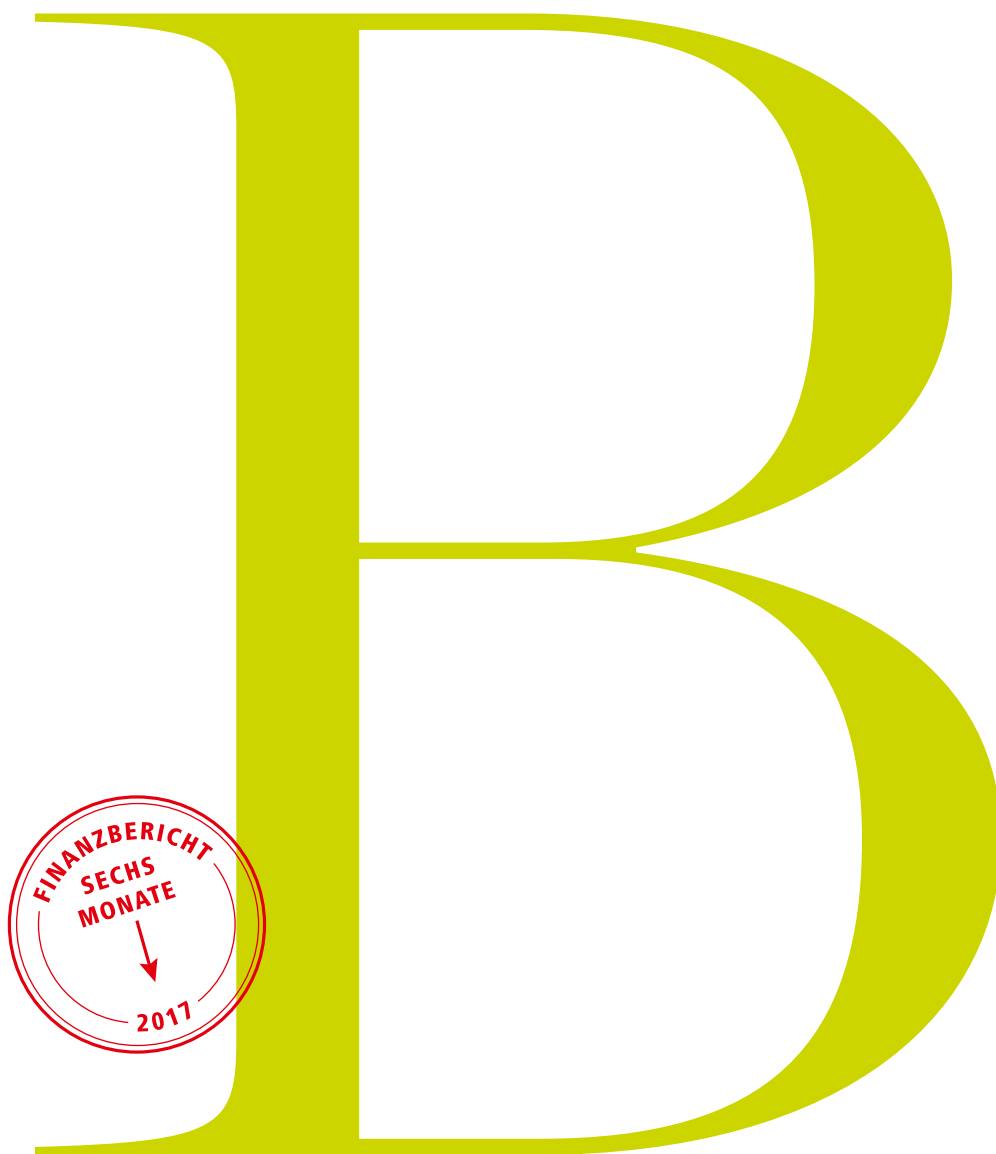




BERLINSIDERS

HALBJAHRES-FINANZBERICHT
2017

HALBJAHRES- FINANZBERICHT 2017

KENNZAHLEN

BILANZ-KENNZAHLEN

In TEUR	30. Juni 2017	31. Dez. 2016
Zeitwerte der Immobilien (einschließlich Vorauszahlungen)	2.646.316	2.344.419
Darlehen und Ausleihungen	917.146	904.714
Beleihungsquote (LTV)	33,2 %	31,4 %

WOHNIMMOBILIEN

	30. Juni 2017	31. Dez. 2016
Gewichtete monatliche $\bar{\sigma}$ -Miete (EUR/m ²)	6,28	6,11
Gesamtleerstandsquote	2,7 %	2,5 %
Anzahl der Einheiten	18.061	17.701
Mietwachstum (flächenbereinigt)	5,4 %	6,0 %

WICHTIGSTE FINANZKENNZAHLEN

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2017	30. Juni 2016	30. Juni 2017	30. Juni 2016	31. Dez. 2016
Erträge aus Vermietung	51.398	41.746	26.093	21.383	89.810
EBITDA aus Vermietung	36.473	29.734	18.458	15.328	63.388
EBITDA-Marge	75,5 %	76,2 %	75,8 %	77,4 %	74,9 %
EBITDA gesamt	37.787	31.271	19.033	16.174	66.627
FFO 1 (aus Vermietung)	26.713	19.855	13.598	10.463	43.513
AFFO (aus Vermietung)	22.803	16.100	11.877	9.063	34.671
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	28.027	21.392	14.173	11.309	46.752

EPRA-KENNZAHLEN

In TEUR	30. Juni, 2017	31. Dez. 2016
EPRA-NAV	1.745.371	1.591.345
EPRA-NAV (in EUR je Aktie)	39,58	36,08
EPRA-NNNAV	1.579.671	1.452.830
EPRA-NNNAV (in EUR je Aktie)	35,82	32,94
EPRA-Leerstandsquote (in %)	2,9 %	2,5 %

5,4 %
flächen-
bereinigtes
Mietwachstum

39,58
EPRA-NAV
(in EUR je Aktie)

TYPISCH BERLINERISCH: UNSER LEITBILD



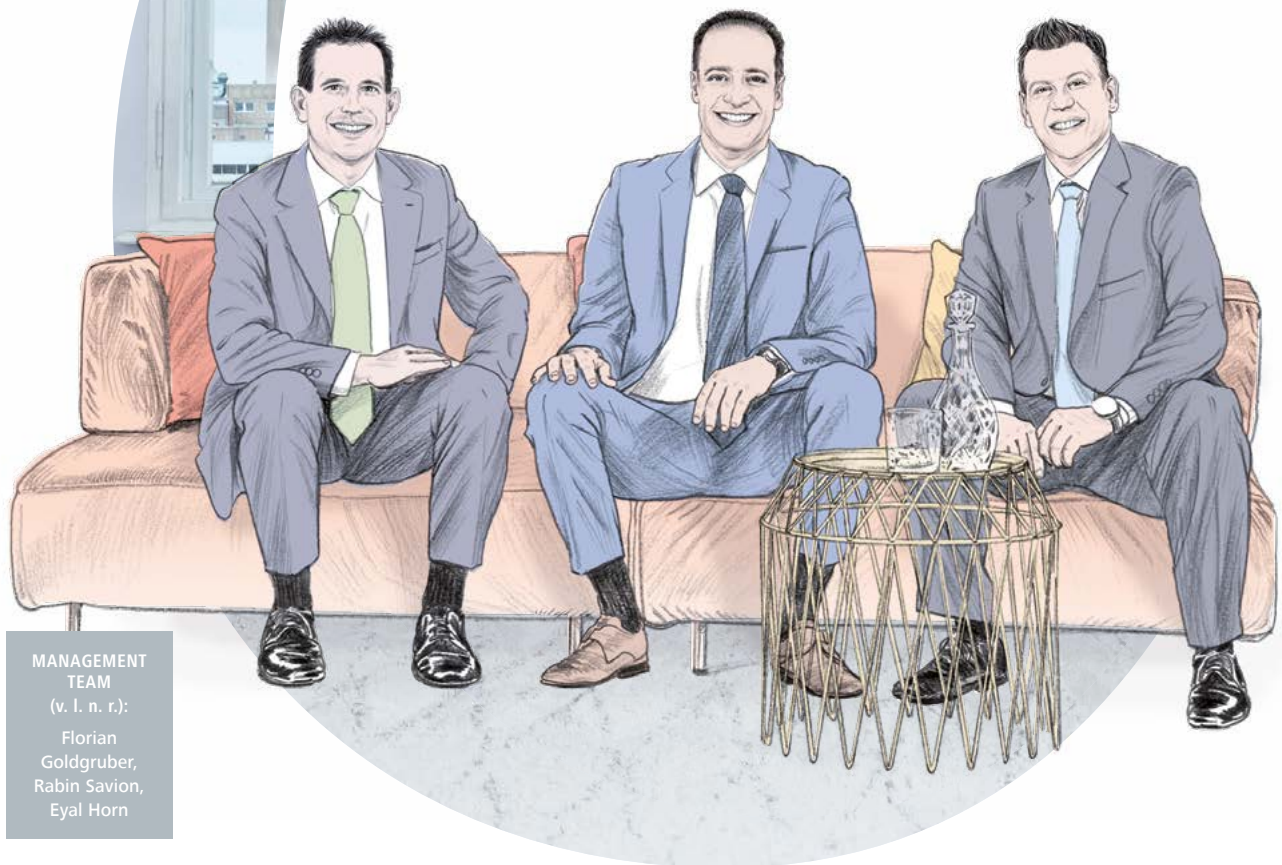
ADO

schaut bereits
auf 10 Jahre
ununter-
brochenes
Wachstum zurück.

Bei ADO glauben wir an Berlin. Wir kennen Berlin. Wir sind Berlin. Wir sind das einzige im Prime Standard gelistete Immobilienunternehmen, das sich ausschließlich auf Berlin konzentriert, und das macht uns unseren Wettbewerbern gegenüber stark. Wir bieten hochwertige Wohnungen, und wir engagieren uns passioniert und generationenübergreifend für unsere Mieter und die Stadtteile, in denen sie leben. Wir haben den anhaltenden wirtschaftlichen Erfolg unseres Unternehmens und die Interessen unserer Aktionäre im

Blick. Unser Team ist lokal und kosmopolitisch: Es vereint die besten Seiten der Hauptstadt in sich. Unser Fokus macht uns stark.

IT



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

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

Rabin Savion
CEO

Y IM AUFWIND

SEHR GEEHRTE LESER,

wir freuen uns, unseren Investoren heute einen großen weiteren Meilenstein zu berichten: zwei Jahre nach unserem Börsengang im Jahr 2015 platzierte ADO im Juli dieses Jahres erfolgreich eine unbesicherte, fest verzinste Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 400 Mio. EUR.

