeutet, bietet es uns zugleich weitere Chancen, da weniger professionelle Marktteilnehmer diesem Umfeld nicht gerecht werden können.

Uns bei ADO erstaunt es nicht, dass Forbes die Berliner Hauptstadt mittlerweile als attraktivsten Wohn- und Arbeitsort und beste Adresse für die Immobiliensuche in Europa einstuft. Wir schließen uns auch den Umfrageergebnissen von Savills an, in denen Berlin als weltweit führender Tech-Hub für Freizeitwert und Erholungsangebote („City Buzz & Wellness“) abschneidet – vor London, New York, San Francisco und Tokio.

Was macht Berlin neben dieser starken Konkurrenz so interessant? Laut Savills spielen die pulsierenden Stadtviertel hier eine Schlüsselrolle. Sie ziehen vor allem gut ausgebildete Nachwuchskräfte an, die im digitalen Zeitalter die Wirtschaft ankurbeln.

Mit anderen Worten: Berlin bedeutet Business - was für uns natürlich nichts Neues ist: Nicht umsonst sind wir die BERLINSIDER.



RABIN SAVION
Chief Executive Officer



FLORIAN GOLDGRUBER
Chief Financial Officer



EYAL HORN
Chief Operating Officer

2,3
Mrd. EUR
Immobilienwert

100%
pure-play
Berlin

33,8
EPRA NAV
(EUR je Aktie)

AKTIENMA



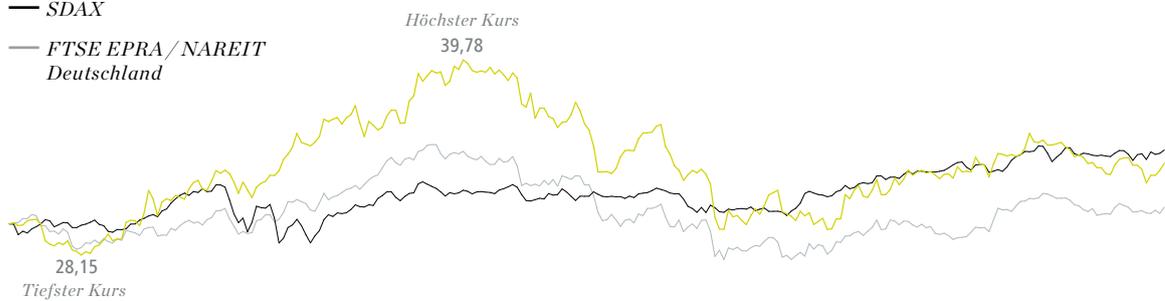
KURSENTWICKLUNG

Indiziert

— ADO Properties S.A.

— SDAX

— FTSE EPRA/NAREIT
Deutschland



1. April 2016

27. September 2016

31. März 2017

MARKT UND DIE ADO-AKTIE

DIE AKTIE: WICHTIGE MARKTDATEN

Die ADO-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. In dem am 31. März 2017 endenden 12-Monatszeitraum wurde die Aktie in einer Kursbandbreite zwischen 28,15 EUR und 39,78 EUR gehandelt. Die ADO-Aktie ist im SDAX der Deutschen Börse und den wichtigen Branchenindizes der EPRA-Indexfamilie gelistet.

0,45

EUR Dividenden-
auszahlung
je Aktie

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Gesamtzahl der im Umlauf befindlichen Aktien beläuft sich auf 44,1 Mio. Neben der ADO Group Ltd. als Mehrheitsaktionär mit einem Anteil von 38,2 % an der ADO Properties S. A., werden 61,8 % der Aktien im Streubesitz gehalten, hauptsächlich von institutionellen Investoren.

ANALYSTENCOVERAGERE

Die ADO-Aktie befindet sich aktuell in der Research-Coverage zwölf verschiedener Analysten. Die Kursziele reichen von 31,50 EUR bis 45,00 EUR je Aktie mit einem durchschnittlichen Kursziel von 38,10 EUR.

INVESTOR RELATIONS-AKTIVITÄTEN

ADO steht im aktiven Dialog mit 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 Homepage der Gesellschaft zu finden.

DIVIDENDENPOLITIK

Am 2. Mai 2017 genehmigte die ordentliche Hauptversammlung eine Dividendenauszahlung in Höhe von insgesamt 19,8 Mio. EUR bzw. 0,45 EUR je Aktie; dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 46 % des gesamten FFO₁ des Jahres 2016 und einem Anstieg von fast 30 % gegenüber der letzten Dividendenauszahlung. In Zukunft plant ADO Properties eine jährliche Dividende von bis zu 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO₁) auszuschütten.

AKTIENDATEN

1. Handelstag	23. Juli 2015
Zeichnungskurs	20,00 EUR
Kurs zum Ende Q1 2017	33,62 EUR
Höchster Kurs LTM	39,78 EUR
Tiefster Kurs LTM	28,15 EUR
Gesamtzahl der Aktien	44,1 Mio.
ISIN	LU1250154413
WKN	A14U78
Symbol	ADJ
Gattung	Dematerialisierte Aktien
Streubesitz	61,8 %
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



KONZERN ZWISCHEN LAGE BERICHT

7 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

- 7 Geschäftsmodell
- 7 Ziele und Strategie
- 8 Managementsystem
- 8 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 11 Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren
- 11 Corporate Governance
- 12 Geschäftsentwicklung –
Wichtige Vorkommnisse während
der Berichtsperiode
- 12 Unser Portfolio im Überblick
- 14 Portfolioentwicklung

17 WIRTSCHAFTS BERICHT

- 17 Wirtschaftliche und branchen-
spezifische Rahmenbedingungen
- 18 Ertragslage
- 20 Vermögens- und Finanzlage
- 22 EPRA-Kennzahlen

23 SUBSEQUENT EVENTS

23 NACHTRAGS BERICHT

24 PROGNOSE BERICHT

24 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Geschäftsmodell

ADO konzentriert sich ausschließlich auf den Berliner Markt und ist hier das einzige börsennotierte Pure-Play-Wohnimmobilienunternehmen. Alle unsere 18.800 Einheiten (davon 17.800 Wohneinheiten) liegen innerhalb der Stadtgrenzen Berlins. Wir sind Spezialist für Wohnimmobilien mit einer voll integrierten Asset-Management-Plattform. Unsere 253 operativ tätigen Mitarbeiter arbeiten alle in Berlin, um so viel Nähe wie möglich zu unseren Vermögenswerten und unseren Mietern zu gewährleisten. Hierdurch gewährleisten wir, dass wir mittendrin sind, wenn es um neue Markttrends und -entwicklungen geht. Zusammen mit unseren langjährigen lokalen Beschaffungsmöglichkeiten bildet dieser Schwerpunkt die Basis, um unser operatives Ergebnis aus Vermietung (FFO) und den Nettovermögenswert (NAV) je Aktie nicht nur durch Entwicklung unseres bestehenden Portfolios, sondern auch durch neue und zusätzliche Akquisitionen zu steigern. Hierbei konzentriert sich unsere Suche auf Wert- und Mietzuwächse in attraktiven Vierteln mit vielversprechenden Aussichten. Der Großteil unseres Portfolios (rund 40 %) befindet sich in zentralen Lagen, da hier die Nachfrage als erstes angezogen hat. Inzwischen wächst die Nachfrage jedoch in ganz Berlin, sodass wir unser Portfolio in allen attraktiven Mikrolagen vergrößern. Ein zentraler Aspekt unserer Wachstumsstrategie ist, ein gesundes Gleichgewicht zwischen Randbezirken und zentralen Lagen zu bewahren.

18.800
Einheiten

Nach über einem Jahrzehnt vor Ort können wir dank der fundierten Kenntnisse unseres Management-Teams über den Berliner Immobilienmarkt und dank unserer effizienten, voll integrierten und skalierbaren Plattform auf erhebliche Erfolge bei der Schaffung von Werten zurückblicken und auf diese auch in der Zukunft aufbauen.

Ziele und Strategie

Unsere Strategie ist in erster Linie auf die Schaffung von Mehrwert durch starkes flächenbereinigtes Mietwachstum in unserem Berliner Immobilienportfolio ausgerichtet. Unser Privatisierungsgeschäft bietet zusätzliche Möglichkeiten, um versteckte Werte innerhalb unseres Portfolios zu heben und durch den Verkauf von einzelnen Wohnungen eine weitere Einkommensquelle zu erschließen. Das dadurch frei werdende Kapital kann in Zukäufe investiert oder verwendet werden, um durch Modernisierungsinvestitionen die Qualität des Bestands weiter zu verbessern.

Im Rahmen unseres voll integrierten, aktiven Asset Managements haben wir für alle Komponenten, die unser Mietwachstum, die Leerstandsquote und die erfolgreiche Privatisierung beeinflussen, jeweils eigene Strategien entwickelt. Wir investieren erheblich in die Modernisierung, Sanierung und Neupositionierung unserer Immobilien, um ein Produkt zu schaffen, das perfekt auf die aktuelle Nachfrage abgestimmt ist. Dies ist ein zentraler Aspekt unserer Strategie, da unsere gezielten Investitionen zu höheren Mieten und geringerem Leerstand führen. Die Rentabilität unserer Modernisierungsinvestitionen wird von uns kontinuierlich überwacht, um eine bestmögliche Übereinstimmung unserer Immobilien mit der aktuellen Nachfrage zu gewährleisten. Einheiten, die dem derzeitigen Standard bereits entsprechen, werden zu marktüblichen Kursen vermietet oder, wenn sie für die Privatisierung bestimmt sind, zu marktüblichen Preisen verkauft.

Wir haben eine konservative Finanzierungsstruktur mit einer anvisierten Beleihungsquote von rund 45 %, dank derer wir zudem attraktive Finanzierungsbedingungen genießen und zeitnah Chancen für potenzielle Akquisitionen ergreifen können.

