

Q¹ of

ADG



KENNZAHLEN

GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	31. März 2018	31. März 2017	31. Dez. 2017
Erträge aus Vermietung	31.332	25.305	109.181
EBITDA aus Vermietung	22.540	18.015	77.090
EBITDA-Marge	75,6%	75,2%	74,6%
EBITDA gesamt	23.091	18.754	81.001
FFO 1 (aus Vermietung)	15.907	13.115	54.345
AFFO (aus Vermietung)	14.369	11.339	43.535
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	16.458	13.854	58.256

WEITERE KENNZAHLEN

Wohnimmobilien	31. März 2018	31. Dez. 2017
Gewichtete monatliche Durchschnittsmiete (EUR/m ²)	6,49	6,42
Gesamtleerstandsquote	3,5%	3,6%
Anzahl der Einheiten	20.864	20.649
Mietwachstum	4,9%	4,8%

BILANZ

In TEUR	31. März 2018	31. Dez. 2017
Zeitwerte der Immobilien	3.365.464	3.321.198
Beleihungsquote (LTV)	40,5%	39,6%
EPRA-NAV	2.000.813	1.988.757
EPRA-NAV je Aktie	45,37	45,10



Was ADO auszeichnet, ist die Kombination aus Business und Familiensinn: Wir leben ein smartes Business, in dem Werte geschätzt werden – ganz gleich, ob humaner oder finanzieller Natur. Diese Wertschätzung spiegelt sich nicht

nur in unserem täglichen Geschäft, sondern auch in unserem Erfolg wider. 2018 hat erfolgversprechend begonnen, wie Ihnen die nächsten Seiten zeigen werden. Wir freuen uns auf den Rest des Jahres!

GUTE AUSSICHTEN

Das Geschäftsjahr 2018 steckt voller Potenzial für ADO. Werfen Sie mit uns einen Blick auf den erfolgreichen Start.



Kapitel 01
ADO Properties **6**

Brief des Management Teams	6
Der Aktienmarkt und die ADO Aktie	8

Kapitel 02
**KONZERN-
ZWISCHENLAGE-
BERICHT** **10**

Grundlagen des Konzerns	12
Wirtschaftsbericht	23
Nachtragsbericht	28
Prognosebericht	29
Risikobericht	30
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	31

Kapitel 03
**Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss** **32**

Bericht des Abschlussprüfers über die prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses	34
Verkürzte Konzernzwischenbilanz	36
Verkürzte Konzernzwischen-gewinn- und -verlustrechnung	38
Verkürzte Konzernzwischen-gesamtergebnisrechnung	39
Verkürzte Konzernkapital-flussrechnung	40
Verkürzte Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung	42
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss	45

Kapitel 04
**Finanzkalender
& Impressum** **58**

WERTSCHÖPFUNG PAR EXCELLENCE



Florian Goldgruber

Rabin Savion

Eyal Horn

SEHR GEEHRTE INVESTOREN,

das erste Quartal des neuen Geschäftsjahres ist vorüber und unser Schulterblick fällt so positiv aus wie der Ausblick auf die kommenden Monate. Wir setzen unsere Wachstumsstrategie konsequent fort und treiben unser Geschäft aktiv voran. Im operativen Teil unseres Geschäfts bedeutet dies, dass wir uns wie immer zu 100% auf Berlin konzentrieren. Dabei sind wir in allen Stadtteilen Berlins präsent und nutzen unsere besondere Marktkenntnis als Berlinsiders sowie unsere Fähigkeit, über den Tellerrand hinauszublicken, um den Markt täglich nach spannenden Investitionsmöglichkeiten zu scannen.

Unsere Finanzstrategie ist auf Flexibilität ausgerichtet: Wir haben die Einrichtung unserer revolutionären Kreditfazilität, wie in unserem Jahresfinanzbericht kommuniziert, abgeschlossen und das Volumen auf 200 Millionen EUR erhöht. Zudem haben wir uns mit dem Commercial Paper Programm den Zugang zum kurzfristigen Kapitalmarkt gesichert und Geldmarktpapiere in Höhe von 150 Millionen EUR emittiert – die ideale Basis für kommende Deals, bevor sie in die endgültige Finanzstruktur gebracht werden.

Grundsätzlich erwarten wir weiterhin ein starkes Wachstum. Im Vergleich zum ersten Quartal des letzten Jahres ist unser EPRA NAV von 36,3 EUR je Aktie auf 45,8 EUR gestiegen. Das Mietwachstum und die Leerstandsquote zeigen mit 4,9% und 3,5% einen positiven Trend seit Dezember 2017. Dank unseres CAPEX Programms und anschließender Neuvermietung erwarten wir, dass sich unser flächenbereinigtes Mietwachstum in den nächsten Monaten weiter verbessern wird. Die wirtschaftliche Lage in Berlin stärkt uns weiterhin den Rücken – die Stadt ist auf Wachstum programmiert. Bei dieser Ausgangslage freuen wir uns darauf, was uns das nächste Quartal 2018 bringen wird.

Mit herzlichen Grüßen

CHIEF FINANCIAL OFFICER

Florian Goldgruber

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Rabin Savion

CHIEF OPERATING OFFICER

Eyal Horn

„WENN MAN WISSEN WILL, WIE WEIT MAN GEKOMMEN IST, MUSS MAN NUR ZURÜCKSCHAUEN: UNSER PORTFOLIO HAT HEUTE EINEN WERT VON 3,4 MILLIARDEN EURO. DAS SIND 1 MILLIARDE MEHR ALS VOR GENAU EINEM JAHR.“

Florian Goldgruber
CFO

„AUCH WENN DER MARKT IMMER UMKÄMPFTER WIRD, ALS BERLINSIDERS SIND WIR IMMER DIE ERSTEN, DIE VON EINER GUTEN GELEGENHEIT ERFAHREN. DESHALB RICHTEN WIR UNSERE OPERATIVEN UND FINANZIELLEN STRUKTUREN DARAUF AUS, BEI CHANCEN SCHNELL ZUSCHLAGEN ZU KÖNNEN.“

Rabin Savion
CEO

„CHANCEN, GUTE DEALS ZU ENTDECKEN, SIND EIN ELEMENTARER BESTANDTEIL UNSERES BUSINESS. MINDESTENS GENAUSO WICHTIG IST ES, DASS WIR IHRE POTENZIALE VOLL AUSSCHÖPFEN KÖNNEN – DURCH UNSERE VOLLSTÄNDIG INTEGRIERTE MANAGEMENT-PLATTFORM.“

Eyal Horn
COO

DER AKTIENMARKT UND DIE ADO-AKTIE

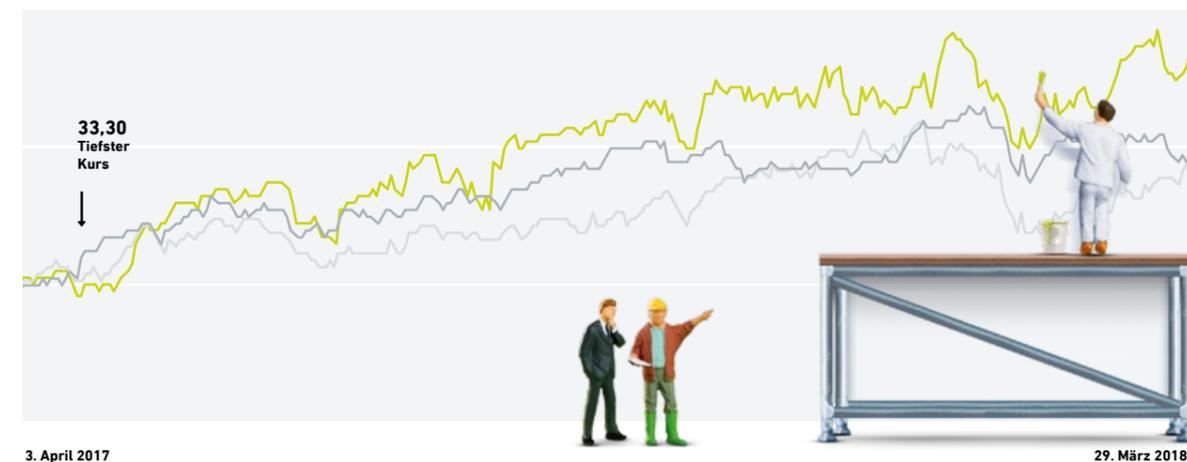
DIE AKTIE

AKTIENDATEN (STAND 31. MÄRZ 2018)

1. Handelstag	23. Juli 2015	Gattung	Dematerialisierte Aktien
Zeichnungskurs	20,00 EUR	Streubesitz	61,8%
Kurs zum Ende Q1 2018	45,72 EUR	Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Höchster Kurs LTM	46,46 EUR	Marktsegment	Prime Standard
Tiefster Kurs LTM	33,30 EUR	Marktindex	SDAX
Gesamtzahl der Aktien	44,1 Millionen	EPRA-Indexe	FTSE EPRA / NAREIT Global Index, FTSE EPRA / NAREIT Developed Europe Index, FTSE EPRA / NAREIT Germany Index
ISIN	LU1250154413		
WKN	A14U78		
Symbol	ADJ		

KURSENTWICKLUNG

■ ADO Properties S.A. ■ SDAX ■ FTSE EPRA/NAREIT Germany



WICHTIGE MARKTDATEN

Die ADO-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. In dem am 31. März 2018 endenden 12-Monatszeitraum wurde die Aktie in einer Kursbandbreite zwischen 33,30 EUR und 46,46 EUR gehandelt. Die ADO-Aktie ist im SDAX der Deutschen Börse und den wichtigen Branchenindizes der EPRA-Indexfamilie notiert.

