



The background is a solid blue color. On the left, there is a large, dark blue 3D geometric shape resembling a stylized letter 'A' or a cube. To its right, there are several stylized trees: one with a triangular canopy, one with a circular canopy, and another with a circular canopy. The text is positioned on the right side of the page, overlaid on the blue background.

**„Jede Krise birgt eine Chance“  
– diesen Satz haben Sie in  
der letzten Zeit vermutlich  
ebenso häufig gehört wie wir.  
Er wird deshalb so oft zitiert,  
weil er wahr ist. Wir sind stolz  
darauf, dass sich unser neues  
Geschäftsmodell in diesen  
herausfordernden Zeiten als  
besonders widerstandsfähig  
beweist: Im ersten Quartal  
2020 war ADO gleich von  
zwei Herausforderungen  
betroffen. Genau jetzt zeigt  
sich, dass unsere strategischen  
Entscheidungen im letzten  
Quartal 2019 goldrichtig waren.  
Davon berichten wir Ihnen gern  
auf den folgenden Seiten.**

# INHALT

## ADO PROPERTIES S.A.

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

## KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

- 16 Grundlagen des Konzerns
- 29 Wirtschaftsbericht
- 36 Wesentliche Ereignisse in der  
Berichtsperiode und Nachtragsbericht
- 40 Prognosebericht
- 41 Risikobericht
- 44 Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

## VERKÜRZTER KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS

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

## FINANZKALENDER & IMPRESSUM

75

# Kenn- zahlen <sup>Q1</sup>

## Gewinn- und Verlustrechnung

IN TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Ge- schäftsjahr bis zum
	31. MÄRZ 2020	31. MÄRZ 2019	31. DEZ. 2019
Erträge aus Vermietung	29.434	35.696	141.572
EBITDA aus Vermietung	17.706	23.860	91.997
EBITDA-Marge aus Vermietung	63,5 %	70,9 %	68,6 %
EBITDA gesamt	18.419	24.499	93.806
FFO 1 (aus Vermietung)	11.457	16.716	63.173
AFFO (aus Vermietung)	10.745	12.456	51.525
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	12.170	17.355	64.982

## Weitere Kennzahlen

WOHNIMMOBILIEN	31. MÄRZ 2020	31. DEZ. 2019
Gewichtete monatliche Durchschnittsmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	7,29 EUR	7,39 EUR
Gesamtleerstandsquote	2,7 %	2,7 %
Anzahl der Einheiten	16.248	16.255
Mietwachstum	2,5 % <sup>(*)</sup>	5,0 %

(\*) 3,3% inklusive Gewerbeeinheiten.

## Bilanz

IN TEUR	31. MÄRZ 2020	31. DEZ. 2019
Beizulegender Zeitwert der Immobilien	3.665.116	3.663.723
Beleihungsquote (LTV)	29,4 %	27,0 %
EPRA-NAV	2.824.292	2.905.699
EPRA-NAV je Aktie (EUR)	63,91	65,80

# Management Letter

## Sehr geehrte Investoren,

durch den Ausbruch von COVID-19 waren die letzten Wochen turbulent. Nicht nur für ADO und Berlin, sondern auch für ganz Deutschland und die restliche Welt. Doch trotz der aktuellen Ungewissheit zeigt sich ADO widerstandsfähig und optimal positioniert, um den gegenwärtigen Turbulenzen standzuhalten.

Dank des erfolgreichen Unternehmenszusammenschlusses mit ADLER Real Estate am 9. April 2020 konnte ADO die Größe und die Diversifizierung des Portfolios bundesweit deutlich erhöhen und gleichzeitig den Anteil von gewerblichen Mietern reduzieren. Dieser Zusammenschluss hat nicht nur unser Wachstum zu einer der größten Immobiliengesellschaften in Deutschland erheblich beschleunigt; die weiter oben ausgeführten Vorteile der Transaktion stellen zudem sicher, dass wir dem Gegenwind von COVID-19 deutlich besser entgegenstehen. Diese Entwicklung erfüllt uns mit großem Stolz – zudem bestätigen die aktuellen Marktbedingungen, dass diese Entscheidung zum richtigen Zeitpunkt getroffen wurde.

Der Ausbruch von COVID-19 brachte beispiellose Herausforderungen mit sich und wir haben entschiedene Maßnahmen ergriffen, um die Sicherheit unserer Mieter, Mitarbeiter und Geschäftspartner zu gewährleisten. So haben wir

gemäß den Richtlinien der Bundesregierung den im Verwaltungsbereich tätigen Mitarbeitern unseres Unternehmens empfohlen, von zu Hause aus zu arbeiten und dafür konzertierte Anstrengungen unternommen, um die hierfür erforderlichen Infrastrukturen zur Verfügung zu stellen.

Als Ergebnis unseres Bestrebens, die Digitalisierung unserer Dienstleistungen und Strukturen kontinuierlich voranzutreiben, konnten wir sicherstellen, dass der Kontakt zu unseren Mietern weitestmöglich auf digitalem Weg erfolgt. In Fällen, in denen ein tatsächlicher Kontakt von Angesicht zu Angesicht unumgänglich ist, beispielsweise bei Besichtigungen, stellen unsere Mitarbeiter sicher, dass alle notwendigen Sicherheits- und Hygienevorschriften eingehalten werden.

Für Mieter, die aufgrund des Coronavirus in finanzielle Schwierigkeiten geraten, finden wir Lösungen im Rahmen der aktuellen Gesetzgebung, die bis zum 30. Juni 2020 in Kraft bleibt. Bislang sind jedoch nur begrenzte finanzielle Auswirkungen durch COVID-19 zu spüren.

**„Dank des erfolgreichen Unternehmenszusammenschlusses mit ADLER Real Estate konnte ADO den Umfang und die Diversifizierung des Portfolios bundesweit deutlich erhöhen und gleichzeitig das Engagement bei gewerblichen Mietern reduzieren.“**

Maximilian  
Rienecker  
CO-CEO

Thierry  
Beaudemoulin  
CO-CEO

Ende April beliefen sich die ADO-Mietstundungen auf ca. 220.000 EUR, was 2 % der gesamten Monatsmieten entspricht und fast ausschließlich unseren gewerblichen Portfolios entstammt. Da ADO über stabile Finanzierungsstrukturen und

**„Wir freuen uns zudem darüber, dass unsere strategische Partnerschaft mit Consus erfolgreich voranschreitet: Im Januar 2020 unterzeichneten wir einvernehmlich eine unverbindliche Absichtserklärung zum Erwerb des Hamburger Holstenquartiers, einem einzigartigen Entwicklungsprojekt im Herzen von Altona-Nord.“**

eine starke Liquiditätsposition verfügt, gehen wir davon aus, dass die Pandemie keine signifikanten Auswirkungen auf den FFO für 2020 haben wird.

Am 23. Februar 2020 trat der Berliner Mietendeckel in Kraft. Durch den Unternehmenszusammenschluss mit ADLER Real Estate, der die Diversifizierung

unseres Portfolios deutlich erhöhte, sind nur 29 % unserer Gesamtmieteinnahmen von der Berliner Verordnung betroffen. Auf dieser Grundlage gehen wir davon aus, dass der Mietendeckel den FFO für 2020 um 1 Mio. EUR senken und den FFO im Jahr 2021 mit 9 Mio. EUR negativ beeinflussen wird. Als erfreuliche Entwicklung lässt sich bemerken, dass der Berliner Mietendeckel aktuell dem Bundesverfassungsgericht zur endgültigen Entscheidung vorliegt. Wir sind nach wie vor der Ansicht, dass der Mietendeckel verfassungswidrig ist und kein geeignetes Mittel darstellt, um die Wohnungsnot in Deutschland zu beheben.

Deshalb werden wir die Klage und deren Ausgang genauestens verfolgen.

Wir freuen uns zudem darüber, dass unsere strategische Partnerschaft mit Consus erfolgreich voranschreitet: Im Januar 2020 unterzeichneten wir einvernehmlich eine unverbindliche Absichtserklärung zum Erwerb des Hamburger Holstenquartiers, einem einzigartigen Entwicklungsprojekt im Herzen des ehemals von der Holstenbrauerei genutzten Stadtteils Altona-Nord. Wir sind bestrebt, die Partnerschaft zwischen Consus und der gemeinsamen Gruppe zukünftig zu nutzen, um unsere Bemühungen zur Beseitigung des derzeitigen Ungleichgewichts im deutschen Wohnungsmarkt zu stärken.

Abschließend möchten wir die Gelegenheit nutzen, darauf hinzuweisen, dass Maximilian Rienecker, Co-CEO der ADLER Real Estate, vom ADO-Verwaltungsrat zum Co-CEO der ADO-Immobilien ernannt wurde und sein Amt am 9. April 2020 antrat. Als Mitglieder des neuen Senior Management Teams freuen wir uns, Ihnen diesen Quartalsbericht sowie die wichtigsten Zahlen und Entwicklungen des ersten Geschäftsquartals 2020 vorzulegen. Wir sind nach wie vor von der Widerstandsfähigkeit unseres Geschäftsmodells überzeugt und freuen uns darauf, die Integration der ADLER Real Estate in den kommenden Monaten voranzutreiben und gleichzeitig unserer Verpflichtung treu zu bleiben, für einen beständigen Wert für unsere Aktionäre zu sorgen.

Mit freundlichen Grüßen

CO-CEO



Thierry Beaudemoulin

CO-CEO



Maximilian Rienecker



# Der Aktienmarkt und die ADO-Aktie

## Die Aktie

### Aktiendaten (zum 31. März 2020)

1. Handelstag	23. Juli 2015
Zeichnungskurs	20,00 EUR
Kurs zum Ende Q1 2020	20,60 EUR
Höchster Kurs LTM	50,45 EUR
Tiefster Kurs LTM	13,00 EUR
Gesamtzahl der Aktien <sup>(*)</sup>	44,2 Mio.
ISIN	LU1250154413
WKN	A14U78
Symbol	ADJ
Gattung	Dematerialisierte Aktien
Streubesitz	66,75 %
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Prime Standard
Marktindex	SDAX
EPRA-Indexe	FTSE EPRA / NAREIT Global Index, FTSE EPRA / NAREIT Developed Europe Index, FTSE EPRA / NAREIT Germany Index

Bis zu

# 50 %

des FFO 1 Dividendenausschüttung

EUR

# 33,1 Mio.

Dividendenausschüttung in 2019

<sup>(\*)</sup> In dieser Zahl sind nur die notierten Aktien berücksichtigt und nicht die 27,7 Millionen Aktien, die per Kapitalerhöhung am 31. März 2020 neu geschaffen wurden.

## Wichtige Marktdaten

Die ADO-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. In dem am 31. März endenden 12-Monatszeitraum wurden die Aktien in einer Kursbandbreite zwischen 13,00 EUR und 50,45 EUR gehandelt. Die ADO-Aktie ist im SDAX der Deutschen Börse und den wichtigen Branchenindizes der EPRA-Indexfamilie notiert.

## Aktionärsstruktur

Die Gesamtzahl der im Umlauf befindlichen Aktien<sup>(\*)</sup> von ADO Properties S.A. („ADO“) beläuft sich auf 44,2 Millionen. Neben der ADO Group Ltd. als beherrschendem Aktionär mit einem Anteil von 33,25 % an der ADO Properties S.A. werden 66,75 % der Aktien im Streubesitz gehalten, hauptsächlich von institutionellen Investoren.

Mit dem erfolgreichen Abschluss des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für die ADLER Real Estate AG („ADLER Real Estate“) nach dem Ende der Berichtsperiode am 9. April 2020 hat die Gesellschaft 27,7 Millionen zusätzliche Aktien geschaffen, sodass sich die gesamte Anzahl der Aktien der Gesellschaft nunmehr auf 71,8 Millionen beläuft. Davon werden ca. 20,45 % von der ADO Group Ltd., einer 100%igen Tochtergesellschaft der ADLER Real Estate, gehalten.