Wir prüfen ständig mögliche Zukäufe von neuen Immobilien und Portfolios, um unseren Immobilienbestand in Berlin auszubauen und zusätzliches Wachstumspotenzial zu unseren internen Opportunitäten zu erschließen. Die wichtigsten Kriterien bei der Auswahl von Akquisitionen sind die strategische Vereinbarkeit dieser Zukäufe mit unserem bestehenden Portfolio und eine klare Vorstellung darüber, wie wir für unsere Aktionäre Mehrwert schaffen können.

Managementsystem

ADO Properties S. A. wird gemeinsam vom Verwaltungsrat und dem Senior Management Team des Konzerns nach den in Luxemburg und Deutschland geltenden gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen geleitet. Die Pflichten, Verantwortlichkeiten und Arbeitsweisen des Verwaltungsrats sind in der Geschäftsordnung 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. Dabei handelt es sich um das flächenbereinigte Mietwachstum, das EBITDA aus Vermietung sowie das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO₁) je Aktie und den EPRA-NAV je Aktie.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Wir berechnen den NAV und den NNAV auf Grundlage der Best Practice-Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association).

BERECHNUNG DES EPRA-NAV

	Den Aktionären der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital
(+)	Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien ¹⁾
(-)	Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente ²⁾
(-)	Latente Steuern
=	EPRA-NAV

BERECHNUNG DES EPRA-NNAV

	EPRA-NAV
(+)	Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente ²⁾
(+)	Zeitwert der Verbindlichkeiten ³⁾
(+)	Latente Steuern
=	EPRA-NNAV

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 Verbindlichkeiten.

3) Unterschiedsbetrag zwischen den in der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten erfassten verzinslichen Darlehen und Ausleihungen und dem beizulegenden Zeitwert dieser Darlehen und Ausleihungen.

Ausgehend von den Umsatzerlösen in Bezug auf unsere Vermietungsaktivitäten, berechnen wir den *EBITDA aus Vermietung*.

BERECHNUNG DES EBITDA AUS VERMIETUNG

	Nettomieteträge
(+)	Erträge aus Gebäudediensten
=	Erträge aus Vermietung
(–)	Aufwendungen aus Vermietung ⁴⁾
=	Nettobetriebsergebnis (NOI)
(–)	Gemeinkosten ⁵⁾
=	EBITDA aus Vermietung
(+)	Nettogewinn aus Privatisierungsverkäufen ⁶⁾
=	EBITDA gesamt
(–)	Nettozinsaufwand ⁷⁾
(+ / –)	Sonstige Nettofinanzierungskosten ⁸⁾
(–)	Abschreibungen
=	EBT

4) Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich zusammen aus (a) Löhnen und Gehältern und sonstigen Aufwendungen; (b) Netto-Kosten / -Erträgen aus weiterberechneten Nebenkosten; und (c) Betrieb und Instandhaltung der Gebäude, wie im Abschnitt „Betriebskosten“ im Anhang zum Konzernabschluss erläutert.

5) Gemeinkosten entsprechen den allgemeinen Verwaltungsaufwendungen aus der Gewinn- und Verlustrechnung ohne Einmalaufwendungen und Abschreibungen.

6) Der Nettogewinn aus Privatisierungsverkäufen 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.

7) Der Nettozinsaufwand entspricht den Zinsen für Darlehen und Ausleihungen wie im Abschnitt „Finanzergebnis“ im Anhang zum Konzernabschluss erläutert, ohne die nicht zahlungswirksame Anpassung des Zeitwerts am Tag des Zugangs.

8) Die sonstigen Nettofinanzierungskosten entsprechen den Nettofinanzierungskosten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich Nettozinsaufwand für verzinsliche Darlehen gemäß der Berechnung in Hinweis (7) oben.

Darüber hinaus werden die Kennzahlen *NOI-Marge aus Vermietung*, berechnet als Quotient aus „NOI“ (siehe oben) und „Nettomieteträgen“, sowie die *EBITDA-Marge aus Vermietung*, berechnet als Quotient aus EBITDA aus Vermietung (siehe oben) und „Nettomieteträgen“, dargestellt.

Ausgehend vom EBITDA aus Vermietung berechnen wir die wichtigste Branchen Kennzahl: *das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO 1)*. Sie dient als Indikator für die nachhaltige operative Ertragskraft unserer Geschäftsaktivitäten.

BERECHNUNG DES OPERATIVEN ERGEBNISSES AUS VERMIETUNG (FFO 1)

	EBITDA aus Vermietung
(–)	Nettozinsaufwand ⁷⁾
(–)	Laufende Ertragsteuern ⁹⁾
=	FFO 1 aus Vermietung

9) Nur die laufenden Ertragsteuern, die sich auf die Vermietung beziehen.

Ausgehend vom operativen Ergebnis aus Vermietung (FFO 1), berechnen wir den *AFFO (aus Vermietung)*. Diese Kennzahl beinhaltet die Auswirkungen der aktivierten Instandhaltungskosten und den *FFO 2 (einschließlich der Gewinne/Verluste aus Veräußerungen)*, welcher wiederum den Nettoeffekt unserer Privatisierungsaktivitäten widerspiegelt.

BERECHNUNG DES AFFO (AUS VERMIETUNG)

	FFO 1 (aus Vermietung)
(–)	Instandhaltungsinvestitionen ¹⁰⁾
=	AFFO (aus Vermietung)

¹⁰⁾ Instandhaltungsinvestitionen beziehen sich auf Investitionen in die Gemeinflächen und bilden Teil der gesamten aktivierten Investitionen, die im Abschnitt „Anlageimmobilien“ im Anhang des Konzernabschlusses dargestellt sind.

BERECHNUNG DES FFO 2 (INKL. VERÄUSSERUNGEN)

	FFO 1 (aus Vermietung)
(+)	Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften ⁶⁾
=	FFO 2 (inkl. Veräußerungen)

Die *Beleihungsquote (LTV)* zeigt an inwieweit die Nettofinanzverbindlichkeiten, berechnet als nominaler Betrag der verzinslichen Darlehen abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, durch den Marktwert des Immobilienportfolios gedeckt sind. Diese Kennzahl stellt sicher, dass ein nachhaltiges Verhältnis von Ausleihungen und beizulegenden Zeitwerten eingehalten wird.

BERECHNUNG DER BELEIHUNGSQUOTE (LTV)

	Darlehen, Ausleihungen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten
(–)	Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente und sonstige Einlagen
=	Nettofinanzverbindlichkeiten
(/)	Marktwert der Immobilien ¹¹⁾
=	Beleihungsquote (LTV)

¹¹⁾ Einschließlich der Anlageimmobilien und zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert und Vorauszahlungen auf Anlageimmobilien und zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien zum Bilanzstichtag.

Bei allen hier vorgestellten finanziellen Leistungsindikatoren handelt es sich um sogenannte nicht auf den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung basierende Kennzahlen; dies bedeutet, dass die Kennzahlen nicht direkt aus den Zahlen des gemäß IFRS aufgestellten Konzernabschlusses entnommen werden können. Die finanziellen Leistungsindikatoren können jedoch alle auf die ihnen am ehesten entsprechenden Kennzahlen im Konzernabschluss übergeleitet werden.

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

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

Die *Leerstandsquote* setzt die leerstehenden Einheiten unserer Immobilien (in m²) ins Verhältnis zum gesamten Immobilienbestand (in m²). Wir berechnen die Leerstandsquoten für unsere Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien jeweils getrennt. Sie dienen als Indikator für den aktuellen Stand der Vermietungsaktivitäten.

Die *gewichtete Durchschnittsmiete je m²* 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 Bruttomieten.

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

Der *insgesamt für Instandhaltung, aktivierte Instandhaltungskosten und Modernisierungsinvestitionen aufgewendete Betrag* im Verhältnis zur vermietbaren Gesamtfläche unseres Portfolios ist eine weitere operative Kennzahl, die sicherstellt, dass die Investitionen in unseren Immobilienbestand in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Corporate Governance

Die Corporate-Governance-Praktiken des Unternehmens unterliegen luxemburgischem Recht (insbesondere dem luxemburgischen Gesellschaftsrecht) und der Satzung. Als luxemburgische Gesellschaft, die ausschließlich an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert ist, unterliegt das Unternehmen keinen spezifischen Pflichtvorgaben im Hinblick auf seine Corporate Governance. Dennoch ist das Unternehmen darum bemüht, den deutschen Corporate-Governance-Vorschriften so weit wie möglich zu entsprechen, um eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung zu gewährleisten. Dies ist die Grundlage und das Leitprinzip unserer Arbeit.

Geschäftsentwicklung – Wichtige Vorkommnisse während der Berichtsperiode

Wir setzen mithilfe des Erwerbs neuer Einheiten und unserer auf Mietwachstum ausgerichteten Investitionen weiterhin unsere klare Wachstumsstrategie um. Im ersten Quartal des Jahres 2017 haben wir lediglich 131 Einheiten übernommen, da sich die Zeiträume zwischen Vertragsunterzeichnung und Eigentumsübergang tendenziell verlängert haben. Die neu integrierten Einheiten befinden sich auf dem Wedding, in Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf und wurden für einen Gesamtpreis von ca. 23,6 Mio. EUR übernommen; dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 2.153 EUR und einem durchschnittlichen Multiplikator von 28,8x. Im Mittel belaufen sich die gegenwärtigen Mieten der neu erworbenen Einheiten auf 5,57 EUR/m² mit rund 70 % Aufholpotenzial.