Die Anleihe mit einem jährlichen Kupon von 1,5 % wird im Juli 2024 fällig und ermöglicht uns eine weitere Verbesserung und Diversifizierung unserer Finanzierungsstruktur. Dies gestattet uns den Zugang zu weiterem Kapital und fördert damit auch unser weiteres strategisches Wachstum in Berlin. Begleitend zur Platzierung erhielten wir von Moody's Investors Service sowohl für ADO Properties S. A. als auch für die ADO-Unternehmensanleihe ein solides Investment-Grade-Rating von „Baa2“ mit stabilem Ausblick. Beim Blick nach vorn ermutigt uns zudem Moodys solides Investment Rating: Es ist ein

Zeichen dafür, dass unser strategischer Fokus auf den Berliner Wohnimmobilienmarkt auch in Zukunft Erfolg verspricht. Wir folgen dabei unserer bewährten Strategie und fokussieren uns auf Innenstadtlagen mit hohem Entwicklungspotential sowie auf vielversprechende Lagen innerhalb des S-Bahn-Rings und des Innenstadtrings.

Diese positive Entwicklung wird auch durch den Wert unseres Investment Portfolios im zweiten Quartal 2017 bestätigt, welches laut dem unabhängigen Beratungsunternehmen CBRE derzeit bei knapp unter 2,6 Mrd. EUR liegt. Es ist damit in den vergangenen 12 Monaten um mehr als 850 Mio. EUR gestiegen.

Berlins makro-ökonomisches Klima

ist nach wie vor positiv. Ob Studenten, Millennials oder Senior Professionals – die Hauptstadt zieht weiter jährlich zehntausende Menschen an und die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum vor allem in den coolen City-Lagen ist ungebrochen hoch.

Wir sind stolz darauf, dass ADOs Managementstrukturen auf unsere weitere Expansion angelegt sind und diese tragen. Eine zentrale Rolle spielen dabei unsere integrierte und skalierbare Management-Plattform und ADOs Unternehmenskultur, die von Entrepreneur-Geist lebt und Agilität, Kooperation sowie effiziente Arbeitsprozesse fördert.

Wir danken unseren Investoren für das Vertrauen, das sie weiter in uns legen. Ebenso danken wir dem stetig wachsenden ADO Team. Sie sind die BERLINSIDERS, die unseren Erfolg mit Ehrgeiz, Energie und unvergleichlichem Berliner Spirit vorantreiben.

Mit freundlichen Grüßen,



RABIN SAVION
Chief Executive Officer



FLORIAN GOLDGRUBER
Chief Financial Officer



EYAL HORN
Chief Operating Officer

2,6
Mrd. EUR
Immobilienwert

100%
pure-play
Berlin

33,2
EPRA NAV
(EUR je Aktie)

AKTIENMA



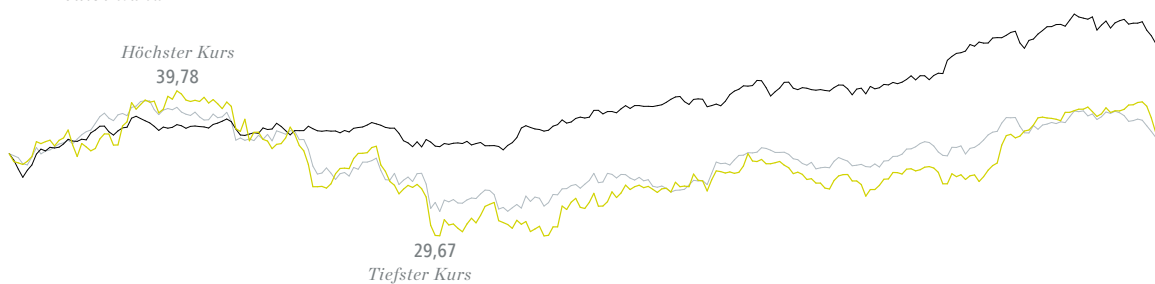
KURSENTWICKLUNG

Indiziert

— ADO Properties S.A.

— SDAX

— FTSE EPRA/NAREIT
Deutschland



1. Juli 2016

30. Juni 2017

MARKT UND DIE ADO-AKTIE

0,45

EUR Dividenden-
auszahlung
je Aktie

DIE AKTIE: WICHTIGE MARKTDATEN

Die ADO-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. In dem am 30. Juni 2017 endenden 12-Monatszeitraum wurde die Aktie in einer Kursbandbreite zwischen 29,67 EUR und 39,78 EUR gehandelt. Die ADO-Aktie ist im SDAX der Deutschen Börse und den wichtigen Branchenindizes der EPRA-Indexfamilie gelistet.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

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

ANALYSTENCOVERAGE

Die ADO-Aktie befindet sich aktuell in der Research-Coverage zwölf verschiedener Analysten. Die Kursziele reichen von 31,70 EUR bis 48,00 EUR je Aktie mit einem durchschnittlichen Kursziel von 38,90 EUR.

INVESTOR RELATIONS-AKTIVITÄTEN

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

DIVIDENDENPOLITIK

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

AKTIENDATEN

1. Handelstag	23. Juli 2015
Zeichnungskurs	20,00 EUR
Kurs zum Ende Q1 2017	37,04 EUR
Höchster Kurs LTM	39,78 EUR
Tiefster Kurs LTM	29,67 EUR
Gesamtzahl der Aktien	44,1 Mio.
ISIN	LU1250154413
WKN	A14U78
Symbol	ADJ
Gattung	Dematerialisierte Aktien
Streubesitz	61,8 %
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Prime Standard
Marktindex	SDAX
EPRA-Indexe	FTSE EPRA / NAREIT Global Index, FTSE EPRA / NAREIT Developed Europe Index, FTSE EPRA / NAREIT Germany Index



KONZERN ZWISCHEN LAGE BERICHT

7 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

- 7 Geschäftsmodell
- 7 Ziele und Strategie
- 8 Managementsystem
- 8 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 13 Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren
- 13 Corporate Governance
- 14 Geschäftsentwicklung –
Wichtige Vorkommnisse während
der Berichtsperiode
- 14 Unser Portfolio im Überblick
- 16 Bewertung des Portfolios
- 17 Portfolioentwicklung

19 WIRTSCHAFTS BERICHT

- 19 Wirtschaftliche und branchen-
spezifische Rahmenbedingungen
- 20 Ertragslage

25 NACHTRAGS BERICHT

25 PROGNOSE BERICHT

26 RISIKO BERICHT

26 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Geschäftsmodell

19.124
Einheiten

ADO konzentriert sich ausschließlich auf den Berliner Markt und ist hier das einzige börsennotierte Pure-Play-Wohnimmobilienunternehmen. Alle unsere 19.124 Einheiten (davon 18.061 Wohneinheiten) liegen innerhalb der Stadtgrenzen Berlins. Wir sind Spezialist für Wohnimmobilien mit einer voll integrierten Asset-Management-Plattform. Unsere 263 operativ tätigen Mitarbeiter arbeiten alle in Berlin, um so viel Nähe wie möglich zu unseren Vermögenswerten und unseren Mietern zu gewährleisten. Hierdurch gewährleisten wir, dass wir mittendrin sind, wenn es um neue Markttrends und -entwicklungen geht. Zusammen mit unseren langjährigen lokalen Beschaffungsmöglichkeiten bildet dieser Schwerpunkt die Basis, um unser operatives Ergebnis aus Vermietung (FFO) und den Nettovermögenswert (NAV) je Aktie nicht nur durch Entwicklung unseres bestehenden Portfolios, sondern auch durch neue und zusätzliche Akquisitionen zu steigern. Hierbei konzentriert sich unsere Suche auf Wert- und Mietzuwächse in attraktiven Vierteln mit vielversprechenden Aussichten. Der Großteil unseres Portfolios (mehr als 40 %) befindet sich in zentralen Lagen, da hier die Nachfrage als erstes angezogen hat. inzwischen wächst die Nachfrage jedoch in ganz Berlin, sodass wir unser Portfolio in allen attraktiven Mikrolagen vergrößern. Ein zentraler Aspekt unserer Wachstumsstrategie ist, ein gesundes Gleichgewicht zwischen Randbezirken und zentralen Lagen zu bewahren.

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

Ziele und Strategie

Unsere Strategie ist in erster Linie auf die Schaffung von Mehrwert durch starkes flächenbereinigtes Mietwachstum in unserem Berliner Immobilienportfolio ausgerichtet. Unser 2014 angelaufenes Privatisierungsgeschäft bietet zusätzliche Möglichkeiten, um versteckte Werte innerhalb unseres Portfolios zu heben und durch den Verkauf von einzelnen Wohnungen eine weitere Einkommensquelle zu erschließen. Das dadurch frei werdende Kapital kann in Zukäufe investiert oder verwendet werden, um durch Modernisierungsinvestitionen die Qualität des Bestands weiter zu verbessern.

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

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

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

Managementsystem

ADO Properties S. A. wird gemeinsam vom Verwaltungsrat und dem Senior Management Team des Unternehmens nach den in Luxemburg und Deutschland geltenden gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen geleitet. Die Pflichten, Verantwortlichkeiten und Arbeitsweisen des Verwaltungsrats sind in der Geschäftsordnung niedergelegt. Für das Tagesgeschäft des Konzerns ist das Senior Management Team zuständig. Gemeinsam mit dem Verwaltungsrat hat das Senior Management Team verschiedene Leistungskennzahlen für sowohl das tägliche, als auch das strategische Management des Konzerns festgelegt, welche die für ein spezialisiertes Wohnimmobilienunternehmen relevanten Risiken und Chancen widerspiegeln. Dabei handelt es sich unter anderem um das flächenbereinigte Mietwachstum, das EBITDA aus Vermietung und das Nettoergebnis aus Privatisierungen sowie das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) je Aktie 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 Verbindlichkeiten, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sie unter normalen Umständen realisiert werden, wie beispielsweise die beizulegenden Zeitwerte von Finanzderivaten und latente Steuern auf Bewertungsaufschläge auf Immobilien, werden daher nicht mit berücksichtigt. Auch zu Handelszwecken gehaltene Immobilien werden bei der Berechnung des EPRA-NAV mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

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

BERECHNUNG DES EPRA-NAV

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

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

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

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

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

BERECHNUNG DES EPRA-NNNAV

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

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

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

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

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

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

BERECHNUNG DES EBITDA AUS VERMIETUNG

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

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

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

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

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

8) Die sonstigen Nettofinanzierungskosten entsprechen den „Nettofinanzierungskosten“ aus der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich des „Nettozinsaufwands“ gemäß der Berechnung in Hinweis (7) oben.