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.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Gesamtzahl der im Umlauf befindlichen Aktien beläuft sich auf 44,1 Millionen. 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.

DIVIDENDENPOLITIK

ADO Properties plant, eine jährliche Dividende von bis zu 50% des FFO 1 auszuschütten. Für das Geschäftsjahr 2017 hat der Verwaltungsrat die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von insgesamt 26,5 Millionen EUR bzw. 0,60 EUR je Aktie unter dem Vorbehalt der Zustimmung der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Juni 2018 empfohlen; dies entspricht 49% des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1) je Aktie für das Geschäftsjahr 2017 und einem Anstieg von 33% gegenüber dem Vorjahr.

ANALYSTENCOVERAGE

Die ADO-Aktie befindet sich aktuell in der Research-Coverage elf verschiedener Analysten. Die Kursziele reichen von 37,30 EUR bis 55,00 EUR je Aktie mit einem durchschnittlichen Kursziel von 47,10 EUR.

INVESTOR RELATIONS-AKTIVITÄTEN

ADO steht im aktiven Dialog mit Aktionären und Analysten. Das Senior Management Team nimmt

2,0 Mrd.

Marktkapitalisierung in EUR

KONZERN- ZWISCHEN- LAGE- BERICHT



Grundlagen des Konzerns	12
Wirtschaftsbericht	23
Nachtragsbericht	28
Prognosebericht	29
Risikobericht	30
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	31

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL

ADO konzentriert sich ausschließlich auf den Berliner Markt und ist hier das einzige börsennotierte Pure-Play-Wohnimmobilienunternehmen. Alle unsere 22.198 Einheiten (davon 20.864 Wohneinheiten) liegen innerhalb der Stadtgrenzen Berlins. Wir sind Spezialisten für Wohnimmobilien mit einer voll integrierten Asset-Management-Plattform. Unsere 311 operativ tätigen Mitarbeiter arbeiten alle in Berlin, um so viel Nähe wie möglich zu unseren Vermögenswerten und unseren Mietern herzustellen. 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 Perspektiven. Der Großteil unseres Portfolios, zurzeit rund 40%, befindet sich in zentralen Lagen, da die Nachfrage zunächst in diesen Stadtteilen anzog. Inzwischen ist jedoch in ganz Berlin ein Nachfrageanstieg zu verzeichnen, sodass wir unser Portfolio in allen attraktiven Mikrolagen vergrößern. Ein zentraler As-

pekt unserer Wachstumsstrategie ist, ein gesundes Gleichgewicht zwischen Randbezirken und zentralen Lagen zu bewahren.

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 2014 angelaufenes 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 optimale Übereinstimmung unserer Immobilien mit der aktuellen Nachfrage zu gewährleisten. Einheiten, die dem derzeitigen Standard bereits entsprechen, werden zu marktüblichen Mietpreisniveaus vermietet oder, wenn sie für die Privatisierung bestimmt sind, zu marktüblichen Preisen verkauft.

Wir haben eine konservative Finanzierungsstruktur mit einer anvisierten Beleihungsquote von höchstens 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 Unternehmens 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 und das Nettoergebnis aus Privatisierungen sowie das operative Ergebnis (FFO 1) je Aktie (aus Vermietung) und den EPRA-Nettovermögenswert (EPRA-NAV) je Aktie.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Wir berechnen den NAV und den NNNNAV auf Grundlage der Best Practice-Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association). Der EPRA-NAV spiegelt laufend und langfristig den beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte wider. 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 Bewertungs-

22.198

Einheiten

311

operativ tätige
Mitarbeiter

aufschläge 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 der EPRA-NAV Stakeholdern Marktwertänderungen der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten einer reinen Immobilienholdinggesellschaft mit einer langfristig ausgerichteten Strategie.

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

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.

Der EPRA-NNNAV errechnet sich, indem zusätzlich zum EPRA-NAV auch der Zeitwert der Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenten Steuern eingerechnet wird.

Der Zweck des EPRA-NNNAV ist den Vermögenswert mit Zeitwertberichtigungen für alle wichtigen Bilanzpositionen darzustellen, die im Rahmen des EPRA-NAV nicht zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen werden.

BERECHNUNG DES EPRA NNNAV

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

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

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

Das NOI entspricht sämtlichen Erlösen aus dem Immobilienportfolio abzüglich allen in angemessenem Maß notwendigen Betriebskosten. Neben der Miete kann eine Immobilie auch Erlöse aus Park- und Servicegebühren erzielen. Das NOI wird verwendet, um nachzuverfolgen, inwieweit sich das Immobilienportfolio ertragsschaffend auswirkt.

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

Das EBITDA wird durch Addition des Nettogewinns aus Privatisierungsgeschäften und des EBITDA aus Vermietung ermittelt. Es wird zur Beurteilung des wiederkehrenden Einnahmepotenzials des Gesamtgeschäfts verwendet.

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 Privatisierungsgeschäften 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 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 außerordentliche Aufwendungen und Abschreibungen.

6) 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.

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

8) Die sonstigen Nettofinanzierungskosten entsprechen den „Nettofinanzierungskosten“ aus der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich des „Nettozinsaufwands“ 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“, verwendet. Diese Kennzahlen sind hilfreich bei der Analyse der operativen Effizienz des Immobilienportfolios und der Gesellschaft selbst.

Ausgehend vom EBITDA aus Vermietung berechnen wir die wichtigste Branchenkennzahl: Das operati-

ve 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 ⁷⁾
(-) Laufende Ertragsteuern ⁹⁾
= FFO 1 (aus Vermietung)	

9) Nur laufende Ertragsteuern aus Vermietung.

Ausgehend vom operativen Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) berechnen wir das 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 Ertragssteuern und des wiederkehrenden Investitionsbedarfs in unser Immobilienportfolio.

BERECHNUNG DES BEREINIGTEN OPERATIVEN ERGEBNISSES AUS VERMIETUNG (AFFO)

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

10) 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). Diese Kennzahl dient als Indikator für die nachhaltige operative Ertragskraft insgesamt unter Berücksichtigung des Nettoeffekts von Veräußerungen.

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. Mit Hilfe dieser Kennzahl gewährleisten wir, dass Ausleihungen und beizulegender Zeitwert unseres Immobilienportfolios in einem nachhaltigen Verhältnis stehen.

BERECHNUNG DER BELEIHUNGSQUOTE (LTV)

Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen und sonstige Finanzverbindlichkeiten

(-) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente = Nettofinanzverbindlichkeiten

(/) Zeitwerte der Immobilien ¹¹⁾

= **Beleihungsquote (LTV)**

¹¹⁾ Einschließlich der Anlageimmobilien und zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert und Anzahlungen für Anlageimmobilien und zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien zum Bilanzstichtag.

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.

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 Leerstandsquote für Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten gesondert. Sie dienen als Indikator für den aktuellen Stand der Vermietungsaktivitäten.

Die gewichtete Durchschnittsmiete je 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 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 ver-

mietbaren 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 irgend möglich zu entsprechen, um eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung zu gewährleisten. Dies ist die Grundlage und das Leitprinzip unserer Arbeit.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Wir setzen unsere klare Wachstumsstrategie weiter um, indem wir weitere neue Einheiten erwerben und zielorientierte Modernisierungsinvestitionen vornehmen, um das Wachstum der Mieten voranzutreiben. Im ersten Quartal des Jahres 2018 haben wir insgesamt 228 Einheiten übernommen, da die Zeiträume zwischen Signing und Closing immer länger werden. Die neu integrierten Einheiten befinden sich im gesamten Berliner Stadtgebiet und wurden für einen Gesamtpreis von mehr als 40 Millionen EUR erworben; dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 2.264 EUR. Im Mittel belaufen sich die gegenwärtigen Mieten der neu erworbenen Einheiten auf 5,21 EUR pro m² mit einem Steigerungspotenzial von rund 90%.

Die gute operative Leistung unseres bestehenden Portfolios liegt im Rahmen unserer Pläne, sowohl in Bezug auf Neuvermietungen als auch auf die Umsetzung unseres Investitionsprogramms.

Ein flächenbereinigtes Mietwachstum von 4,9% im ersten Quartal 2018 hat die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter mithilfe unseres Investitionsprogramms auf 6,49 EUR angehoben. Unsere Leerstandsquote ist aufgrund unserer Verkaufs- und Modernisierungsaktivitäten auf 3,5% gefallen.