6,17

EUR gewichtete
Ø-Miete für
Wohnimmobilien
je m²

Die gute Geschäftsentwicklung unseres bestehenden Portfolios hat sich im ersten Quartal 2017 fortgesetzt. Flächenbereinigtes Mietwachstum von 6,1 % im ersten Quartal 2017 hat die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter mithilfe unseres Investitionsprogramms auf 6,17 EUR angehoben. Zeitgleich ist die Leerstandsquote aufgrund unserer Verkaufs- und Modernisierungsaktivitäten leicht auf 2,7 % gestiegen.

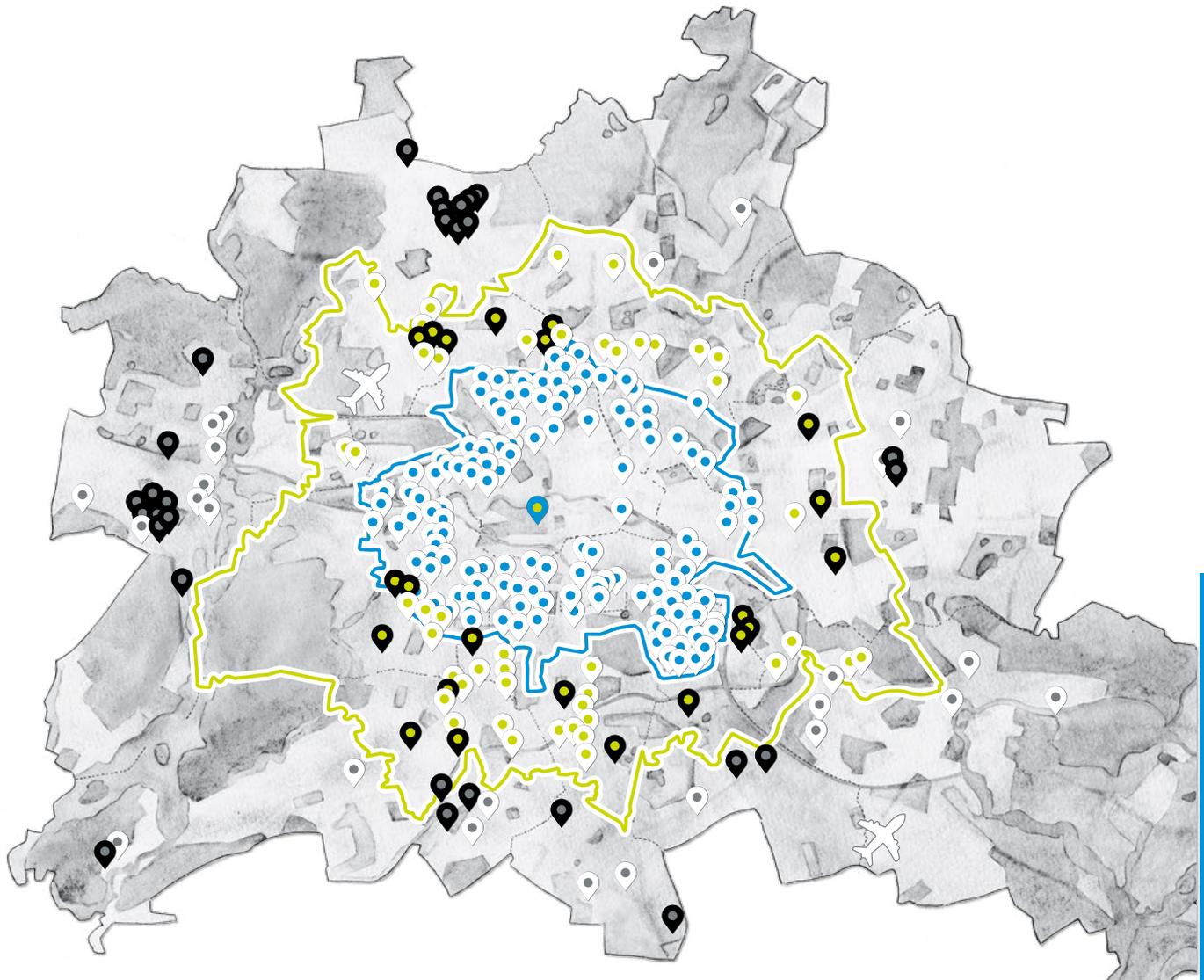
Unser Portfolio im Überblick

Alle Immobilien unseres Portfolios befinden sich innerhalb der Berliner Stadtgrenzen. Unsere bisherige und zukünftige Akquisitionsstrategie für den Aufbau unseres Portfolios berücksichtigt nicht nur die Besonderheiten der verschiedenen Berliner Bezirke, sondern auch Mikrostandorte und die Qualität der einzelnen Objekte. So sehen wir nach wie vor Chancen in Innenstadtlagen, aber auch in einigen Randbezirken innerhalb der Berliner Stadtgrenzen. Rund 40 % des Wertes unseres Immobilienbestands befindet sich in zentralen Berliner Lagen.

Wir stellen in unserem Portfolio erhebliches Aufholpotenzial fest, da unsere aktuellen Durchschnittsmieten pro Quadratmeter bei Neuvermietungen um 15 % bis 57 % über unseren gegenwärtigen durchschnittlichen Bestandsmieten liegen.

Das Portfolio wurde im vierten Quartal 2016 von unabhängiger Seite durch CBRE bewertet. Die nächste externe Bewertung wird im zweiten Quartal 2017 durchgeführt.

ADO'S-PORTFOLIO-CLUSTER (STAND 31. MÄRZ 2017)



- 
Hauptsitz
- 
Zentrale Lagen
- 
S-Bahn Ring
- 
*S-Bahn Ring
(1960–1990)*
- 
Innenstadtring
- 
*Innenstadtring
(1960–1990)*

UNSER PORTFOLIO IM ÜBERBLICK (*)

	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960–1990)	Innenstadtring	Innenstadtring (1960–1990)	SUMME
Immobilienwert (in Mio. EUR)	922	287	340	148	652	2.349
Anzahl der Einheiten	5.514	1.681	2.988	825	6.768	17.776
Gewichtete Ø-Monatsmiete (EUR/m ²)	6,64	6,23	6,58	6,91	5,54	6,17
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²) (**)	10,41	9,24	10,00	7,95	6,55	8,74
Vermietungsstand (m ²)	96,8 %	97,3 %	97,7 %	97,4 %	97,5 %	97,3 %
Mieterfluktuation (LTM ***)	9,8 %	8,0 %	7,5 %	9,6 %	8,3 %	8,7 %

(*) Alle Angaben mit Ausnahme des Immobilienwerts beziehen sich ausschließlich auf das Wohnimmobilienportfolio.

(**) Basierend auf den letzten 3 Monaten.

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

Portfolioentwicklung

WOHNIMMOBILIEN

2,7 %
Gesamt-
leerstandsquote

	31. März 2017	31. Dez. 2016
Anzahl der Einheiten	17.776	17.701
Ø-Miete / m ² / Monat	EUR 6,17	EUR 6,11
Leerstand	2,7 %	2,5 %

Die Durchschnittsmiete pro m² ist im ersten Quartal um 0,06 EUR je m² gestiegen, während die Leerstandsquote aufgrund unserer Verkaufs- und Modernisierungsaktivitäten ebenfalls leicht um 0,2 % auf 2,7 % gestiegen ist.

GEWERBEIMMOBILIEN

	31. März 2017	31. Dez. 2016
Anzahl der Einheiten	1.025	999
Ø-Miete / m ² / Monat	EUR 8,84	EUR 8,60
Leerstand	4,6 %	3,2 %

Auch der gewerbliche Teil unseres Portfolios bestätigt den positiven Trend in Berlin. Die Mieten für gewerbliche Einheiten sind höher als die Mieten für Wohnimmobilien und liegen inzwischen bei 8,84 EUR/m² was einem Anstieg von 0,24 EUR/m² im ersten Quartal entspricht. Die Leerstandsquote der Gewerbeeinheiten ist auf 4,6 % gestiegen. Der Anstieg ist in erster Linie auf die Kündigung der Mietverhältnisse in einer Einzelhandelsimmobilie zurückzuführen, die wir neu ausrichten möchten.

Für die Umsetzung unserer Strategie der Wertschöpfung durch hohes flächenbereinigtes Mietwachstum haben wir unser Mietwachstum – wie in der nachstehenden Tabelle aufgeführt – in drei Kategorien eingeteilt, um detailliert aufzuzeigen, wie wir Zuwächse beim Mieteinkommen generieren können.

MIETWACHSTUM (FLÄCHENBEREINIGT)

6.1%
flächen-
bereinigtes
Mietwachstum

	LTM (*) 31. März 2017	1. Jan.– 31. Dez. 2016
Neuvermietungen nach Modernisierungsinvestitionen	2,7 %	2,7 %
Neuvermietungen durch Mieterfluktuation	1,1 %	1,6 %
Reguläre Mieterhöhungen	2,3 %	1,7 %
SUMME	6,1 %	6,0 %

(*) 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. Die ersten beiden Komponenten (Modernisierungsinvestitionen und Fluktuation) beziehen sich auf unsere neuen Mieter. Bei Einheiten, für die Verbesserungsbedarf besteht, investieren wir in die Qualitätssteigerung des Objekts, damit es den heutigen Standards entspricht. Einheiten, die keine Investitionen benötigen, werden zu marktüblichen Mieten vermietet. Bei den vermieteten Einheiten ist eine präzise und effiziente Anwendung des jeweiligen rechtlichen Rahmens ausschlaggebend für unseren Erfolg bei der Maximierung des Mietwachstums.

Das Mietwachstum entspricht weiterhin unseren Erwartungen und unserer Prognose für mindestens 5 % flächenbereinigtes Wachstum im Jahr 2017.

INSTANDHALTUNG UND INVESTITIONEN

In EUR/m ²	1. Jan.– 31. März 2017 (*)	1. Jan.– 31. Dez. 2016
Instandhaltung	6,90	6,80
Aktivierte Instandhaltungskosten	5,60	7,40
Modernisierungsinvestitionen	12,90	13,80
SUMME	25,40	28,10

(*) Annualisierte Zahlen bezogen auf die vermietbare Gesamtfläche.

