



WELCOME

ENTRANG

BER  
INSI  
DERS



# COLORS OF Q2

Mit diesem Quartalsbericht präsentieren wir Ihnen die wichtigsten Informationen zum zweiten Quartal des Jahres 2019.

Entdecken Sie mit uns The Colors of Q2 sowie alle aktuellen unternehmensrelevanten Neuigkeiten.



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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	FÜR DEN 6-MONATSZEITRAUM BIS ZUM		FÜR DEN 3-MONATSZEITRAUM BIS ZUM		FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR BIS ZUM
	30. Juni 2019	30. Juni 2018	30. Juni 2019	30. Juni 2018	31. Dez. 2018
In TEUR					
Erträge aus Vermietung	71.361	64.946	35.665	33.614	134.588
EBITDA aus Vermietung	47.857	46.739	23.997	24.199	93.777
EBITDA-Marge aus Vermietung	71,0 %	75,9 %	71,0 %	76,1 %	73,3 %
EBITDA gesamt	48.923	47.536	24.423	24.598	96.255
FFO 1 (aus Vermietung)	33.430	33.600	16.714	17.692	66.777
AFFO (aus Vermietung)	24.600	27.524	12.146	13.154	53.739
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	34.496	34.397	17.140	18.091	69.255

WEITERE KENNZAHLEN		
Wohnimmobilien	30. Juni 2019	31. Dez. 2018
Gewichtete monatliche Durchschnittsmiete (EUR pro m <sup>2</sup> )	6,81 EUR	6,73 EUR
Gesamtleerstandsquote	2,9 %	3,2 %
Anzahl der Einheiten	22.169	22.202
Mietwachstum	4,0 %	5,6 %

BILANZ		
In TEUR	30. Juni 2019	31. Dez. 2018
Zeitwerte der Immobilien	4.374.683	4.092.463
Beleihungsquote (LTV)	38,0 %	39,6 %
EPRA-NAV	2.675.823	2.429.544
EPRA-NAV (EUR je Aktie)	60,63	55,05





**ADO PROPERTIES**

Brief der Geschäftsführung	4
Der Aktienmarkt und die ADO-Aktie	6

**KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT**

Grundlagen des Konzerns	11
Wirtschaftsbericht	22
Nachtragsbericht	28
Prognosebericht	29
Risikobericht	30
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	32



**VERKÜRZTER  
KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS**

Bericht des réviseur d'entreprises agréé über die prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses	36
Verkürzte Konzernzwischenbilanz	38
Verkürzte Konzern- zwischen-gewinn- und -verlustrechnung	40
Verkürzte Konzernzwischen- gesamtergebnisrechnung	41
Verkürzte Konzern- kapitalflussrechnung	42
Verkürzte Konzerneigen- kapitalveränderungsrechnung	44
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss	49

**FINANZKALENDER  
& IMPRESSUM**

62



ADG

# 6Monats- Finanzbericht

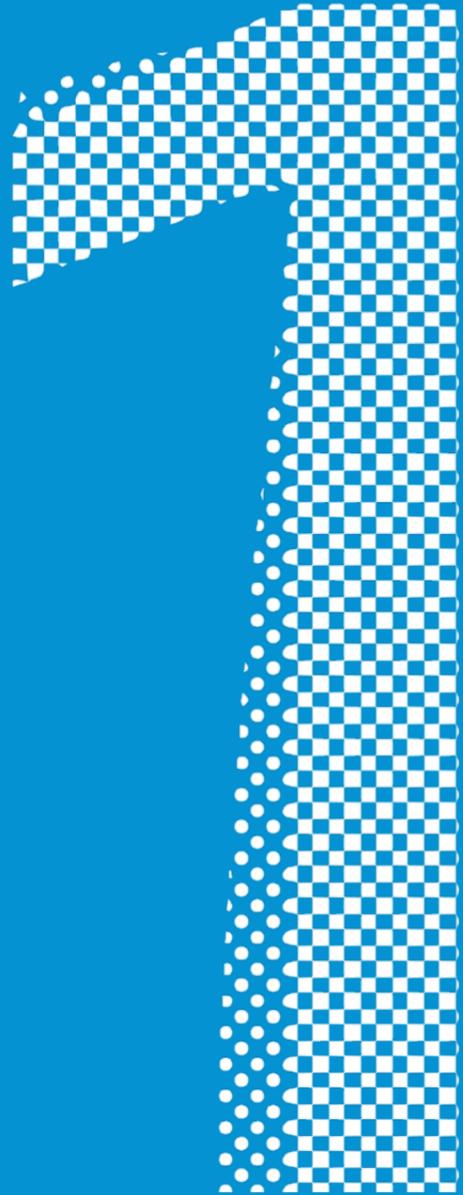
2019

ADG  
PROPERTIES

BERL  
INSI  
DERS

1

1



COLDF  
BERG

ORS  
MIN

Brief der Geschäftsführung	4
—	
Der Aktienmarkt und die ADO-Aktie	6



# BUNTES BERLIN – EIN ORT ZUM WACHSEN

Sehr geehrte Investoren,

wir freuen uns sehr, Ihnen die aktuellen Ergebnisse des zweiten Quartals 2019 präsentieren zu dürfen. In einer vorläufigen Indikation schätzte der unabhängige Immobiliengutachter CBRE den Wert unseres Portfolios kürzlich auf 4,4 Milliarden EUR. Dies entspricht einem Wertzuwachs von rund 280 Millionen EUR bzw. 6,9 % seit der letzten externen Bewertung zum Ende des Jahres 2018.