228

Einheiten in Q1 2018 erworben

1,8%

Durchschnittszinssatz

EUR

0,36

FFO 1 je Aktie

4,9%

flächenbereinigtes Mietwachstum

EUR

6,49

Durchschnittsmiete pro m²

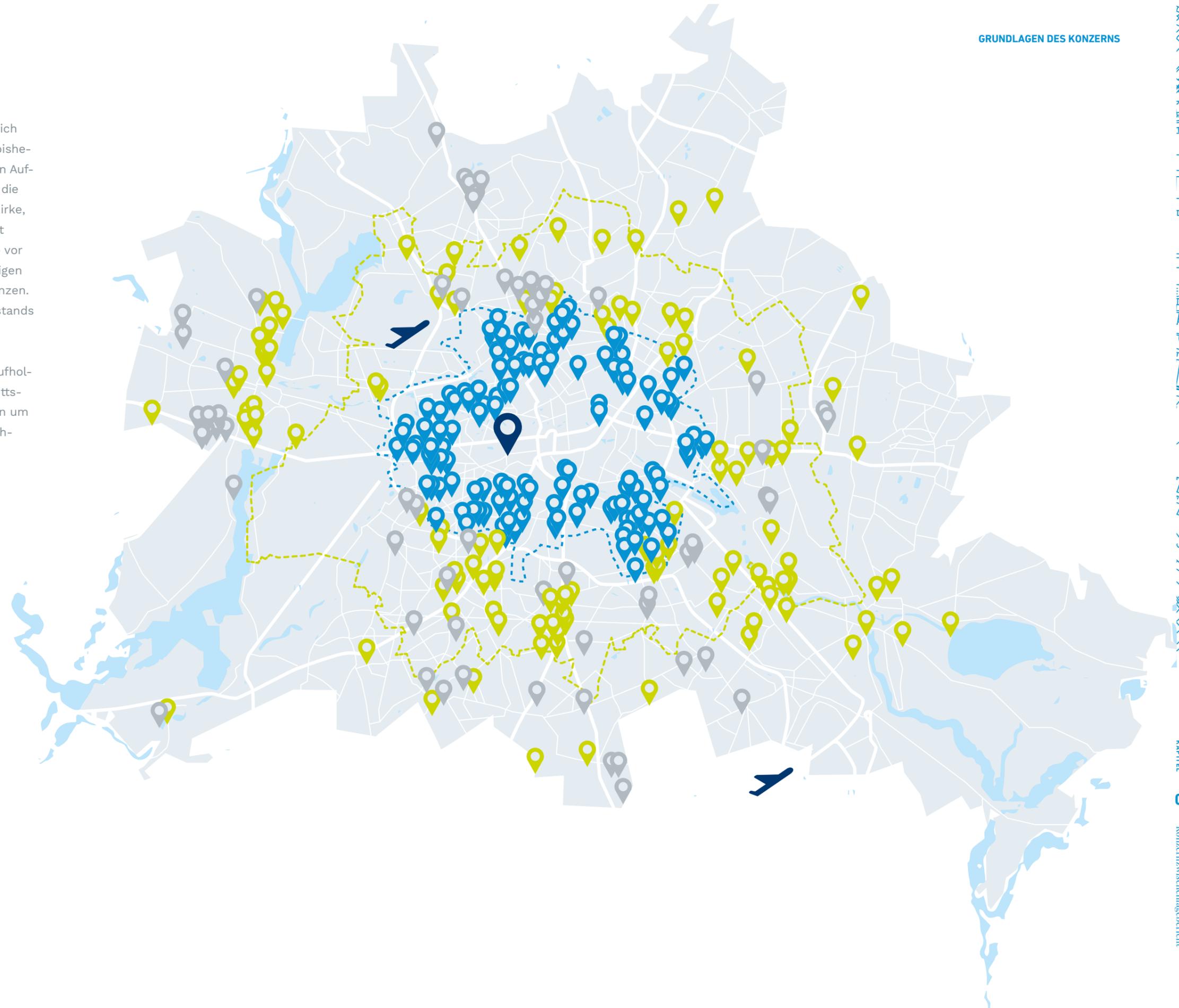
3,5%

Leerstandsquote

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 21% bis 57% über unseren gegenwärtigen durchschnittlichen Bestandsmieten liegen.



- 📍 **Hauptstz**
- 📍 **Zentral**
- 📍 **S-Bahn-Ring**
- 📍 **Innenstadtring**
- 📍 **S-Bahn Ring (1960–1990)**
- 📍 **Innenstadtring (1960–1990)**

PORTFOLIO OVERVIEW

PORTFOLIO OVERVIEW^(*)

	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn Ring (1960–1990)	Innenstadtring	Innenstadtring (1960–1990)	Gesamt
Zeitwert (in Mio. EUR)	1.321	410	444	248	942	3.366
Anzahl der Wohneinheiten	6.541	2.140	3.195	1.370	7.618	20.864
Gewichtete Ø-Miete (EUR/m ²)	6,96	6,75	6,9	7,02	5,79	6,49
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²) ^(**)	10,95	9,55	9,42	9,74	6,99	9,35
Vermietungsstand (physisch)	95,8%	95,4%	97,4%	95,5%	97,3%	96,5%
Mieterfluktuation (LTM ^{***})	9,6%	8,6%	7,9%	11,9%	6,9%	8,4%

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

(**) Basierend auf den letzten 3 Monaten.

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

PORTFOLIOENTWICKLUNG

WOHNIMMOBILIEN

	31. März 2018	31. Dez. 2017
Anzahl der Einheiten	20.864	20.649
Ø-Miete/m ² /Monat	6,49 EUR	6,42 EUR
Leerstand	3,5%	3,6%

Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter ist seit Jahresbeginn um mehr als 10% gestiegen, während die Leerstandsquote um 0,1% auf 3,5% gesunken ist.

GEWERBEIMMOBILIEN

	31. März 2018	31. Dez. 2017
Anzahl der Einheiten	1.334	1.321
Ø-Miete/m ² /Monat	9,03 EUR	8,94 EUR
Leerstand	6,9%	4,9%

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 9,03 EUR pro m², was einem Anstieg von fast 0,1 EUR pro m² seit Jahresbeginn entspricht. Die Leerstandsquote der Gewerbeeinheiten ist auf 6,9% gestiegen.

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)

in %	LTM ^(*) 31. März 2018	1. Jan. – 31. Dez. 2017
Neuvermietungen nach Modernisierungsinvestitionen	2,6%	2,7%
Neuvermietungen durch Mieterfluktuation	(0,4%)	(0,5%)
Reguläre Mieterhöhungen	2,6%	2,6%
Gesamt	4,9%	4,8%

(*) 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 Modernisierungsbedarf 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 unseren vermieteten Einheiten ist die korrekte und effiziente Anwendung regulatorischer Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Maximierung des Mietwachstums wesentlich.

Das Mietwachstum entspricht weiterhin unseren Erwartungen und unserer Prognose von ca. 5% flächenbereinigtem Wachstum im Jahr 2018.

INSTANDHALTUNG UND INVESTITIONEN

In EUR/m ²	1. Jan. – 31. März 2018 ^(*)	1. Jan. – 31. Dez. 2017
Instandhaltung	6,0	6,5
Aktiviertete Instandhaltungskosten	4,0	6,3
Energetische Sanierung	1,5	1,7
Modernisierungsinvestitionen	18,9	14,6
Summe	30,5	29,1

(*) Annualisierte Zahlen bezogen auf die vermietbare Gesamtfläche.

Gezielte Investitionen in unser Portfolio sind Kern unserer Strategie. Die Gesamtinvestitionen in unser Portfolio beliefen sich in den ersten 3 Monaten 2018 auf 11,7 Millionen EUR. Die Instandhaltungskosten von 30,50 EUR pro m² entsprachen im ersten Quartal 2018 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. Die Leerstandsquote ist im ersten Quartal 2018 um 0,1% gesunken.

LEERSTANDSKATEGORIEN

Wohnimmobilien	31. März 2018	31. Dez. 2017
Zum Verkauf stehende Einheiten	0,2%	0,3%
Im Bau befindliche Einheiten	2,2%	2,7%
Vermarktung (zur Vermietung verfügbar)	1,0%	0,6%
Leerstand gesamt (in Einheiten)	728	699
Leerstand gesamt (in m²)	47.562	45.717
Gesamtleerstandsquote	3,5%	3,6%
EPRA-Leerstandsquote gesamt	3,4%	3,6%

WIRTSCHAFTSBERICHT

ERTRAGSLAGE

Unsere Erträge aus Vermietung sind in den ersten 3 Monaten um 24% gestiegen, was auf zusätzliche Akquisitionen und flächenbereinigtes Wachstum zurückzuführen ist. Verglichen mit dem Vorquartal wuchsen die Erträge im ersten Quartal 2018 um 3%, was annualisierten Erträgen von 125 Millionen EUR entspricht.

Das EBITDA aus Vermietung stieg um 25%. Die Quartalszahlen ergeben ein annualisiertes EBITDA von 90 Millionen EUR. In den ersten drei Monaten des Jahres haben wir 17 Einheiten verkauft. Der

durchschnittliche Verkaufspreis von 3.451 EUR pro m² steht in einem sehr guten Verhältnis zu unserem aktuellen durchschnittlichen Portfoliowert von 2.663 EUR pro m² für vergleichbare zentrale Lagen.