<sup>(\*)</sup> In dieser Zahl sind nur die notierten Aktien berücksichtigt und nicht die 27,7 Millionen Aktien, die per Kapitalerhöhung am 31. März 2020 neu geschaffen wurden.

## Analystencoverage

Die ADO-Aktie befindet sich aktuell in der Research-Coverage neun verschiedener Analysten. Die Kursziele reichen von 15,00 EUR bis 39,40 EUR je Aktie mit einem durchschnittlichen Kursziel von 30,40 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 Internetseite der Gesellschaft zu finden.

## Dividendenpolitik

Die Dividendenpolitik der Gesellschaft sieht vor, jährlich eine Dividende in Höhe von ca. 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1) an die Aktionäre auszuschütten. Die Ausschüttung von Dividenden unterliegt der Beschlussfassung durch die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft.

# KONZERN- ZWISCHEN- LAGEBERICHT

## KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

- 16 Grundlagen des Konzerns
- 29 Wirtschaftsbericht
- 36 Wesentliche Ereignisse in der  
Berichtsperiode und Nachtragsbericht
- 40 Prognosebericht
- 41 Risikobericht
- 44 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

# Grundlagen des Konzerns

## Geschäftsmodell

Unser Geschäftsmodell konzentriert sich derzeit auf Asset und Property Management, Portfolio und Facility Management und die Identifizierung von Wohnobjekten, die Chancen zur Wertschöpfung durch Mieterhöhungen, Verringerung des Leerstands und Privatisierung von Eigentumswohnungen bieten. 17.620 Einheiten (davon 16.248 Wohneinheiten) liegen innerhalb der Stadtgrenzen Berlins. Unsere 319 operativ tätigen Mitarbeiter arbeiten alle in Berlin, um so viel Nähe wie möglich zu unseren Vermögenswerten und unseren Mietern zu gewährleisten. Hierbei konzentriert sich unsere Suche auf Wert- und Mietzuwächse in attraktiven Vierteln mit vielversprechenden Perspektiven. Der Großteil unseres Portfolios, ca. 45 %, befindet sich in zentralen Lagen, da die Nachfrage zunächst in diesen Stadtteilen anzog.

Am 15. Dezember 2019 gingen die Gesellschaft und ADLER Real Estate AG („ADLER Real Estate“)

eine Vereinbarung über einen Unternehmenszusammenschluss ein, um den Geschäftsbetrieb der ADLER Real Estate und deren Tochtergesellschaften mit dem Geschäftsbetrieb der ADO Properties S.A. nach einem öffentlichen Übernahmeangebot für alle Aktien der ADLER Real Estate zusammenzuschließen („Unternehmenszusammenschluss“). Nach dem erfolgreichen Abschluss des Unternehmenszusammenschlusses am 9. April 2020 wird unser Schwerpunkt darauf liegen, eine führende integrierte Wohnimmobiliengruppe zu werden, die in ganz Deutschland tätig ist. Wir werden nach wie vor Werte durch aktives Portfolio und Property Management und opportunistisches Wachstum durch strategische Akquisitionen schaffen und erweitern hierfür unseren Tätigkeitsbereich von Berlin auf Deutschland insgesamt.

Darüber hinaus schloss die Gesellschaft am 15. Dezember 2019 mit Consus Real Estate AG („Consus“) eine Vereinbarung über strategische Zusammen-

# 17.620

Einheiten

# 319

operativ tätige Mitarbeiter

arbeit, um 22,18 % der Consus-Aktien zu erwerben. Dieser Erwerb wurde im Dezember 2019 und Januar 2020 abgeschlossen. Die Gesellschaft erhält nun Zugang zu einer erfahrenen Entwicklungsplattform, die sich auf die neun großen deutschen Städte Berlin, Köln, Düsseldorf, Dresden, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart konzentriert und damit einen wertschaffenden Wachstumspfad für die Zukunft sichert. Ferner haben wir die Option auf den Kauf weiterer 51 % an Consus bis Juni 2021 erworben.

## Ziele und Strategie

Unsere Strategie ist auf die Errichtung einer voll integrierten Wohnimmobilienplattform ersten Ranges mit einem hochwertigen Portfolio, die Diversifizierung auf zentrale Standorte innerhalb Deutschlands sowie die Realisierung von anorganischem Wachstum ausgerichtet. Unser hochwertiges Berlin-Portfolio wird durch das deutschlandweite Portfolio der ADLER Real Estate ergänzt, das sich auf deutsche Städte mit attraktivem Renditepotenzial konzentriert.

Wir bleiben weiterhin auf die Mieterhöhung durch aktives Asset Management und gezielte Investitionen in die Modernisierung, Sanierung und Neupositionierung unserer Immobilien ausgerichtet und beobachten und antizipieren zeitgleich die Entwicklungen auf den verschiedenen Teilmärkten.

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

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

## Managementsystem

ADO Properties S.A. wird gemeinsam vom Verwaltungsrat und dem Senior Management Team des Unternehmens nach den in Luxemburg und Deutschland geltenden gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen 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 NNNAV 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 Schulden, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sie unter normalen Umständen realisiert werden, wie beispielsweise die beizulegenden Zeitwerte von Finanzderivaten und latente Steuern auf Bewertungsreserven auf Immobilien, werden daher nicht mitberücksichtigt. Auch zu Handelszwecken gehaltene Immobilien werden bei der Berechnung des EPRA-NAV mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

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

#### Berechnung des EPRA-NAV

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

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

#### = EPRA-NAV

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

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

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

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

Der Zweck des EPRA-NNNAV ist es, den Vermögenswert inklusive der Anpassungen der beizulegenden Zeitwerte für alle wichtigen Bilanzpositionen darzustellen, die im Rahmen des EPRA-NAV nicht zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen werden.

#### Berechnung des EPRA-NNNAV

##### EPRA-NAV

- (+) Beizulegender Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente<sup>2)</sup>
- (+) Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeiten<sup>4)</sup>
- (+) Latente Steuern

#### = EPRA-NNNAV

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

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

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

#### Berechnung des EBITDA (aus Vermietung)

##### Nettomietserträge

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

#### = EBT

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

6) Gemeinkosten entsprechen den „allgemeinen Verwaltungsaufwendungen“ aus der Gewinn- und Verlustrechnung ohne außerordentliche Aufwendungen und Abschreibungen.

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

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

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

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

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

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

##### EBITDA aus Vermietung

- (-) Nettozinsaufwand<sup>8)</sup>
- (-) Laufende Ertragsteuern<sup>10)</sup>

#### = FFO 1 (aus Vermietung)

10) Nur laufende Ertragsteuern aus Vermietung.

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

### Berechnung des AFFO (aus Vermietung)

FFO 1 (aus Vermietung)

(-) Instandhaltungsinvestitionen<sup>11)</sup>

**= AFFO (aus Vermietung)**

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

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

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

FFO 1 (aus Vermietung)

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

**= FFO 2 (inkl. Veräußerungen)**

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  
 (-) Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und Schulden von Veräußerungsgruppen (netto)  
 (-) Latente Steuern auf als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Verbindlichkeiten von Veräußerungsgruppen  
**= Nettofinanzverbindlichkeiten**  
 (/) Beizulegender Zeitwert der Immobilien<sup>12)</sup>

**= Beleihungsquote (LTV)**

12) 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.

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

## Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren Corporate Governance

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

Die Leerstandsquote setzt die leerstehenden Einheiten unserer Immobilien (in m<sup>2</sup>) ins Verhältnis zum gesamten Immobilienbestand (in m<sup>2</sup>). Wir berechnen die Leerstandsquoten für Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten gesondert. Sie dienen als Indikator für den aktuellen Stand der Vermietungsaktivitäten.

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

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

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

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

Die Corporate-Governance-Praktiken des Unternehmens unterliegen luxemburgischem Recht (insbesondere dem Luxemburger Gesellschaftsrecht) und der Satzung. Als luxemburgische Gesellschaft, die nur an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert ist, unterliegt die Gesellschaft keinen spezifischen Pflichtvorgaben im Hinblick auf seine Corporate Governance und hat auch nicht für die freiwillige Anwendung eines bestimmten Corporate Governance-Kodex optiert. Die Gesellschaft wendet nur die gemäß allgemeinem luxemburgischen Recht anwendbaren Corporate Governance-Regelungen an, die in Anbetracht der Art und Größe der Gesellschaft für angemessen und ausreichend erachtet werden.

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

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

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

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

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

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

### Geschäftsentwicklung

Die gute Geschäftsentwicklung unseres bestehenden Portfolios setzt sich trotz der schwierigen Marktbedingungen fort. Unsere Leerstandsquote ist aufgrund unserer Modernisierungsaktivitäten nach wie vor auf einem niedrigen Niveau von 2,7%. Aufgrund des Berliner Mietendeckels, der am 23. Februar 2020 in Kraft getreten ist, sind die durchschnittlichen Mieten des Wohnimmobilienportfolios zwar leicht auf 7,29 EUR pro m<sup>2</sup> gefallen; gleichzeitig sind jedoch die durchschnittlichen Mieten unseres Gewerbeportfolios auf 10,31 EUR pro m<sup>2</sup> angestiegen.

EUR

7,29

gewichtete monatliche  
Ø-Wohnmiete je m<sup>2</sup>

3,3 %

flächenbereinigtes Mietwachstum

EUR

29,4 Mio.

Erträge aus Vermietung

EUR

11,5 Mio.

FFO 1

2,7 %

Leerstandsquote

29,4 %

Beleihungsquote (LTV)

EUR

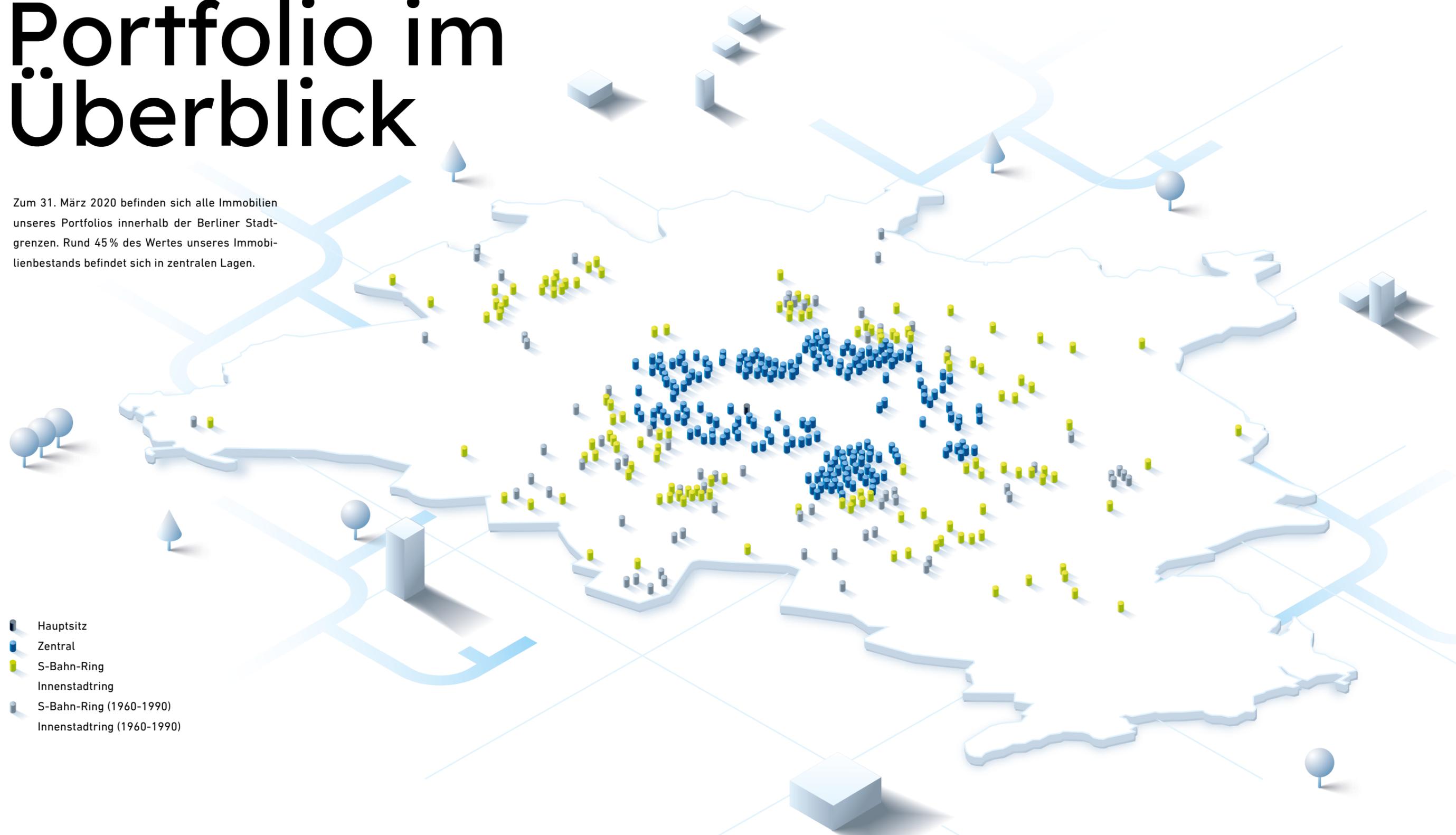
2.824 Mio.