25,40
EUR Investitionen
je m²

Gezielte Investitionen in unser Portfolio sind Kern unserer Strategie. Die Gesamtinvestitionen in unser Portfolio beliefen sich in den ersten drei Monaten des Jahres 2017 auf 8,1 Mio. EUR. Die Instandhaltungskosten von 25,40 EUR/m² im ersten Quartal entsprachen unseren Erwartungen und den langfristigen Durchschnittswerten.

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. Im ersten Quartal 2017 ist die Leerstandsquote aufgrund unserer Verkaufs- und Modernisierungsaktivitäten leicht um 0,2 % gestiegen.

LEERSTANDSKATEGORIEN

Wohnimmobilien	31. März 2017	31. Dez. 2016
Zum Verkauf stehende Einheiten	0,3 %	0,2 %
Im Bau befindliche Einheiten	1,4 %	1,3 %
Vermarktung (zur Vermietung verfügbar)	1,0 %	1,0 %
Leerstand gesamt (in Einheiten)	486	450
Leerstand gesamt (in m ²)	31.266	28.933
GESAMTLEERSTANDSQUOTE	2,7 %	2,5 %
EPRA-LEERSTANDSQUOTE GESAMT	2,7 %	2,5 %

Für das Privatisierungsgeschäft ist es wichtig, eine Anzahl von 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.

WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

ALLGEMEINE MARKTLAGE

Die deutsche Wirtschaft setzte ihren Wachstumskurs auch im ersten Quartal 2017 weiter fort. Das Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,6 %. Positive Impulse kamen dabei aus dem Inland ebenso wie aus dem Ausland. Die Investitionen nahmen deutlich zu, und die Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates erhöhten sich ebenfalls leicht. Zudem stiegen die Exporte stärker als die Importe (*Quelle: Statistisches Bundesamt*).

Die Zahl der Erwerbstätigen stieg bis Ende März 2017 auf 43,8 Millionen, was einem Anstieg um 1,5 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht (*Quelle: Statistisches Bundesamt*). Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt lässt weitere positive Impulse sowohl für den privaten Konsum als auch für den Mietwohnungsmarkt in Deutschland erwarten. Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte ihren Hauptrefinanzierungssinssatz im März 2016 auf 0,00 %, was über günstige Immobilienkredite weiterhin das Wachstum der Immobilienpreise begünstigen dürfte.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNUNGSBEDARF IN BERLIN

Berlin ist die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands und verzeichnete seit etwa 2005 stets ein Wachstum der Einwohnerzahl. Zum Jahresende 2016 waren im Einwohnermelderegister Berlins insgesamt 3.671.000 Personen und somit 60.500 Personen mehr als zum Ende des Vorjahres registriert. Innerhalb der letzten fünf Jahre verzeichnete Berlin einen Zuwachs von 243.000 Einwohnern, was einem Jahresdurchschnitt von 48.700 Personen entspricht. In den vergangenen beiden Jahren war der Zuzug aufgrund der hohen Zuwanderung aus dem Ausland überdurchschnittlich ausgefallen (*Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – Pressemitteilung vom 24. Februar 2017*).

Prognosen zur Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin gingen bislang davon aus, dass diese in den Jahren von 2020 bis 2025 um rund 3,0 % wachsen wird. Daraus würde nach Schätzungen des IW Köln ein jährlicher Bedarf von etwa 20.000 zusätzlichen Wohnungen bis zum Jahr 2020 resultieren. Angesichts der jüngsten Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und der starken Zuwanderung ist jedoch davon auszugehen, dass auch die Prognose für den jährlichen Wohnungsbedarf in Berlin künftig nach oben korrigiert werden muss. Trotz zunehmender Wohnungsbauaktivitäten in Berlin bleiben die Zahl der Baugenehmigungen und die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten nach wie vor hinter der Nachfrageentwicklung zurück. Vor diesem Hintergrund ist in Berlin mit weiteren Preissteigerungen für Wohnimmobilien zu rechnen.

Ertragslage

24 %

Anstieg
der Erträge
aus
Vermietung

Unsere Erträge aus Vermietung sind in den ersten 3 Monaten um 24 % gestiegen, was auf zusätzliche Akquisitionen und flächenbereinigtes Wachstum zurückzuführen ist. Die Ergebnisse im ersten Quartal 2017 lassen auf annualisierte Erträge in Höhe von 101 Mio. EUR schließen.

Das EBITDA aus Vermietung stieg um 25 %. Die Quartalszahlen ergeben ein annualisiertes EBITDA von 72 Mio. EUR. Wir haben im ersten Quartal 2017 bereits 24 der 100 für 2017 geplanten Eigentumswohnungen verkauft. Die Gewinnspanne von ca. 15 % ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass alle diese Einheiten von Anfang an als Eigentumswohnungen erworben wurden und daher im Vergleich zu ausschließlich zur Vermietung erworbenen Immobilien mit höheren Buchwerten geführt werden. Der durchschnittliche Verkaufspreis von 3.053 EUR/m² bedeutet einen Aufschlag von fast 33,7 % verglichen mit den Buchwerten von vergleichbaren Innenstadtlagen.

Die Finanzierungskosten für verzinsliche Darlehen beliefen sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres auf 4,8 Mio. EUR. Zum Ende des dritten Quartals belief sich der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Darlehen damit auf 2,1 % mit einer durchschnittlich gewichteten Laufzeit von ca. 5 Jahren.

FINANZLAGE (*)

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	31. März 2017	31. März 2016	31. Dez. 2016
Nettomieteträge	23.959	19.198	84.673
Erträge aus Gebäudediensten	1.346	1.165	5.137
ERTRÄGE AUS VERMIETUNG	25.305	20.363	89.810
Aufwendungen aus Vermietung	(4.950)	(3.948)	(16.838)
NETTOBETRIEBSERGEBNIS	20.355	16.415	72.972
Marge Nettobetriebsergebnis aus Vermietung (%)	85,0 %	85,5 %	86,2 %
Gemeinkosten (**)	(2.340)	(2.009)	(9.584)
EBITDA AUS VERMIETUNG	18.015	14.406	63.388
EBITDA-Marge aus Vermietung (%)	75,2 %	75,0 %	74,9 %
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäft	739	691	3.239
EBITDA GESAMT	18.754	15.097	66.627
Nettozinsaufwand	(4.760)	(4.845)	(19.197)
Sonstige Nettofinanzierungskosten (***)	185	(562)	(8.531)
Abschreibungen	(111)	(79)	(356)
EBT	14.068	9.611	38.543

(*) Ohne Auswirkungen aus der Veränderung der Zeitwerte von Anlageimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte.

(**) Ohne außerordentliche Aufwendungen und Abschreibungen.

(***) Beinhaltet im Jahr 2016 im Wesentlichen einmalige Refinanzierungskosten.

FFO

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das
	31. März 2017	31. März 2016	Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2016
EBITDA aus Vermietung	18.015	14.406	63.388
Nettozinsaufwand	(4.760)	(4.845)	(19.197)
Laufende Ertragsteuern	(140)	(169)	(678)
FFO 1 AUS VERMIETUNG	13.115	9.392	43.513
Instandhaltungsinvestitionen	(1.776)	(2.355)	(8.841)
AFFO (AUS VERMIETUNG)	11.339	7.037	34.671
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften	739	691	3.239
FFO 2 (INKL. VERÄUSSERUNGEN)	13.854	10.083	46.752
Anz. Aktien (*)	44.100	35.000	39.083
FFO 1 JE AKTIE	0,30	0,27	1,11
FFO 2 JE AKTIE	0,31	0,29	1,20

(*) Am 21. April 2016 und am 14. September 2016 gab die Gesellschaft neue Aktien aus. Die Anzahl der Aktien entspricht dem gewichteten Durchschnitt während der Berichtsperiode.

0,30
EUR FFO 1
je Aktie

FFO

Unser im ersten Quartal 2017 erzielttes operatives Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) (ohne Veräußerungen) ist gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um etwa 40 % gestiegen.

CASHFLOW

Der Cashflow des Konzerns gliedert sich wie folgt auf:

CASHFLOW

In TEUR	1. Jan.–	1. Jan.–
	31. März 2017	31. März 2016
Nettocashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.599	15.677
Nettocashflow aus der Investmenttätigkeit	(97.595)	(45.674)
Nettocashflow aus der Finanzierungstätigkeit	(11.708)	(14.339)
Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente UND SONSTIGE EINLAGEN	(91.704)	(44.336)
Anfangsbestand Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente und sonstige Einlagen	183.421	134.445
ENDBESTAND ZAHLUNGSMITTEL, ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE UND SONSTIGE EINLAGEN	91.717	90.109

Die Veränderung des Cashflows war in erster Linie durch die neue Akquisition und die diesbezüglichen Auswirkungen auf die laufende Geschäftstätigkeit, die Investitionstätigkeit und die Finanzierungstätigkeit bedingt.

Vermögens- und Finanzlage

Die Veränderungen auf der Aktiv- und Passivseite der Bilanz sind vor allem auf die neu erworbenen Immobilien zurückzuführen. Das Unternehmen wird den beizulegenden Zeitwert der Anlageimmobilien aufgrund einer externen Bewertung am 30. Juni 2017 aktualisieren. Die gegenwärtige durchschnittliche Kapitalisierungsrate, die als Quotient aus Nettobetriebsergebnis für den letzten Monat der Berichtsperiode auf annualisierter Basis und dem beizulegendem Zeitwert ermittelt wurde, beträgt 3,5 %.