Die Finanzierungskosten für verzinsliche Verbindlichkeiten beliefen sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres auf 6,4 Millionen EUR. Zum Ende des ersten Quartals belief sich der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 1,8% mit einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von ca. 5,2 Jahren.

FINANZLAGE^(*)

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	31. März 2018	31. März 2017	31. Dez. 2017
Nettomietenerträge	29.802	23.959	103.300
Erträge aus Gebäudediensten	1.530	1.346	5.881
Erträge aus Vermietung	31.332	25.305	109.181
Aufwendungen aus Vermietung	(5.739)	(4.689)	(20.414)
NETTOBETRIEBSERGEBNIS (NOI)	25.593	20.616	88.767
Marge Nettobetriebsergebnis aus Vermietung (%)	85,9%	86,0%	85,9%
Gemeinkosten ^(**)	(3.053)	(2.601)	(11.677)
EBITDA AUS VERMIETUNG	22.540	18.015	77.090
EBITDA-Marge aus Vermietung (%)	75,6%	75,2%	74,6%
Nettogewinn aus Privatisierung	551	739	3.911
EBITDA gesamt	23.091	18.754	81.001
Nettozinsaufwand	(6.434)	(4.760)	(21.702)
Sonstige Nettofinanzierungskosten ^(***)	(293)	185	(6.305)
Abschreibungen	(111)	(111)	(452)
EBT	16.253	14.068	52.542

(*) Ohne Auswirkungen aus der Veränderung der Zeitwerte von Anlageimmobilien.

(**) Ohne außerordentliche Aufwendungen.

(***) Besteht im Wesentlichen aus einmaligen Refinanzierungskosten.

FFO

Unser im ersten Quartal 2018 erzielttes operatives Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) ohne Veräußerungen ist im Vergleich zum vierten Quartal des Vorjahres um 16% und gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 21% gestiegen.

FFO

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	31. März 2018	31. März 2017	31. Dez. 2017
EBITDA aus Vermietung	22.540	18.015	77.090
Nettozinsaufwand	(6.434)	(4.760)	(21.702)
Laufende Ertragsteuern	(199)	(140)	(1.043)
FFO 1 (aus Vermietung)	15.907	13.115	54.345
Instandhaltungsinvestitionen	(1.538)	(1.776)	(10.810)
AFFO (aus Vermietung)	14.369	11.339	43.535
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften	551	739	3.911
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	16.458	13.854	58.256
Anz. Aktien	44.100	44.100	44.100
FFO 1 je Aktie	0,36	0,30	1,23
FFO 2 je Aktie	0,37	0,31	1,32

CASHFLOW

Der Cashflow des Konzerns gliedert sich wie folgt auf:

In TEUR	1. Jan. - 31. März 2018	1. Jan. - 31. Dez. 2017
Nettocashflow aus betrieblicher Tätigkeit	20.638	86.852
Nettocashflow aus Investitionstätigkeit	(65.761)	(495.038)
Nettocashflow aus Finanzierungstätigkeit	(11.221)	346.295
Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(56.344)	(61.891)
Anfangsbestand Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	121.530	183.421
Endbestand Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	65.186	121.530

Die Veränderung des Cashflows war in erster Linie durch die neuen Akquisitionen 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 im nächsten Geschäftsbericht aktualisieren. Die gegenwärtige durchschnittliche Kapitalisierungsrate beträgt 3,1% und wurde als Quotient aus Nettobetriebsergebnis für den letzten Monat der Berichtsperiode auf annualisierter Basis und dem beizulegenden Zeitwert ermittelt.

FINANZLAGE

In TEUR	31. März 2018	31. Dez. 2017
Anlageimmobilien und Anzahlungen für Anlageimmobilien	3.365.639	3.305.723
Sonstige langfristige Vermögenswerte	8.764	8.142
Langfristige Vermögenswerte	3.374.403	3.313.865
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	65.186	121.530
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	87.263	82.868
Kurzfristige Vermögenswerte	152.449	204.398
Bilanzsumme	3.526.852	3.518.263
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.420.174	1.423.119
Sonstige Verbindlichkeiten	78.693	80.208
Passive latente Steuern	183.493	183.443
Summe Verbindlichkeiten	1.682.360	1.686.770
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	1.808.081	1.795.390
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	36.411	36.103
Summe Eigenkapital	1.844.492	1.831.493
Summe Passiva	3.526.852	3.518.263

Am 31. März 2018 belief sich unser EPRA-NAV auf 45,37 EUR je Aktie und der EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV) auf 41,03 EUR je Aktie.

EUR

45,37

EPRA-NAV je Aktie

EPRA-NAV

In TEUR	31. März 2018	31. Dez. 2017
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	1.808.081	1.795.390
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	2.718	2.985
Passive latente Steuern	183.493	183.443
Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	6.521	6.939
EPRA-NAV	2.000.813	1.988.757
Anz. Aktien	44.100	44.100
EPRA-NAV je Aktie	45,37	45,10

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

In TEUR	31. März 2018	31. Dez. 2017
EPRA-NAV	2.000.813	1.988.757
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	(2.718)	(2.985)
Zeitwert der Verbindlichkeiten	(5.339)	(10.780)
Latente Steuern	(183.493)	(183.443)
EPRA-NNNAV	1.809.263	1.791.549
Anz. Aktien	44.100	44.100
EPRA-NNNAV je Aktie	41,03	40,62

FINANZMITTELBESCHAFFUNG

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

FINANZIERUNG

In TEUR	31. März 2018	31. Dez. 2017
Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen und sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.448.735	1.451.224
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(65.186)	(121.530)
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.383.549	1.329.694
Marktwert der Immobilien	3.418.251	3.355.623
Beleihungsquote	40,5%	39,6%
Ø-Zinssatz	1,8%	1,8%

Zum Bilanzstichtag beliefen sich unsere Beleihungsquote (LTV) auf 40,5% und der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 1,8% mit einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von ca. 5,2 Jahren. Fast alle unsere 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, 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-Leistungskennzahl	Definition	Zweck	31. März 2018	31. Dez. 2017	Veränderung in %
EPRA-NAV (in TEUR)	Der EPRA-NAV spiegelt laufend und langfristig den beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte wider. 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, 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 Marktwertänderungen der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten einer reinen Immobilienholdinggesellschaft mit einer langfristig ausgerichteten Strategie.	2.000.813	1.988.757	0,6%
EPRA-NNNAV (in TEUR)	Beinhaltet zusätzlich zum EPRA-NAV auch die beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und latenten Steuern.	Der Zweck des EPRA-NNNAV ist den Vermögenswert mit Zeitwertberichtigungen für alle wichtigen Bilanzpositionen darzustellen, die im Rahmen des EPRA-NAV nicht zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen werden.	1.809.263	1.791.549	1,0%
EPRA-Leerstandsquote (in %)	Estimated Market Rental Value (Mietansatz - ERV) von leerstehenden Flächen geteilt durch den ERV des Gesamtportfolios.	Eine „bereinigte“ Maßeinheit (in %) auf Basis des ERV für Leerstandsflächen in Anlageimmobilien.	3,4%	3,6%	20Bsp

NACHTRAGS- BERICHT

A. Nach dem Bilanzstichtag schloss der Konzern eine Transaktion für die Übernahme von 94% der ausgegebenen Aktien einer niederländischen Gesellschaft ab, die einen Wohnimmobilienkomplex in Berlin hält. Die gesamte Gegenleistung belief sich auf 160,4 Millionen EUR (einschließlich ca. 2% Transaktionskosten). Der Gebäudekomplex besteht aus 832 Wohneinheiten und 24 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 66.000 m². Zum Zeitpunkt der Akquisition belief sich die jährliche Nettokaltmiete aus der neu erworbenen Immobilie auf insgesamt 5,6 Millionen EUR. Zum 31. März 2018 leistete der Konzern für die oben genannte Transaktion eine Anzahlung in Höhe von 15,7 Millionen EUR, die als Anzahlung für Anlageimmobilien gebucht wurde.

B. Zusätzlich zur bereits genannten Transaktion erwarb der Konzern im Rahmen von 12 verschiedenen Transaktionen, die nach der Berichtsperiode abgeschlossen wurden, 26 Immobilien (teils zunächst als Asset-Deals und teils als Share-Deals bewertet), die insgesamt 511 Wohneinheiten und 97 Gewerbeeinheiten in Berlin umfassen. Der Brutto-kaufpreis für 100% der erworbenen Vermögenswerte betrug 107,9 Millionen EUR. Zum Zeitpunkt der Akqui-

sition belief sich die jährliche Nettokaltmiete aus den neuen Immobilien auf insgesamt 3,7 Millionen EUR. Zum 31. März 2018 leistete der Konzern eine Anzahlung in Höhe von 37,1 Millionen EUR, die als Anzahlungen für Anlageimmobilien gebucht wurde.