EPRA-NAV



# Unser Portfolio im Überblick

Zum 31. März 2020 befinden sich alle Immobilien unseres Portfolios innerhalb der Berliner Stadtgrenzen. Rund 45% des Wertes unseres Immobilienbestands befindet sich in zentralen Lagen.



- Hauptsitz
- Zentral
- S-Bahn-Ring
- Innenstadttring
- S-Bahn-Ring (1960-1990)
- Innenstadttring (1960-1990)

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

	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960–1990)	Innenstadtring	Innenstadtring (1960–1990)	Summe
Beizulegender Zeitwert (in Mio. EUR)	1.674	537	758	342	354	3.665
Anzahl der Wohneinheiten	6.478	2.224	4.179	1.463	1.904	16.248
Gewichtete Ø-Miete (EUR/m <sup>2</sup> )	7,57	7,33	7,17	7,55	6,42	7,29
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>(**)</sup>	8,43	7,59	6,98	8,39	6,64	7,83
Belegung (physisch)	98,1 %	96,2 %	97,0 %	95,9 %	97,6 %	97,3 %
Mieterfluktuation (%) <sup>(***)</sup>	7,3 %	8,3 %	6,9 %	9,9 %	6,1 %	7,4 %

(\*) Mit Ausnahme des beizulegenden Zeitwerts gelten alle Zahlen nur für das Wohnimmobilienportfolio einschließlich der Mieten für möblierte Wohnungen.  
 (\*\*) Basierend auf den letzten 3 Monaten.  
 (\*\*\*) Letzte zwölf Monate (Last Twelve Months, LTM).

## Portfolioentwicklung

### Wohnimmobilien

	31. März 2020	31. Dez. 2019
Anzahl der Einheiten	16.248	16.255
Ø-Miete/m <sup>2</sup> /Monat	7,29 EUR	7,39 EUR
Leerstand	2,7 %	2,7 %

Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter ist seit Jahresbeginn auf 7,29 EUR gefallen, während die Leerstandsquote konstant geblieben ist.

EUR  
**16.248** **3.665 Mio.**

Wohneinheiten

beizulegender Zeitwert der Immobilien

### Gewerbeimmobilien

	31. März 2020	31. Dez. 2019
Anzahl der Einheiten	1.372	1.382
Ø-Miete/m <sup>2</sup> /Monat	10,31 EUR	10,04 EUR
Leerstand	3,2 %	3,6 %

Auch der gewerbliche Teil unseres Portfolios bestätigt den positiven Trend in Berlin. Die Mieten sind verglichen mit den Wohneinheiten höher und liegen inzwischen bei 10,31 EUR pro m<sup>2</sup>, was einem Anstieg von 0,27 EUR pro m<sup>2</sup> entspricht. Die Leerstandsquote der Gewerbeeinheiten ist seit Jahresbeginn um 40 Basispunkte auf 3,2 % gesunken.

Wir teilen unser Mietwachstum – wie in der nachstehenden Tabelle aufgeführt – in drei Kategorien ein, um detailliert aufzuzeigen, wie wir Zuwächse beim Mieteinkommen generieren können.

### Mietwachstum Wohnimmobilien

In %	LTM <sup>(*)</sup> 31. März 2020	1. Jan. - 31. Dez. 2019
Neuvermietungen nach Investitionen	1,9 %	2,7 %
Neuvermietungen durch Mieterfluktuation	0,4 %	0,9 %
Reguläre Mieterhöhungen	0,2 %	1,4 %
<b>Summe</b>	<b>2,5 %<sup>(*)</sup></b>	<b>5,0 %</b>

(\*) 3,3 % inklusive Gewerbeeinheiten.  
 (\*\*) 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 und Vorschriften entspricht. Einheiten, die keine Investitionen benötigen, werden zu marktüblichen Mieten vermietet. Bei unseren vermieteten Einheiten ist die korrekte und effiziente Anwendung regulatorischer Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Maximierung des Mietwachstums wesentlich.

**1.372**

Gewerbeeinheiten

**3,3 %**

flächenbereinigtes Mietwachstum

## Instandhaltung und Investitionen

In EUR/m <sup>2</sup>	1. Jan. - 31. März 2020 <sup>(*)</sup>	1. Jan. - 31. Dez. 2019
Instandhaltung	7,8	9,0
Aktivierete Instandhaltungskosten	2,3	7,2
Energetische Sanierung	1,5	1,9
Modernisierungsinvestitionen	3,1	18,1
<b>Summe</b>	<b>14,7</b>	<b>36,2</b>

(\*) Annualisierte Zahlen bezogen auf die vermietbare Gesamtfläche.

Die Gesamtinvestitionen in unser Portfolio beliefen sich auf 4,6 Millionen EUR. Die Instandhaltungskosten und Modernisierungsinvestitionen von 14,7 EUR/m<sup>2</sup> in den ersten drei Monaten entsprachen unseren Erwartungen.

## 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.

### Leerstandskategorien

Wohnimmobilien	31. März 2020	31. Dez. 2019
Zum Verkauf stehende Einheiten	0,1 %	0,1 %
Im Bau befindliche Einheiten	1,7 %	1,7 %
Vermarktung (zur Vermietung verfügbar)	0,9 %	0,9 %
<b>Leerstand gesamt (in Einheiten)</b>	<b>440</b>	<b>457</b>
<b>Leerstand gesamt (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>28.824</b>	<b>29.076</b>
<b>Gesamtleerstandsquote</b>	<b>2,7 %</b>	<b>2,7 %</b>
<b>EPRA-Leerstandsquote gesamt</b>	<b>2,7 %</b>	<b>2,7 %</b>

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

**2,7 %**  
Leerstandsquote

# Wirtschaftsbericht

## Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

### Allgemeine Marktlage

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wurde während des Berichtszeitraumes zunehmend durch die weltweite Corona-Pandemie und die zu deren Eindämmung ergriffenen Maßnahmen geprägt. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) rechnet damit, dass die deutsche Wirtschaft im ersten Quartal 2020 um 2% geschrumpft ist. Für das zweite Quartal erwartet das Institut sogar einen Einbruch um 10%. Das Konjunkturbarometer des DIW ging im April 2020 auf 36,9 Punkte zurück und erreichte damit einen historischen Tiefstand.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland präsentierte sich vor diesem Hintergrund bis zum Ende der Berichtsperiode noch relativ stabil. Die Zahl der Erwerbstätigen lag im März 2020 bei rund 45,0 Millionen. Das entspricht einem Anstieg um rund 84.000 Personen beziehungsweise 0,2% gegenüber dem März 2019 (Quelle: Statistisches Bundesamt). Die Europäische Zentralbank (EZB) beließ ihren Hauptrefinanzierungszinssatz unverändert bei 0,00%, sodass die Finanzierungskosten für Immobilieninvestoren weiterhin niedrig sind.

## Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf in Berlin

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

Um einerseits dem starken Bevölkerungswachstum gerecht zu werden und um die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zu lockern, müssen laut der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bis zum Jahr 2030 insgesamt 194.000 neue Wohnungen entstehen. Bis 2021 sei daher von einem jährlichen Bedarf von 20.000 Wohnungen auszugehen (Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Pressemitteilung vom 01.09.2017). Allerdings bleiben die Zahl der Baugenehmigungen und die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten in Berlin nach wie vor deutlich hinter der Nachfrageentwicklung zurück. Außerdem könnte sich die Verschärfung der regulatorischen Rahmenbedingungen am Berliner Wohnungsmarkt, insbesondere durch den sogenannten Mietendeckel, nachteilig auf die Investitionstätigkeit auswirken. Perspektivisch sind am Berliner Wohnimmobilienmarkt durchaus weitere Preissteigerungen zu erwarten, selbst wenn die Dynamik der Mietpreisentwicklung im Vergleich zu den starken Steigerungen der vorangegangenen

Jahre zuletzt nachgelassen hat und infolge der Corona-Pandemie möglicherweise auch vorübergehend stagnierende oder sogar rückläufige Angebotsmieten zu verzeichnen sein werden.

## Wohnimmobilienmarkt Berlin

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

## Ertragslage

Die Erträge aus Vermietung sind in den ersten drei Monaten des Jahres aufgrund der Veräußerung eines Portfolios im vierten Quartal 2019 und auf-

grund des Berliner Mietendeckels um 17 % zurückgegangen. Die Quartalszahlen ergeben annualisierte Erträge von 118 Millionen EUR.

Das EBITDA aus Vermietung für die ersten drei Monate des Jahres ergibt ein annualisiertes EBITDA von 71 Millionen EUR. In den ersten drei Monaten des Jahres haben wir 10 Einheiten verkauft. Der durchschnittliche Verkaufspreis von 3.541 EUR pro m<sup>2</sup> für Wohneinheiten steht in einem sehr guten Verhältnis zu unserem aktuellen durchschnittlichen Portfoliowert von 3.345 EUR pro m<sup>2</sup> für zentrale Lagen.

Die Finanzierungskosten für verzinsliche Verbindlichkeiten beliefen sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres auf 5,7 Millionen EUR. Zum Ende des ersten Quartals belief sich der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 1,6 % mit einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von ca. 4 Jahren.

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

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		
	31. März 2020	31. März 2019	31. Dez. 2019
Nettomieteträge	27.904	33.653	134.141
Erträge aus Gebäudediensten	1.530	2.043	7.431
<b>Erträge aus Vermietung</b>	<b>29.434</b>	<b>35.696</b>	<b>141.572</b>
Aufwendungen aus Vermietung	(6.389)	(7.822)	(32.953)
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>23.045</b>	<b>27.874</b>	<b>108.619</b>
NOI-Marge aus Vermietung (%)	82,6 %	82,8 %	81,0 %
Gemeinkosten <sup>(**)</sup>	(5.339)	(4.014)	(16.622)
<b>EBITDA aus Vermietung</b>	<b>17.706</b>	<b>23.860</b>	<b>91.997</b>
EBITDA-Marge aus Vermietung (%)	63,5 %	70,9 %	68,6 %
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften	712	639	1.809
<b>EBITDA gesamt</b>	<b>18.419</b>	<b>24.499</b>	<b>93.806</b>
Nettozinsaufwand	(5.705)	(6.695)	(27.183)
Sonstige Nettofinanzierungskosten	17.923	(5.854)	97.283
Abschreibungen	(365)	(311)	(1.354)
<b>EBT</b>	<b>30.272</b>	<b>11.639</b>	<b>162.552</b>

(\*) Ohne Auswirkungen aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte.