FINANZLAGE

In TEUR	31. März 2017	31. Dez. 2016
Anlageimmobilien	2.387.118	2.290.740
Sonstige langfristige Vermögenswerte	6.159	5.908
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	2.393.277	2.296.648
Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente und sonstige Einlagen	91.717	183.421
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	83.216	82.325
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	174.933	265.746
SUMME AKTIVA	2.568.210	2.562.394
Darlehen und Ausleihungen	898.521	904.714
Sonstige Verbindlichkeiten	52.911	53.503
Passive latente Steuern	118.606	117.673
SUMME VERBINDLICHKEITEN	1.070.038	1.075.890
DEN AKTIONÄREN DER GESELLSCHAFT ZUZURECHNENDES EIGENKAPITAL	1.473.321	1.461.945
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	24.851	24.559
SUMME EIGENKAPITAL	1.498.172	1.486.504
SUMME PASSIVA	2.568.210	2.562.394

36,31
EPRA-NAV
je Aktie

Am 31. März 2017 belief sich unser EPRA-NAV auf 36,31 EUR je Aktie und der EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV) auf 33,16 EUR je Aktie.

EPRA-NAV

In TEUR	31. März 2017	31. Dez. 2016
Den Aktionären der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	1.473.321	1.461.945
Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	5.610	7.542
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	3.679	4.185
Latente Steuern	118.606	117.673
EPRA-NAV	1.601.216	1.591.345
Anz. Aktien	44.100	44.100
EPRA-NAV JE AKTIE	36,31	36,08

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

In TEUR	31. März 2017	31. Dez. 2016
EPRA-NAV	1.601.216	1.591.345
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	(3.679)	(4.185)
Zeitwert der Verbindlichkeiten	(16.400)	(16.657)
Latente Steuern	(118.606)	(117.673)
EPRA-NNNAV	1.462.531	1.452.830
Anz. Aktien	44.100	44.100
EPRA-NNNAV JE AKTIE	33,16	32,94

FINANZMITTEL BESCHAFFUNG

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

FINANZIERUNG

In TEUR	31. März 2017	31. Dez. 2016
Darlehen, Ausleihungen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten	914.105	919.851
Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente und sonstige Einlagen	91.717	183.421
Nettofinanzverbindlichkeiten	822.388	736.430
Zeitwert der Immobilien	2.435.654	2.344.419
Beleihungsquote	33,8 %	31,4 %
Ø-Zinssatz	2,1 %	2,1 %

33,8 %
Beleihungsquote
(LTV)

Zum Bilanzstichtag lag unsere Beleihungsquote (LTV) bei 33,8 % mit einem durchschnittlichen Zinssatz des Darlehensbestands von 2,1 %. Fast alle unsere Darlehen haben einen festen Zinssatz oder sind abgesichert. Die durchschnittliche Laufzeit unserer Darlehen beträgt rund 5 Jahre.

EPRA-Kennzahlen

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel. Sie repräsentiert die Interessen der börsennotierten europäischen Immobilienunternehmen und hat sich zum Ziel gesetzt diese Unternehmen 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 – KENNZAHLEN

EPRA-Leistungskennzahl	Definition	Zweck	31. März 2017	31. Dez. 2017	Veränderung in %
EPRA-NAV (in TEUR)	Die Bewertungskennzahl EPRA-NAV berücksichtigt die aktuellen Marktwerte zur Ermittlung des Nettoinventarwerts in einem langfristig orientierten Geschäftsmodell. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sie unter normalen Umständen realisiert werden, wie beispielsweise die beizulegenden Zeitwerte von Finanzderivaten und latente Steuern auf Bewertungsaufschläge auf Immobilien, werden daher nicht mit berücksichtigt. 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 diese Kennzahl Stakeholdern Marktveränderungen der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten einer reinen Immobilienholdinggesellschaft mit einer langfristig ausgerichteten Strategie.	1.601.216	1.591.345	0,6 %
EPRA-NNAV (in TEUR)	Beinhaltet zusätzlich zum EPRA-NAV auch die beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und latenten Steuern.	Der Zweck des EPRA-NNAV ist den Vermögenswert mit Zeitwertberichtigungen für alle wichtigen Bilanzpositionen darzustellen, die im Rahmen des EPRA-NAV nicht zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen werden.	1.462.531	1.452.830	0,7 %
EPRA-Leerstandsquote (in %)	Das Verhältnis der geschätzten Marktmiete (Estimated Rental Value, ERV) der leerstehenden Wohnimmobilien zur Marktmiete des gesamten Wohnimmobilienportfolios.	Eine „unverfälschte“ Bewertungskennzahl, die die Leerstandsquote (in %) auf Grundlage der Marktmieten angibt.	2,7 %	2,5 %	20 Basispunkte

NACHTRAGSBERICHT

A. Nach dem Ende der Berichtsperiode erwarb die Gesellschaft im Rahmen von 7 verschiedenen Transaktionen (teils Share- und teils Asset-Deals) 39 Vermögenswerte, die insgesamt 712 Wohneinheiten und 113 Gewerbeeinheiten in Berlin umfassen. Der Bruttokaufpreis für 100 % der erworbenen Vermögenswerte betrug 173,4 Mio. EUR. Zum Zeitpunkt der Akquisition belief sich die jährliche Nettokaltmiete aus den neuen Immobilien auf insgesamt 5,8 Mio. EUR. Zum 31. März 2017 leistete der Konzern eine Anzahlung in Höhe von 86,7 Mio. EUR, die als Anzahlung für Anlageimmobilien gebucht wurde.

0,45

EUR
Dividende je
Aktie ausbezahlt

B. Die Gesellschaft schüttete, basierend auf einem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung am 2. Mai 2017, eine Dividende in Höhe von 19,8 Mio. EUR (0,45 EUR je Aktie) aus. Diese wurde zum 3. Mai 2017 verbucht.

C. Nach dem Bilanzstichtag unterzeichnete der Konzern eine neue Darlehensvereinbarung über 33 Mio. EUR für die Finanzierung von Bestandsimmobilien. Der Festzins für das neue Darlehen beläuft sich auf 1,49 % pro Jahr für eine Laufzeit von 7 Jahren.

PROGNOSEBERICHT

Wir sind zuversichtlich, dass ADO Properties durch erhebliches flächenbereinigtes Mietwachstum den Wert seines Portfolios, den Nettovermögenswert (NAV) und den NAV je Aktie auch künftig weiter steigern wird. Wir erwarten 2017 ein flächenbereinigtes Mietwachstum von rund 5 %.

Basierend auf der Annahme, dass zum Ende des Jahres die vorhandenen Barmittel investiert sind, erwarten wir für 2017 eine Run Rate von mindestens 60 Mio. EUR für das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO 1).

Im Hinblick auf unser Privatisierungsgeschäft gehen wir davon aus, dass wir 2017 rund 100 Einheiten verkaufen werden.

Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten sollten sich auf ein Niveau von unter 2 % mit einer Beleihungsquote von rund 45 % verbessern.

Die Ausschüttungsquote sehen wir 2017 bei bis zu 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1).

RISIKOBERICHT

ADO Properties S. A. überwacht und kontrolliert kontinuierlich sämtliche Risikopositionen des Konzerns, um einerseits Entwicklungen zu vermeiden, die den Bestand des Konzerns gefährden könnten, und andererseits jegliche sich bietende Chancen zu nutzen. Unser Risikomanagementsystem wurde auf Grundlage unserer Unternehmensstrategie und Portfoliostruktur als angemessenes und wirksames Frühwarn- und Kontrollinstrument entwickelt. Unser etabliertes Risikomanagementsystem ermöglicht es dem Verwaltungsrat und dem Senior Management Team, jederzeit wesentliche Risiken innerhalb des Konzerns und in seinem Umfeld zu identifizieren und einzuschätzen. Der Verwaltungsrat und das Senior Management Team der ADO Properties S. A. sehen gegenwärtig keine Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden würden.

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 GESETZLICHEN VERTRETER

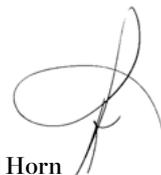
Wir versichern nach bestem Wissen, dass der in diesem 3-Monatsbericht 2017 enthaltene verkürzte Abschluss der ADO Properties S. A., der gemäß den vom International Accounting Standards Board veröffentlichten und von der Europäischen Union verabschiedeten Internationalen Rechnungslegungsstandards aufgestellt 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 neun Monate des Jahres beschreibt.



Rabin Savion
Chief Executive Officer



Florian Goldgruber
Chief Financial Officer



Eyal Horn
Chief Operating Officer



KONZERN ZWISCHEN ABSCHLUSS

26 VERKÜRZTE
KONZERNZWISCHENBILANZ

28 VERKÜRZTE KONZERNZWISCHENGEWINN-
UND -VERLUSTRECHNUNG

29 VERKÜRZTE KONZERNZWISCHEN-
GESAMTERGEBNISRECHNUNG

30 VERKÜRZTE KONZERNKAPITAL-
FLUSSRECHNUNG

32 VERKÜRZTE KONZERNEIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

34 ANHANG ZUM VERKÜRZTEN
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

44 BERICHT DES
ABSCHLUSSPRÜFERS

45 FINANZKALENDER
2017

VERKÜRZTE KONZERNZWISCHEN BILANZ

AKTIVA

In TEUR	Anhang Ziffer	31. März 2017 (ungeprüft)	31. März 2016 (ungeprüft)	31. Dez. 2016 (geprüft)
Langfristige Vermögenswerte				
Anlageimmobilien	5A	2.300.464	1.517.358	2.278.935
Anzahlungen für Anlageimmobilien	9A	86.654	3.750	11.805
Sachanlagen		2.220	1.727	2.148
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6B	3.939	1.644	3.760
		2.393.277	1.524.479	2.296.648
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	5B	42.926	41.137	39.718
Anzahlungen bezüglich der für Handelszwecke gehaltenen Immobilien		–	–	6.419
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben		29.691	20.892	28.207
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6.190	6.973	6.604
Sonstige Forderungen		4.409	4.815	1.377
Sonstige Geldeinlagen	5C	–	55.000	–
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		91.717	35.109	183.421
		174.933	163.926	265.746
SUMME AKTIVA		2.568.210	1.688.405	2.562.394