Auch innerhalb unserer Gesellschaft gab es Bewegungen: Ran Laufer trat am 23. Juli 2019 das Amt des Chief Executive Officer an und Eyal Merdler ersetzt am 1. Oktober 2019 Florian Goldgruber als Chief Financial Officer der ADO Properties S.A. Darüber hinaus wird der Chief Operating Officer Eyal Horn ADO zum 30. September 2019 verlassen, um sich neuen Aufgaben innerhalb des Berliner Immobilienmarkts zu widmen. Alle notwendigen Schritte wurden in die Wege geleitet, um den Übergang so reibungslos wie möglich zu gestalten.

Das aktuelle politische Umfeld in Berlin hat zu erheblichen Turbulenzen im Immobiliensektor geführt. Wir selbst sehen den diskutierten „Berliner Mietendeckel“ eher kritisch, da eine solche oder ähnliche Regelung die Wohnungsknappheit in Berlin unserer Meinung nach weiter verschärfen

wird. Für Investoren wäre dies jedoch eine positive Entwicklung, da sie langfristig von einem solchen Markt profitieren würden. Auf kurze Sicht ist die Situation allerdings von Unsicherheit geprägt, da bislang nicht abzusehen ist, welche politischen Entscheidungen tatsächlich getroffen werden und mit welchen konkreten Auswirkungen auf den Immobiliensektor zu rechnen ist.

Dennoch blicken wir insgesamt entspannt auf die nächsten Monate. Denn welche Entscheidung auch immer fällt: Wir sind darauf vorbereitet. Unser hochwertiges Portfolio und unsere vollständig integrierte, skalierbare Managementplattform verschaffen uns die operative Flexibilität, um angemessene Maßnahmen einzuleiten und umzusetzen. Dies versetzt uns in die Lage, unsere operative Strategie auch kurzfristig jederzeit an die äußeren Umstände anzupassen.

Voller Zuversicht möchten wir uns hiermit für Ihr Vertrauen bedanken und blicken gespannt auf die nächsten Monate. Einen detaillierten Bericht zu den Ergebnissen des zweiten Quartals und der letzten sechs Monate erhalten Sie auf den folgenden Seiten.

Mit herzlichen Grüßen

THE HEADS OF ADO  
 OBEN LINKS: RAN LAUFER  
 UNTEN LINKS: FLORIAN GOLDGRUBER  
 UNTEN RECHTS: EYAL HORN

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Ran Laufer

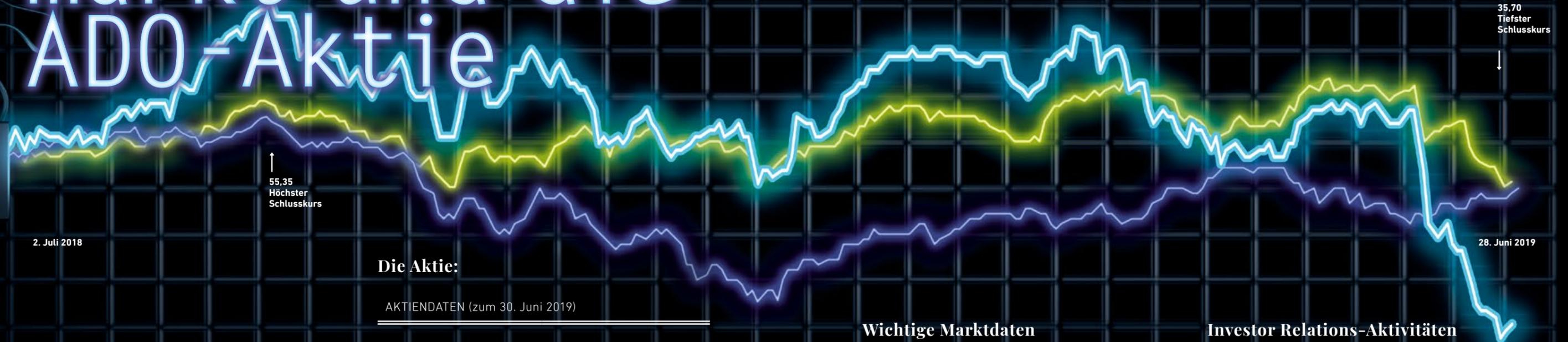
CHIEF FINANCIAL OFFICER

Florian Goldgruber

CHIEF OPERATING OFFICER

Eyal Horn

# Der Aktienmarkt und die ADO-Aktie



## Die Aktie:

### AKTIENDATEN (zum 30. Juni 2019)

1. Handelstag	23. Juli 2015
Zeichnungskurs	20,00 EUR
Kurs zum Ende Q2 2019	36,38 EUR
Höchster Kurs LTM	55,75 EUR
Tiefster Kurs LTM	34,88 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

## Wichtige Marktdaten

Die ADO-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. In dem am 30. Juni 2019 endenden 12-Monatszeitraum wurde die Aktie in einer Kursbandbreite zwischen 34,88 EUR und 55,75 EUR gehandelt. Die ADO-Aktie ist im SDAX der Deutschen Börse und den wichtigen Branchenindizes der EPRA-Indexfamilie notiert.