Darüber hinaus werden die Kennzahlen *NOI-Marge aus Vermietung*, berechnet als Quotient aus „NOI“ (siehe oben) und „Nettomieteträgen“, sowie die *EBITDA-Marge aus Vermietung*, berechnet als Quotient aus „EBITDA aus Vermietung“ (siehe oben) und „Nettomieteträgen“, verwendet. Diese Kennzahlen sind hilfreich bei der Analyse der operativen Effizienz des Immobilienportfolios und der Gesellschaft selbst.

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

BERECHNUNG DES OPERATIVEN ERGEBNISSES AUS VERMIETUNG (FFO 1)

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

9) Nur laufende Ertragssteuern aus Vermietung.

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

BERECHNUNG DES BEREINIGTEN OPERATIVEN ERGEBNISSES AUS VERMIETUNG (AFFO)

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

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

Das *FFO 2 (inkl. Veräußerungen)* errechnet sich durch Hinzurechnung des Nettoeffekts aus unseren Privatisierungsgeschäften zum *FFO 1 (aus Vermietung)*. Diese Kennzahl dient als Indikator für die nachhaltige operative Ertragskraft insgesamt unter Berücksichtigung des Nettoeffekts von Veräußerungen.

BERECHNUNG DES FFO 2 (INKL. VERÄUSSERUNGEN)

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

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

BERECHNUNG DER BELEIHUNGSQUOTE (LTV)

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

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

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

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

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

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

Die *Leerstandsquote* setzt die leerstehenden Einheiten unserer Immobilien (in m²) ins Verhältnis zum gesamten Immobilienbestand (in m²). Wir berechnen die Leerstandsquote für Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten gesondert. Sie dienen als Indikator für den aktuellen Stand der Vermietungsaktivitäten.

Die *gewichtete Durchschnittsmiete je m²* bietet einen Einblick in die durchschnittlichen Mieterträge der vermieteten Immobilien. Sie dient als Indikator für den aktuellen Stand der Vermietungsaktivitäten.

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

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

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

Corporate Governance

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

Geschäftsentwicklung – Wichtige Vorkommnisse während der Berichtsperiode

Wir setzen mithilfe des Erwerbs neuer Einheiten und unserer auf Mietwachstum ausgerichteten Investitionen weiterhin unsere klare Wachstumsstrategie um. Im zweiten Quartal des Jahres 2017 haben wir 359 Einheiten übernommen. Die neu integrierten Einheiten befinden sich in erster Linie in zentralen Lagen und wurden für einen Gesamtpreis von ca. 81,5 Mio. EUR übernommen; dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 2.772 EUR und einem durchschnittlichen Multiplikator von 29,2 x. Im Mittel belaufen sich die gegenwärtigen Mieten der neu erworbenen Einheiten auf 7,69 EUR/m² mit rund 32 % Aufholpotenzial.

6,28

EUR gewichtete
monatliche
Ø-Wohnmiete
pro m²

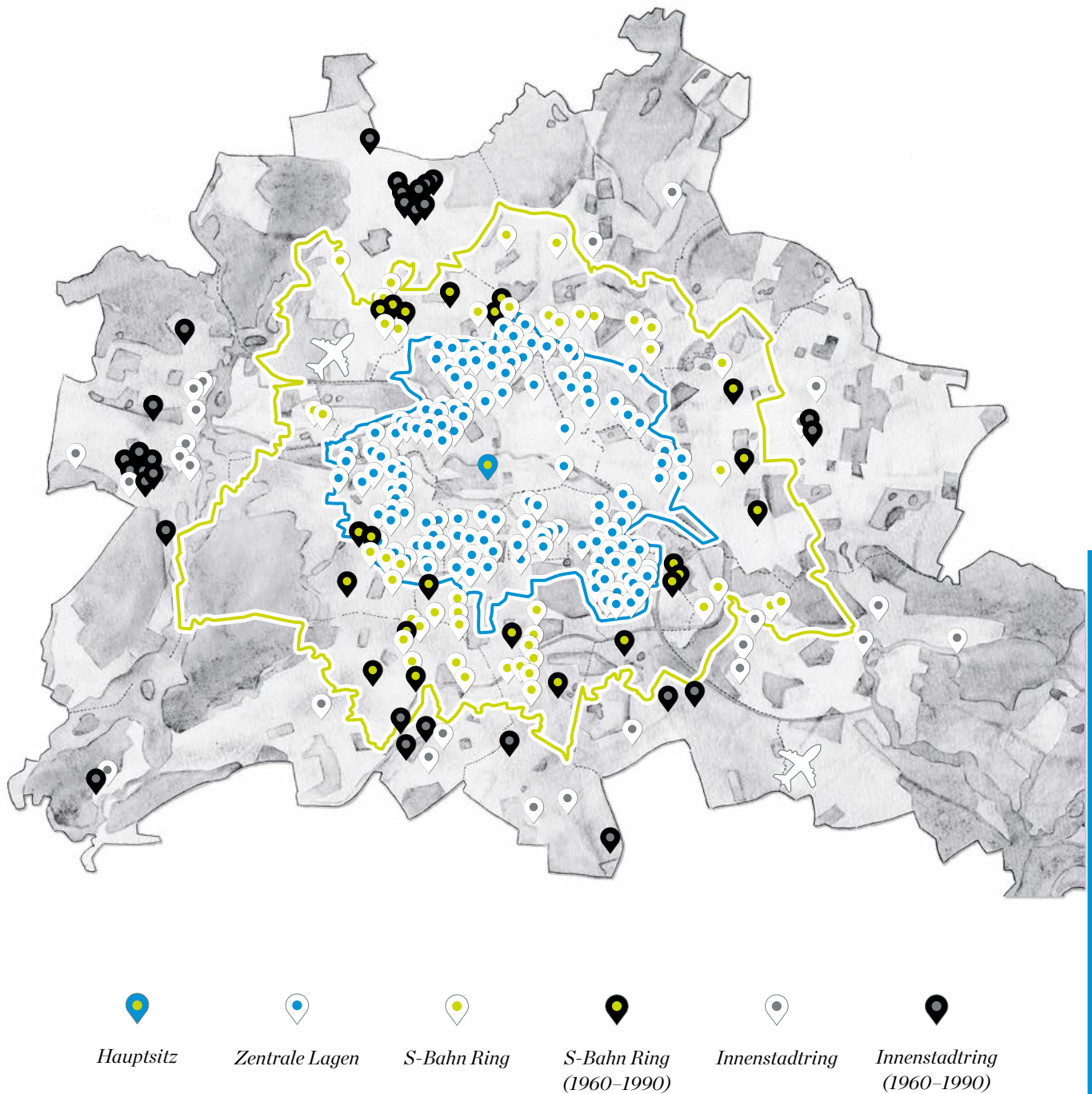
Die gute operative Leistung unseres bestehenden Portfolios ist auf einem guten Weg, sowohl in Bezug auf Neuvermietungen als auch auf die Umsetzung unseres Investitionsprogramms. Flächenbereinigtes Mietwachstum von 5,4 % im zweiten Quartal 2017 hat die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter mithilfe unseres Investitionsprogramms auf 6,28 EUR angehoben. Zeitgleich ist die Leerstandsquote aufgrund unserer Verkaufs- und Modernisierungsaktivitäten leicht auf 2,7 % gestiegen.

Unser Portfolio im Überblick

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

Wir stellen in unserem Portfolio erhebliches Aufholpotenzial fest, da unsere aktuellen Durchschnittsmieten pro Quadratmeter bei Neuvermietungen um 25 % bis 59 % über unseren gegenwärtigen durchschnittlichen Bestandsmieten liegen.

ADO'S-PORTFOLIO-CLUSTER (STAND 30. JUNI 2017)



Bewertung des Portfolios

2,6
Mrd. EUR
Portfoliowert

Das Portfolio wurde von unabhängiger Seite durch CBRE bewertet. Der Gesamtwert des Portfolios zum 30. Juni 2017 in Höhe von 2,6 Mrd. EUR umfasst das vollständige Immobilienportfolio (sowohl die zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien als auch die Anlageimmobilien). Die positive Entwicklung des Berliner Wohnimmobilienmarktes sorgt maßgeblich für eine Wertsteigerung unserer Immobilien. Zusätzlich zu den Trends auf dem Markt wird unser Wertzuwachs durch unsere operative Leistung und unsere gezielte Investment-Strategie begünstigt.

Dabei ist zu betonen, dass die von CBRE aufgestellten Annahmen zur durchschnittlichen Marktmiete ca. 20 % unter unseren aktuellen Mieten für Neuverträge liegen – ein starker Indikator für weiteren Wertzuwachs.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungskennzahlen für die Immobilien zum 30. Juni 2017.

UNSER PORTFOLIO IM ÜBERBLICK (*)

	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960–1990)	Innenstadt- ring	Innen- stadtring (1960–1990)	SUMME
Zeitwert (in Mio. EUR)	1.053	309	367	161	706	2.596
Wert / m ² (EUR)	2.461	2.155	1.958	2.260	1.496	1.994
In % des Zeitwerts	41 %	12 %	14 %	6 %	27 %	100 %
Anzahl der Einheiten	5.745	1.705	2.988	855	6.768	18.061
Gewichtete Ø-Miete (EUR / m ²)	6,79	6,44	6,75	6,95	5,58	6,29
CBRE Marktmiete (EUR / m ²)	8,71	8,36	7,49	8,07	6,41	7,55
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR / m ²) (**)	6,79	6,46	6,73	6,97	5,57	6,28
Aufholpotenzial (CBRE)	59 %	40 %	51 %	29 %	25 %	45 %
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	29,17	27,41	23,81	25,87	22,37	25,81
Multiplikator (CBRE Marktmiete)	22,87	21,55	21,15	22,28	19,12	21,30
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	18,46	19,91	15,57	19,97	17,66	17,69
Abzinsungssatz	4,52 %	4,68 %	4,67 %	4,72 %	4,99 %	4,70 %
Kapitalisierungszinssatz	3,06 %	3,22 %	3,27 %	3,23 %	3,51 %	3,24 %
Vermietungsstand (m ²)	96,6 %	96,9 %	97,7 %	96,7 %	97,9 %	97,3 %
Umsatz Mieter (LTM ***)	9,8 %	7,9 %	6,6 %	9,9 %	7,8 %	8,4 %

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

(**) Basierend auf den letzten 3 Monaten.

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

Portfolioentwicklung

WOHNIMMOBILIEN

	30. Juni 2017	31. Dez. 2016
Anzahl der Einheiten	18.061	17.701
Ø-Miete / m ² / Monat	EUR 6,28	EUR 6,11
Leerstand	2,7 %	2,5 %

Die Durchschnittsmiete pro m² ist seit Jahresbeginn um 0,17 EUR je m² gestiegen, während die Leerstandsquote aufgrund unserer Verkaufs- und Modernisierungsaktivitäten ebenfalls leicht um 0,2 % auf 2,7 % gestiegen ist.