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

## FFO

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		
	31. März 2020	31. März 2019	31. Dez. 2019
EBITDA aus Vermietung	17.706	23.860	91.997
Nettozinsaufwand	(5.705)	(6.695)	(27.183)
Laufende Ertragsteuern	(544)	(449)	(1.641)
<b>FFO 1 (aus Vermietung)</b>	<b>11.457</b>	<b>16.716</b>	<b>63.173</b>
Instandhaltungsinvestitionen	(713)	(4.261)	(11.648)
<b>AFFO (aus Vermietung)</b>	<b>10.745</b>	<b>12.456</b>	<b>51.525</b>
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften	712	639	1.809
<b>FFO 2 (inkl. Veräußerungen)</b>	<b>12.170</b>	<b>17.355</b>	<b>64.982</b>
Anz. Aktien <sup>(*)</sup>	44.195	44.131	44.163
<b>FFO 1 je Aktie</b>	<b>0,26</b>	<b>0,38</b>	<b>1,43</b>
<b>FFO 2 je Aktie</b>	<b>0,28</b>	<b>0,39</b>	<b>1,47</b>

(\*) Am 5. Juli 2019 gab die Gesellschaft 63.850 neue Aktien an das ehemalige Senior Management aus. Die Anzahl der Aktien entspricht dem gewichteten Durchschnitt während der entsprechenden Berichtsperiode.

## Cashflow

Der Cashflow des Konzerns gliedert sich wie folgt auf:

## Cashflow

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	1. Jan. - 31. März 2020	1. Jan. - 31. Dez. 2019
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit	4.906	88.764
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit	(125.913)	269.062
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit	147.171	1.767
Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	26.164	359.593
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Periode	387.558	27.965
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode	413.722	387.558

## Vermögens- und Finanzlage

In ihrem nächsten Quartalsbericht wird die Gesellschaft die beizulegenden Zeitwerte ihrer Anlageimmobilien auf Basis einer externen Bewertung aktualisieren. Gegenwärtig beläuft sich die durchschnittliche Cap-Rate auf 2,5 %.

**Finanzlage**

In TEUR	31. März 2020	31. Dez. 2019
Anlageimmobilien und Anzahlungen für Anlageimmobilien	3.626.994	3.630.753
Sonstige langfristige Vermögenswerte	294.788	301.388
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.921.782</b>	<b>3.932.141</b>
Zahlungsmittel und Bareinlage	413.722	387.558
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	151.186	76.766
Kurzfristige Vermögenswerte	564.908	464.324
<b>Summe Aktiva</b>	<b>4.486.690</b>	<b>4.396.465</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.504.938	1.331.584
Sonstige Verbindlichkeiten	74.122	127.086
Passive latente Steuern	239.336	239.347
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>1.818.396</b>	<b>1.698.017</b>
<b>Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital</b>	<b>2.569.273</b>	<b>2.646.792</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	99.021	51.653
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>2.668.294</b>	<b>2.698.445</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>4.486.690</b>	<b>4.396.465</b>

Am 31. März 2020 belief sich unser EPRA-NAV auf 63,91 EUR je Aktie und der EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV) auf 62,87 EUR je Aktie.

**NAV**

In TEUR	31. März 2020	31. Dez. 2019
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	2.569.273	2.646.792
Beizulegender Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	4.226	6.150
Passive latente Steuern	237.775	239.347
Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	13.018	13.410
<b>EPRA-NAV</b>	<b>2.824.292</b>	<b>2.905.699</b>
Anz. Aktien	44.195	44.163
<b>EPRA-NAV je Aktie</b>	<b>63,91</b>	<b>65,80</b>

EUR

**63,91**

EPRA-NAV je Aktie

**EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)**

In TEUR	31. März 2020	31. Dez. 2019
EPRA-NAV	2.824.292	2.905.699
Beizulegender Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	(4.226)	(6.150)
Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeiten	196.153	(30.391)
Latente Steuern	(237.775)	(239.347)
<b>EPRA-NNNAV</b>	<b>2.778.444</b>	<b>2.629.811</b>
Anz. Aktien	44.195	44.163
<b>EPRA-NNNAV je Aktie</b>	<b>62,87</b>	<b>59,55</b>

**Finanzmittelbeschaffung**

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

**Finanzierung**

In TEUR	31. März 2020	31. Dez. 2019
Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen und sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.507.471	1.379.535
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(413.722)	(387.558)
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.093.749	991.977
Beizulegender Zeitwert der Immobilien (einschließlich Vorauszahlungen)	3.715.508	3.670.023
Beleihungsquote	29,4 % <sup>(*)</sup>	27,0 %
Ø-Zinssatz	1,6 %	1,6 %

(\*) Unter Berücksichtigung des Investments in Consus Real Estate AG beläuft sich die Beleihungsquote auf 28,3 %.

Zum Bilanzstichtag beliefen sich unsere Beleihungsquote (LTV) auf 29,4 % und der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 1,6 % mit einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von ca. 4 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, in Europa börsennotierte Immobilienunternehmen stärker als potenzielle Anlagemöglichkeit ins Bewusstsein von Investoren zu rücken. ADO Properties S.A. 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 2020	31. Dez. 2019	Veränderung in %
EPRA-NAV (in TEUR)	Der EPRA-NAV spiegelt laufend und langfristig den beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte wider. Vermögenswerte und Schulden, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sie unter normalen Umständen realisiert werden, wie beispielsweise die beizulegenden Zeitwerte von Finanzderivaten und latente Steuern auf Bewertungsreserven auf Immobilien, werden daher nicht mitberücksichtigt. Auch zu Handelszwecken gehaltene Immobilien werden bei der Berechnung des EPRA-NAV mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt.	Im Gegensatz zum bilanziellen NAV gemäß IFRS zeigt diese Kennzahl Stakeholdern Marktwertänderungen der Vermögenswerte und Schulden einer reinen Immobilienholdinggesellschaft mit einer langfristig ausgerichteten Strategie.	2.824.292	2.905.699	(3 %)
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 es, den Vermögenswert inklusive der Anpassungen der beizulegenden Zeitwerte für alle wichtigen Bilanzpositionen darzustellen, die im Rahmen des EPRA-NAV nicht zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen werden.	2.784.454	2.629.811	6 %
EPRA-Leerstandquote (in %)	Estimated Market Rental Value (ERV bzw. Mietansatz) der leerstehenden Flächen geteilt durch den ERV des Gesamtportfolios.	Eine „bereinigte“ Maßeinheit (in %) auf Basis des ERV für Anlageimmobilien, die leer stehen.	2,7 %	2,7 %	0 Bp



# Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht

**A.** Am 30. Januar 2020 erklärte die Weltgesundheitsbehörde (WHO) den Ausbruch des Coronavirus zu einer gesundheitlichen Notlage von internationaler Tragweite. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Ausbreitung des Coronavirus als Pandemie ein. Die weitere Ausbreitung des Coronavirus und die Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeiten der ADO Properties S.A. werden ständig überwacht. Die Auswirkungen des Coronavirus auf die deutsche Wirtschaft insgesamt sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses noch ungewiss und könnten sich als erheblich erweisen. Noch wird jedoch nicht erwartet, dass die Situation einen unmittelbaren oder erheblichen Einfluss auf den deutschen Immobilienmarkt haben wird. Gegenwärtig steigen die Mieten in Deutschland noch immer an, und auch die Nachfrage nach Wohnraum wächst. Daher ist

das Risiko des Verlusts von Mietern und des hohen Vermietungsstands durch eine Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf dem Wohnimmobilienmarkt gering.

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

ADO Properties S.A. hält die Auswirkungen von COVID-19 unter ständiger Beobachtung. Die in diesem verkürzten Konzernzwischenabschluss angegebenen Bewertungen der Anlageimmobilien, finanziellen Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten zum 31. März 2020 spiegeln die zu diesem Zeitpunkt bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen wider. Die Gesellschaft erwartet keine Auswirkungen der Krise auf die Mieterträge. Auch verfügt die Gesellschaft über ausreichende Finanzierungsquellen, um den weiteren Betrieb sicherzustellen, sollte die Gesellschaft mit der Aussetzung von Mietzahlungen konfrontiert werden.

**B.** Am 15. Dezember 2019 hat die Gesellschaft beschlossen, den Aktionären der ADLER Real Estate AG („ADLER Real Estate“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot in der Form eines Umtauschangebots („Umtauschangebot“) zu unterbreiten. Für jede angebotene Aktie der ADLER Real Estate AG hat die Gesellschaft 0,4164 neue Aktien der ADO Properties S.A. als Gegenleistung angeboten. Die angebotenen Aktien der ADO Properties S.A. wurden am 31. März 2020 über eine Kapitalerhöhung geschaffen, indem das genehmigte Kapital der Gesellschaft gemäß § 5 ihrer Satzung (auf Grundlage eines Beschlusses des Verwaltungsrats von ADO Properties S.A.) ausgeübt wird.

Die Frist für das Umtauschangebot lief am 25. März 2020 mit einer Annahmerate von 91,93 % aus. Die neu ausgegebenen Aktien der ADO Properties S.A. sind seit dem 9. April 2020 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

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

Der Unternehmenszusammenschluss ist zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen, da die Finalisierung des Übernahmeangebots noch von der Vollendung rechtlicher, externer und interner Prozesse abhängt. Die Gesellschaft hat festgestellt, dass sie zum 31. März nicht die gegenwärtige Fähigkeit hat, die maßgeblichen Tätigkeiten, die die Renditen der ADLER Real Estate wesentlich beeinflussen, zu lenken. Daher sind die Aktivitäten der ADLER Real Estate nicht in diesem Abschluss konsolidiert.

Der Effekt des Unternehmenszusammenschlusses ist nicht vollständig in diesem Konzernzwischenabschluss abgebildet, da zum Erwerbszeitpunkt noch nicht alle bestätigten Daten vorlagen.

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

Die Gesellschaft erhält im Rahmen ihrer Beteiligung an Consus keine Rechte zur Ernennung von Vorstandmitgliedern und ist zum 31. Dezember 2019 in keinem der Führungsgremien von Consus vertreten. Der Ausübungszeitraum für die Option beginnt mit dem Unterzeichnungsdatum der Optionsvereinbarung am 15. Dezember 2019 und endet am 16. Juni 2021. Beabsichtigt die Gesellschaft, die Option auszuüben, so hat sie dies über eine Ausübungsanzeige anzukündigen. Die Übertragung der Aktien muss innerhalb von 15 Geschäftstagen nach Erhalt aller relevanten Fusionsgenehmigungen erfolgen.

Der Konzern hat seine Beteiligung an Consus bewertet und festgestellt, dass er unter anderem aufgrund seiner derzeitigen Stimmrechte, der fehlenden Vertretung in den Gremien der Gesellschaft, der relativen Größe und der Verteilung der Beteiligungen anderer Aktionäre über keinen wesentlichen Einfluss verfügt. Zudem ist die Option derzeit nicht ausübbar, da sie verschiedene Genehmigungen erfordert, bei welchen es sich nicht um eine reine Formsache handelt. Daher wird die Beteiligung als ein finanzieller Vermögenswert klassifiziert und erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

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

Außerdem hat die Gesellschaft am 17. April 2020 beschlossen, zusammen mit dem Übernahmeangebot auch ein Abfindungsangebot zu unterbreiten, das erforderlich ist, um die Börsenzulassung

der WESTGRUND-Aktien am regulierten Markt der Börse Düsseldorf einzustellen (§ 39 Abs. 2 und 3 Börsengesetz (BörsG)) („Delisting-Erwerbsangebot“ und zusammen mit dem Übernahmeangebot „Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebot“).