## Aktionärsstruktur

Die Gesamtzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der ADO Properties beläuft sich auf 44,1 Millionen. Neben der ADO Group Ltd. als Hauptaktionär 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 elf verschiedener Analysten. Die Kursziele reichen von 35,00 EUR bis 61,50 EUR je Aktie mit einem durchschnittlichen Kursziel von 46,80 EUR.

## Investor Relations-Aktivitäten

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

## Dividendenpolitik

Am 20. Juni 2019 genehmigte die ordentliche Hauptversammlung eine Dividendenauszahlung in Höhe von insgesamt 33,1 Millionen EUR bzw. 0,75 EUR je Aktie; dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 49 % des gesamten FFO 1 des Jahres 2018 und einem Anstieg von 25 % gegenüber der letzten Dividendenauszahlung. In Zukunft plant ADO Properties, eine jährliche Dividende von bis zu 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1) auszuschütten.

**1,6 Mrd.**  
Marktkapitalisierung in EUR

ADG

# 6 Monats- Finanzbericht

2019

## KONZERN- ZWISCHENLAGE- BERICHT

BERL  
INSI  
DERS

1  
2



# Grundlagen des Konzerns

## Überblick

ADO ist seit seiner Gründung auf Berliner Wohnimmobilien fokussiert und setzt dabei auf die Wertschöpfung für unsere Aktionäre, Investitionen zur Verbesserung der Qualität und Energieeffizienz unserer Wohnungen für ihre Bewohner und die Versorgung der Bevölkerung von Berlin mit kostengünstigem Wohnraum. Mit Mieten von ungefähr 6,81 EUR pro m<sup>2</sup> sind unsere Wohnungen im preisgünstigeren Segment des Berliner Marktes angesiedelt. Mit 23.627 Einheiten (davon 22.169 Wohnungen) verfügen wir als Experten für Wohnimmobilien über eine voll integrierte Asset-Management-Plattform. Unsere 371 Mitarbeiter im operativen Geschäft arbeiten in unseren Berliner Büros, was Nähe zu unseren Immobilien und unseren Mietern schafft. So bleiben wir nah am Puls neuer Trends und Entwicklungen im Markt und sind gleichzeitig perfekt positioniert, um neue Herausforderungen erfolgreich anzugehen.

In Verbindung mit der Fähigkeit, neue Investmentchancen zu erkennen, ist unser operativer Fokus die Grundlage für die Steigerung unseres operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO) und des Nettovermögenswerts (NAV) je Aktie. Dabei suchen wir fortlaufend nach neuen Anlagemöglichkeiten mit hohen Wertsteigerungs- und Wachstumspotenzialen in attraktiven Lagen.

Wir sind seit mehr als einem Jahrzehnt in Berlin aktiv und können eine hervorragende Bilanz im Hinblick auf Wertsteigerungen und einen erfolgreichen Umgang mit dem sich ständig verändernden und sich entwickelnden regulatorischen Umfeld vorlegen. Unser Management Team mit seinen intensiven Kenntnissen des Berliner Wohnungsmarktes und unsere effiziente, vollständig integrierte und skalierbare Plattform erlauben uns, kontinuierlich Wertschöpfungspotenziale zu heben und unser Geschäft an die Veränderungen, die sich aus regulatorischen und anderen Entwicklungen ergeben, wie etwa dem Berliner Mietendeckel (auf den wir im Kapitel „Risikobericht“ näher eingehen), anzupassen.

## Ziele und Strategie

Kern unserer Strategie ist die Wertschöpfung aus unserem Immobilienportfolio. Unser 2014 angelaufenes Privatisierungsgeschäft bietet zusätzliche Möglichkeiten, um versteckte Werte innerhalb unseres Portfolios zu heben und durch den Verkauf von einzelnen Wohnungen eine weitere Einkommens- und Liquiditätsquelle zu erschließen.

**23.627** Einheiten  
**371** operativ tätige Mitarbeiter

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 seit jeher 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 Modernisierungsinvestitionen zu höheren Mieten und geringerem Leerstand führen. Um unsere Modernisierungsinvestitionen im Einklang mit den Entwicklungen des regulatorischen Umfelds zu steuern und die aktuellen Bedarfe abdecken zu können, planen wir zukünftige Modernisierungsinvestitionen auf Grundlage einer intensiven Marktbeobachtung und den Renditen, die wir durch bereits getätigte Modernisierungsinvestitionen generieren konnten. 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 erwägen auch die Möglichkeit des Verkaufs von Gebäuden, die nach unserer Einschätzung einen Wertzuwachs erfahren haben, der nur noch geringes Aufwärtspotenzial verspricht.