C. Nach dem Bilanzstichtag hat der Konzern ein Commercial Paper Programm mit einem Maximalvolumen von 500 Millionen EUR aufgelegt, mit dem kurzfristig finanzielle Mittel mit einer maximalen Laufzeit von 364 Tagen aufgenommen werden können. Im Rahmen des Commercial Paper Programms gab der Konzern in acht separaten Tranchen Commercial Papers für insgesamt 150 Millionen EUR aus. Die einzelnen Tranchen wurden mit einem negativen Zinssatz zwischen -0,09% und -0,20% und einer Laufzeit zwischen einem und sechs Monaten ausgegeben.

D. Am 19. März 2018 brachte der Verwaltungsrat der Gesellschaft bei der ordentlichen Hauptversammlung den Vorschlag ein, eine Dividende in Höhe von 26,5 Millionen EUR (0,60 EUR je Aktie) auszuschütten. Die ordentliche Hauptversammlung findet am 19. Juni 2018 statt.

PROGNOSE- BERICHT

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 2018 ein flächenbereinigtes Mietwachstum von rund 5%.

Wir erwarten einen durchschnittlichen Zinssatz der langfristigen Verbindlichkeiten von 1,8% und eine anvisierte Beleihungsquote von höchstens 45%.

Nach Abschluss aller unterzeichneten Transaktionen auf Grundlage der langfristigen Finanzierungsstruktur, erwarten wir für 2018 eine FFO 1-Run Rate von mindestens 66 Millionen EUR.

Die Ausschüttungsquote sehen wir 2018 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 2018 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.

CHIEF EXECUTIVE
OFFICER



Rabin Savion

CHIEF FINANCIAL
OFFICER



Florian Goldgruber

CHIEF OPERATING
OFFICER



Eyal Horn

VERKÜRZTER KONZERN-ZWISCHEN-ABSCHLUSS



KAPITEL
03
Verkürzter Konzernzwischenabschluss



Bericht des Abschlussprüfers über die prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses	34
Verkürzte Konzernzwischenbilanz	36
Verkürzte Konzernzwischen-gewinn- und -verlustrechnung	38
Verkürzte Konzernzwischen-gesamtergebnisrechnung	39
Verkürzte Konzernkapital-flussrechnung	40
Verkürzte Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung	42
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss	45

KAPITEL
03
Verkürzter Konzernzwischenabschluss

An die Aktionäre der
ADO Properties S.A.
1B Heienhaff
L-1736 Senningerberg
Luxemburg

BERICHT DES RÉVISEUR D'ENTREPRISES AGRÉÉ ÜBER DIE PRÜFERISCHE DURCH- SICHT DES ZWISCHENAB- SCHLUSSES

EINLEITUNG

Wir haben die beigefügte verkürzte Konzernzwischenbilanz der ADO Properties S.A. („die Gesellschaft“) zum 31. März 2018, die verkürzte Konzernzwischenbilanz, die verkürzte Konzernzwischenbilanzgewinn- und verlustrechnung, die Konzernzwischenbilanzgesamttergebnis-, -eigenkapitalveränderungs- und -kapitalflussrechnung für den 3-Monatszeitraum bis zum 31. März 2018 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 Meinung zu diesem 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 2018 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem von der EU verabschiedeten IAS Standard 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt worden ist.

Luxemburg, den 15. Mai 2018

KPMG Luxembourg Société coopérative
Cabinet de révision agréé
Stephen Nye
Partner



VERKÜRZTE KONZERN- ZWISCHENBILANZ

In TEUR	Anhang Ziffer	31. März 2018 (ungeprüft)	31. März 2017 (ungeprüft)	31. Dezember 2017 (geprüft)
Aktiva				
Langfristige Vermögenswerte				
Anlageimmobilien	5A	3.312.852	2.300.464	3.271.298
Anzahlungen für Anlageimmobilien	9A, 9B	52.787	86.654	34.425
Sachanlagen		2.822	2.220	2.783
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6B	5.416	3.939	5.359
Rechnungsabgrenzungsposten	5D	526	-	-
		3.374.403	2.393.277	3.313.865
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	5B	46.091	42.926	42.961
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben		25.767	29.691	24.352
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		9.478	6.190	10.324
Sonstige Forderungen		5.927	4.409	5.231
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		65.186	91.717	121.530
		152.449	174.933	204.398
Summe Aktiva		3.526.852	2.568.210	3.518.263

In TEUR	Anhang Ziffer	31. März 2018 (ungeprüft)	31. März 2017 (ungeprüft)	31. Dezember 2017 (geprüft)
Eigenkapital				
Aktienkapital		55	55	55
Emissionsagio		498.607	499.520	498.607
Rücklagen		330.665	334.127	330.638
Gewinnrücklagen		978.754	639.619	966.090
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		1.808.081	1.473.321	1.795.390
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		36.411	24.851	36.103
Summe Eigenkapital		1.844.492	1.498.172	1.831.493
Verbindlichkeiten				
Langfristige Verbindlichkeiten				
Anleihen	5C	396.531	-	396.396
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	5D	953.330	872.253	953.955
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	5E	27.694	15.170 ^(*)	27.238
Derivative Finanzinstrumente	6B	2.620	3.451	2.878
Passive latente Steuern		183.493	118.606	183.443
		1.563.668	1.009.480	1.563.910
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	5D	70.313	26.268	72.768
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	5E	867	414 ^(*)	867
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		10.765	7.031	13.642
Sonstige Verbindlichkeiten		36.649	26.617	35.476
Derivative Finanzinstrumente	6B	98	228	107
		118.692	60.558	122.860
Summe Passiva		3.526.852	2.568.210	3.518.263

CHIEF EXECUTIVE
OFFICER


Rabin Savion

CHIEF FINANCIAL
OFFICER


Florian Goldgruber

Genehmigt am: 15. Mai 2018

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsdaten.

Der beigegefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses verkürzten Konzernabschlusses.

VERKÜRZTE KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
		31. März 2018 (ungeprüft)	31. März 2017 (ungeprüft)	31. Dezember 2017 (geprüft)
Umsatzerlöse	7A	34.997	30.106	128.852
Betriebskosten	7B	(8.853)	(8.751) ^(*)	(36.174)
Rohhertrag		26.144	21.355	92.678
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		(3.302)	(2.860) ^(*)	(12.762)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien	7C	(2.729)	(1.437)	383.638
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit		20.113	17.058	463.554
Finanzerträge		57	179	1.602
Finanzaufwendungen		(6.784)	(4.754)	(29.609)
Finanzergebnis	7D	(6.727)	(4.575)	(28.007)
Ergebnis vor Steuern		13.386	12.483	435.547
Ertragsteueraufwand		(552)	(1.208)	(68.035)
Periodenergebnis		12.834	11.275	367.512
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis		12.526	10.983	355.970
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Gesamtergebnis		308	292	11.542
Periodenergebnis		12.834	11.275	367.512
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)		0,28	0,25	8,07

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsdaten.

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses verkürzten Konzernabschlusses.

VERKÜRZTE KONZERN-ZWISCHENGESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	31. März 2018 (ungeprüft)	31. März 2017 (ungeprüft)	31. Dezember 2017 (geprüft)
Periodenergebnis	12.834	11.275	367.512
Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgliedert werden			
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen nach Steuern	10	-	-
Tatsächlicher Anteil von Cashflow-Hedges an der Veränderung der Zeitwerte	257	506	1.218
Darauf entfallende Steuern	(43)	(81)	60
Gesamtes sonstiges Ergebnis	225	425	1.278
Gesamtergebnis in der Periode	13.059	11.700	368.790
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Gesamtergebnis	12.751	11.408	357.246
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Gesamtergebnis	308	292	11.544
Gesamtergebnis in der Periode	13.059	11.700	368.790

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses verkürzten Konzernabschlusses.

VERKÜRZTE KONZERN- KAPITALFLUSSRECHNUNG

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
		31. März 2018 (ungeprüft)	31. März 2017 (ungeprüft)	31. Dezember 2017 (geprüft)
Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit				
Periodenergebnis		12.834	11.275	367.512
Abzüglich:				
Abschreibungen		111	111	452
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien	5A	2.729	1.437	(383.638)
Finanzergebnis	7D	6.727	4.575	28.007
Ertragsteueraufwand		552	1.208	68.035
Anteilsbasierte Vergütung		138	148	564
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(769)	(1.438)	(4.727)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		853	485	(3.148)
Veränderung der sonstigen Forderungen		(515)	(3.025)	(3.742)
Veränderung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien		2.521	3.488	12.830
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		(3.435)	(2.411)	1.408
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		(807)	1.870	4.163
Gezahlte Ertragsteuern		(301)	(124)	(864)
Nettozahlungsmittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit		20.638	17.599	86.852

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
		31. März 2018 (ungeprüft)	31. März 2017 (ungeprüft)	31. Dezember 2017 (geprüft)
Cashflows aus Investitionstätigkeit				
Erwerb von/Modernisierungsinvestitionen in Anlageimmobilien	5A	(15.707)	(6.046)	(189.182)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien	9A, 9B	(34.775)	(86.654)	(33.975)
Erwerb von Sachanlagen		(150)	(182)	(795)
Zinseinnahmen		-	-	3
Erwerb von Tochtergesellschaften ohne deren Zahlungsmittel	4	(14.483)	(4.699)	(280.542)
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(646)	(14)	9.453
Nettozahlungsmittelabfluss aus Investitionstätigkeit		(65.761)	(97.595)	(495.038)
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit				
Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen, netto	5C	-	-	396.185
Erhaltene langfristige Darlehen		7.695	-	114.606
Tilgung der langfristigen Darlehen	5D	(7.148)	(4.029)	(113.163)
Tilgung der kurzfristigen Darlehen		(6.417)	(2.313)	(13.385)
im Voraus fällige für Kreditfazilitäten gezahlte Gebühren	5D	(715)	-	-
Gezahlte Zinsen		(4.626)	(5.366)	(18.103)
Zahlungen aus der Begleichung von derivativen Finanzinstrumenten		(10)	-	-
Ausgeschüttete Dividende		-	-	(19.845)
Nettozahlungsmittelzufluss(-abfluss) aus Finanzierungstätigkeit		(11.221)	(11.708)	346.295
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Berichtsperiode		(56.344)	(91.704)	(61.891)
Liquide Mittel am Anfang der Periode		121.530	183.421	183.421
Liquide Mittel am Ende der Periode		65.186	91.717	121.530

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses verkürzten Konzernabschlusses.