GEWERBEIMMOBILIEN

	30. Juni 2017	31. Dez. 2016
Anzahl der Einheiten	1.063	999
Ø-Miete / m ² / Monat	EUR 8,93	EUR 8,60
Leerstand	3,6 %	3,2 %

Auch der gewerbliche Teil unseres Portfolios bestätigt den positiven Trend in Berlin. Die Mieten für gewerbliche Einheiten sind höher als die Mieten für Wohnimmobilien und liegen inzwischen bei 8,93 EUR/m², was einem Anstieg von 0,33 EUR/m² seit Jahresbeginn entspricht. Die Leerstandsquote der Gewerbeimmobilien ist leicht auf 3,6 % gestiegen.

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

MIETWACHSTUM (FLÄCHENBEREINIGT)

5,4 %
flächen-
bereinigtes
Mietwachstum

	LTM (*) 30. Juni 2017	Jan 1– 31. Dez. 2016
Neuvermietungen nach Modernisierungsinvestitionen	2,4 %	2,7 %
Neuvermietungen durch Mieterfluktuation	2,8 %	1,6 %
Reguläre Mieterhöhungen	0,2 %	1,7 %
SUMME	5,4 %	6,0 %

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

Unser voll integriertes, aktives Asset Management konzentriert sich auf Mietwachstum und verfügt für die Verbesserung aller entsprechend relevanten Komponenten jeweils über eigene Strategien. Die ersten beiden Komponenten (Modernisierungsinvestitionen und Fluktuation) beziehen sich auf unsere neuen Mieter. Bei Einheiten, für die Verbesserungsbedarf besteht, investieren wir in die Qualitätssteigerung des Objekts, damit es den heutigen Standards entspricht. Einheiten, die keine Investitionen benötigen, werden zu marktüblichen Mieten vermietet. Bei den vermieteten Einheiten ist eine präzise und effiziente Anwendung des jeweiligen rechtlichen Rahmens ausschlaggebend für unseren Erfolg bei der Maximierung des Mietwachstums.

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

INSTANDHALTUNG UND INVESTITIONEN

In EUR/m ²	1. Jan– 30. Juni 2017 (*)	1. Jan– 31. Dez. 2016
Instandhaltung	6,1	6,8
Aktivierte Instandhaltungskosten	6,7	7,4
Modernisierungsinvestitionen	13,0	13,8
SUMME	25,8	28,1

(*) Annualisierte Zahlen bezogen auf die vermietbare Gesamtfläche.

16,5
EUR Gesamt-
investitionen
1. Halbjahr 2017

Gezielte Investitionen in unser Portfolio sind Kern unserer Strategie. Die Gesamtinvestitionen in unser Portfolio beliefen sich in den ersten 6 Monaten des Jahres 2017 auf 16,5 Mio. EUR. Die Instandhaltungskosten von 25,8 EUR/m² im ersten Halbjahr entsprachen unseren Erwartungen und den langfristigen Durchschnittswerten.

LEERSTANDSKATEGORIEN

Im Rahmen unseres aktiven Asset Managements liegt unser Ziel darin, einerseits Leerstände zu minimieren und andererseits die notwendige Flexibilität zur Optimierung unseres Portfolios zu wahren. Seit Anfang des Jahres ist die Leerstandsquote aufgrund unserer Verkaufs- und Modernisierungsaktivitäten leicht um 0,2 % gestiegen.

LEERSTANDSKATEGORIEN

Wohnimmobilien	30. Juni 2017	31. Dez. 2016
Zum Verkauf stehende Einheiten	0,3 %	0,2 %
Im Bau befindliche Einheiten	1,7 %	1,3 %
Vermarktung (zur Vermietung verfügbar)	0,7 %	1,0 %
Leerstand gesamt (in Einheiten)	510	450
Leerstand gesamt (in m ²)	32.268	28.933
GESAMTLEERSTANDSQUOTE	2,7 %	2,5 %
EPRA-LEERSTANDSQUOTE GESAMT	2,9 %	2,5 %

2,7 %
Gesamt-
leerstandsquote

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

WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

ALLGEMEINE MARKTLAGE

Die deutsche Wirtschaft ist auch im zweiten Quartal des Jahres 2017 solide gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,6 %. Für Wachstumsimpulse sorgten die Konsumausgaben der Privathaushalte und des Staates ebenso wie die steigenden Investitionen. Demgegenüber wirkte die außenwirtschaftliche Entwicklung bremsend, weil die preisbereinigten Importe deutlich stärker zunahmen als die Exporte (*Quelle: Statistisches Bundesamt*).

Die Zahl der Erwerbstätigen stieg bis Ende Juni 2017 auf 44,2 Millionen, was einem Anstieg um 1,5 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht (*Quelle: Statistisches Bundesamt*). Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt lässt weitere positive Impulse sowohl für den privaten Konsum als auch für den Mietwohnungsmarkt in Deutschland erwarten. Die Europäische Zentralbank (EZB) bekräftigte im Juni 2017 ihre Entscheidung, ihren Hauptrefinanzierungszinssatz unverändert bei 0,00 % zu belassen, was die Finanzierungskosten für Immobilieninvestoren weiterhin niedrig hält.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNUNGSBEDARF IN BERLIN

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

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

Ertragslage

Unsere Erträge aus Vermietung sind in den ersten sechs Monaten um 23 % gestiegen, was auf zusätzliche Akquisitionen und flächenbereinigtes Wachstum zurückzuführen ist. Verglichen mit dem Vorquartal wuchsen die Erträge im zweiten Quartal 2017 um mehr als 3 %, was annualisierten Erträgen von 104 Mio. EUR entspricht.

Das EBITDA aus Vermietung stieg um 23 %. Die Quartalszahlen ergeben ein annualisiertes EBITDA von 74 Mio. EUR. Im Rahmen unseres Privatisierungsgeschäfts haben wir in diesem Quartal 16 und seit Jahresbeginn insgesamt 40 der 100 für das Jahr 2017 geplanten Einheiten verkauft. Im ersten Halbjahr 2016 wurden 57 Einheiten verkauft. Der durchschnittliche Verkaufspreis von 3.146 EUR/m² ist im Vergleich zu 2016 um mehr als 4 % gestiegen und steht in einem sehr guten Verhältnis zu unserem aktuellen durchschnittlichen Portfoliowert von 2.461 EUR/m² für vergleichbare zentrale Lagen.

Die Finanzierungskosten für verzinsliche Darlehen beliefen sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres auf 9,5 Mio. EUR. Zum Ende des zweiten Quartals belief sich der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Darlehen damit auf 1,9 % mit einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von ca. 5,1 Jahren.

FINANZLAGE (*)

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2017	30. Juni 2016	30. Juni 2017	30. Juni 2016	31. Dez. 2016
Nettomieteträge	48.308	39.013	24.349	19.815	84.673
Erträge aus Gebäudediensten	3.090	2.733	1.744	1.568	5.137
ERTRÄGE AUS VERMIETUNG	51.398	41.746	26.093	21.383	89.810
Aufwendungen aus Vermietung	(10.071)	(7.534)	(5.121)	(3.586)	(16.838)
NETTOBETRIEBSERGEBNIS	41.327	34.212	20.972	17.797	72.972
Marge Nettobetriebsergebnis aus Vermietung (%)	85,5 %	87,7 %	86,1 %	89,8 %	86,2 %
Gemeinkosten (**)	(4.854)	(4.478)	(2.514)	(2.469)	(9.584)
EBITDA AUS VERMIETUNG	36.473	29.734	18.458	15.328	63.388
EBITDA-Marge aus Vermietung (%)	75,5 %	76,2 %	75,8 %	77,4 %	74,9 %
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäft	1.314	1.537	575	846	3.239
EBITDA GESAMT	37.787	31.271	19.033	16.174	66.627
Nettozinsaufwand	(9.521)	(9.675)	(4.761)	(4.830)	(19.197)
Sonstige Nettofinanzierungskosten (***)	(3.459)	(8.611)	(3.644)	(8.049)	(8.531)
Abschreibungen	(223)	(158)	(112)	(79)	(356)
EBT	24.584	12.827	10.516	3.216	38.543

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

(**) Ohne außerordentliche Aufwendungen und Abschreibungen.

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

FFO

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2017	30. Juni 2016	30. Juni 2017	30. Juni 2016	31. Dez. 2016
EBITDA aus Vermietung	36.473	29.734	18.458	15.328	63.388
Nettozinsaufwand	(9.521)	(9.675)	(4.761)	(4.830)	(19.197)
Laufende Ertragsteuern	(239)	(204)	(99)	(35)	(678)
FFO 1 AUS VERMIETUNG	26.713	19.855	13.598	10.463	43.513
Instandhaltungsinvestitionen	(4.270)	(3.755)	(2.494)	(1.400)	(8.841)
AFFO (AUS VERMIETUNG)	22.443	16.100	11.104	9.063	34.671
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften	1.314	1.537	575	846	3.239
FFO 2 (INKL. VERÄUSSERUNGEN)	28.027	21.392	14.173	11.309	46.752
Anz. Aktien (*)	44.100	36.334	44.100	37.683	39.083
FFO 1 JE AKTIE	0,61	0,55	0,31	0,28	1,11
FFO 2 JE AKTIE	0,64	0,59	0,32	0,30	1,20

(**) Am 23. Juli 2015 und am 21. April 2016 gab die Gesellschaft neue Aktien aus. Die Anzahl der Aktien entspricht dem gewichteten Durchschnitt während der Berichtsperiode.

FFO

Unser im zweiten Quartal 2017 erzielttes operatives Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) (ohne Veräußerungen) ist gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um etwa 35 % und gegenüber dem zweiten Quartal 2017 um 4 % gestiegen.

CASHFLOW

Der Cashflow des Konzerns gliedert sich wie folgt auf:

CASHFLOW

In EUR thousand	1. Jan.– 30. Juni 2017	1. Jan.– 30. Juni 2016
Nettocashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	36.520	36.502
Mittelabflüsse für die Investmenttätigkeit (netto)	(139.493)	(141.396)
Mittelabflüsse für die Finanzierungstätigkeit (netto)	(21.705)	78.482
VERÄNDERUNG DER ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE	(124.678)	(26.412)
Anfangsbestand Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente und sonstige Geldeinlagen	183.421	134.445
ENDBESTAND ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE	58.743	108.033

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

Die Veränderungen auf der Aktiv- und Passivseite der Bilanz sind vor allem auf die neu erworbenen Immobilien zurückzuführen. Zudem wirkten sich hier die Wertberichtigungen, die auf den zum 30. Juni 2017 von CBRE durchgeführten Bewertungen beruhen, aus. Das Unternehmen wird den beizulegenden Zeitwert der Anlageimmobilien aufgrund einer externen Bewertung im nächsten Jahresbericht aktualisieren. Die gegenwärtige durchschnittliche Kapitalisierungsrate, die als Quotient aus Nettobetriebsergebnis für den letzten Monat der Berichtsperiode auf annualisierter Basis und dem beizulegenden Zeitwert ermittelt wurde, beträgt 3,24 %.