Wir haben eine konservative Finanzierungsstruktur mit einer anvisierten Beleihungsquote von 40 %, dank derer wir zudem attraktive Finanzierungsbedingungen genießen und zeitnah Chancen für potenzielle Akquisitionen ergreifen können.

## Managementsystem

ADO Properties S.A. wird gemeinsam vom Verwaltungsrat und dem Senior Management Team des Unternehmens nach den in Luxemburg und Deutschland geltenden gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen geleitet. Die Pflichten, Verantwortlichkeiten und Arbeitsweisen des Verwaltungsrats sind in der Geschäftsordnung niedergelegt. Für das Tagesgeschäft des Konzerns ist das Senior Management Team zuständig. Gemeinsam mit dem Verwaltungsrat hat das Senior Management Team verschiedene Leistungskennzahlen für sowohl das tägliche, als auch das strategische Management des Konzerns festgelegt, welche die für ein spezialisiertes Wohnimmobilienunternehmen relevanten Risiken und Chancen widerspiegeln. Dabei handelt es sich um das flächenbereinigte Mietwachstum, das EBITDA aus Vermie-

tung und das Nettoergebnis aus Privatisierungen sowie das operative Ergebnis (FFO 1) je Aktie (aus Vermietung) und den EPRA-Nettovermögenswert (EPRA-NAV) je Aktie.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Wir berechnen den NAV und den NNNAV auf Grundlage der Best Practice-Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association). Der EPRA-NAV spiegelt laufend und langfristig den beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte wider. Vermögenswerte und 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 Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

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

= EPRA-NAV

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

<sup>2)</sup> Bereinigt um die in der Bilanz erfassten derivativen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

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

Der Zweck des EPRA-NNNAV ist es, den Vermögenswert inklusive Wertberichtigungen 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<sup>2)</sup>
- (+) Zeitwert der Verbindlichkeiten<sup>3)</sup>
- (+) Latente Steuern

= **EPRA-NNNAV**

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

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

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

Das EBITDA aus Vermietung dient als Indikator für die Finanzlage eines Unternehmens und wird durch Abzug der Gemeinkosten vom Nettobetriebsergebnis (NOI) berechnet. Es stelltvertretend 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<sup>4)</sup>

= **Nettobetriebsergebnis (NOI)**

(-) Gemeinkosten<sup>5)</sup>

= **EBITDA aus Vermietung**

(+) Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften<sup>6)</sup>

= **EBITDA gesamt**

(-) Nettozinsaufwand<sup>7)</sup>

(+ / -) Sonstige Nettofinanzierungskosten<sup>8)</sup>

(-) Abschreibungen

= **EBT**

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

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

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

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

8) Die sonstigen Nettofinanzierungskosten entsprechen dem „Finanzergebnis“ 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 und Nettomieteträgen, sowie die EBITDA-Marge aus Vermietung, berechnet als Quotient aus EBITDA aus Vermietung und Nettomieteträgen, verwendet. Diese Kennzahlen sind hilfreich bei der Analyse der operativen Effizienz auf der Ebene des Immobilienportfolios und der Gesellschaft selbst.

Ausgehend vom EBITDA aus Vermietung berechnen wir die wichtigste 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 Ertragsteuern aus unserem Vermietungsgeschäft.

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

EBITDA aus Vermietung

(-) Nettozinsaufwand<sup>7)</sup>

(-) Laufende Ertragsteuern<sup>9)</sup>

= **FFO 1 (aus Vermietung)**

9) Nur laufende Ertragsteuern aus Vermietung.

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

### Berechnung des AFFO (aus Vermietung)

FFO 1 (aus Vermietung)

(-) Instandhaltungsinvestitionen<sup>10)</sup>

= **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). Durch die Addition des Nettoeffekts von Veräußerungen dient das FFO 2 als Indikator für die nachhaltige operative Ertragskraft insgesamt.

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

FFO 1 (aus Vermietung)

(+) Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften<sup>6)</sup>

= **FFO 2 (inkl. Veräußerungen)**

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

### Berechnung der Beleihungsquote (LTV)

Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen und sonstige Finanzverbindlichkeiten

(-) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

= **Nettofinanzverbindlichkeiten**

(/) Zeitwerte der Immobilien<sup>11)</sup>

= **Beleihungsquote (LTV)**

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

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

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

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

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

Die gewichtete Durchschnittsmiete pro m<sup>2</sup> bietet einen Einblick in die durchschnittlichen Mieterträge der vermieteten Immobilien. Sie dient als Indikator für den aktuellen Stand der Vermietungsaktivitäten.

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

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

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

## Corporate Governance

Die Corporate-Governance-Praktiken des Unternehmens unterliegen luxemburgischem Recht (insbesondere dem Luxemburger 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 die Gesellschaft darum bemüht, den deutschen Corporate-Governance-Vorschriften so weit wie irgend möglich zu entsprechen, um eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung zu gewährleisten. Dies ist die Grundlage und das Leitprinzip unserer Arbeit.