PASSIVA

In TEUR	Anhang Ziffer	31. März 2017 (ungeprüft)	31. März 2016 (ungeprüft)	31. Dez. 2016 (geprüft)
Eigenkapital				
Aktienkapital		55	–	55
Emissionsagio		499.520	206.600	499.520
Rücklagen		334.127	331.141	333.872
Gewinnrücklagen		639.619	251.862	628.498
DEN AKTIONÄREN DER GESELLSCHAFT ZUZURECHNENDES EIGENKAPITAL		1.473.321	789.603	1.461.945
ANTEILE NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER		24.851	9.022	24.559
SUMME EIGENKAPITAL		1.498.172	798.625	1.486.504
Verbindlichkeiten				
Langfristige Verbindlichkeiten				
Darlehen und Ausleihungen	5D	872.253	755.176	877.326
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5E	15.584	4.756	15.137
Derivative Finanzinstrumente	6B	3.451	10.541	3.926
Passive latente Steuern		118.606	48.584	117.673
		1.009.894	819.057	1.014.062
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Darlehen und Ausleihungen	5D	26.268	41.986	27.388
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7.031	7.730	8.957
Sonstige Verbindlichkeiten		26.617	20.532	25.224
Derivative Finanzinstrumente	6B	228	475	259
		60.144	70.723	61.828
SUMME PASSIVA		2.568.210	1.688.405	2.562.394

VERKÜRZTE KONZERNZWISCHENGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das
		31. März 2017 (ungeprüft)	31. März 2016 (ungeprüft)	Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2016 (geprüft)
Umsatzerlöse	7A	30.106	24.965	109.775
Betriebskosten	7B	(9.012)	(7.859)	(33.564)
ROHERTRAG		21.094	17.106	76.211
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		(2.599)	(2.954)	(12.277)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien	7D	(1.437)	(3.019)	444.268
ERGEBNIS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		17.058	11.133	508.202
Finanzerträge		179	–	1.972
Finanzaufwendungen		(4.754)	(5.407)	(29.700)
FINANZERGEBNIS	7C	(4.575)	(5.407)	(27.728)
ERGEBNIS VOR STEUERN		12.483	5.726	480.474
Ertragsteueraufwand		(1.208)	(864)	(69.706)
PERIODENERGEBNIS		11.275	4.862	410.768
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis		10.983	4.753	395.150
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Ergebnis		292	109	15.618
PERIODENERGEBNIS		11.275	4.862	410.768
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)		0,25	0,14	10,11

VERKÜRZTE KONZERNZWISCHENGESAMT ERGEBNISRECHNUNG

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	31. März 2017 (ungeprüft)	31. März 2016 (ungeprüft)	31. Dez. 2016 (geprüft)
PERIODENERGEBNIS	11.275	4.862	410.768
Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgegliedert werden			
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen nach Steuern	–	–	5.275
Tatsächlicher Anteil von Cashflow-Hedges an der Veränderung der Zeitwerte	506	(1.159)	(512)
Darauf entfallende Steuern	(81)	165	53
GESAMTES SONSTIGES ERGEBNIS	425	(994)	4.816
GESAMTERGEBNIS IN DER PERIODE	11.700	3.868	415.584
Gesamtergebnis			
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis	11.408	3.759	399.938
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Ergebnis	292	109	15.646
GESAMTERGEBNIS IN DER PERIODE	11.700	3.868	415.584

VERKÜRZTE KONZERNKAPITAL FLUSSRECHNUNG

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das
		31. März 2017 (ungeprüft)	31. März 2016 (ungeprüft)	Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2016 (geprüft)
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit				
Periodenergebnis		11.275	4.862	410.768
Abzüglich:				
Abschreibungen		111	79	356
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien	7D	1.437	3.019	(444.268)
Finanzergebnis	7C	4.575	5.407	27.728
Ertragsteueraufwand		1.208	864	69.706
Anteilsbasierte Vergütung		148	391	859
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(1.438)	(600)	(2.883)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		485	(588)	1.116
Veränderung der sonstigen Forderungen		(3.025)	(2.588)	976
Veränderung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien		3.488	3.591	15.007
Veränderung der Anzahlungen bezüglich der für Handelszwecke gehaltenen Immobilien		–	–	(6.419)
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		(2.411)	454	1.509
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		1.870	851	2.276
Gezahlte Ertragsteuern		(124)	(65)	(352)
NETTOCASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		17.599	15.677	76.379
Cashflow aus der Investmenttätigkeit				
Erwerb von/Modernisierungsinvestitionen in Anlageimmobilien	5A	(6.046)	(19.097)	(116.839)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien	9A	(86.654)	(3.750)	(11.805)
Erwerb von Sachanlagen		(182)	(86)	(784)

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das
		31. März 2017 (ungeprüft)	31. März 2016 (ungeprüft)	Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2016 (geprüft)
Zinseinnahmen		–	–	29
Einzahlungen aus Veräußerung von Anlageimmobilien		–	–	1.015
Erwerb von Tochtergesellschaften ohne deren Zahlungsmittel	4	(4.699)	(22.675)	(160.244)
Rückzahlung von Bankguthaben		–	10.000	65.000
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(14)	(66)	(4.662)
MITTELABFLÜSSE FÜR DIE INVESTMENTTÄTIGKEIT (NETTO)		(97.595)	(35.674)	(228.290)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit				
Erhaltene langfristige Darlehen		–	400	182.721
Tilgung der langfristigen Darlehen		(4.029)	(4.543)	(158.300)
Tilgung der kurzfristigen Darlehen		(2.313)	(4.287)	(13.088)
Gezahlte Zinsen		(5.366)	(5.909)	(18.762)
Zahlungen aus der Begleichung von derivativen Finanzinstrumenten		–	–	(6.184)
Ausgabe von Stammaktien (netto)		–	–	292.975
Ausgeschüttete Dividende		–	–	(13.475)
MITTELZUFÜSSE UND -ABFLÜSSE AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		(11.708)	(14.339)	265.887
VERÄNDERUNG DER ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE IN DER BERICHTSPERIODE		(91.704)	(34.336)	113.976
LIQUIDE MITTEL AM ANFANG DER PERIODE		183.421	69.445	69.445
LIQUIDE MITTEL AM ENDE DER PERIODE		91.717	35.109	183.421

VERKÜRZTE KONZERNEIGENKAPITAL VERÄNDERUNGSRECHNUNG

Für den 3-Monatszeitraum bis zum 31. März 2017

In TEUR	Aktien- kapital	Aktien- agio	Hedging- rücklagen	Kapital- rücklage aus Trans- aktionen mit Mehrheits- aktionär	Gewinn- rücklagen	SUMME	Anteile nicht Mehrheits- Gesellschafter	SUMME EIGEN- KAPITAL
2017 (ungeprüft)								
STAND ZUM 1. JAN. 2017	55	499.520	(2.312)	336.184	628.498	1.461.945	24.559	1.486.504
Gesamtergebnis in der Periode								
Periodenergebnis	–	–	–	–	10.983	10.983	292	11.275
Sonstiges Gesamtergebnis in der Periode, nach Steuern	–	–	425	–	–	425	–	425
GESAMTERGEBNIS IN DER PERIODE	–	–	425	–	10.983	11.408	292	11.700
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 5E)	–	–	–	(180)	–	(180)	–	(180)
Anteilsbasierte Vergütung	–	–	–	10	138	148	–	148
STAND ZUM 31. MÄRZ 2017	55	499.520	(1.887)	336.014	639.619	1.473.321	24.851	1.498.172
2016 (ungeprüft)								
STAND ZUM 1. JAN. 2016	–	206.600	(7.100)	339.277	246.739	785.516	8.913	794.429
Gesamtergebnis in der Periode								
Periodenergebnis	–	–	–	–	4.753	4.753	109	4.862
Sonstiges Gesamtergebnis in der Periode, nach Steuern	–	–	(994)	–	–	(994)	–	(994)
GESAMTERGEBNIS IN DER PERIODE	–	–	(994)	–	4.753	3.759	109	3.868
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 5E)	–	–	–	(63)	–	(63)	–	(63)
Anteilsbasierte Vergütung	–	–	–	21	370	391	–	391
STAND ZUM 31. MÄRZ 2016	–	206.600	(8.094)	339.235	251.862	789.603	9.022	798.625

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2016

In TEUR	Aktien- kapital	Aktien- agio	Hedging- rücklagen	Kapital- rücklage aus Trans- aktionen mit Mehrheits- aktionär	Gewinn- rücklagen	SUMME	Anteile nicht Mehrheits- Gesellschafter	SUMME EIGEN- KAPITAL
2016 (geprüft)								
STAND ZUM 1. JAN. 2016	–	206.600	(7.100)	339.277	246.739	785.516	8.913	794.429
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr								
Jahresüberschuss	–	–	–	–	395.150	395.150	15.618	410.768
Sonstiges Gesamtergebnis im Berichtsjahr, nach Steuern	–	–	4.788	–	–	4.788	28	4.816
GESAMTERGEBNIS IM GESCHÄFTSJAHRE	–	–	4.788	–	395.150	399.938	15.646	415.584
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Ausgabe von Stammaktien (netto)	55	292.920	–	–	–	292.975	–	292.975
Änderungen der Verkaufsoption	–	–	–	(3.146)	–	(3.146)	–	(3.146)
Ausgeschüttete Dividende	–	–	–	–	(13.475)	(13.475)	–	(13.475)
Anteilsbasierte Vergütung (siehe Anhang Ziffer 5E)	–	–	–	53	84	137	–	137
STAND ZUM 31. DEZ. 2016	55	499.520	(2.312)	336.184	628.498	1.461.945	24.559	1.486.504

ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHEN ABSCHLUSS

Ziffer 1 – ADO Properties S. A.