FINANZLAGE

in TEUR	30. Juni 2017	31. Dez. 2016
Anlageimmobilien (einschließlich Vorauszahlungen)	2.597.396	2.290.740
Sonstige langfristige Vermögenswerte	6.674	5.908
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	2.604.070	2.296.648
Zahlungsmittel und Bareinlage	58.743	183.421
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	79.165	82.325
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	137.908	265.746
BILANZSUMME	2.741.978	2.562.394
Darlehen und Ausleihungen	917.146	904.714
Sonstige Verbindlichkeiten	57.470	53.503
Passive latente Steuern	144.188	117.673
SUMME VERBINDLICHKEITEN	1.118.804	1.075.890
DEN AKTIONÄREN DER GESELLSCHAFT ZUZURECHNENDES EIGENKAPITAL	1.593.470	1.461.945
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	29.704	24.559
SUMME EIGENKAPITAL	1.623.174	1.486.504
SUMME PASSIVA	2.741.978	2.562.394

Am 30. Juni 2017 belief sich unser EPRA-NAV auf 39,58 EUR je Aktie und der EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV) auf 35,82 EUR je Aktie.

EPRA-NAV

in TEUR	30. Juni 2017	31. Dez. 2016
Den Aktionären der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	1.593.470	1.461.945
Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	4.443	7.542
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	3.270	4.185
Latente Steuern	144.188	117.673
EPRA-NAV	1.745.371	1.591.345
Anz. Aktien	44.100	44.100
EPRA-NAV JE AKTIE	39,58	36,08

39,58
EUR EPRA-NAV
je Aktie

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

In TEUR	30. Juni 2017	31. Dez. 2016
EPRA-NAV	1.745.371	1.591.345
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	(3.270)	(4.185)
Zeitwert der Verbindlichkeiten	(18.242)	(16.657)
Latente Steuern	(144.188)	(117.673)
EPRA-NNNAV	1.579.671	1.452.830
Anz. Aktien	44.100	44.100
EPRA-NNNAV JE AKTIE	35,82	32,94

FINANZMITTELBESCHAFFUNG

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

FINANZIERUNG

in TEUR	30. Juni 2017	31. Dez. 2016
Darlehen, Ausleihungen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten	936.952	919.851
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	58.743	183.421
Nettofinanzverbindlichkeiten	878.209	736.430
Zeitwert der Immobilien	2.646.316	2.344.419
Beleihungsquote	33,2 %	31,4 %
Ø-Zinssatz	1,9 %	2,1 %

33,2 %
Beleihungsquote
(LTV)

Zum Bilanzstichtag lag unsere Beleihungsquote (LTV) bei 33,2 % mit einem durchschnittlichen Zinssatz des Darlehensbestands von 1,9 %. Fast alle unsere Darlehen haben einen festen Zinssatz oder sind abgesichert. Die durchschnittliche Laufzeit unserer Darlehen beträgt rund 5,1 Jahre.

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

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

EPRA – KENNZAHLEN

EPRA-Leistungskennzahl	Definition	Zweck	30. Juni 2017	31. Dez. 2016	Veränderung in %
EPRA-NAV (in TEUR)	Der EPRA-NAV spiegelt laufend und langfristig den beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte wider. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sie unter normalen Umständen realisiert werden, wie beispielsweise die beizulegenden Zeitwerte von Finanzderivaten und latente Steuern auf Bewertungsaufschläge auf Immobilien, werden daher nicht mit berücksichtigt. Auch zu Handelszwecken gehaltene Immobilien werden bei der Berechnung des EPRA-NAV mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt.	Im Gegensatz zum bilanziellen NAV gemäß IFRS, zeigt diese Kennzahl Stakeholdern Marktveränderungen der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten einer reinen Immobilienholdinggesellschaft mit einer langfristig ausgerichteten Strategie.	1.745.371	1.591.345	9,7 %
EPRA-NNNAV (in TEUR)	Beinhaltet zusätzlich zum EPRA-NAV auch die beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und latenten Steuern.	Der Zweck des EPRA-NNNAV ist den Vermögenswert mit Zeitwertberichtigungen für alle wichtigen Bilanzpositionen darzustellen, die im Rahmen des EPRA-NAV nicht zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen werden.	1.579.671	1.452.830	8,7 %
EPRA-Leerstandsquote (in %)	Estimated Market Rental Value (Mietansatz - ERV) von leerstehenden Flächen geteilt durch den ERV des Gesamtportfolios.	Eine „bereinigte“ Maßeinheit (in %) auf Basis des ERV für Anlageimmobilien, die leer stehen.	2,9 %	2,5 %	40 Basispunkte

NACHTRAGSBERICHT

A. Nach dem Ende der Berichtsperiode machte bzw. erwartete die Gesellschaft den Abschluss von 15 verschiedenen Transaktionen (teils Share- und teils Asset-Deals) 54 Vermögenswerte, die insgesamt 1.232 Wohneinheiten und 115 Gewerbeeinheiten in Berlin umfassen. Der Bruttokaufpreis für 100 % der erworbenen Vermögenswerte betrug 237,1 Mio. EUR. Zum Zeitpunkt der Akquisition belief sich die jährliche Nettokaltmiete aus den neuen Immobilien auf insgesamt 7,8 Mio. EUR. Zum 30. Juni 2017 leistete der Konzern eine Anzahlung in Höhe von 50 Mio. EUR, die als Anzahlung für Anlageimmobilien gebucht wurde.

B. Moody's Investors Service (Moody's) bewertete ADO am 17. Juli 2017 erstmalig mit einem langfristigen Emittentenrating von Baa2 mit stabilem Ausblick. Zum 20. Juli 2017 platzierte die Gesellschaft unbesicherte, fest verzinsten Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 400 Mio. EUR bei institutionellen Investoren. Im Einklang mit dem langfristigen Emittentenrating stuft Moody's auch das Rating für ADO auf Baa2 mit stabilem Ausblick ein. Der Zinssatz der am 26. Juli 2024 fälligen Anleihen beläuft sich auf 1,5 % pro Jahr. Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 398,6 Mio. EUR mit einem Zeichnungspreis von 99,651 %. Der Reinerlös der Anleihe wird in erster Linie zur Finanzierung zukünftiger Zukäufe verwendet.

PROGNOSEBERICHT

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

Basierend auf der Annahme, dass zum Ende des Jahres die vorhandenen Barmittel investiert sind, erwarten wir für 2017 eine Run Rate von mindestens 62 Mio. EUR für das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO1).

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

Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten sollten sich auf ein Niveau von 1,7 % mit einer Beleihungsquote von maximal 45 % verbessern. Dies erlaubt uns Zukäufe von neuen Immobilien von rund 400 Mio. EUR bei gleichzeitiger Beibehaltung unserer Mittelbeschaffungsstrategie.

Die Ausschüttungsquote sehen wir 2017 bei bis zu 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO1).

RISIKOBERICHT

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

Schlussbemerkung

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

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der in diesem 6-Monatsbericht 2017 enthaltene verkürzte Abschluss der ADO Properties S.A., der gemäß den vom International Accounting Standards Board veröffentlichten und von der Europäischen Union verabschiedeten Internationalen Rechnungslegungsstandards aufgestellt wurde, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, und der Zwischenlagebericht die Geschäftsentwicklung wahrheitsgemäß darstellt sowie die wichtigsten auf das Unternehmen bezogenen Chancen, Risiken und Unsicherheiten für die verbleibenden sechs Monate des Jahres beschreibt.



Rabin Savion
Chief Executive Officer



Florian Goldgruber
Chief Financial Officer



Eyal Horn
Chief Operating Officer



KONZERN ZWISCHEN ABSCHLUSS

28 VERKÜRZTE
KONZERNZWISCHENBILANZ

30 VERKÜRZTE KONZERNZWISCHENGewinn-
UND -VerLustrechnung

31 VERKÜRZTE KONZERNZWISCHEN-
GESAMTERGEBNISrechnung

32 VERKÜRZTE KONZERnkAPITAL-
FLUSSrechnung

34 VERKÜRZTE KONZERNEIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSrechnung

37 ANHANG ZUM VERKÜRZTEN
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

50 BERICHT DES
ABSCHLUSSPRÜFERS

51 FINANZKALENDER
2017

VERKÜRZTE KONZERNZWISCHEN BILANZ

AKTIVA

In TEUR	Anhang Ziffer	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2016 (ungeprüft)	31. Dez. 2016 (geprüft)
Langfristige Vermögenswerte				
Anlageimmobilien	5A	2.547.385	1.703.014	2.278.935
Anzahlungen für Anlageimmobilien	9A	50.011	37.429	11.805
Sachanlagen		2.175	1.770	2.148
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6B	4.499	2.409	3.760
		2.604.070	1.744.622	2.296.648
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	5B	44.477	36.657	39.718
Anzahlungen bezüglich der für Handelszwecke gehaltenen Immobilien		–	–	6.419
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben		24.376	27.727	28.207
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		5.816	5.669	6.604
Sonstige Forderungen		4.496	4.726	1.377
Sonstige Geldeinlagen	5C	–	35.000	–
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		58.743	73.033	183.421
		137.908	182.812	265.746
SUMME AKTIVA		2.741.978	1.927.434	2.562.394

PASSIVA

In TEUR	Anhang Ziffer	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2016 (ungeprüft)	31. Dez. 2016 (geprüft)
Eigenkapital	5D			
Aktienkapital		55	48	55
Emissionsagio		499.520	304.961	499.520
Rücklagen		333.059	335.248	333.872
Gewinnrücklagen		760.836	347.471	628.498
DEN AKTIONÄREN DER GESELLSCHAFT ZUZURECHNENDES EIGENKAPITAL		1.593.470	987.728	1.461.945
ANTEILE NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER		29.704	13.770	24.559
SUMME EIGENKAPITAL		1.623.174	1.001.498	1.486.504
Verbindlichkeiten				
Langfristige Verbindlichkeiten				
Darlehen und Ausleihungen	5E	894.124	782.328	877.326
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5F	19.806	5.610	15.137
Derivative Finanzinstrumente	6B	3.065	5.141	3.926
Passive latente Steuern		144.188	67.639	117.673
		1.061.183	860.718	1.014.062
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Darlehen und Ausleihungen	5E	23.022	35.560	27.388
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.824	6.229	8.957
Sonstige Verbindlichkeiten		27.570	23.257	25.224
Derivative Finanzinstrumente	6B	205	172	259
		57.621	65.218	61.828
SUMME PASSIVA		2.741.978	1.927.434	2.562.394