Am 11. April 2019 hat die Hauptversammlung der Gesellschaft der Ernennung der neuen Mitglieder des Verwaltungsrats, Herrn Moshe Dayan (Vorsitzender), David Daniel (Zweiter Vorsitzender) und Dr. Sebastian-Dominik Jais, zugestimmt. Darüber hinaus hat die Hauptversammlung auch einer Vergütungsvereinbarung für Herrn David Daniel mit einem festen Jahresgehalt, einer kurzfristigen variablen Vergütung (STI) und einer langfristigen variablen Vergütung (LTI) zugestimmt. Auch hat die Hauptversammlung Herrn Constantin Papadimitriou als Mitglied des Verwaltungsrats ernannt.

In Anbetracht der Ernennung eines neuen Chief Financial Officer zum 1. Oktober 2019 wurden alle notwendigen Schritte eingeleitet, um den Übergang so reibungslos wie möglich zu gestalten. Da die Amtszeit des Chief Operating Officer (COO) demnächst endet, hat die Gesellschaft geeignete Maßnahmen ergriffen, um angemessenen Ersatz zu finden.

## Geschäftsentwicklung

Die gute operative Leistung unseres bestehenden Portfolios liegt vollumfänglich im Rahmen unserer Planziele, sowohl in Bezug auf Neuvermietungen als auch auf die Umsetzung unseres Investitionsprogramms. Ein flächenbereinigtes Mietwachstum von 4,0 % im zweiten Quartal 2019 hat die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter mithilfe unseres Investitionsprogramms auf 6,81 EUR angehoben. Unsere Leerstandsquote ist aufgrund unserer Verkaufs- und Modernisierungsaktivitäten auf 2,9 % gefallen.

# 22.169

Wohneinheiten

# 1.458

Gewerbeeinheiten

EUR

# 6,81

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

# 71,0%

EBITDA-Marge  
aus Vermietung

EUR

# 71 Mio.

Erträge aus Vermietung

EUR

# 33 Mio.

FFO 1

# 38,0%

Beleihungsquote (LTV)

EUR

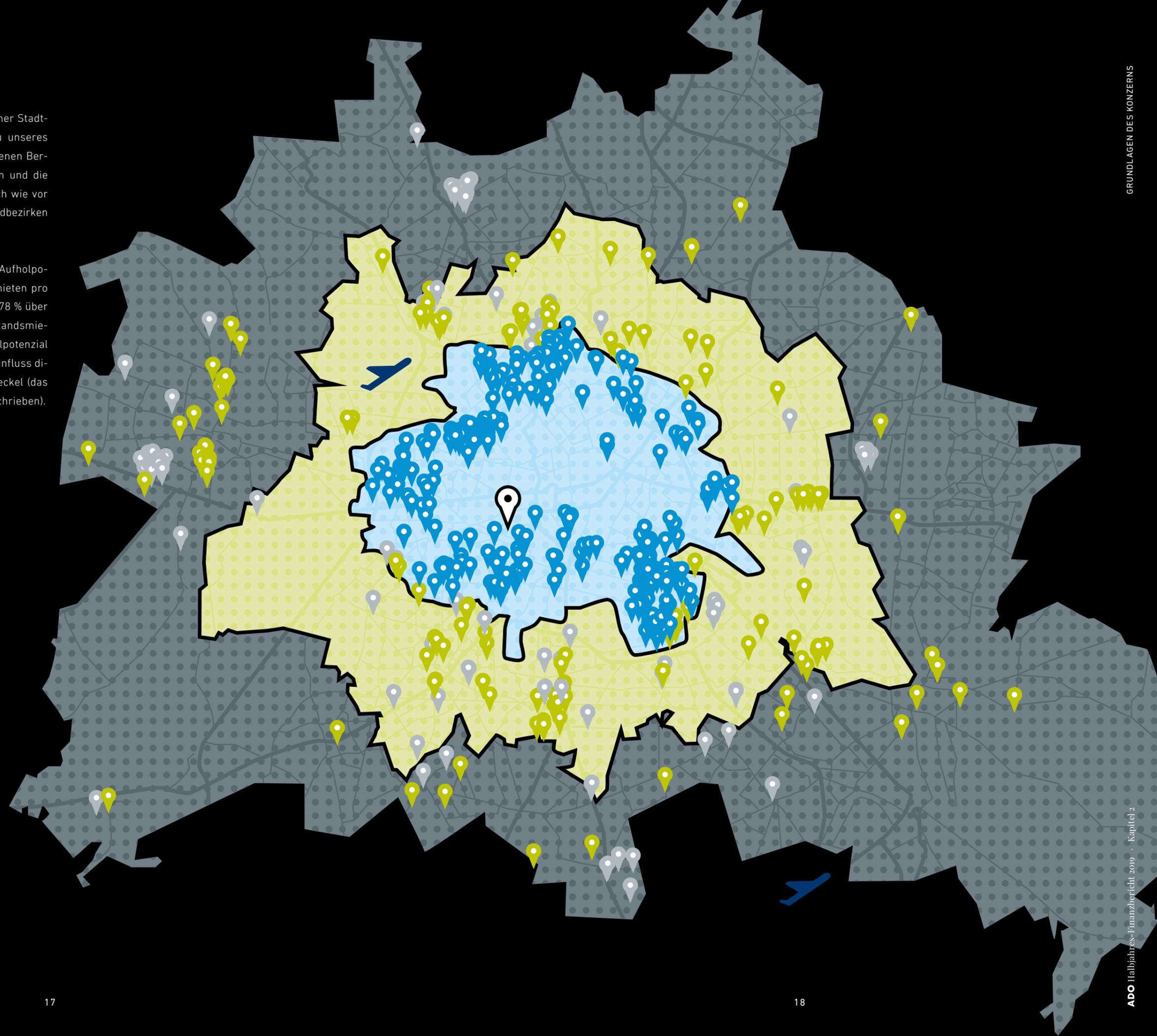
# 2.676 Mio.