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

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

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

**G.** Am 13. Mai 2020 erhöhte die Gesellschaft das Aktienkapital der Gesellschaft im Rahmen des genehmigten Kapitals weiter durch Ausgabe von insgesamt 174.833 neuen dematerialisierten Stammaktien ohne Nennwert gegen Sacheinlage von ADLER Real Estate-Aktien im gleichen Verhältnis wie im Umtauschangebot (0,4164), um einem ADLER Real Estate-Aktionär entgegenzukommen, der aufgrund eines technischen Fehlers bei seiner Depotbank nicht an dem Umtauschangebot teilnehmen konnte.

# Prognose- bericht

Wir gehen davon aus, dass die zusammengelegten Portfolios und Plattformen nach dem Zusammenschluss mit ADLER Real Estate im Jahr 2020 Nettomietenerträge in der Bandbreite von 280–300 Millionen EUR und ein FFO 1 von 105–125 Millionen EUR erwirtschaften können.

Die Ausschüttungsquote sehen wir 2020 bei bis zu 50% des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1).

# Risiko- bericht

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 der Gesellschaft gefährden würden.

## Mietengesetz (Berliner Mietendeckel)

Am 18. Juni 2019 verkündete der Berliner Senat seine Absicht, die Mieten in Berlin für die nächsten fünf Jahre einzufrieren. Der sogenannte Mietendeckel wurde am 30. Januar 2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen und trat am 23. Februar 2020 in Kraft. Nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) sollen die Mieten für Wohnimmobilien in Berlin (ausgenommen geförderter Wohnraum und Wohnungsneubau) rückwirkend ab dem 18. Juni 2019 nach oben begrenzt werden. Unter anderem sieht das Gesetz vor, dass die Stadtverwaltung eigenständig von Amts wegen gegen Ver-

mieter vorgehen kann, die gegen die gesetzlichen Mietbegrenzungen verstoßen. Hierfür ist es nicht erforderlich, dass der Mieter einen Antrag auf Senkung der Mieten auf das zulässige Maß stellt, wie es zunächst im Gesetzesentwurf des Berliner Senats vorgesehen war. Ferner werden Zuwiderhandlungen gegen die Mietenbegrenzung bei bestehenden Mieten und zukünftigen Mieterhöhungen als Ordnungswidrigkeiten eingestuft, die mit Geldbußen von bis zu 500.000 EUR je Einzelfall geahndet werden können. Sollte sich herausstellen, dass einige oder mehrere unserer ca. 21.300 bestehenden Mietverträge (Stand 31. Dezember 2019) oder neue Mietverträge für Wohnraum Bestimmungen enthalten, die gegen das Mietbegrenzungsgesetz für den Wohnungsbau in Berlin oder vergleichbare Gesetze zur Begrenzung oder Reduzierung der jeweiligen Mieten verstoßen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf unser Geschäft, unsere Finanz- und Vermögenslage und unsere zukünftige Geschäftsentwicklung haben.

Ca. 98 Millionen EUR der annualisierten Mieterträge des neuen Konzernverbundes zum 31. März 2020 bzw. 29% der gesamten Mieterträge zum 31. März 2020 unterliegen der gesetzlichen Regelung zum Mietendeckel. Der Konzernverbund geht davon aus, dass die Regelung zu einer Verringerung der Mieterträge von insgesamt ca. 1 Million EUR im Jahr 2020 und 9 Millionen EUR im Jahr 2021 führen wird. Dies liegt im Wesentlichen an der Senkung der Mieten zum November 2020 auf das zulässige Höchstmaß.

Am 6. Mai 2020 reichten die Abgeordneten der CDU/CSU und der FDP beim Bundesverfassungsgericht eine Normenkontrollklage ein, um prüfen zu lassen, ob die Mietenbegrenzung unter dem Mietendeckel verfassungswidrig ist.

### **Die Auswirkungen von COVID-19 und neue gesetzliche Regelungen**

Der beispiellose Ausbruch des Coronavirus (COVID-19) hat weltweit zu einem starken wirtschaftlichen Einbruch geführt. In Deutschland wurden auf Anweisung der Bundesregierung Geschäftsaktivitäten eingeschränkt oder verboten, die Anwesenheit von Arbeitskräften in den Unternehmen erheblich eingeschränkt, Bildungseinrichtungen geschlossen und Ausgangsbeschränkungen verhängt.

Unser größtes Anliegen während der Krise ist die Sicherheit unserer Mitarbeiter, Mieter und Geschäftspartner. Daher versuchen wir durchgehend, unsere Mitarbeiter so gut wie möglich zu schützen. Die Geschäftsführung und der Verwaltungsrat sind unserem gesamten Team für ihr Engagement und ihre harte Arbeit während dieser schwierigen Zeit extrem dankbar.

Als sich das Ausmaß der möglichen Auswirkungen der COVID-19-Krise abzuzeichnen begann, haben wir unseren Mietern, bevor die Bundesregierung entsprechende gesetzliche Regelungen erlassen hat, bereits versichert, dass wir im Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 keine Mietverträge kündigen würden, falls sie aufgrund von COVID-19

nicht in der Lage sein sollten, ihre Miete zu bezahlen, und die Verbindung zwischen der Pandemie und dem Zahlungsverzug glaubhaft machen können. Seitdem hat die Bundesregierung auch eine entsprechende gesetzliche Regelung verabschiedet und ist berechtigt, diese Regelung für den Zeitraum vom 1. Juli bis 30. September 2020 zu verlängern.

Der Konzern hat umfangreiche Maßnahmen ergriffen, um eventuelle negative Auswirkungen von COVID-19 zu vermeiden.

Basierend auf den gegenwärtigen Schätzungen hat die Krise noch keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen auf das Geschäftsmodell von ADO. Die aktuelle Geschäftsplanung geht von nur geringen Auswirkungen auf das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO) des Konzerns und eine lediglich vorübergehende Beeinträchtigung der Liquidität aus, da nur ein geringes Ausmaß an Mietstundungen bzw. Mietausfällen für das Vermietungsgeschäft erwartet wird. Auch müssen gestundete Mieten weiterhin bezahlt werden und würden voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt eingenommen werden.

Zum 18. Mai 2020 ist COVID-19 noch nicht unter Kontrolle und das Ausmaß der Folgen für die deutsche Wirtschaft nicht absehbar. Trotzdem ist der Fortbestand des Konzerns in diesen schwierigen Zeiten gewährleistet, und die entsprechenden Maßnahmen werden ständig überwacht.

ADO ist davon überzeugt, dass das allgemeine Umfeld für die deutsche Wohnimmobilienbranche nach wie vor positiv ist. Auch hat ADO nur eine geringe Anzahl an Gewerbeinheiten (weniger als 8 % des gesamten Portfolios). Als Immobilienunternehmen mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien ist ADO nur teilweise von der Coronavirus-Pandemie betroffen. Die Marktstimmung zeigt, dass nach wie vor starkes Interesse am Berliner Wohnimmobilienmarkt besteht, obwohl die Anzahl der Transaktionen stark abgenommen hat. Insgesamt lässt dies die Schlussfolgerung zu, dass sich die Preise, und somit die Werte, nicht wesentlich verändert haben.

Insbesondere auf der Nachfrageseite erwarten wir keine massiven Auswirkungen durch die Krise. Die Mieten in Deutschland steigen noch immer an, und auch die Nachfrage nach Wohnraum wächst stetig. Daher kommen wir zu dem Schluss, dass das Risiko, Mieter zu verlieren trotz der Veränderung der allgemeinen Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt gering ist und dass der Vermietungsstand hoch bleiben sollte.

Wir blicken zuversichtlich in die Zukunft und sind davon überzeugt, dass wir weiterhin finanziell erfolgreich sein werden.

### **Schlussbemerkung**

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

# Versicherung der gesetz- lichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der in diesem 3-Monatsbericht 2020 enthaltene verkürzte Konzernabschluss 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.

CO-CEO



Thierry Beaudemoulin

CO-CEO



Maximilian Rienecker

# VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHEN- ABSCHLUSS

## VERKÜRZTER KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS

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

**An die Aktionäre der**

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

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

**Einleitung**

Wir haben die beigefügte verkürzte Konzernzwischenbilanz der ADO Properties S.A. („die Gesellschaft“) zum 31. März 2020, die verkürzte Konzernzwischenbilanz und -verlustrechnung, die Konzernzwischenbilanzgesamtergebnis-, -eigenkapitalveränderungs- und -kapitalflussrechnung für den

3-Monatszeitraum bis zum 31. März 2020 sowie die Anhangangaben zum Zwischenabschluss („der verkürzte Konzernzwischenabschluss“) einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Gemäß dem von der EU verabschiedeten IAS Standard 34 *Zwischenberichterstattung* trägt das Management die Verantwortung für die Aufstellung und Darstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses. Unsere

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

**Umfang der prüferischen Durchsicht**

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

**Zusammenfassende Beurteilung**

Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der beigefügte verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2020 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem von der EU verabschiedeten IAS Standard 34 *Zwischenberichterstattung* aufgestellt worden ist.

Luxemburg, den 17. Mai 2020



KPMG Luxembourg  
Société coopérative  
Cabinet de révision agréé

Bobbi Jean Breboneria  
Associate Partner

# Verkürzte Konzern- zwischenbilanz

Aktiva				
In TEUR	Anhang Ziffer	31. März 2020 (ungeprüft)	31. März 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
<b>Aktiva</b>				
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Anlageimmobilien	4A	3.626.994	4.054.288	3.624.453
Investment in Finanzinstrumente	5B	152.951	-	186.158
Anzahlungen für Anlageimmobilien		-	6.300	6.300
Sachanlagen		10.840	9.505	10.927
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5B	87.727	6.635	98.871
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben		4.273	2.051	3.873
Rechnungsabgrenzungsposten		668	805	745
Nutzungsrechte an Leasingobjekten		563	1.301	814
Gewährte Darlehen	5B	36.205	-	-
Latente Steuern		1.561	2.109	-
		<b>3.921.782</b>	<b>4.082.994</b>	<b>3.932.141</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	4B	25.104	32.366	25.860
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben		27.155	28.194	26.494
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		16.384	13.229	15.570
Sonstige Forderungen		32.543	6.278	8.842
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		413.722	24.283	387.558
Geleistete Anzahlungen	4C	50.000	-	-
		<b>564.908</b>	<b>104.350</b>	<b>464.324</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>4.486.690</b>	<b>4.187.344</b>	<b>4.396.465</b>

Passiva				
In TEUR	Anhang Ziffer	31. März 2020 (ungeprüft)	31. März 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
<b>Eigenkapital</b>				
Aktienkapital		55	55	55
Emissionsagio		500.608	499.209	500.608
Rücklagen		174.733	324.244	250.684
Gewinnrücklagen		1.893.877	1.336.543	1.895.445
<b>Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital</b>		<b>2.569.273</b>	<b>2.160.051</b>	<b>2.646.792</b>
<b>Anteile nicht beherrschender Gesellschafter</b>		<b>99.021</b>	<b>46.912</b>	<b>51.653</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>2.668.294</b>	<b>2.206.963</b>	<b>2.698.445</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>				
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Unternehmensanleihen	4D	397.568	397.031	397.433
Wandelanleihen	4D	156.863	154.764	156.334
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	4E	734.749	1.036.917	740.212
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	5B	998	40.852	46.416
Derivative Finanzinstrumente	5B	4.059	21.208	6.091
Leasingverbindlichkeiten		414	616	473
Passive latente Steuern		239.336	251.289	239.347
		<b>1.533.987</b>	<b>1.902.677</b>	<b>1.586.306</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	4E	215.758	17.675	37.605
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	5B	1.535	1.535	1.535
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		23.853	16.738	22.079
Sonstige Verbindlichkeiten		42.443	40.838	49.613
Leasingverbindlichkeiten		653	687	823
Derivative Finanzinstrumente	5B	167	231	59
		<b>284.409</b>	<b>77.704</b>	<b>111.714</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>4.486.690</b>	<b>4.187.344</b>	<b>4.396.465</b>