VERKÜRZTE KONZERNZWISCHENGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
		30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2016 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2016 (ungeprüft)	31. Dez. 2016 (geprüft)
Umsatzerlöse	7A	59.718	52.372	29.612	27.407	109.775
Betriebskosten	7B	(17.077)	(16.623)	(8.065)	(8.764)	(33.564)
ROHERTRAG		42.641	35.749	21.547	18.643	76.211
Allgemeine Verwaltungs- aufwendungen		(5.364)	(5.652)	(2.765)	(2.698)	(12.277)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien	5A	159.770	126.752	161.207	129.771	444.268
ERGEBNIS DER BETRIEB- LICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		197.047	156.849	179.989	145.716	508.202
Finanzerträge		741	593	562	766	1.972
Finanzaufwendungen		(13.721)	(18.879)	(8.967)	(13.645)	(29.700)
FINANZERGEBNIS	7C	(12.980)	(18.286)	(8.405)	(12.879)	(27.728)
ERGEBNIS VOR STEUERN		184.067	138.563	171.584	132.837	480.474
Ertragsteueraufwand		(27.017)	(19.317)	(25.809)	(18.453)	(69.706)
PERIODENERGEBNIS		157.050	119.246	145.775	114.384	410.768
davon den Inhabern der Gesell- schaft zuzurechnendes Ergebnis		151.906	114.409	140.923	109.656	395.150
davon den nicht beherrschen- den Gesellschaftern zuzurech- nendes Ergebnis		5.144	4.837	4.852	4.728	15.618
PERIODENERGEBNIS		157.050	119.246	145.775	114.384	410.768
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)		3,44	3,15	3,20	2,91	10,11

VERKÜRZTE KONZERNZWISCHENGESAMT ERGEBNISRECHNUNG

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2016 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2016 (ungeprüft)	31. Dez. 2016 (geprüft)
PERIODENERGEBNIS	157.050	119.246	145.775	114.384	410.768
Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgegliedert werden					
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen nach Steuern	–	5.275	–	5.275	5.275
Tatsächlicher Anteil von Cashflow-Hedges an der Veränderung der Zeitwerte	915	(1.640)	409	(481)	(512)
Darauf entfallende Steuern	108	342	189	177	53
GESAMTES SONSTIGES ERGEBNIS	1.023	3.977	598	4.971	4.816
GESAMTERGEBNIS IN DER PERIODE	158.073	123.223	146.373	119.355	415.584
Gesamtergebnis					
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis	152.928	118.366	141.520	114.607	399.938
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Ergebnis	5.145	4.857	4.853	4.748	15.646
GESAMTERGEBNIS IN DER PERIODE	158.073	123.223	146.373	119.355	415.584

VERKÜRZTE KONZERNKAPITAL FLUSSRECHNUNG

		Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
In TEUR	Anhang Ziffer	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2016 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2016 (ungeprüft)	31. Dez. 2016 (geprüft)
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit						
Periodenergebnis		157,050	119,246	145,775	114,384	410,768
Abzüglich:						
Abschreibungen		223	158	112	79	356
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien	5A	(159,770)	(126,752)	(161,207)	(129,771)	(444,268)
Finanzergebnis	7C	12,980	18,286	8,405	12,879	27,728
Ertragsteueraufwand		27,017	19,317	25,809	18,453	69,706
Anteilsbasierte Vergütung		287	551	139	160	859
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(1,616)	(1,611)	(178)	(1,011)	(2,883)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		964	716	479	1,304	1,116
Veränderung der sonstigen Forderungen		(3,111)	(2,497)	(86)	91	976
Veränderung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien		5,668	8,071	2,180	4,480	15,007
Veränderung der Anzahlungen bezüglich der für Handelszwecke gehaltenen Immobilien		–	–	–	–	(6,419)
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		(5,156)	(835)	(2,745)	(1,289)	1,509
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		2,195	1,954	325	1,103	2,276
Gezahlte Ertragsteuern		(211)	(102)	(87)	(37)	(352)
NETTOCASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		36,520	36,502	18,921	20,825	76,379
Cashflow aus der Investmenttätigkeit						
Erwerb von / Modernisierungs- investitionen in Anlageimmobilien	5A	(17,670)	(75,495)	(8,374)	(52,648)	(116,839)

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
		30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2016 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2016 (ungeprüft)	31. Dez. 2016 (geprüft)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien	9A	(47,886)	(37,429)	(38,058)	(37,429)	(11,805)
Erwerb von Sachanlagen		(249)	(208)	(67)	(122)	(784)
Zinseinnahmen		2	1	2	1	29
Einzahlungen aus Veräußerung von Anlageimmobilien		–	300	–	300	1,015
Erwerb von Tochtergesellschaften ohne deren Zahlungsmittel	4	(79,732)	(22,675)	(1,457)	–	(160,244)
Rückzahlung von Bankguthaben		–	30,000	–	20,000	65,000
Nettoveränderung der kurzfristigen ein- geschränkt verfügbaren Bankguthaben		6,042	(5,890)	6,056	(5,824)	(4,662)
MITTELABFLÜSSE FÜR DIE INVESTMENTTÄTIGKEIT (NETTO)		(139,493)	(111,396)	(41,898)	(75,722)	(228,290)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit						
Erhaltene langfristige Darlehen	5E	89,594	150,712	89,594	150,312	182,721
Tilgung der langfristigen Darlehen	5E	(77,721)	(132,972)	(73,692)	(128,429)	(158,300)
Tilgung der kurzfristigen Darlehen		(3,961)	(8,140)	(1,648)	(3,853)	(13,088)
Gezahlte Zinsen		(9,772)	(9,868)	(4,406)	(3,959)	(18,762)
Zahlungen aus der Begleichung von derivativen Finanzinstrumenten		–	(6,184)	–	(6,184)	(6,184)
Ausgabe von Stammaktien (netto)		–	98,409	–	98,409	292,975
Ausgeschüttete Dividende	5D	(19,845)	(13,475)	(19,845)	(13,475)	(13,475)
MITTELZUFLÜSSE UND -ABFLÜSSE AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		(21,705)	78,482	(9,997)	92,821	265,887
VERÄNDERUNG DER ZAHLUNGS- MITTEL UND ZAHLUNGSMITTEL- ÄQUIVALENTE IN DER BERICHTSPERIODE		(124,678)	3,588	(32,974)	37,924	113,976
LIQUIDE MITTEL AM ANFANG DER PERIODE		183,421	69,445	91,717	35,109	69,445
LIQUIDE MITTEL AM ENDE DER PERIODE		58,743	73,033	58,743	73,033	183,421

VERKÜRZTE KONZERNEIGENKAPITAL VERÄNDERUNGSRECHNUNG

Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni

In TEUR	Aktien- kapital	Aktien- agio	Hedging- rücklagen	Kapital- rücklage aus Trans- aktionen mit Mehrheits- aktionär	Gewinn- rücklagen	SUMME	Anteile nicht Mehrheits- Gesellschafter	SUMME EIGEN- KAPITAL
2017 (ungeprüft)								
STAND ZUM 1. JAN. 2017	55	499.520	(2.312)	336.184	628.498	1.461.945	24.559	1.486.504
Gesamtergebnis in der Periode								
Periodenergebnis	–	–	–	–	151.906	151.906	5.144	157.050
Sonstiges Gesamtergebnis in der Periode, nach Steuern	–	–	1.022	–	–	1.022	1	1.023
GESAMTERGEBNIS IN DER PERIODE	–	–	1.022	–	151.906	152.928	5.145	158.073
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 5F)	–	–	–	(1.845)	–	(1.845)	–	(1.845)
Ausgeschüttete Dividende (siehe Anhang Ziffer 5D)	–	–	–	–	(19.845)	(19.845)	–	(19.845)
Anteilsbasierte Vergütung	–	–	–	10	277	287	–	287
STAND ZUM 30. JUNI 2017	55	499.520	(1.290)	334.349	760.836	1.593.470	29.704	1.623.174
2016 (ungeprüft)								
STAND ZUM 1. JAN. 2016	–	206.600	(7.100)	339.277	246.739	785.516	8.913	794.429
Gesamtergebnis in der Periode								
Periodenergebnis	–	–	–	–	114.409	114.409	4.837	119.246
Sonstiges Gesamtergebnis in der Periode, nach Steuern	–	–	3.957	–	–	3.957	20	3.977
GESAMTERGEBNIS IN DER PERIODE	–	–	3.957	–	114.409	118.366	4.857	123.223
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Ausgabe von Stammaktien (netto)	48	98.361	–	–	–	98.409	–	98.409
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 5F)	–	–	–	(917)	–	(917)	–	(917)
Ausgeschüttete Dividende	–	–	–	–	(13.475)	(13.475)	–	(13.475)
Anteilsbasierte Vergütung	–	–	–	31	(202)	(171)	–	(171)
STAND ZUM 30. JUNI 2016	48	304.961	(3.143)	338.391	347.471	987.728	13.770	1.001.498

Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Juni

In TEUR	Aktien- kapital	Aktien- agio	Hedging- rücklagen	Kapital- rücklage aus Trans- aktionen mit Mehrheits- aktionär	Gewinn- rücklagen	SUMME	Anteile nicht Mehrheits- Gesellschafter	SUMME EIGEN- KAPITAL
2017 (ungeprüft)								
STAND ZUM 1. APRIL 2017	55	499.520	(1.887)	336.014	639.619	1.473.321	24.851	1.498.172
Gesamtergebnis in der Periode								
Periodenergebnis	–	–	–	–	140.923	140.923	4.852	145.775
Sonstiges Gesamtergebnis in der Periode, nach Steuern	–	–	597	–	–	597	1	598
GESAMTERGEBNIS IN DER PERIODE	–	–	597	–	140.923	141.520	4.853	146.373
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 5F)	–	–	–	(1.665)	–	(1.665)	–	(1.665)
Ausgeschüttete Dividende (siehe Anhang Ziffer 5D)	–	–	–	–	(19.845)	(19.845)	–	(19.845)
Anteilsbasierte Vergütung	–	–	–	–	139	139	–	139
STAND ZUM 30. JUNI 2017	55	499.520	(1.290)	334.349	760.836	1.593.470	29.704	1.623.174
2016 (ungeprüft)								
STAND ZUM 1. APRIL 2017	–	206.600	(8.094)	339.235	251.862	789.603	9.022	798.625
Gesamtergebnis in der Periode								
Gesamtergebnis in der Periode	–	–	–	–	109.656	109.656	4.728	114.384
Sonstiges Gesamtergebnis in der Periode, nach Steuern	–	–	4.951	–	–	4.951	20	4.971
GESAMTERGEBNIS IN DER PERIODE	–	–	4.951	–	109.656	114.607	4.748	119.355
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Ausgabe von Stammaktien (netto)	48	98.361	–	–	–	98.409	–	98.409
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 5F)	–	–	–	(854)	–	(854)	–	(854)
Ausgeschüttete Dividende	–	–	–	–	(13.475)	(13.475)	–	(13.475)
Anteilsbasierte Vergütung	–	–	–	10	(572)	(562)	–	(562)
STAND ZUM 30. JUNI 2016	48	304.961	(3.143)	338.391	347.471	987.728	13.770	1.001.498

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.