ADO Properties S. A. („die Gesellschaft“) 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 hält und betreibt ein Portfolio von vornehmlich Wohnimmobilien in Berlin, Deutschland.

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.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine direkte Tochtergesellschaft der ADO Group Ltd. („ADO Group“), einem israelischen an der Börse Tel Aviv gelisteten Unternehmen.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft zum 31. März 2017 für den an diesem Datum endenden 3-Monatszeitraum 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, erstellt. Er enthält nicht sämtliche 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 2016 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.

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde am 16. Mai 2017 vom Verwaltungsrat der Gesellschaft freigegeben.

B. SCHÄTZUNGEN UND BEURTEILUNGEN DES MANAGEMENTS

Bei der Erstellung 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 Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen haben. 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 2016 nicht geändert.

Ziffer 3 – Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Konzern hat in diesem verkürzten Konzernzwischenabschluss die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2016 angewandt. Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernjahresabschluss des Konzerns für das am 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr zu lesen.

Ziffer 4 – Konsolidierungskreis

Im ersten Quartal des Geschäftsjahrs 2017 übernahm der Konzern in zwei separaten Transaktionen 94 % bzw. 94,9 % der ausgegebenen Anteile von zwei deutschen Unternehmen, die ein Gebäude mit Eigentumswohnungen und eine Wohnimmobilie in Berlin halten. Die gesamte Gegenleistung belief sich auf 11,6 Mio. EUR (einschließlich ca. 2 % Transaktionskosten). Die Gebäude bestehen aus 86 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 5.500 m².

Der Erwerb wurde als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten und nicht als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS Standard 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ behandelt, weil nach Ansicht des Konzerns ein Portfolio von Vermögenswerten und nicht die Aktivitäten, Abläufe und das vorherige Management der Unternehmen erworben wurden. Daher wurden die gesamten Anschaffungskosten gemäß den relativen Zeitwerten der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Erwerbsdatum ohne Ansatz von Geschäfts- oder Firmenwerten und latenten Steuern wie folgt zugeordnet:

In TEUR	(geprüft)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	349
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	32
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	80
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	6.696
Anlageimmobilien (*)	5.115
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(410)
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten (**)	(267)
GEGENLEISTUNG INSGESAM	11.595
Bereits in 2016 gezahlte Gegenleistung	(6.419)
Nach der Berichtsperiode zu zahlende Gegenleistung	(128)
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	(349)
NETTOCASHFLOW AUS DEM ERWERB VON TOCHTERGESELLSCHAFTEN	(4.699)

(*) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien belief sich zum Übernahmedatum auf 4.900 TEUR; daher wurden Anschaffungskosten von rund 0,2 Mio. EUR unter dem Posten Veränderung der Zeitwerte von Anlageimmobilien in der verkürzten Konzern-Gewinn- und -verlustrechnung erfasst.

(**) Sonstige langfristige Verbindlichkeiten beziehen sich auf eine Verkaufsoption, die auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter gewährt wurde (siehe Anhang Ziffer 5E).

Ziffer 5 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernbilanz

A. ANLAGEIMMOBILIEN

In TEUR	31. März 2017 (ungeprüft)	31. März 2016 (ungeprüft)	31. Dez. 2016 (geprüft)
Stand zum 1. Jan.	2.278.935	1.456.804	1.456.804
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften (siehe Anhang Ziffer 4)	5.115	43.824	272.132
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	12.022	14.844	98.285
Modernisierungsinvestitionen	5.829	4.905	25.351
Abgänge	–	–	(1.015)
Umgliederung von Anlageimmobilien	–	–	(16.890)
Wertberichtigungen	(1.437)	(3.019)	444.268
SUMME	2.300.464	1.517.358	2.278.935

Seit dem 31. Dezember 2016 hat sich unser Bestand an Anlageimmobilien erhöht. Dies liegt an dem Erwerb der ausgegebenen Anteile an zwei deutschen Unternehmen (siehe Anhang Ziffer 4) und dem zusätzlichen Erwerb in den ersten drei Monaten des Jahres 2017 von insgesamt 33 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten in Berlin zu einem Gesamtpreis von 12 Mio. EUR. Dieser Preis enthält auch Transaktionskosten und Grunderwerbssteuer in Höhe von 1,2 Mio. EUR, die nach dem Erwerb im Posten Veränderung der Zeitwerte von Anlageimmobilien in der verkürzten Konzernzwischenbilanz- und Verlustrechnung erfasst wurden.

Grundsätzlich werden die Anlageimmobilien gemäß der innerhalb des Konzerns geltenden Zeitwertberechnungsmethoden jedes Jahr zum 30. Juni und 31. Dezember detailliert bewertet. Der Zeitwert der Anlageimmobilien zum 31. März 2017 wurde, basierend auf den Bewertungen zum 31. Dezember 2016, durch den Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderliche fachliche Qualifikation sowie aktuelle Erfahrungen mit Standort und Art der Immobilien verfügt. Im Hinblick auf diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss wird die Angemessenheit der Bewertungen laufend überprüft. Nach Einschätzung des Unternehmens haben sich die Parameter, die bei der Bewertung zum 31. Dezember 2016 verwendet wurden, nicht wesentlich geändert.

Die Bewertungen beruhen auf dem Discounted-Cashflow-Modell. Das Bewertungsmodell geht davon aus, dass der Barwert des Nettocashflow aus der Immobilie erwirtschaftet wird. Hierbei werden das erwartete Mietwachstum, die Leerstandsdauer, der Vermietungsstand sowie Mietvergünstigungen, wie mietfreie Zeiten und andere nicht durch die Mieter zu zahlende Kosten, berücksichtigt.

Der erwartete Nettocashflow wird durch Anwendung von risikobereinigten Abzinsungssätzen diskontiert. Neben anderen Faktoren berücksichtigt der Abzinsungssatz die Gebäudequalität und die Lage (Toplage bzw. B-Lage), die Mieterbonität und die Mietbedingungen.

Die gegenwärtige durchschnittliche Kapitalisierungsrate, die als Quotient aus dem Nettobetriebsergebnis (Net Operating Income – NOI) für den letzten Monat der Berichtsperiode auf annualisierter Basis und dem beizulegenden Zeitwert ermittelt wurde, beträgt 3,5 % (zum 31. März 2016: 4,4 % und zum 31. Dezember 2016: 3,5 %).

B. ZU HANDELSZWECKEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Im 3-Monatszeitraum bis zum 31. März 2017 veräußerte der Konzern 24 Eigentumswohnungseinheiten für eine Gegenleistung von insgesamt 4,8 Mio. EUR (im ersten Quartal 2016: 26 Einheiten für 4,6 Mio. EUR und im Gesamtjahr 2016: 109 Einheiten für 20 Mio. EUR). Die Gegenleistung wird in der verkürzten Konzernzwischenbilanz- und Verlustrechnung unter Umsatzerlöse ausgewiesen.

Während des Berichtszeitraums erwarb der Konzern ein neues Gebäude mit 46 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten für einen Gesamtpreis von 6,7 Mio. EUR. Für weitere Informationen zu den neu erworbenen zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien wird auf Anhang Ziffer 4 verwiesen.

C. SONSTIGE GELDEINLAGEN

Bei den sonstigen Geldeinlagen handelt es sich um Erlöse aus dem Börsengang in 2015, welche für 12 Monate angelegt wurden. Im dritten Quartal des Jahres 2016 hat der Konzern die verbleibenden Erlöse für den Erwerb neuer Immobilien verwendet.

D. DARLEHEN UND AUSLEIHUNGEN

Zum 31. März 2017 belief sich der durchschnittliche effektive Zinssatz der Darlehen und Ausleihungen unter Berücksichtigung der Effekte aus den Zinsswaps von variabel auf fix auf 2,1% pro Jahr für alle Darlehen insgesamt (zum 31. März 2016: 2,3% und zum 31. Dezember 2016: 2,1%). Die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen von Kreditinstituten ist 5 Jahre (zum 31. März 2016: 5,3 Jahre und zum 31. Dezember 2016: 5,3 Jahre).

Sämtliche Darlehen von Kreditinstituten sind projektgebundene Darlehen von deutschen Kreditinstituten, bei denen die entsprechenden Vermögenswerte (Anlageimmobilien und zu Handelszwecken gehaltene Immobilien) als alleinige Sicherheit dienen.

Zum 31. März 2017 kommt der Konzern seinen Verpflichtungen aus den bestehenden Darlehensverträgen gegenüber den finanzierenden Banken (einschließlich Covenants) in vollem Umfang nach.

E. SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

In Verbindung mit den Kaufverträgen über 94,0%–94,9% der Anteile an deutschen Immobilienholdings traf die Gesellschaft eine Vereinbarung mit der ADO Group über den Erwerb der verbleibenden 5,1%–6,0% an diesen deutschen Immobilienholdings. Im Zuge der Vereinbarung wurde beschlossen, dass die ADO Group nach Ablauf eines Zeitraums von zehn Jahren nach Abschluss der Transaktion das Recht hat, ihre Beteiligung an die Gesellschaft für die folgende Gegenleistung zu verkaufen (je nachdem welcher Wert höher ist): (i) beizulegender Zeitwert der Anteile; oder (ii) der von der ADO Group für den Erwerb der Beteiligung gezahlte Kaufpreis abzüglich der von den Holdinggesellschaften innerhalb des 10-Jahres-Zeitraums an die ADO Group ausgeschütteten Dividenden.