CO-CEO



Thierry Beaudemoulin

CO-CEO



Maximilian Rienecker

Genehmigt am: 17. Mai 2020

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

# Verkürzte Konzern- zwischen-gewinn- und -verlustrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
		31. März 2020 (ungeprüft)	31. März 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Umsatzerlöse	6A	31.622	39.989	156.520
Betriebskosten	6B	(7.790)	(10.949)	(44.011)
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>23.832</b>	<b>29.040</b>	<b>112.509</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		(6.236)	(4.581)	(25.050)
Sonstige Aufwendungen	8B	(6.052)	-	(13.188)
Sonstige Erträge	8E	6.800	-	78.132
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien		-	-	461.517
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>18.344</b>	<b>24.459</b>	<b>613.920</b>
Finanzerträge		2.010	24	102.475
Finanzaufwendungen		(25.354)	(12.573)	(32.375)
<b>Finanzergebnis</b>	<b>6C</b>	<b>(23.344)</b>	<b>(12.549)</b>	<b>70.100</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>(5.000)</b>	<b>11.910</b>	<b>684.020</b>
Ertragssteuergutschrift/-aufwand		2.023	(1.721)	(77.096)
<b>Periodenergebnis</b>		<b>(2.977)</b>	<b>10.189</b>	<b>606.924</b>
davon den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Gesamtergebnis		(1.630)	9.880	601.874
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Ergebnis		(1.347)	309	5.050
<b>Periodenergebnis</b>		<b>(2.977)</b>	<b>10.189</b>	<b>606.924</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		<b>(0,04)</b>	<b>0,22</b>	<b>13,63</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		<b>(0,04)</b>	<b>0,22</b>	<b>12,74</b>

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

# Verkürzte Konzern- zwischen-gesamtergebnis- rechnung

In TEUR	Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	31. März 2020 (ungeprüft)	31. März 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
<b>Periodenergebnis</b>	<b>(2.977)</b>	<b>10.189</b>	<b>606.924</b>
<b>Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgliedert werden</b>			
Effektiver Anteil von Cashflow-Hedges an der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte	54	(324)	10
Darauf entfallende Steuern	(7)	51	(2)
Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (nach Steuern)	(72.701)	-	(67.510)
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>(72.654)</b>	<b>(273)</b>	<b>(67.502)</b>
<b>Gesamtergebnis in der Periode</b>	<b>(75.631)</b>	<b>9.916</b>	<b>539.422</b>
davon den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Gesamtergebnis	(74.284)	9.607	534.372
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Gesamtergebnis	(1.347)	309	5.050
<b>Gesamtergebnis in der Periode</b>	<b>(75.631)</b>	<b>9.916</b>	<b>539.422</b>

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

# Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das
		31. März 2020 (ungeprüft)	31. März 2019 (ungeprüft)	Geschäftsjahr bis zum
				31. Dez. 2019 (geprüft)
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>				
Periodenergebnis		(2.977)	10.189	606.924
Abzüglich:				
Abschreibungen		375	315	1.488
Ergebnis aus der Veräußerung des Portfolios		-	-	(78.132)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien	4A	-	-	(461.517)
Finanzergebnis	6C	23.344	12.549	(70.100)
Ertragsteueraufwand		(2.023)	1.721	77.096
Anteilsbasierte Vergütung		63	125	1.530
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(245)	(761)	(2.142)
Veränderung der langfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen		(4.892)	(878)	(4.102)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		(814)	84	(2.959)
Veränderung der sonstigen Forderungen		(2.135)	(2.921)	(2.931)
Veränderung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien		756	2.662	9.168
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.774	(1.702)	5.632
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		(8.341)	(38)	15.896
Gezahlte Ertragsteuern		21	(386)	(7.087)
<b>Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>4.906</b>	<b>20.959</b>	<b>88.764</b>
<b>Cashflows aus Investitionstätigkeit</b>				
Erwerb von/Investitionen in Anlageimmobilien	4A	(2.540)	(15.421)	(44.068)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien		6.300	-	-
Erlöse aus der Veräußerung des Portfolios		-	-	570.335
Investment in Finanzinstrumente		(40.159)	-	(254.342)
Erwerb von/Investitionen in Sachanlagen		(66)	(1.055)	(3.121)
Zinseinnahmen		18	4	39
Gewährung langfristiger Darlehen		(43.542)	-	-

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das
		31. März 2020 (ungeprüft)	31. März 2019 (ungeprüft)	Geschäftsjahr bis zum
				31. Dez. 2019 (geprüft)
Erwerb sonstiger Investments		(50.000)	-	-
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		4.076	-	218
<b>Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit</b>		<b>(125.913)</b>	<b>(16.472)</b>	<b>269.061</b>
<b>Cashflows aus Finanzierungstätigkeit</b>				
Erhaltene langfristige Darlehen	4E	-	-	79.427
Tilgung der langfristigen Darlehen		(2.703)	(3.870)	(15.876)
Erhaltene kurzfristige Darlehen		175.000	-	-
Im Voraus fällige für Kreditfazilitäten gezahlte Gebühren	4E	(168)	(162)	(702)
Gezahlte Zinsen		(3.266)	(3.962)	(26.427)
Zahlung von Leasingverbindlichkeiten		(209)	(175)	(789)
Ausgleichszahlungen für sonstige Finanzverbindlichkeiten		-	-	(768)
Vorausgezahlte Finanzierungskosten		(17.418)	-	-
Emissionskosten		(4.065)	-	-
Ausgeschüttete Dividende		-	-	(33.098)
<b>Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>147.171</b>	<b>(8.169)</b>	<b>1.767</b>
<b>Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Berichtsperiode</b>		<b>26.164</b>	<b>(3.682)</b>	<b>359.592</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Periode</b>		<b>387.558</b>	<b>27.965</b>	<b>27.966</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode</b>		<b>413.722</b>	<b>24.283</b>	<b>387.558</b>

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

# Verkürzte Konzern-eigenkapitalveränderungsrechnung

Für den 3-Monatszeitraum bis zum 31. März 2020 (ungeprüft)

In TEUR	Akti-enka-pital	Emissi-onsagio	Hedging-rücklage	Kapital-rück-lage aus Trans-aktionen mit beherr-schen-dem Aktionär	Rücklage aus finan-ziellen Ver-mögens-werten, erfolgsneu-tral zum beizu-legenden Zeitwert bewertet	Gewinn-rücklagen	Ins-gesamt	Anteile nicht beherr-schen-der Gesell-schafter	Summe Eigenka-pital
<b>Stand zum 1. Januar 2020</b>	<b>55</b>	<b>500.608</b>	<b>(850)</b>	<b>319.044</b>	<b>(67.510)</b>	<b>1.895.445</b>	<b>2.646.792</b>	<b>51.653</b>	<b>2.698.445</b>
<b>Gesamtergebnis in der Periode</b>									
Periodenergebnis	-	-	-	-	-	(1.630)	(1.630)	(1.347)	(2.977)
Sonstiges Gesamtergebnis in der Periode, nach Steuern	-	-	47	-	(72.701)	-	(72.654)	-	(72.654)
<b>Gesamtergebnis in der Periode</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>47</b>	<b>-</b>	<b>(72.701)</b>	<b>(1.630)</b>	<b>(74.284)</b>	<b>(1.347)</b>	<b>(75.631)</b>
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern</b>									
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 5B)	-	-	-	(3.298)	-	-	(3.298)	48.715	45.417
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	63	63	-	63
<b>Stand zum 31. März 2020</b>	<b>55</b>	<b>500.608</b>	<b>(803)</b>	<b>315.746</b>	<b>(140.211)</b>	<b>1.893.877</b>	<b>2.569.273</b>	<b>99.021</b>	<b>2.668.294</b>

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

Für den 3-Monatszeitraum bis zum 31. März 2019 (ungeprüft)

In TEUR	Akti-enka-pital	Emissi-onsagio	Hedging-rücklage	Kapital-rück-lage aus Trans-aktionen mit beherr-schen-dem Aktionär	Gewinn-rücklagen	Ins-gesamt	Anteile nicht beherr-schen-der Gesell-schafter	Summe Eigenka-pital
<b>Stand zum 1. Januar 2019</b>	<b>55</b>	<b>499.209</b>	<b>(859)</b>	<b>325.736</b>	<b>1.326.538</b>	<b>2.150.679</b>	<b>46.603</b>	<b>2.197.282</b>
<b>Gesamtergebnis in der Periode</b>								
Periodenergebnis	-	-	-	-	9.880	9.880	309	10.189
Sonstiges Gesamtergebnis in der Periode, nach Steuern	-	-	(273)	-	-	(273)	-	(273)
<b>Gesamtergebnis in der Periode</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(273)</b>	<b>-</b>	<b>9.880</b>	<b>9.607</b>	<b>309</b>	<b>9.916</b>
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern</b>								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 5B)	-	-	-	(360)	-	(360)	-	(360)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	125	125	-	125
<b>Stand zum 31. März 2019</b>	<b>55</b>	<b>499.209</b>	<b>(1.132)</b>	<b>325.376</b>	<b>1.336.543</b>	<b>2.160.051</b>	<b>46.912</b>	<b>2.206.963</b>

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

## Ziffer 1 – ADO Properties S.A.

ADO Properties S.A. („die Gesellschaft“ oder „ADO“) 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“).

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft zum 31. März 2020 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, aufgestellt. Er enthält nicht alle Informationen, die für einen vollständigen Abschluss erforderlich sind. Der Zwischenabschluss enthält jedoch ausgewählte erläuternde Anhangangaben, welche die Vorkommnisse und Transaktionen darstellen, die erforderlich sind, um die Veränderungen der Vermögenslage und der Leistung des Konzerns seit dem letzten Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2019 zu verstehen.

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

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde am 17. Mai 2020 vom Verwaltungsrat der Gesellschaft freigegeben.

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

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

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

In TEUR	Akti- enka- pital	Emissi- onsagio	Hedging- rücklage	Kapital- rück- lage aus Trans- aktionen mit beherr- schen- dem Aktionär	Rücklage aus finan- ziellen Ver- mögens- werten, erfolgsneu- tral zum beizu- legenden Zeitwert	Gewinn- rücklagen	Ins- gesamt	Anteile nicht beherr- schen- der Gesell- schafter	Summe Eigenka- pital
<b>Stand zum 1. Januar 2019</b>	<b>55</b>	<b>499.209</b>	<b>(859)</b>	<b>325.736</b>	<b>-</b>	<b>1.326.538</b>	<b>2.150.679</b>	<b>46.603</b>	<b>2.197.282</b>
<b>Gesamtergebnis im Geschäftsjahr</b>									
Jahresüberschuss	-	-	-	-	-	601.874	601.874	5.050	606.924
Sonstiges Ergebnis in der Periode, nach Steuern	-	-	9	-	(67.510)	-	(67.501)	-	(67.501)
<b>Gesamtergebnis im Geschäftsjahr</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>(67.510)</b>	<b>601.874</b>	<b>534.373</b>	<b>5.050</b>	<b>539.423</b>
<b>Direkt im Eigen- kapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern</b>									
Ausgabe von Stammaktien (netto)	(*)	1.399	-	-	-	(1.399)	-	-	-
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 5B)	-	-	-	(6.692)	-	-	(6.692)	-	(6.692)
Ausgeschüttete Dividende	-	-	-	-	-	(33.098)	(33.098)	-	(33.098)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	1.530	1.530	-	1.530
<b>Stand zum 31. Dez. 2019</b>	<b>55</b>	<b>500.608</b>	<b>(850)</b>	<b>319.044</b>	<b>(67.510)</b>	<b>1.895.445</b>	<b>2.646.792</b>	<b>51.653</b>	<b>2.698.445</b>

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

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

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

## Ziffer 3 – Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Mit Ausnahme der unten in Anhang Ziffer 3A beschriebenen Methoden hat der Konzern in diesem verkürzten Konzernzwischenabschluss die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2019 angewandt. Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernjahresabschluss des Konzerns für das am 31. Dezember 2019 endende Geschäftsjahr zu lesen.