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

ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Ziffer 1 – ADO Properties S. A.

ADO Properties S. A. („die Gesellschaft“) wurde am 13. November 2007 in Zypern als Private Limited Liability Company (haftungsbeschränkte Gesellschaft) gegründet und firmierte bis zum 8. Juni 2015 als Swallowbird Trading & Investments Limited. Die Gesellschaft hält und betreibt ein Portfolio von vornehmlich Wohnimmobilien in Berlin, Deutschland.

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

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

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

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft zum 30. Juni 2017 für das an diesem Datum endende Halbjahr und 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. GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem IAS Standard 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der Europäischen Union (EU) anzuwenden ist, erstellt. Er enthält nicht sämtliche Informationen, die für einen vollständigen Abschluss erforderlich sind. Der Zwischenabschluss enthält jedoch ausgewählte erläuternde Anhangangaben, welche die Vorkommnisse und Transaktionen darstellen, die erforderlich sind, um die Veränderungen der Vermögenslage und der Leistung des Konzerns seit dem letzten Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2016 zu verstehen.

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

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde am 16. August 2017 vom Verwaltungsrat der Gesellschaft freigegeben.

B. SCHÄTZUNGEN UND BEURTEILUNGEN DES MANAGEMENTS

Bei der Erstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses hat das Management Beurteilungen, Schätzungen und Annahmen vorgenommen, die Auswirkungen auf die Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und die berichteten Zahlen bezüglich der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen haben. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

Die maßgeblichen vom Management bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns vorgenommenen Beurteilungen haben sich gegenüber dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2016 nicht geändert.

Ziffer 3 – Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

A. VON DER EUROPÄISCHEN UNION NOCH NICHT ÜBERNOMMENE NEUE IFRS STANDARDS

■ IFRS 9 (2014), Finanzinstrumente

Der Konzern hat die Auswirkungen der Anwendung des neuen Standards geprüft und erwartet durch IFRS 9 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss.

■ IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Der Konzern hat die Auswirkungen der Anwendung des neuen Standards geprüft und erwartet durch IFRS 15 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss.

Ziffer 4 – Konsolidierungskreis

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

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

in TEUR	(ungeprüft)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	349
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	32
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	80
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	6.696
Anlageimmobilien (*)	5.115
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(410)
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten (**)	(267)
GEGENLEISTUNG INSGESAMT	11.595
Bereits in 2016 gezahlte Gegenleistung	(6.419)
Nach der Berichtsperiode zu zahlende Gegenleistung	(77)
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	(349)
NETTOCASHFLOW AUS DEM ERWERB VON TOCHTERGESELLSCHAFTEN	4.750

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

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

B. Zum 1. Juni 2017 übernahm der Konzern 94,9 % der ausgegebenen Anteile eines deutschen Unternehmens, welches 10 Wohnimmobilien in Berlin hält. Die gesamte Gegenleistung belief sich auf 75,5 Mio. EUR (einschließlich ca. 3 % Transaktionskosten). Die Gebäude bestehen aus 298 Wohneinheiten und 30 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 27.400 m².

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

In TEUR	(ungeprüft)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	40
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	562
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	105
Anlageimmobilien (*)	77.887
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(514)
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten (**)	(2.557)
GEGENLEISTUNG INSGESAMT	75.523
Nach der Berichtsperiode zu zahlende Gegenleistung	(501)
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	(40)
NETTOCASHFLOW AUS DEM ERWERB VON TOCHTERGESELLSCHAFTEN	74.982

(*) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien belief sich zum Übernahmedatum auf 75.900 TEUR; daher wurden Anschaffungskosten von rund 2 Mio. EUR unter dem Posten Veränderung der Zeitwerte von Anlageimmobilien in der verkürzten Konzern-Gewinn- und -verlustrechnung erfasst.

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

Ziffer 5 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischenbilanz

A. ANLAGEIMMOBILIEN

In TEUR	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2016 (ungeprüft)	31. Dez. 2016 (geprüft)
Stand zum 1. Jan.	2.278.935	1.456.804	1.456.804
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften (siehe Anhang Ziffer 4)	83.002	43.824	272.132
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	15.711	65.781	98.285
Modernisierungsinvestitionen	13.697	10.153	25.351
Abgänge	–	(300)	(1.015)
Umgliederung von Anlageimmobilien	(3.730)	–	(16.890)
Wertberichtigungen	159.770	126.752	444.268
SUMME	2.547.385	1.703.014	2.278.935

Seit dem 31. Dezember 2016 hat sich unser Bestand an Anlageimmobilien erhöht. Dies liegt an dem Erwerb der ausgegebenen Anteile an deutschen Unternehmen (siehe Anhang Ziffer 4) und dem zusätzlichen Erwerb in den ersten sechs Monaten des Jahres 2017 von insgesamt 63 Wohn- und 9 Gewerbeeinheiten in Berlin zu einem Gesamtpreis von 15,7 Mio. EUR. Dieser Preis enthält auch Transaktionskosten und Grunderwerbssteuer in Höhe von 1,6 Mio. EUR, die nach dem Erwerb im Posten Veränderung der Zeitwerte von Anlageimmobilien in der verkürzten Konzernzwischenbilanz- und Verlustrechnung erfasst wurden.

Während der Berichtsperiode gliederte der Konzern ein Gebäude aus dem Posten Anlageimmobilien in den Posten zu Handelszwecken gehaltene Immobilien um. Dieses hatte zum Umgliederungszeitpunkt einen beizulegenden Zeitwert von 3.730 TEUR. Der Konzern plant dieses Gebäude während der nächsten 3 Jahre Einheit für Einheit als Eigentumswohnungen zu verkaufen.

Grundsätzlich werden die Anlageimmobilien gemäß der innerhalb des Konzerns geltenden Zeitwertberechnungsmethoden jedes Jahr zum 30. Juni und 31. Dezember detailliert bewertet. Der Zeitwert der Anlageimmobilien wurde zum 30. Juni 2017 durch den Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderliche fachliche Qualifikation sowie aktuelle Erfahrungen mit Standort und Art der Immobilien verfügt. Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wurde aufgrund der für die angewandte Bewertungsmethode vorwiegend verwendeten nicht beobachtbaren Inputfaktoren für alle Anlageimmobilien in Stufe 3 der Bemessungshierarchie eingeordnet.

Der Konzern bewertet sein Portfolio anhand des Discounted-Cashflow-Modells (DCF). Nach der DCF-Methode werden Prognosen für die zukünftig erwarteten Erträge und Kosten des Objekts über einen Zeitraum von 10 Jahren erstellt und zum Bewertungsstichtag abgezinst. Die Erträge umfassen im Wesentlichen die erwarteten Mieterträge (gegenwärtige gewichtete Durchschnittsmiete, Marktmieten und deren Entwicklung), wobei Leerstandsverluste mit eingerechnet werden.

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse:

	30. Juni 2017 (ungeprüft)	
	Carlos	Sonstige
Zeitwert (in TEUR)	581.130	1.966.255
Wert / m ² (EUR)	1.457	2.220
In % des Zeitwerts	23 %	77 %
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete (EUR / m ²)	5,79	6,70
CBRE Marktmiete (EUR / m ²) [m ² -gewichtete]	6,30	8,18
Strukturelle Leerstandsquote (%)	0,5 %	0,5 %
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	22,02	26,93
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	18,97	21,99
Abzinsungssatz (%)	5,0 %	4,6 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	3,5 %	3,2 %

30. Juni 2016 (ungeprüft)

	Carlos	Sonstige
Zeitwert (in TEUR)	448.250	1.254.764
Wert / m ² (EUR)	1.124	1.761
In % des Zeitwerts	26 %	74 %
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete (EUR / m ²)	5,31	6,44
CBRE Marktmiete (EUR / m ²) [m ² -gewichtet]	6,02	7,48
Strukturelle Leerstandsquote (%)	0,5 %	0,5 %
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	18,06	22,61
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	15,30	18,99
Abzinsungssatz (%)	5,3 %	4,7 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	4,3 %	3,6 %

31. Dezember 2016 (geprüft)

	Carlos	Sonstige
Zeitwert (in TEUR)	534.160	1.744.775
Wert / m ² (EUR)	1.339	2.052
In % des Zeitwerts	23 %	77 %
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete (EUR / m ²)	5,42	6,56
CBRE Marktmiete (EUR / m ²) [m ² -gewichtet]	6,07	7,45
Strukturelle Leerstandsquote (%)	0,5 %	0,5 %
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	20,85	25,66
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	18,06	22,13
Abzinsungssatz (%)	5,2 %	4,6 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	3,7 %	3,1 %

B. ZU HANDELSZWECKEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Im 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2017 veräußerte der Konzern 40 Eigentumswohnungseinheiten für eine Gegenleistung von insgesamt 8,3 Mio. EUR (im ersten Halbjahr 2016: 57 Einheiten für 10,6 Mio. EUR und im Gesamtjahr 2016: 109 Einheiten für 20 Mio. EUR). Die Gegenleistung wird in der verkürzten Konzern-zwischengewinn- und verlustrechnung unter Umsatzerlöse ausgewiesen.

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

Während der Berichtsperiode gliederte der Konzern ein Gebäude aus dem Posten Anlageimmobilien in den Posten zu Handelszwecken gehaltene Immobilien um. Dieses hatte zum Umgliederungszeitpunkt einen beizulegenden Zeitwert von 3.730 TEUR (siehe Anhang Ziffer 5A).

C. SONSTIGE GELDEINLAGEN

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

D. EIGENKAPITAL

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

E. DARLEHEN UND AUSLEIHUNGEN

Zum 30. Juni 2017 belief sich der durchschnittliche effektive Zinssatz der Darlehen und Ausleihungen unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix auf 1,9 % pro Jahr für alle Darlehen insgesamt (zum 30. Juni 2016: 1,97 % und zum 31. Dezember 2016: 2,1 %). Die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen und Ausleihungen ist 5,1 Jahre (zum 30. Juni 2016: 6 Jahre und zum 31. Dezember 2016: 5,3 Jahre).