EPRA-NAV

## Unser Portfolio im Überblick

Unser Portfolio befindet sich innerhalb der Berliner Stadtgrenzen. Unsere Erwerbsstrategie zum Ausbau unseres Portfolios berücksichtigt nicht nur die verschiedenen Berliner Stadtbezirke, sondern auch die Mikrolagen und die Qualität der einzelnen Objekte. So sehen wir nach wie vor Chancen in Innenstadtlagen, aber auch in den Randbezirken von Berlin.

Wir stellen in unserem Portfolio erhebliches Aufholpotenzial fest, da unsere aktuellen Durchschnittsmieten pro Quadratmeter bei Neuvermietungen um 26 % bis 78 % über unserer gegenwärtigen durchschnittlichen Bestandsmiete liegen. Das Zeitfenster, in dem dieses Aufholpotenzial umgesetzt werden kann, unterliegt jedoch dem Einfluss diverser Faktoren, wie z. B. dem Berliner Mietendeckel (das geplante Gesetz wird im Risikobericht näher beschrieben).



-  Hauptsitz
-  Zentral
-  S-Bahn-Ring
-  Innenstadtring
-  S-Bahn-Ring (1960–1990)
-  Innenstadtring (1960–1990)

## Bewertung des Portfolios

Das Portfolio wurde von unabhängiger Seite durch CBRE bewertet. Der Gesamtwert des Portfolios zum 30. Juni 2019 in Höhe von 4,4 Milliarden 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.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungskennzahlen für die Immobilien zum 30. Juni 2019.

## Unser Portfolio im Überblick

### Bewertung des Portfolios<sup>(\*)</sup>

	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960–1990)	Innenstadtring	Innenstadtring (1960–1990)	Summe
Zeitwert	1.631	523	720	338	1.163	4.375
Zeitwert (EUR/m <sup>2</sup> )	3.246	2.857	2.578	2.670	2.103	2.660
In % des Zeitwerts	37 %	12 %	16 %	8 %	27 %	100 %
Anzahl der Wohneinheiten	6.505	2.224	4.179	1.494	7.767	22.169
Gewichtete Ø-Miete (EUR/m <sup>2</sup> )	7,45	7,16	7,08	7,37	5,98	6,81
CBRE-Marktmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	9,56	9,16	8,15	8,93	7,05	8,24
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>(**)</sup>	13,23	10,68	10,09	9,84	7,56	10,11
Aufholpotenzial	78 %	49 %	43 %	34 %	26 %	48 %
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	34,45	33,50	30,10	29,95	29,35	31,75
Multiplikator (CBRE-Marktmiete)	27,43	26,13	25,62	24,64	24,46	25,91
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	22,03	24,54	20,61	24,40	23,63	22,67
Abzinsungssatz (%)	4,52 %	4,64 %	4,67 %	4,84 %	4,83 %	4,61 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	2,56 %	2,69 %	2,81 %	2,87 %	2,89 %	2,70 %
Mieterfluktuation (%) <sup>(***)</sup>	8,2 %	9,2 %	7,1 %	10,6 %	6,7 %	7,7 %

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

(\*\*) Basierend auf den letzten 3 Monaten.

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

EUR

**4,4 Mrd.**

Gesamtportfoliowert

## Portfolioentwicklung

### Wohnimmobilien

	30. Juni 2019	31. Dez. 2018
Anzahl der Einheiten	22.169	22.202
Ø-Miete/m <sup>2</sup> /Monat	6,81 EUR	6,73 EUR
Leerstand	2,9 %	3,2 %

Die Durchschnittsmiete pro m<sup>2</sup> ist seit Jahresbeginn auf 6,81 EUR gestiegen, während die Leerstandsquote um 30 Basispunkte auf 2,9 % gesunken ist.