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

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

- IFRS 3 *Unternehmenszusammenschlüsse*

Der Konzern hat zum 1. Januar 2020 erstmalig die Änderungen an IFRS 3 angewendet. Dies hat jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss.

Der Konzern wird die Änderungen bei der Feststellung anwenden, ob es sich bei dem Erwerb der ADLER Real Estate AG um einen Unternehmenszusammenschluss handelt. Für weitere Informationen wird auf Anhang Ziffer 8(B) verwiesen.

## Ziffer 4 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischenbilanz

### A. Anlageimmobilien

In TEUR	31. März 2020 (ungeprüft)	31. März 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Stand zum 1. Januar	3.624.453	4.044.023	4.044.023
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften	-	-	-
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	-	-	-
Modernisierungsinvestitionen	2.541	15.365	44.013
Umgliederung von Anlageimmobilien (siehe Anhang Ziffer 4A(1))	-	(5.100)	(5.100)
Veräußerung von Tochtergesellschaften	-	-	(920.000)
Anpassungen beizulegender Zeitwerte	-	-	461.517
<b>Stand zum 31. März</b>	<b>3.626.994</b>	<b>4.054.288</b>	<b>3.624.453</b>

(1) Im Jahr 2019 gliederte der Konzern ein Gebäude aus dem Posten Anlageimmobilien in den Posten Sachanlagen um. Dieses hatte zum Umgliederungszeitpunkt einen beizulegenden Zeitwert von 5.100 TEUR. Die Umgliederung war durch eine Nutzungsänderung bedingt (Beginn der Eigennutzung).

Grundsätzlich werden die Anlageimmobilien gemäß der innerhalb des Konzerns geltenden Zeitwertberechnungsmethoden jedes Jahr zum 30. Juni und 31. Dezember detailliert bewertet. CBRE hat für diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2020 keine Bewertung vorgenommen. Stattdessen führte das Bewertungsunternehmen eine Analyse der Auswirkungen der Mietbegrenzung und der COVID-19-Pandemie durch. CBRE stellte keine wesentlichen Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte zwischen dem 31. Dezember 2019 und 31. März 2020 fest. Für die Analyse wurden die Angebotspreise und Transaktionspreise einer begrenzten Auswahl an Objekten während des genannten Zeitraums untersucht. Da die zum 31. Dezember 2019 vorgenommene Bewertung mit erheblichen Unsicherheiten behaftet ist, empfiehlt das Bewertungsunternehmen, die Bewertung regelmäßig zu überprüfen.

Seit Anfang des Jahres 2019 wird ein Vorschlag zur Begrenzung der Mieten für Wohnraum in Berlin öffentlich diskutiert. Das Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedete zum 30. Januar 2020 das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln). Das Gesetz trat am 23. Februar 2020 durch Veröffentlichung im Berliner Gesetzes- und Verordnungsblatt in Kraft. Berlin ist das erste Bundesland, das ein solches Gesetz verabschiedet. Zum 31. März 2020 ist vollkommen ungewiss, ob die Mietbegrenzung Bestand haben wird. Am 6. Mai 2020 reichten 284 Bundestagsabgeordnete verschiedener Parteien Normenkontrollklage vor dem Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe ein, um die Verfassungsmäßigkeit dieses Gesetzes zur Mietbegrenzung prüfen zu lassen.

Der Ausbruch des Coronavirus („COVID-19“), der am 11. März 2020 von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) als weltweite Pandemie eingestuft wurde, beeinträchtigt die Finanzmärkte und Marktaktivitäten in vielen Branchen. Laut CBRE ist das generelle Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage in Deutschland trotz COVID-19 immer noch vorhanden. Das Bewertungsunternehmen erwartet sogar, dass eine stärkere Einwanderung aus EU-Ländern, die wirtschaftlich stark von der Coronavirus-Pandemie betroffen sind, mittelfristig zu einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum führen wird. Daher könnten Wohnimmobilien nach der Krise als defensive und stabile Anlageklasse sogar noch beliebter sein als vorher. CBRE stellt fest, dass sich finanzstarke Investoren mit hervorragender Eigenkapitalausstattung für deutsche Wohnimmobilien interessieren.

In Bezug auf die Marktstimmung beobachtet CBRE nach wie vor teilweise starkes Interesse am Berliner Wohnimmobilienmarkt, obwohl die Anzahl der Transaktionen abgenommen hat. Insgesamt lässt dies die Schlussfolgerung zu, dass sich die Preise, und somit die Werte, nicht wesentlich verändert haben.

### B. Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien

Im 3-Monatszeitraum bis zum 31. März 2020 veräußerte der Konzern 10 Eigentumswohnungseinheiten für eine Gegenleistung von insgesamt 2,2 Millionen EUR (während des ersten Quartals 2019: 17 Einheiten für 4,2 Millionen EUR und im Gesamtjahr 2019: 63 Einheiten für 14,9 Millionen EUR). Dies wird in der verkürzten Konzernzwischenbilanz- und -verlustrechnung unter Umsatzerlöse ausgewiesen.

### C. Geleistete Anzahlungen

Nach dem Abschluss der Vereinbarung über strategische Zusammenarbeit am 17. Januar 2020, die am 21. Februar 2020 angepasst wurde, unterzeichnete die Gesellschaft mit Consus Swiss Finance AG eine Absichtserklärung für den Erwerb

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

#### D. Unternehmens- und Wandelanleihen

Zum 20. Juli 2017 platzierte die Gesellschaft unbesicherte, fest verzinsliche Unternehmensanleihen mit einem 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 wurde in erster Linie zur Finanzierung von Zukäufen verwendet.

Am 16. November 2018 platzierte die Gesellschaft unbesicherte vorrangige Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von insgesamt 165 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Die Wandelanleihen können in neue beziehungsweise bereits bestehende Stammaktien der Gesellschaft umgewandelt werden. Der Kupon wurde auf 1,25% p. a. (Effektivzins von 1,34%) festgelegt und ist halbjährlich nachträglich zahlbar. Die Laufzeit der Anleihen endet am 23. November 2023.

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

Zum 31. März 2020 kommt die Gesellschaft allen Verpflichtungen aus den Covenants in vollem Umfang nach.

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

Am 23. April 2020 erhielt die Gesellschaft nach dem erfolgreichen Abschluss des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für die ADLER Real Estate von S&P die Mitteilung, dass das Rating von „BBB-“ auf „BB mit stabilem Ausblick“ angepasst wurde. Die Fundamentalanalyse von S&P in Bezug auf das Geschäftsrisikoprofil bleibt unverändert und wurde am oberen Ende der zufriedenstellenden Kategorie bewertet. Der Ankerwert von S&P beläuft sich auf ein „BBB-“ basierend auf der Finanzposition und der Finanzierungspolitik von ADO, der Qualität des ADO-Portfolios und den starken Fundamentaldaten des deutschen Wohnungsmarktes. Zudem wurde der Gesellschaft bestätigt, dass die Liquiditätsposition angemessen ist. ADOs

Rating wurde aufgrund eines vermeintlichen Umsetzungsrisikos um zwei Stufen herabgesetzt, das in Bezug auf den Zusammenschluss mit der ADLER Real Estate besteht, darunter auch die angekündigte Bezugsrechtsemission, sowie einer vergleichenden Ratinganalyse mit Wettbewerbern.

Am 4. Mai 2020 passte Moody's das Rating der Gesellschaft von „Ba1“ auf „Baa3“ und den Ausblick von „unter Beobachtung“ auf „negativ“ an.

#### E. Sonstige Darlehen und Ausleihungen

Zum 31. März 2020 belief sich der durchschnittliche Effektivzins der sonstigen Darlehen und Ausleihungen unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix auf 1,6% pro Jahr (zum 31. März 2019: 1,8% und zum 31. Dezember 2019: 1,8%). Die durchschnittliche Laufzeit der sonstigen Darlehen und Ausleihungen ist 4 Jahre (zum 31. März 2019: 4 Jahre und zum 31. Dezember 2019: 4 Jahre).

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

Am 9. März 2018 unterzeichnete der Konzern eine revolvingende Kreditfazilität über 200 Millionen EUR mit einer Laufzeit von zwei Jahren und zwei Verlängerungsoptionen für jeweils ein Jahr. Die dazugehörigen im Voraus zu zahlenden Gebühren wurden unter dem Rechnungsabgrenzungsposten in der verkürzten Konzernzwischenbilanz erfasst und werden über vier Jahre abgeschrieben. Am 30. Januar 2019 übte der Konzern eine Verlängerungsoption für ein Jahr in Höhe von 175 Millionen EUR aus. Im Februar 2020 übte der Konzern die zweite Option für ein Jahr in Höhe von 50 Millionen EUR aus. Am 26. März 2020 nahm der Konzern einen Betrag in Höhe von 175 Millionen EUR in Anspruch.

Am 15. Dezember 2019 unterzeichnete die Gesellschaft eine Darlehensvereinbarung über einen Überbrückungskredit in Höhe von 3.463 Millionen EUR mit einer Laufzeit von einem Jahr und vier Verlängerungsoptionen für jeweils sechs Monate (siehe Anhang Ziffer 8B). Der Höchstbetrag des Überbrückungskredits wurde seitdem gesenkt und beläuft sich seit dem 31. März 2020 auf 2.424 Millionen EUR.

## Ziffer 5 – Finanzinstrumente

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

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

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

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

In TEUR	31. März 2020 (ungeprüft)		31. März 2019 (ungeprüft)		31. Dez. 2019 (geprüft)	
	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Unternehmensanleihen	397.172	362.724	397.031	396.492	397.433	397.140
Wandelanleihen	156.863	152.085	154.764	162.542	156.334	172.348
Variabel verzinsliche Darlehen und Ausleihungen <sup>(*)</sup>	76.905	80.940	76.611	79.476	75.758	78.878
Fest verzinsliche Darlehen und Ausleihungen <sup>(*)</sup>	697.799	713.036	977.981	997.681	702.059	713.609
<b>Summe</b>	<b>1.328.739</b>	<b>1.308.785</b>	<b>1.606.387</b>	<b>1.636.191</b>	<b>1.331.584</b>	<b>1.361.975</b>

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

### B. Bewertungshierarchie der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente

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

In TEUR	31. März 2020 (ungeprüft)			31. März 2019 (ungeprüft)		31. Dez. 2019 (geprüft)		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (1)	-	-	87.727	-	6.635	-	-	98.871
Derivative Finanzverbindlichkeiten (2)	-	4.226	-	21.439	-	-	6.150	-
Investment in Finanzinstrumente (3)	152.951	-	-	-	-	186.158	-	-
Gewährte Darlehen (4)	-	-	36.205	-	-	-	-	-

(1) Sonstige finanzielle Vermögenswerte beziehen sich auf die Option des Konzerns in Bezug auf den Erwerb der nicht beherrschenden Beteiligung an einer Ende 2013 abgeschlossenen Transaktion (6.912 TEUR) und eine Kaufoptionsvereinbarung mit einem Hauptaktionär von Consus Real Estate AG („Consus“) über den Erwerb von zusätzlichen 50,97 % an Consus in Höhe von 80.815 TEUR. Das von einem externen und unabhängigen Gutachter für die Bewertung der Consus-Kaufoption verwendet Modell basiert auf einer multivariaten Monte Carlo-Simulation unter Anwendung einer Cholesky-Zerlegung mit korrelierenden Zufallszahlen, mit denen zwei korrelierende Börsenkurse simuliert werden. Diese beiden sonstigen finanziellen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

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

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

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

Der Konzern hat seine Beteiligung an Consus bewertet und festgestellt, dass er unter anderem aufgrund seiner derzeitigen Stimmrechte, der fehlenden Vertretung in den Gremien der Gesellschaft, der relativen Größe und der Verteilung der Beteiligungen anderer Aktionäre über keinen wesentlichen Einfluss verfügt. Zudem ist die Option derzeit nicht ausübbar, da sie verschiedene Genehmigungen erfordert, bei welchen es sich nicht um eine reine Formsache handelt. Daher wird die Beteiligung als ein finanzieller Vermögenswert klassifiziert und erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

(4) Am 6. Februar 2020 gewährte ADO der Taurecon Invest IX GmbH i.Gr. („Taurecon“) ein verzinsliches Darlehen in Höhe von 43.542.242 EUR. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 15. Februar 2023 und wurde von Taurecon verwendet, um von der ADO Group Ltd. (eine 100%ige Tochtergesellschaft der ADLER Real Estate) die Minderheitsbeteiligungen an mehreren Unternehmen zu erwerben, an denen ADO (unmittelbar oder mittelbar) die Mehrheit der Anteile hält. Die Zinsen auf das Darlehen belaufen sich auf 3,00 % p.a. Der Darlehensbetrag kann erhöht oder gesenkt werden, je nachdem ob und inwieweit der von Taurecon zu zahlende finale Preis für den Erwerb oder die Anteile zukünftig noch angepasst wird. Dieses Darlehen wurde als finanzieller Vermögenswert klassifiziert und wird erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet, da es nicht dem Maßstab entspricht, ausschließlich Zins und Tilgung darzustellen. Das Bewertungsmodell basiert auf einer univariaten Monte-Carlo-Simulation.