Die Darlehen und Ausleihungen haben seit dem 31. Dezember 2016 zugenommen. Dies liegt im Wesentlichen an den folgenden Umständen:

(1) Am 30. Juni 2017 erhielt der Konzern ein Bankdarlehen über 90 Mio. EUR für die Refinanzierung eines alten Bankdarlehens, das im Rahmen des Erwerbs der ausgegebenen Anteile eines luxemburgischen Unternehmens im Jahr 2016 übernommen wurde. Das bestehende Bankdarlehen belief sich auf 59,8 Mio. EUR (mit einem Buchwert von 65,6 Mio. EUR) mit einem Festzins von 3,98 % pro Jahr. Der Festzins für das neue Darlehen beläuft sich auf 1,25 % pro Jahr für eine Laufzeit von 7 Jahren. Die Refinanzierung wurde als wesentliche Änderung der Vertragsbedingungen einer bestehenden finanziellen Verbindlichkeit klassifiziert und ersetzt damit das ursprüngliche Darlehen. In diesem Zusammenhang wurde ein Betrag in Höhe von 4,2 Mio. EUR als einmalige Refinanzierungskosten erfolgswirksam verbucht.

Im Laufe der Berichtsperiode unterzeichnete der Konzern eine neue Darlehensvereinbarung über 33 Mio. EUR für die Finanzierung von Bestandsimmobilien. Der Konzern erwartet, das Darlehen im dritten Quartal 2017 in Anspruch zu nehmen. Der Festzins für das neue Darlehen beläuft sich auf 1,49 % pro Jahr für eine Laufzeit von 7 Jahren.

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

Zum 30. Juni 2017 kommt der Konzern seinen Verpflichtungen aus den bestehenden Darlehensverträgen gegenüber den finanzierenden Banken (einschließlich Covenants) in vollem Umfang nach.

F. SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

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

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

Ziffer 6 – Finanzinstrumente

Die Ziele und Richtlinien des konzernweiten Finanzrisikomanagements stehen in jeglicher Hinsicht mit den im Konzernabschluss veröffentlichten Informationen für das zum 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr im Einklang.

A. AUSSCHLIESSLICH FÜR BERICHTSZWECKE ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE FINANZINSTRUMENTE

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

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

	30. Juni 2017 (ungeprüft)		30. Juni 2016 (ungeprüft)		31. Dez. 2016 (geprüft)	
In TEUR	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Variabel verzinsliche Darlehen und Ausleihungen (*)	86.050	88.603	96.632	98.864	90.944	94.228
Fest verzinsliche Darlehen und Ausleihungen (*)	831.096	846.785	721.256	743.888	813.770	827.143
SUMME	917.146	935.388	817.888	842.752	904.714	921.371

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

B. BEMESSUNGSHIERARCHIE DER ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETEN FINANZINSTRUMENTE

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

	30. Juni 2017 (ungeprüft)		30. Juni , 2016 (ungeprüft)		31. Dez. 2016 (geprüft)	
In TEUR	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (1)	–	4.499	–	2.409	–	3.760
Derivative Finanzverbindlichkeiten (2)	3.270	–	5.313	–	4.185	–
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten (3)	–	19.806	–	5.610	–	15.137

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

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

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

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

Ziffer 7 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischenrechnung

A. UMSATZERLÖSE

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2016 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2016 (ungeprüft)	31. Dez. 2016 (geprüft)
Nettomietserträge	48.308	39.013	24.349	19.815	84.673
Verkauf von Eigentumswohnungen	8.320	10.626	3.519	6.024	19.965
Erträge aus Gebäudediensten	3.090	2.733	1.744	1.568	5.137
SUMME	59.718	52.372	29.612	27.407	109.775

B. BETRIEBSKOSTEN

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2016 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2016 (ungeprüft)	31. Dez. 2016 (geprüft)
Löhne, Gehälter und Nebenkosten	4.057	3.222	2.138	1.523	6.873
Weiterberechnete Mietnebenkosten (Erträge), netto	659	(138)	551	81	271
Verkauf von Eigentumswohnungen – Kosten	7.006	9.089	2.944	5.178	16.726
Immobilienbetrieb und -instandhaltung	5.355	4.450	2.432	1.982	9.694
SUMME	17.077	16.623	8.065	8.764	33.564

C. FINANZERGEBNIS

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2016 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2016 (ungeprüft)	31. Dez. 2016 (geprüft)
Zinsen für Darlehen und Ausleihungen	8.725	9.675	4.364	4.830	18.526
Einmalige Refinanzierungsaufwendungen	4.218	8.343	4.218	8.343	9.465
Sonstige Nettofinanzaufwendungen (-erträge)	37	268	(177)	(294)	(263)
SUMME	12.980	18.286	8.405	12.879	27.728

Ziffer 8 – Segmentberichterstattung

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

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

A. ANGABEN ZU BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTEN

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

Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2017 (ungeprüft)			
In TEUR	Wohnimmobilien- Management	Privatisierung	INSGESAMT KONSOLIDIERT
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	50.929	469	51.398
Externe Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen	–	8.320	8.320
KONSOLIDIERTE UMSATZERLÖSE	50.929	8.789	59.718
ROHERTRAG DES BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTS	41.056	1.585	42.641
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(5.364)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			159.770
Finanzerträge			741
Finanzaufwendungen			(13.721)
KONSOLIDIERTES ERGEBNIS VOR STEUERN			184.067
Ertragsteueraufwand			(27.017)

Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2016 (ungeprüft)			
In TEUR	Wohnimmobilien- Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	41.136	610	41.746
Externe Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen	–	10.626	10.626
KONSOLIDIERTE UMSATZERLÖSE	41.136	11.236	52.372
ROHERTRAG DES BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTS	33.937	1.812	35.749
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(5.652)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			126.752
Finanzerträge			593
Finanzaufwendungen			(18.879)
KONSOLIDIERTES ERGEBNIS VOR STEUERN			138.563
Ertragsteueraufwand			(19.317)

**Für den 3-Monatszeitraum
bis zum 30. Juni 2017 (ungeprüft)**

In TEUR	Wohnimmobilien- Management	Privatisierung	INSGESAMT KONSOLIDIERT
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	25.872	221	26.093
Externe Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen	–	3.519	3.519
KONSOLIDIERTE UMSATZERLÖSE	25.872	3.740	29.612
ROHERTRAG DES BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTS	20.853	694	21.547
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(2.765)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			161.207
Finanzerträge			562
Finanzaufwendungen			(8.967)
KONSOLIDIERTES ERGEBNIS VOR STEUERN			171.584
Ertragsteueraufwand			(25.809)

**Für den 3-Monatszeitraum
bis zum 30. Juni 2016 (ungeprüft)**

In TEUR	Wohnimmobilien- Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	21.086	297	21.383
Externe Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen	–	6.024	6.024
KONSOLIDIERTE UMSATZERLÖSE	21.086	6.321	27.407
ROHERTRAG DES BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTS	17.674	969	18.643
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(2.698)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			129.771
Finanzerträge			766
Finanzaufwendungen			(13.645)
KONSOLIDIERTES ERGEBNIS VOR STEUERN			132.837
Ertragsteueraufwand			(18.453)

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2016 (geprüft)

In TEUR	Wohnimmobilien- Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	88.704	1.106	89.810
Externe Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen	–	19.965	19.965
KONSOLIDIERTE UMSATZERLÖSE	88.704	21.071	109.775
ROHERTRAG DES BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTS	72.518	3.693	76.211
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(12.277)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			444.268
Finanzerträge			1.972
Finanzaufwendungen			(29.700)
KONSOLIDIERTES ERGEBNIS VOR STEUERN			480.474
Ertragsteueraufwand			(69.706)

Ziffer 9 – Nachtragsbericht

A. Nach dem Ende der Berichtsperiode machte bzw. erwartete die Gesellschaft den Abschluss von 15 verschiedenen Transaktionen mit 54 Vermögenswerte (teils zunächst als Asset-Deals und teils als Share-Deals bewertet), die insgesamt 1.232 Wohneinheiten und 115 Gewerbeeinheiten in Berlin umfassen. Der Bruttokaufpreis für 100 % der erworbenen Vermögenswerte betrug 237,1 Mio. EUR. Zum Zeitpunkt der Akquisition belief sich die jährliche Nettokaltmiete aus den neuen Immobilien auf insgesamt 7,8 Mio. EUR. Zum 30. Juni 2017 leistete der Konzern eine Anzahlung in Höhe von 50 Mio. EUR, die als Anzahlung für Anlageimmobilien gebucht wurde.

B. Zum 20. Juli 2017 platzierte die Gesellschaft unbesicherte, fest verzinsten Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 400 Mio. EUR bei institutionellen Investoren. Der Zinssatz der am 26. Juli 2024 fälligen Anleihen beläuft sich auf 1,5 % pro Jahr.

Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 398,6 Mio. EUR mit einem Zeichnungspreis von 99,651 %. Der Reinerlös der Anleihe wird in erster Linie zur Finanzierung zukünftiger Zukäufe verwendet.

BERICHT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

EINLEITUNG

Wir haben die beigelegte verkürzte Konzernzwischenbilanz der ADO Properties S. A. („die Gesellschaft“) zum 30. Juni 2017, die verkürzte Konzernzwischenbilanzgewinn- und -verlustrechnung, die Konzernzwischenbilanzgesamtergebnis-, -eigenkapitalveränderungs- und -kapitalflussrechnung für den 3-Monatszeitraum und den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2017 sowie die Anhangangaben zum Zwischenabschluss („der verkürzte Konzernzwischenabschluss“) einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Gemäß dem von der EU verabschiedeten IAS Standard 34 „Zwischenberichterstattung“ trägt das Management die Verantwortung für die Aufstellung und Darstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine Meinung zu diesem verkürzten Konzernzwischenabschluss abzugeben.

UMFANG DER PRÜFERISCHEN DURCHSICHT

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Review Engagements 2410 „Prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses durch den unabhängigen Abschlussprüfer der Gesellschaft“, wie in Luxemburg vom Institut des Réviseur d'Entreprise verabschiedet, durchgeführt. Die prüferische Durchsicht 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 beigelegte verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem von der EU verabschiedeten IAS Standard 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt worden ist.

Luxemburg, den 16. August 2017

Stephen Nye
Partner

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





FINANZ KALENDER

15. Nov. 2017

Veröffentlichung Quartalsfinanzbericht Q3



MPRESSUM

ADO Properties S. A.

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

Investor Relations

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

Visuelles Konzept und Design

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

Fotografie

Marc Beckmann, Berlin, www.marcbeckmann.com

Illustration

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