VERKÜRZTE KONZERN- EIGENKAPITALVERÄNDE- RUNGSRECHNUNG

In TEUR	Akti- enka- pital	Emissi- onsagio	Hed- ging- Rück- lagen	Kapital- rücklage aus Transak- tionen mit Mehrheits- aktionär	Gewinn- rückla- gen	Summe	Anteile nicht beherr- schen- der Gesell- schafter	Summe Eigenka- pital
Für den am 31. März 2018 endenden 3-Monatszeitraum (ungeprüft)								
Stand zum 1. Jan. 2018	55	498.607	(1.036)	331.674	966.090	1.795.390	36.103	1.831.493
Gesamtergebnis in der Periode								
Periodenergebnis	-	-	-	-	12.526	12.526	308	12.834
Sonstiges Gesamtergebnis in der Periode, nach Steuern	-	-	225	-	-	225	-	225
Gesamtergebnis in der Periode	-	-	225	-	12.526	12.751	308	13.059
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 5E)	-	-	-	(198)	-	(198)	-	(198)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	138	138	-	138
Stand zum 31. März 2018	55	498.607	(811)	331.476	978.754	1.808.081	36.411	1.844.492

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses verkürzten Konzernabschlusses.

In TEUR	Akti- enka- pital	Emissi- onsagio	Hed- ging- Rück- lagen	Kapital- rücklage aus Transak- tionen mit Mehrheits- aktionär	Gewinn- rückla- gen	Summe	Anteile nicht beherr- schen- der Gesell- schafter	Summe Eigenka- pital
Für den am 31. März 2017 endenden 3-Monatszeitraum (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

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses verkürzten Konzernabschlusses.

ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

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 Immobilienportfolio, das vorwiegend aus Wohnimmobilien in Berlin (Deutschland) besteht, und veräußert einzelne Einheiten als separate Eigentumswohnungen.

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 notierten Unternehmen.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft zum 31. März 2018 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 2017 zu verstehen.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde in Euro (EUR) aufgestellt; sofern nicht ander-

In TEUR	Akti- enka- pital	Emissi- onsagio	Hed- ging- Rück- lagen	Kapital- rücklage aus Transak- tionen mit Mehrheits- aktionär	Gewinn- rückla- gen	Summe	Anteile nicht beherr- schen- der Gesell- schafter	Summe Eigenka- pital
Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2017 (geprüft)								
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								
Jahresüberschuss	-	-	-	-	355.970	355.970	11.542	367.512
Sonstiges Gesamtergebnis im Berichtsjahr, nach Steuern	-	-	1.276	-	-	1.276	2	1.278
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr	-	-	1.276	-	355.970	357.246	11.544	368.790
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 5E)	-	-	-	(4.520)	-	(4.520)	-	(4.520)
Ausgeschüttete Dividende	-	(913)	-	-	(18.932)	(19.845)	-	(19.845)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	10	554	564	-	564
Stand zum 31. Dez. 2017	55	498.607	(1.036)	331.674	966.090	1.795.390	36.103	1.831.493

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses verkürzten Konzernabschlusses.

weitig 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 15. Mai 2018 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 2017 nicht geändert.

Ziffer 3 – Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Mit Ausnahme der unten in Anhang Ziffer 3A beschriebenen Methoden hat der Konzern in diesem verkürzten Konzernzwischenabschluss die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2017 angewandt. Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernjahresabschluss des Konzerns für das am 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr zu lesen.

A. ERSTMALIGE ANWENDUNG NEUER ODER GEÄNDERTER STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Seit dem 1. Januar 2018 wendet der Konzern die im Folgenden beschriebenen neuen oder überarbeiteten Standards an:

- IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Der Konzern wendet seit dem 1. Januar 2018 erstmalig den International Financial Reporting Standard 15 („IFRS 15“ oder der „Standard“) an, der die Erfassung von Umsatzerlösen regelt.

Hierbei richtet sich der Konzern nach dem kumulativen Ansatz, was sich in einer Anpassung der Gewinnrücklagen zum 1. Januar 2018 niederschlägt und ohne Anpassung der Vergleichsinformationen erfolgt.

Der Standard führt ein neues fünfstufiges Modell zur Umsatzrealisierung aus Verträgen mit Kunden ein:

- (1) Identifizierung des Vertrags mit einem Kunden
- (2) Identifizierung der separaten Leistungsverpflichtungen innerhalb des Vertrags
- (3) Bestimmung des Transaktionspreises
- (4) Allokation des Transaktionspreises auf die vertraglich vereinbarten separaten Leistungsverpflichtungen
- (5) Umsatzrealisierung bei Erfüllung einzelner Leistungsverpflichtungen

Der Konzern erfasst die Umsatzerlöse sobald der Kunde Kontrolle über die versprochenen Güter oder Dienstleistungen erhält. Die Bewertung der Umsatzerlöse erfolgt nach Maßgabe der Gegenleistung, die der Konzern im Austausch für die dem Kunden versprochenen Güter oder Dienstleistungen erwartet, ausgenommen Beträge, die für Dritte erhoben werden.

Im Falle von Projekten, die auf Basis eines Vertrags ausgeführt werden, wenn eine wesentliche Dienstleistung erbracht wird, die die verschiedenen Waren und Dienstleistungen in ein integriertes Ergebnis eingliedert, identifiziert der Konzern eine Leistungsverpflichtung.

In allen anderen Fällen, identifiziert der Konzern mehr als eine Leistungsverpflichtung.

Im Rahmen der erstmaligen Anwendung des Standards hat der Konzern sich für die folgenden Anwendungswege entschieden:

- (1) Die Erfassung der kumulierten Auswirkungen des Standards ausschließlich für Verträge, die am Tag des Übergang noch nicht abgeschlossen waren und
- (2) Eine Untersuchung der kumulierten Auswirkungen von Veränderungen der Verträge, die vor dem Tag der ersten Anwendung vorgenommen wurden, anstatt jede Veränderung im Einzelnen zu analysieren.

Die Anwendung von IFRS 15 hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

- IFRS 9 (2014) Finanzinstrumente

Seit dem ersten Quartal 2018 wendet der Konzern IFRS 9 (2014) Finanzinstrumente („IFRS 9“ oder der „Standard“) an, der IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung ersetzt („IAS 39“). Außerdem wendet der Konzern seit diesem Zeitpunkt auch die Änderung an IFRS 9 Finanzinstrumente: Vorzeitig kündbare finanzielle Vermögenswerte mit negativer Vorfälligkeitsentschädigung an.

Der Konzern wendet den Standard und die Änderung an dem Standard seit dem 1. Januar 2018 ohne eine Anpassung der Vergleichsinformationen an. Hiervon ausgenommen sind nur Anpassungen, die gemäß dem Standard für bestimmte Sicherungsgeschäfte bezüglich der Summe der Gewinnrücklagen und sonstigen Eigenkapitalkomponenten zum Datum der Erstanwendung erforderlich waren.

Die Anwendung von IFRS 9 hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

- Änderung an IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Übertragung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Änderung stellt klar, dass ein Unternehmen eine Immobilie dann und nur dann in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen kann, wenn es Belege für eine Nutzungsänderung gibt. Die Nutzungsänderung besteht darin, dass die Immobilie die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllt oder nicht mehr erfüllt. Die Änderung stellt klar, dass eine Änderung der Absichten der Unternehmensleitung in Bezug auf die Nutzung der Immobilie für sich genommen kein Beleg für eine Nutzungsänderung ist. Die Änderung legt auch fest, dass die Liste von Belegen für eine Nutzungsänderung in Paragraph 57 von IAS 40 eine nicht abschließende Liste von Beispielen ist.

Die Änderung wird prospektiv angewendet.

Die Anwendung der Änderung hatte keine Auswirkungen auf den Abschluss, könnte sich jedoch auch auf die Klassifizierung von Vermögenswerten auswirken, die aufgrund zukünftiger Nutzungsänderungen als Anlageimmobilie klassifiziert oder nicht mehr als Anlageimmobilie klassifiziert werden könnten.