Infolge des Erwerbs des nicht beherrschenden Anteils an Taurecon und dem Ablauf der von der ADO Group Ltd. gehaltenen dazugehörigen Verkaufsoption, erfasste die Gesellschaft einen Anstieg von 45,4 Millionen EUR im Eigenkapital und buchte die Verbindlichkeit gegenüber der ADO Group Ltd. aus.

## Ziffer 6 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischenrechnung

### A. Umsatzerlöse

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum			Für das Geschäftsjahr bis zum
	31. März 2020 (ungeprüft)	31. März 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)	
Nettomietträge	27.904	33.653	134.141	
Verkauf von Eigentumswohnungen	2.188	4.293	14.948	
Erträge aus Gebäudediensten	1.530	2.043	7.431	
<b>Summe</b>	<b>31.622</b>	<b>39.989</b>	<b>156.520</b>	

### B. Betriebskosten

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum			Für das Geschäftsjahr bis zum
	31. März 2020 (ungeprüft)	31. März 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)	
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen	2.593	3.202	11.443	
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	370	435	1.630	
Verkauf von Eigentumswohnungen – Kosten	1.401	3.127	11.058	
Immobilienbetrieb und -instandhaltung	3.426	4.185	19.880	
<b>Summe</b>	<b>7.790</b>	<b>10.949</b>	<b>44.011</b>	

### C. Finanzergebnis

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum			Für das Geschäftsjahr bis zum
	31. März 2020 (ungeprüft)	31. März 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)	
Zinseinnahmen auf Bankguthaben	(18)	-	39	
Zinsen für Anleihen	2.672	2.637	(10.670)	
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Komponente der Wandelanleihe	(1.882)	4.777	10.180	
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von gewährten Darlehen	7.530	-	-	
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte sonstiger finanzieller Vermögenswerte	11.144	-	92.256	
Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen	3.679	4.655	(19.046)	
Sonstige Nettofinanzaufwendungen	219	480	(2.659)	
<b>Summe</b>	<b>23.344</b>	<b>12.549</b>	<b>70.100</b>	

## Ziffer 7 – Segmentberichterstattung

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

### 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 2020 (ungeprüft)		
	Wohnimmobilien- Management	Privati- sierung	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	29.303	131	29.434
Externe Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen	-	2.188	2.188
<b>Konsolidierte Umsatzerlöse</b>	<b>29.303</b>	<b>2.319</b>	<b>31.622</b>
<b>Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments</b>	<b>22.952</b>	<b>880</b>	<b>23.832</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(6.236)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien			-
Sonstige Aufwendungen			(6.052)
Sonstige Erträge			6.800
Finanzerträge			2.010
Finanzaufwendungen			(25.354)
<b>Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern</b>			<b>(5.000)</b>
Ertragsteueraufwand			2.023
<b>Konsolidiertes Ergebnis nach Steuern</b>			<b>(2.977)</b>

Für den 3-Monatszeitraum  
bis zum 31. März 2019 (ungeprüft)

In TEUR	Wohnimmobilien- Management	Privati- sierung	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	35.553	143	35.696
Externe Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen	-	4.293	4.293
<b>Konsolidierte Umsatzerlöse</b>	<b>35.553</b>	<b>4.436</b>	<b>39.989</b>
<b>Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments</b>	<b>27.790</b>	<b>1.250</b>	<b>29.040</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(4.581)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien			-
Finanzerträge			24
Finanzaufwendungen			(12.573)
<b>Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern</b>			<b>11.910</b>
Ertragsteueraufwand			(1.721)
<b>Konsolidiertes Ergebnis nach Steuern</b>			<b>10.189</b>

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

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

## Ziffer 8 – Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht

**A.** Am 30. Januar 2020 erklärte die Weltgesundheitsbehörde (WHO) den Ausbruch des Coronavirus zu einer gesundheitlichen Notlage von internationaler Tragweite. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Ausbreitung des Coronavirus als Pandemie ein. Die weitere Ausbreitung des Coronavirus und die Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeiten der ADO Properties S.A. werden ständig überwacht. Die Auswirkungen des Coronavirus auf die deutsche Wirtschaft insgesamt sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses noch ungewiss und könnten sich als erheblich erweisen. Noch wird jedoch nicht erwartet, dass die Situation einen unmittelbaren oder erheblichen Einfluss auf den deutschen Immobilienmarkt haben wird. Gegenwärtig steigen die Mieten in Deutschland noch immer an, und auch die Nachfrage nach Wohnraum wächst. Daher ist das Risiko des Verlusts von Mietern und des hohen Vermietungsstands durch eine Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf dem Wohnimmobilienmarkt gering.

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

ADO Properties S.A. hält die Auswirkungen von COVID-19 unter ständiger Beobachtung. Die in diesem verkürzten Konzernzwischenabschluss angegebenen Bewertungen der Anlageimmobilien, finanziellen Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten zum 31. März 2020 spiegeln die zu diesem Zeitpunkt bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen wider. Die Gesellschaft erwartet keine Auswirkungen der Krise auf die Mieterträge. Auch verfügt die Gesellschaft über ausreichende Finanzierungsquellen, um den weiteren Betrieb sicherzustellen, sollte die Gesellschaft mit der Aussetzung von Mietzahlungen konfrontiert werden.

**B.** Am 15. Dezember 2019 hat die Gesellschaft beschlossen, den Aktionären der ADLER Real Estate AG („ADLER Real Estate“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot in der Form eines Umtauschangebots („Umtauschangebot“) zu unterbreiten. Für jede angebotene Aktie der ADLER Real Estate AG hat die Gesellschaft 0,4164 neue Aktien der ADO Properties S.A. als Gegenleistung angeboten. Die angebotenen Aktien der ADO Properties S.A. wurden am 31. März 2020 über eine Kapitalerhöhung geschaffen, indem das genehmigte Kapital der Gesellschaft gemäß § 5 ihrer Satzung (auf Grundlage eines Beschlusses des Verwaltungsrats von ADO Properties S.A.) ausgeübt wird.

Die Frist für das Umtauschangebot lief am 25. März 2020 mit einer Annahmerate von 91,93 % aus. Die neu ausgegebenen Aktien der ADO Properties S.A. sind seit dem 9. April 2020 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Das Closing des Umtauschangebots löste Kontrollwechselrechte aus, unter anderem in Bezug auf ein Überbrückungsdarlehen in Höhe von 885 Millionen EUR der ADLER Real Estate sowie sonstige Finanzierungen der ADLER Real Estate bzw. ihren Tochtergesellschaften. Am 9. April 2020 refinanzierte ADO das Überbrückungsdarlehen der ADLER Real Estate in Höhe von 885 Millionen EUR mit einem Überbrückungsdarlehen in Höhe von 885 Millionen EUR. Die Mittel stammen aus dem Überbrückungskredit, den J.P. Morgan Securities

Plc, J.P. Morgan AG und J.P. Morgan Europe Limited ADO am 15. Dezember 2019, ursprünglich in Höhe von 3.463 Millionen EUR, gewährt haben. Die überwiegende Mehrheit der anderen Gläubiger von Finanzierungen mit Kontrollwechselrechten verzichteten auf ihre Kontrollwechselrechte. Daher hat ADO noch keine weiteren Darlehen im Rahmen der Überbrückungsfazilität in Anspruch genommen. Der Höchstbetrag des Überbrückungskredits wurde zum 31. März 2020 auf 2.424 Millionen EUR gesenkt.

Der Unternehmenszusammenschluss ist zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen, da die Finalisierung des Übernahmeangebots noch von der Vollendung rechtlicher, externer und interner Prozesse abhängt. Die Gesellschaft hat festgestellt, dass sie zum 31. März nicht die gegenwärtige Fähigkeit hat, die maßgeblichen Tätigkeiten, die die Renditen der ADLER Real Estate wesentlich beeinflussen, zu lenken. Daher sind die Aktivitäten der ADLER Real Estate nicht in diesem Abschluss konsolidiert.

Der Effekt des Unternehmenszusammenschlusses ist nicht vollständig in diesem Konzernzwischenabschluss abgebildet, da zum Erwerbszeitpunkt noch nicht alle bestätigten Daten vorlagen.

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

Die Gesellschaft erhält im Rahmen ihrer Beteiligung an Consus keine Rechte zur Ernennung von Vorstandmitgliedern und ist zum 31. Dezember 2019 in keinem der Führungsgremien von Consus vertreten. Der Ausübungszeitraum für die Option beginnt mit dem Unterzeichnungsdatum der Optionsvereinbarung am 15. Dezember 2019 und endet am 16. Juni 2021. Beabsichtigt die Gesellschaft, die Option auszuüben, so hat sie dies über eine Ausübungsanzeige anzukündigen. Die Übertragung der Aktien muss innerhalb von 15 Geschäftstagen nach Erhalt aller relevanten Fusionsgenehmigungen erfolgen.

Der Konzern hat seine Beteiligung an Consus bewertet und festgestellt, dass er unter anderem aufgrund seiner derzeitigen Stimmrechte, der fehlenden Vertretung in den Gremien der Gesellschaft, der relativen Größe und der Verteilung der Beteiligungen anderer Aktionäre über keinen wesentlichen Einfluss verfügt. Zudem ist die Option derzeit nicht ausübbar, da sie verschiedene Genehmigungen erfordert, bei welchen es sich nicht um eine reine Formsache handelt. Daher wird die Beteiligung als ein finanzieller Vermögenswert klassifiziert und erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

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

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

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

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

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

**G.** Am 13. Mai 2020 erhöhte die Gesellschaft das Aktienkapital der Gesellschaft im Rahmen des genehmigten Kapitals weiter durch Ausgabe von insgesamt 174.833 neuen dematerialisierten Stammaktien ohne Nennwert gegen Sacheinlage von ADLER Real Estate-Aktien im gleichen Verhältnis wie im Umtauschangebot (0,4164), um einem ADLER Real Estate-Aktionär entgegenzukommen, der aufgrund eines technischen Fehlers bei seiner Depotbank nicht an dem Umtauschangebot teilnehmen konnte.



# Finanz- kalender 2020



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

## Impressum

### Koordination:

Julian Mahlerl · Investor Relations || Vincent Croxon · Public Relation & Marketing || ADO Properties GmbH

### Konzept, Design & Artwork:

brandcooks GmbH || Hamburg, Zürich, Kapstadt



**ADO Properties S.A.**

1B Heienhaff  
1736 Senningerberg  
Großherzogtum Luxemburg

**T** +352 278 456 710

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

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