Die Gesellschaft hat die oben genannte Verkaufsoption als finanzielle Verbindlichkeit erfasst, deren Zeitwert zu jedem Bilanzstichtag ermittelt wird; die Veränderungen der Zeitwerte werden hingegen im Eigenkapital erfasst.

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 2016 endende Geschäftsjahr im Einklang.

A. AUSSCHLIESSLICH FÜR BERICHTSZWECKE ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE FINANZINSTRUMENTE

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

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

In TEUR	31. März 2017 (ungeprüft)		31. März 2016 (ungeprüft)		31. Dez. 2016 (geprüft)	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Fair value	Buchwert	Fair value
Variabel verzinsliche Darlehen und Ausleihungen (*)	88.409	91.532	208.187	210.899	90.944	94.228
Fest verzinsliche Darlehen und Ausleihungen (*)	810.112	823.389	588.975	605.209	813.770	827.143
SUMME	898.521	914.921	797.162	816.108	904.714	921.371

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

B. BEMESSUNGSHIERARCHIE 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 Bemessungshierarchie:

In TEUR	31. März 2017 (ungeprüft)		31. März 2016 (ungeprüft)		31. Dez. 2016 (geprüft)	
	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (1)	–	3.939	-	1.644	–	3.760
Derivative Finanzverbindlichkeiten (2)	3.679	–	11.016	–	4.185	–
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten (3)	–	15.584	–	4.756	–	15.137

(1) Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte beziehen sich auf die Option des Konzerns, die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter aus einer Ende 2013 erfolgten Transaktion zu erwerben. Die Bewertung dieses sonstigen finanziellen Vermögenswerts erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

(2) Der beizulegende Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten, einschließlich der langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten, wird durch Diskontierung des 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.

(3) Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten beziehen sich auf eine der ADO Group gewährten Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 5E), die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurde. Der beizulegende Zeitwert wird auf Basis der erwarteten Zahlungsbeträge ermittelt, und die Verbindlichkeiten werden mithilfe des Marktzins am Bilanzstichtag zum Barwert abgezinst.

Wenngleich der Konzern davon ausgeht, dass seine Schätzungen des beizulegenden Zeitwerts angemessen sind, können andere Methoden oder Annahmen zu abweichenden Bewertungen des beizulegenden Zeitwerts führen.

Ziffer 7 – Ausgewählte Anhangangaben zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

A. UMSATZERLÖSE

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	31. März 2017 (ungeprüft)	31. März 2016 (ungeprüft)	31. Dez. 2016 (geprüft)
Nettomietserträge	23.959	19.198	84.673
Verkauf von Eigentumswohnungen	4.801	4.602	19.965
Erträge aus Gebäudediensten	1.346	1.165	5.137
SUMME	30.106	24.965	109.775

B. BETRIEBSKOSTEN

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	31. März 2017 (ungeprüft)	31. März 2016 (ungeprüft)	31. Dez. 2016 (geprüft)
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen	1.919	1.699	6.873
Weiterberechnete Mietnebenkosten (Erträge), netto	108	(219)	271
Verkauf von Eigentumswohnungen – Kosten	4.062	3.911	16.726
Immobilienbetrieb und -instandhaltung	2.923	2.468	9.694
SUMME	9.012	7.859	33.564

C. FINANZERGEBNIS

In EUR thousand	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	31. März 2017 (ungeprüft)	31. März 2016 (ungeprüft)	31. Dez. 2016 (geprüft)
Zinsen für Darlehen und Ausleihungen	4.361	4.845	18.526
Einmalige Refinanzierungsaufwendungen	–	–	9.465
Sonstige Nettofinanzierungsaufwendungen (-erträge)	214	562	(263)
SUMME	4.575	5.407	27.728

D. VERÄNDERUNG DER ZEITWERTE DER ANLAGEIMMOBILIEN

Wie in den Anhang Ziffern 5A und 4 oben beschrieben, hat der Konzern im ersten Quartal des Jahres 2017 drei Transaktionen abgeschlossen. Gemäß IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“ dürfen sämtliche Transaktionskosten einschließlich der Grunderwerbssteuer nicht bei der nachfolgenden Berechnung des beizulegenden Zeitwerts abgezogen werden.

Daher erfasste der Konzern eine negative Bewertung in Höhe von 1,4 Mio. EUR, die ausschließlich auf die Auswirkungen der Transaktionskosten und der Grunderwerbssteuer zurückzuführen ist, und im ursprünglichen Buchwert dieser Anlageimmobilien enthalten war.

Ziffer 8 – Segmentberichterstattung

Die Grundlage für die Unterteilung der Segmente und die Bewertungsgrundlagen für die Ergebnisse der Segmente entsprechen den in Anhang Ziffer 25 in Bezug auf die operativen Segmente im Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2016 dargestellten Grundlagen.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für die operativen Segmente sind identisch mit den in Anhang Ziffer 3 beschriebenen wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

A. ANGABEN ZU BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTEN

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

	Für den 3-Monatszeitraum bis zum 31. März 2017 (ungeprüft)		
In TEUR	Wohnimmobilien- management	Privatisierung	SUMME KONSOLIDIERT
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	25.057	248	25.305
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohneinheiten	–	4.801	4.801
KONSOLIDIERTE UMSATZERLÖSE	25.057	5.049	30.106
ROHERTRAG DES BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTS	20.203	891	21.094
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(2.599)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			(1.437)
Finanzerträge			179
Finanzaufwendungen			(4.754)
KONSOLIDIERTES ERGEBNIS VOR STEUERN			12.483
Ertragsteueraufwand			(1.208)

Für den 3-Monatszeitraum bis zum 31. März 2016 (ungeprüft)			
In TEUR	Wohnimmobilien- management	Privatisierung	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	20.050	313	20.363
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohneinheiten	–	4.602	4.602
KONSOLIDIERTE UMSATZERLÖSE	20.050	4.915	24.965
ROHERTRAG DES BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTS	16.263	843	17.106
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(2.954)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			(3.019)
Finanzerträge			–
Finanzaufwendungen			(5.407)
KONSOLIDiertes ERGEBNIS VOR STEUERN			5.726
Ertragsteueraufwand			(864)

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2016 (geprüft)			
In TEUR	Wohnimmobilien- management	Privatisierung	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	88.704	1.106	89.810
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohneinheiten	–	19.965	19.965
KONSOLIDIERTE UMSATZERLÖSE	88.704	21.071	109.775
ROHERTRAG DES BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTS	72.518	3.693	76.211
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(12.277)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			444.268
Finanzerträge			1.972
Finanzaufwendungen			(29.700)
KONSOLIDiertes ERGEBNIS VOR STEUERN			480.474
Ertragsteueraufwand			(69.706)

Ziffer 9 – Nachtragsbericht

A. Nach dem Ende der Berichtsperiode erwarb die Gesellschaft im Rahmen von 7 verschiedenen Transaktionen (teils Share- und teils Asset-Deals) 39 Vermögenswerte, die insgesamt 712 Wohneinheiten und 113 Gewerbeeinheiten in Berlin umfassen. Der Bruttokaufpreis für 100 % der erworbenen Vermögenswerte betrug 173,4 Mio. EUR. Zum Zeitpunkt der Akquisition belief sich die jährliche Nettokaltmiete aus den neuen Immobilien auf insgesamt 5,8 Mio. EUR. Zum 31. März 2017 leistete der Konzern eine Anzahlung in Höhe von 86,7 Mio. EUR, die als Anzahlung für Anlageimmobilien gebucht wurde.

B. Die Gesellschaft schüttete, basierend auf einem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung am 2. Mai 2017, eine Dividende in Höhe von 19,8 Mio. EUR (0,45 EUR je Aktie) aus. Diese wurde zum 3. Mai 2017 verbucht.

C. Nach dem Bilanzstichtag unterzeichnete der Konzern eine neue Darlehensvereinbarung über 33 Mio. EUR für die Finanzierung von Bestandsimmobilien. Der Festzins für das neue Darlehen beläuft sich auf 1,49 % pro Jahr für eine Laufzeit von 7 Jahren.

BERICHT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Aktionäre der ADO Properties S. A. – Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé

EINLEITUNG

Wir haben die beigefügte verkürzte Konzernzwischenbilanz der ADO Properties S. A. („die Gesellschaft“) zum 31. März 2017, die verkürzte Konzernzwischenprofit- und verlustrechnung, die Konzernzwischenprofitgesamtergebnis-, -eigenkapitalveränderungs- und -kapitalflussrechnung für den 3-Monatszeitraum bis zum 31. März 2017 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 des 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 31. März 2017 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem von der EU verabschiedeten IAS Standard 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt worden ist.

Luxemburg, den 16. Mai 2017

Stephen Nye
Partner

KPMG Luxembourg Société coopérative
Cabinet de révision agréé
39, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxemburg
Tel: +352-2251-511
Fax: +352-225-171
E-Mail: info@kpmg.lu
Internet: www.kpmg.lu





FINANZ KALENDER

17. Aug. 2017

Veröffentlichung Quartalsfinanzbericht Q2

15. Nov. 2017

Veröffentlichung Quartalsfinanzbericht Q3



MPRESSUM

ADO Properties S. A.

Aerogolf Center
1B Heienhaff
L-1736 Senningerberg
Großherzogtum Luxemburg
T +352 26 493 412
F +352 27 860 722
E ir@ado.properties
W <http://investors.ado.immo>

Investor Relations

T +352 26 493 412
F +352 27 860 722
E ir@ado.properties
W <http://investors.ado.immo>

Visuelles Konzept und Design

IR-ONE, Hamburg, www.ir-one.de

Fotografie

Marc Beckmann, Berlin, www.marcbeckmann.com

Illustration

Anja Stiehler / Jutta Fricke Illustrators, Berlin,
www.anjastiehler.de
Sara Contini-Frank, Berlin, www.contini-frank.de