B. NEUE IFRS GRUNDSÄTZE UND INTERPRETATIONEN, DIE NOCH NICHT ÜBERNOMMEN WURDEN

- IFRS 16, Leasingverhältnisse

Der Konzern hat begonnen, die Auswirkungen der Anwendung des Standards zu prüfen, und ist zu dem Schluss gekommen, dass IFRS 16 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss haben wird.

Ziffer 4 – Konsolidierungskreis

Im ersten Quartal 2018 übernahm der Konzern im Rahmen einer Transaktion zum Gesamtpreis von 17,4 Millionen EUR 94,9% der ausgegebenen Anteile von drei deutschen Unternehmen, die jeweils ein

Gebäude mit Eigentumswohnungen und drei Wohnimmobilien in Berlin halten. Die Gebäude bestanden zum Übernahmedatum aus 99 Wohneinheiten und 6 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 6.100 m². Der Erwerb wurde als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten und nicht als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 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 (ungeprüft)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	134
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	13
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	5.651
Anzahlungen für Anlageimmobilien ⁽¹⁾	2.437
Anlageimmobilien ⁽²⁾	12.591
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(658)
Bankdarlehen ⁽³⁾	(2.498)
Sonstige Finanzverbindlichkeiten ⁽⁴⁾	(258)
Gegenleistung insgesamt	17.412
Bereits in 2017 gezahlte Gegenleistung	(2.750)
Nach der Berichtsperiode zu zahlende Gegenleistung ⁽⁵⁾	(45)
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	(134)
Nettocashflow aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	14.483

(1) Während der Berichtsperiode wurde der Erwerb einer weiteren Wohnimmobilie zu einem Gesamtpreis von 5,6 Millionen EUR abgeschlossen. Der beizulegende Zeitwert des Gebäudes belief sich zum Übernahmedatum auf 5.250 TEUR. Das Gebäude beinhaltet 33 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 2.000 m².
 (2) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien belief sich zum Übernahmedatum auf 12.500 TEUR. Daher wurden nach dem Erwerb des zusätzlichen Gebäudes (siehe Anhang Ziffer 1 oben) Anschaffungskosten von rund 0,5 Millionen EUR unter dem Posten Veränderung der Zeitwerte von Anlageimmobilien in der verkürzten Konzern-Gewinn- und -verlustrechnung erfasst (ca. 3% des Gesamtpreises).
 (3) Die Bankdarlehen wurden während der Berichtsperiode zurückgezahlt.
 (4) Sonstige Finanzverbindlichkeiten beziehen sich auf eine Verkaufsoption, die auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter gewährt wurde (siehe Anhang Ziffer 5E).
 (5) Die zu zahlende Gegenleistung bezieht sich auf Transaktionskosten, die nach der Berichtsperiode in Rechnung gestellt werden.

Ziffer 5 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischenbilanz

A. ANLAGEIMMOBILIEN

In TEUR	31. März 2018 (ungeprüft)	31. März 2017 (ungeprüft)	31. Dezember 2017 (geprüft)
Stand zum 1. Jan.	3.271.298	2.278.935	2.278.935
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften (siehe Anhang Ziffer 4)	14.191	5.115	411.539
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	20.788	12.022	169.895
Modernisierungsinvestitionen	9.304	5.829	31.021
Umgliederung von Anlageimmobilien in zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	-	-	(3.730)
Wertberichtigungen	(2.729)	(1.437)	383.638
Stand zum 31. März	3.312.852	2.300.464	3.271.298

Seit dem 31. Dezember 2017 hat sich unser Bestand an Anlageimmobilien erhöht. Dies liegt an dem Erwerb der ausgegebenen Anteile an deutschen Unternehmen zu einem Gesamtpreis von 14,2 Millionen EUR (siehe Anhang Ziffer 4) und einem zusätzlichen Erwerb im Rahmen des Share Deals (siehe Anhang Ziffer 4(1)) sowie zwei weiteren Erwerben in den ersten drei Monaten des Jahres 2018 von insgesamt 112 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten in Berlin zu einem Gesamtpreis von 20,8 Millionen EUR. Dieser Preis enthält auch Transaktionskosten und Grunderwerbssteuer in Höhe von 2,2 Millionen EUR, die im Posten Veränderung der Zeitwerte von Anlageimmobilien in der verkürzten Konzern-zwischengewinn- 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 2018 wurde, basierend auf den Bewertungen zum 31. Dezember 2017, 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 Be-

wertungen laufend überprüft. Nach Einschätzung der Gesellschaft haben sich die Parameter, die bei der Bewertung zum 31. Dezember 2017 verwendet wurden, nicht wesentlich geändert.

Die Bewertungen beruhen auf dem Discounted-Cash-flow-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.

Der aktuelle durchschnittliche Kapitalisierungszinssatz beträgt 3,1% und wurde als Quotient aus dem Nettobetriebsergebnis (Net Operating Income – NOI) für den letzten Monat der Berichtsperiode auf annualisierter Basis und dem beizulegenden Zeitwert ermittelt (zum 31. März 2017: 3,5% und zum 31. Dezember 2017: 3,0%).

B. ZU HANDELSZWECKEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Im 3-Monatszeitraum bis zum 31. März 2018 veräußerte der Konzern 17 Eigentumswohnungseinheiten für eine Gegenleistung von insgesamt 3,7 Millionen EUR (im ersten Quartal 2017: 24 Einheiten für 4,8 Millionen EUR und im Gesamtjahr 2017: 84 Einheiten für 20 Millionen EUR). Die Gegenleistung wird in der verkürzten Konzernzwischenbilanz- und -verlustrechnung unter Umsatzerlöse ausgewiesen.

Während des Berichtszeitraums erwarb der Konzern ein neues Gebäude in Berlin mit 24 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten für einen Gesamtpreis von 5,7 Millionen EUR. Für weitere Informationen zu den in der Berichtsperiode neu erworbenen zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien wird auf Anhang Ziffer 4 verwiesen.

C. ANLEIHEN

Zum 20. Juli 2017 platzierte die Gesellschaft unbesicherte, fest verzinsliche Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. 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 wird in erster Linie zur Finanzierung zukünftiger Zukäufe verwendet.

Die Gesellschaft verpflichtet sich, nach der Emission der Anleihe keine Finanzschulden aufzunehmen, und wird zudem sicherstellen, dass ihre Tochtergesellschaften nach der Emission der Anleihe keine Finanzschulden aufnehmen werden (mit Ausnahme der Refinanzierung bestehender Finanzverschulden), die unverzüglich nach der effektiven Aufnahme solcher zusätzlicher Finanzschulden (unter Berücksichtigung der Reinerlöse einer solchen Aufnahme) den folgenden Prüfungen nicht standhalten: (i) Beleihungsquote (Loan-to-Value Ratio, LTV) ≤ 60%, (ii) Quote der gesicherten Darlehen (Secured Loan-to-Value Ratio) ≤ 45%; (iii) Quote der unbelasteten Vermögenswerte (Unencumbered Asset Ratio) ≥ 125% und (iv) Zinsdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio, ICR) ≥ 1,8.

Zum 31. März 2018 kommt die Gesellschaft allen Verpflichtungen aus den Covenants in vollem Umfang nach.

D. SONSTIGE DARLEHEN UND AUSLEIHUNGEN

Die Darlehen und Ausleihungen haben seit dem 31. Dezember 2017 zugenommen. Dies liegt im Wesentlichen an den folgenden Umständen:

Am 22. März 2018 erhielt der Konzern ein Bankdarlehen für 7,7 Millionen EUR, unter anderem für die Finanzierung bestehender Vermögenswerte. Der Festzins für das neue Darlehen beläuft sich auf 1,49% pro Jahr für eine Laufzeit von 7 Jahren.

Am 9. März 2018 unterzeichnete der Konzern eine revolvingende Kreditfazilität über 200 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 2 Jahren und 2 Verlängerungsoptionen für jeweils 1 Jahr. Die dazugehörigen im Voraus zu zahlenden Gebühren wurden unter dem Rechnungsabgrenzungsposten in der Bilanz erfasst und werden über vier Jahre abgeschrieben. Zum Zeitpunkt der Freigabe dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses hat der Konzern die revolvingende Kreditfazilität nicht in Anspruch genommen.

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

Zum 31. März 2018 kommt der Konzern seinen Verpflichtungen aus den bestehenden Darlehensverträgen gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten (einschließlich Covenants) in vollem Umfang nach.

Zum 31. März 2018 belief sich der durchschnittliche Effektivzins der Darlehen und Ausleihungen unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix auf 1,9% pro Jahr (zum 31. März 2017: 2,1% und zum 31. Dezember 2017: 1,9%). Die durchschnittliche Laufzeit der Bankdarlehen ist 4,7 Jahre (zum 31. März 2017: 5 Jahre und zum 31. Dezember 2017: 5 Jahre).

E. SONSTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

In Verbindung mit den Kaufverträgen über 94%–94,9% der Anteile an deutschen und luxemburgischen Immobilienholdings traf die Gesellschaft Vereinbarungen mit der ADO Group über den Erwerb der verbleibenden 5,1%–6% der Anteile an diesen deutschen und luxemburgischen 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. Aufgrund von Gewinnabführungsverträgen hat die ADO Group Anspruch auf eine jährliche Ausgleichszahlung für ihre Beteiligung an den deutschen Immobilienholdings. Die Gesellschaft hat die oben genannte Verkaufsoption und die Ausgleichszahlung als finanzielle Verbindlichkeit erfasst, deren beizulegender Zeitwert zu jedem Bilanzstichtag ermittelt wird; die Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte werden hingegen im Eigenkapital erfasst. Die verkürzte Konzernzwischenbilanz enthält in Bezug auf die Verkaufsoption und die Ausgleichszahlung die folgenden Salden:

In TEUR	31. März 2018 (ungeprüft)	31. März 2017 (ungeprüft)	31. Dezember 2017 (geprüft)
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Ausgleichszahlung	867	414 ^(*)	867
Langfristige Verbindlichkeiten			
Ausgleichszahlung	772	620 ^(*)	772
Verkaufsoption	26.922	14.550 ^(*)	26.466
Summe	28.561	15.584	28.105

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsdaten.

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 2017 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 2018 (ungeprüft)		31. März 2017 (ungeprüft)		31. Dezember 2017 (geprüft)	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Anleihen	396.531	398.340	-	-	396.396	404.056
Variabel verzinsliche Darlehen und Ausleihungen ^(*)	75.742	78.214	88.409	91.532	83.460	85.751
Fest verzinsliche Darlehen und Ausleihungen ^(*)	947.901	948.959	810.112	823.389	943.263	944.092
Summe	1.420.174	1.425.513	898.521	914.921	1.423.119	1.433.899

(*) 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 2018 (ungeprüft)		31. März 2017 (ungeprüft)		31. Dezember 2017 (geprüft)	
	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte ⁽¹⁾	-	5.416	-	3.939	-	5.359
Derivative Finanzverbindlichkeiten ⁽²⁾	2.718	-	3.679	-	2.985	-
Sonstige Finanzverbindlichkeiten ⁽³⁾	-	28.561	-	15.584	-	28.105

(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 Finanzverbindlichkeiten beziehen sich auf eine der ADO Group gewährte Verkaufsoption und eine jährliche Ausgleichszahlung (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 verkürzten Konzernzwischenrechnung

A. UMSATZERLÖSE

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das
	31. März 2018 (ungeprüft)	31. März 2017 (ungeprüft)	Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2017 (geprüft)
Nettomietserträge	29.802	23.959	103.300
Verkauf von Eigentumswohnungen	3.665	4.801	19.671
Erträge aus Gebäudediensten	1.530	1.346	5.881
Summe	34.997	30.106	128.852

B. BETRIEBSKOSTEN

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das
	31. März 2018 (ungeprüft)	31. März 2017 (ungeprüft)	Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2017 (geprüft)
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen	2.397	1.919	7.995
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	417	108	1.409
Verkauf von Eigentumswohnungen – Kosten	3.114	4.062	15.760
Immobilienbetrieb und -instandhaltung	2.925	2.662 ^(*)	11.010
Summe	8.853	8.751	36.174

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsdaten.

C. VERÄNDERUNG DER ZEITWERTE DER ANLAGEIMMOBILIEN

Wie in den Anhang Ziffern 5A und 4 oben beschrieben, hat der Konzern im ersten Quartal des Jahres 2018 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 2,7 Millionen EUR, die ausschließlich auf die Auswirkungen der Transaktionskosten und der Grunderwerbssteuer zurückzuführen ist, und im ursprünglichen Buchwert dieser Anlageimmobilien enthalten war.

D. FINANZERGEBNIS

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das
	31. März 2018 (ungeprüft)	31. März 2017 (ungeprüft)	Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2017 (geprüft)
Zinsen für Anleihen	1.619	-	2.824
Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen	4.910	4.361	18.279
Einmalige Refinanzierungsaufwendungen	-	-	6.741
Sonstige Nettofinanzaufwendungen	198	214	163
Summe	6.727	4.575	28.007

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 2017 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.

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum 31. März 2018 (ungeprüft)		
	Wohnimmobilien- Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	31.091	241	31.332
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	3.665	3.665
Konsolidierte Umsatzerlöse	31.091	3.906	34.997
Rohortrag des berichtspflichtigen Segments	25.437	707	26.144
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(3.302)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			(2.729)
Finanzerträge			57
Finanzaufwendungen			(6.784)
Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern			13.386
Ertragsteueraufwand			(552)

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum 31. März 2017 (ungeprüft)		
	Wohnimmobilien- Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	25.057	248	25.305
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	4.801	4.801
Konsolidierte Umsatzerlöse	25.057	5.049	30.106
Rohortrag des berichtspflichtigen Segments	20.464^(*)	891	21.355^(*)
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(2.860 ^(*))
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			(1.437)
Finanzerträge			179
Finanzaufwendungen			(4.754)
Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern			12.483
Ertragsteueraufwand			(1.208)

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsdaten.

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2017 (geprüft)

In TEUR	Wohnimmobilien- Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	108.303	878	109.181
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	19.671	19.671
Konsolidierte Umsatzerlöse	108.303	20.549	128.852
Rohhertrag des berichtspflichtigen Segments	88.368	4.310	92.678
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(12.762)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			383.638
Finanzerträge			1.602
Finanzaufwendungen			(29.609)
Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern			435.547
Ertragsteueraufwand			(68.035)

Ziffer 9 – Nachtragsbericht

A. Nach dem Bilanzstichtag schloss der Konzern eine Transaktion für die Übernahme von 94% der ausgegebenen Aktien einer niederländischen Gesellschaft ab, die einen Wohnimmobilienkomplex in Berlin hält. Die gesamte Gegenleistung belief sich auf 160,4 Millionen EUR (einschließlich ca. 2% Transaktionskosten). Der Gebäudekomplex besteht aus 832 Wohneinheiten und 24 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 66.000 m². Zum Zeitpunkt der Akquisition belief sich die jährliche Nettokaltmiete aus der neu erworbenen Immobilie auf insgesamt 5,6 Millionen EUR. Zum 31. März 2018 leistete der Konzern für die oben genannte Transaktion eine Anzahlung in Höhe von 15,7 Millionen EUR, die als Anzahlung für Anlageimmobilien gebucht wurde.

B. Zusätzlich zur bereits genannten Transaktion erwarb der Konzern im Rahmen von 12 verschiedenen Transaktionen, die nach der Berichtsperiode abgeschlossen wurden, 26 Immobilien (teils zunächst als Asset-Deals und teils als Share-Deals bewertet), die insgesamt 511 Wohneinheiten und 97 Gewerbeeinheiten in Berlin umfassen. Der Bruttokaufpreis für 100% der erworbenen Vermögenswerte betrug 107,9 Millionen EUR. Zum Zeitpunkt der Akquisition belief sich die jährliche Nettokaltmiete aus den neuen Immobilien auf insgesamt 3,7 Millionen EUR. Zum 31. März 2018 leistete der Konzern für die oben genannten Transaktionen eine Anzahlung in Höhe von 37,1 Millionen EUR, die als Anzahlungen für Anlageimmobilien gebucht wurden.

C. Nach dem Bilanzstichtag hat der Konzern ein Commercial Paper Programm mit einem Maximalvolumen von 500 Millionen EUR aufgelegt, mit dem kurzfristig finanzielle Mittel mit einer maximalen Laufzeit von 364 Tagen aufgenommen werden können. Im Rahmen des Commercial Paper Programms gab der Konzern in acht separaten Tranchen Commercial Papers für insgesamt 150 Millionen EUR aus. Die einzelnen Tranchen wurden mit einem negativen Zinssatz zwischen -0,09% und -0,20% und einer Laufzeit zwischen einem und sechs Monaten ausgegeben.

D. Am 19. März 2018 brachte der Verwaltungsrat der Gesellschaft bei der ordentlichen Hauptversammlung den Vorschlag ein, eine Dividende in Höhe von 26,5 Millionen EUR (0,60 EUR je Aktie) auszuschütten. Die ordentliche Hauptversammlung findet am 19. Juni 2018 statt.



1

18. Juni 2018

Ex-Dividenden-Tag

19. Juni 2018

Hauptversammlung

19. Juni 2018

Dividendenstichtag

20. Juni 2018

Ausschüttung der Dividende

15. August 2018

Veröffentlichung Quartalsfinanzbericht Q2

14. November 2018

Veröffentlichung Quartalsfinanzbericht Q3

IMPRESSUM



ADO Properties S.A.

1B Heienhaff
L-1736 Senningerberg
Großherzogtum Luxemburg

Investor Relations

T +352 26 493 412
F +352 27 860 722
M ir@ado.properties
W www.ado.properties

Konzept & Koordination

Julia Hasinski
Abteilungsleiterin PR & Marketing
ADO Properties GmbH

Design & Content-Konzeption

brandcooks GmbH, Hamburg, Zürich, Kapstadt

Miniatur-Art & Fotografie

brandcooks GmbH, Hamburg, Zürich, Kapstadt



WOHNUNGEN
ZU VERMIETEN!

030 403 907 - 900

ADG

www.adg.berlin

efm