### Gewerbeimmobilien

	30. Juni 2019	31. Dez. 2018
Anzahl der Einheiten	1.458	1.456
Ø-Miete/m <sup>2</sup> /Monat	9,54 EUR	9,42 EUR
Leerstand	4,8 %	4,6 %

Auch der gewerbliche Teil unseres Portfolios bestätigt den positiven Trend in Berlin. Die Mieten für gewerbliche Einheiten sind höher als die Mieten für Wohnimmobilien und liegen inzwischen bei 9,54 EUR pro m<sup>2</sup>, was einem Anstieg von 0,12 EUR pro m<sup>2</sup> seit Jahresbeginn entspricht. Die Leerstandsquote bei den Gewerbeeinheiten ist auf 4,8 % 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

In %	LTM <sup>(*)</sup> 30. Juni 2019	1. Jan. - 31. Dez. 2018
Neuvermietungen nach Modernisierungsinvestitionen	2,4 %	2,4 %
Neuvermietungen durch Mieterfluktuation	0,0 %	0,8 %
Reguläre Mieterhöhungen	1,6 %	2,3 %
<b>Gesamt<sup>(**)</sup></b>	<b>4,0 %</b>	<b>5,6 %</b>

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

(\*\*) Die flächenbereinigten Zahlen beinhalten keine Aufschläge für möblierte Wohnungen. Unter Berücksichtigung der Möblierungszuschläge würde sich das flächenbereinigte Mietwachstum auf 4,2 % belaufen.

Unser voll integriertes, aktives Asset Management konzentriert sich auf Mietwachstum und verfügt für die Verbesserung aller entsprechend relevanten Komponenten jeweils über eigene Strategien. Die ersten beiden Komponenten (Modernisierungsinvestitionen und Fluktuation) beziehen sich auf unsere neuen Mieter. Bei Einheiten, für die Modernisierungsbedarf besteht, investieren wir in die Qualitätssteigerung des Objekts, damit es den heutigen Standards entspricht. Einheiten, die keine Investi-

tionen benötigen, werden zu marktüblichen Mieten vermietet. Bei unseren vermieteten Einheiten ist die korrekte und effiziente Berücksichtigung regulatorischer Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Maximierung des Mietwachstums wesentlich.

### Instandhaltung und Investitionen

In EUR/m <sup>2</sup>	1. Jan. - 30. Juni 2019 <sup>(*)</sup>	1. Jan. - 31. Dez. 2018
Instandhaltung	7,7	7,5
Aktiviertete Instandhaltungskosten	10,7	8,1
Energetische Sanierung	2,3	3,6
Modernisierungsinvestitionen	26,1	20,0
<b>Summe</b>	<b>46,7</b>	<b>39,2</b>

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

Gezielte Investitionen in unser Portfolio sind Kern unserer Strategie. Sie beliefen sich insgesamt auf 38,6 Millionen EUR. Die Instandhaltungskosten von 46,7 EUR pro m<sup>2</sup> in den ersten sechs Monaten entsprachen unseren Erwartungen und den langfristigen Durchschnittswerten. Wir erwarten jedoch in der näheren Zukunft einen Rückgang der Investitionen.

### Leerstandskategorien

Im Rahmen unseres aktiven Asset Managements liegt unser Ziel darin, einerseits Leerstände zu minimieren und andererseits die notwendige Flexibilität zur Optimierung unseres Portfolios zu wahren. Im zweiten Quartal konnten wir aufgrund der schnelleren Ausführung von Modernisierungen einen Rückgang der Leerstandsquote von 30 Basispunkten seit Anfang des Jahres verzeichnen.

#### Leerstandskategorien

Wohnimmobilien	30. Juni 2019	31. Dez. 2018
Zum Verkauf stehende Einheiten	0,1 %	0,2 %
Im Bau befindliche Einheiten	1,8 %	2,2 %
Vermarktung (zur Vermietung verfügbar)	1,0 %	0,8 %
<b>Leerstand gesamt (in Einheiten)</b>	<b>672</b>	<b>727</b>
<b>Leerstand gesamt (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>42.771</b>	<b>46.721</b>
<b>Gesamtleerstandsquote</b>	<b>2,9 %</b>	<b>3,2 %</b>
<b>EPRA-Leerstandsquote gesamt</b>	<b>2,9 %</b>	<b>3,1 %</b>

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

# Wirtschaftsbericht

## Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

ngsweise rund 0,9 % gegenüber dem Vorjahr. (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – Pressemitteilung vom 17.06.2019).

### Allgemeine Marktlage

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) erwartet, dass die deutsche Wirtschaft im zweiten Quartal stagnierte oder allenfalls geringfügig gewachsen ist. Für das dritte Quartal rechnet das Institut mit einem leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung. Das Konjunkturbarometer des DIW ging im Juli 2019 auf nur noch 90 Punkte zurück und erreichte damit den niedrigsten Stand seit gut sechseinhalb Jahren.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland präsentiert sich weiterhin stabil, wenngleich der Beschäftigungszuwachs sich im Jahresverlauf etwas abschwächte. Die Zahl der Erwerbstätigen lag im Juni 2019 bei rund 45,1 Millionen. Das entspricht einem Anstieg um rund 394.000 Personen beziehungsweise 0,9 % gegenüber dem Juni 2018. (Quelle: Statistisches Bundesamt) Die Europäische Zentralbank (EZB) beließ ihren Hauptrefinanzierungszinssatz weiterhin unverändert bei 0,00 %, sodass die Finanzierungskosten für Immobilieninvestoren weiterhin niedrig sind.

### Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf in Berlin

Berlin ist die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands und verzeichnete seit etwa 2005 stets ein Wachstum der Einwohnerzahl. Am 31. Dezember 2018 lebten in der deutschen Bundeshauptstadt insgesamt 3.644.826 Personen. Das entsprach einer Zunahme um 31.300 Personen beziehungsweise

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

### Wohnimmobilienmarkt Berlin

Angesichts der im nationalen und internationalen Vergleich nach wie vor günstigen Rahmenbedingungen steht der Berliner Wohnimmobilienmarkt weiterhin im Fokus von Immobilieninvestoren aus dem In- und Ausland. Es bleibt allerdings abzuwarten, inwieweit sich die politischen Initiativen zur noch stärkeren Regulierung des Wohnungsmarktes in den kommenden Monaten auf das Transaktionsgeschehen auswirken werden.

## Ertragslage

Unsere Erträge aus Vermietung sind in den ersten sechs Monaten um 10 % gestiegen, was auf zusätzliche Akquisitionen und flächenbereinigtes Mietwachstum zurückzuführen ist. Die Quartalszahlen ergeben ein annualisiertes EBITDA von 143 Millionen EUR.

Das EBITDA aus Vermietung stieg um 2 %. Die Quartalszahlen ergeben ein annualisiertes EBITDA von nahezu 96 Millionen EUR. In den ersten sechs Monaten des Jahres haben wir 38 Einheiten verkauft. Der durchschnittliche

Verkaufspreis von 3.866 EUR pro m<sup>2</sup> steht in einem sehr guten Verhältnis zu unserem aktuellen durchschnittlichen Portfoliowert von 3.246 EUR pro m<sup>2</sup>.

Die Finanzierungskosten für verzinsliche Verbindlichkeiten beliefen sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres auf 13 Millionen EUR. Zum Ende des zweiten Quartals belief sich der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 1,6 % mit einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von ca. 4,3 Jahren.

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

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2019	30. Juni 2018	30. Juni 2019	30. Juni 2018	31. Dez. 2018
Nettomietserträge	67.449	61.587	33.796	31.785	127.982
Erträge aus Gebäudediensten	3.912	3.359	1.869	1.829	6.606
<b>Erträge aus Vermietung</b>	<b>71.361</b>	<b>64.946</b>	<b>35.665</b>	<b>33.614</b>	<b>134.588</b>
Aufwendungen aus Vermietung	(15.538)	(11.846)	(7.716)	(6.107)	(26.179)
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>55.823</b>	<b>53.100</b>	<b>27.949</b>	<b>27.507</b>	<b>108.409</b>
NOI-Marge aus Vermietung (%)	82,8 %	86,2 %	82,7 %	86,5 %	84,7 %
Gemeinkosten <sup>(**)</sup>	(7.966)	(6.361)	(3.952)	(3.308)	(14.632)
<b>EBITDA aus Vermietung</b>	<b>47.857</b>	<b>46.739</b>	<b>23.997</b>	<b>24.199</b>	<b>93.777</b>
EBITDA-Marge aus Vermietung (%)	71,0 %	75,9 %	71,0 %	76,1 %	73,3 %
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften <sup>(***)</sup>	1.066	797	427	399	2.478
<b>EBITDA gesamt</b>	<b>48.923</b>	<b>47.536</b>	<b>24.423</b>	<b>24.598</b>	<b>96.255</b>
Nettozinsaufwand	(13.426)	(12.764)	(6.731)	(6.330)	(25.408)
Sonstiger Nettofinanzierungsertrag (-aufwand) <sup>(****)</sup>	4.662	(684)	10.516	(391)	(6.108)
Abschreibungen	(735)	(224)	(424)	(113)	(526)
<b>EBT</b>	<b>39.424</b>	<b>33.864</b>	<b>27.784</b>	<b>17.764</b>	<b>64.213</b>

(\*) Ohne Auswirkungen aus der Veränderung von Zeitwerten.

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

(\*\*\*) Die Zahlen für das zweite Quartal 2018 wurden um laufende Ertragsteuern aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen bereinigt.

(\*\*\*\*) Beinhaltet in erster Linie Veränderungen des Zeitwerts der derivativen Komponente der Wandelanleihe.

## FFO

### FFO

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2019	30. Juni 2018	30. Juni 2019	30. Juni 2018	31. Dez. 2018
EBITDA aus Vermietung	47.857	46.739	23.997	24.199	93.777
Nettozinsaufwand	(13.426)	(12.764)	(6.731)	(6.330)	(25.408)
Laufende Ertragsteuern <sup>(*)</sup>	(1.001)	(375)	(552)	(176)	(1.592)
<b>FFO 1 aus Vermietung</b>	<b>33.430</b>	<b>33.600</b>	<b>16.714</b>	<b>17.692</b>	<b>66.777</b>
Instandhaltungsinvestitionen <sup>(*)</sup>	(8.829)	(6.076)	(4.568)	(4.538)	(13.038)
<b>AFFO (aus Vermietung)</b>	<b>24.600</b>	<b>27.524</b>	<b>12.146</b>	<b>13.154</b>	<b>53.739</b>
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften <sup>(**)</sup>	1.066	797	427	399	2.478
<b>FFO 2 (inkl. Veräußerungen)</b>	<b>34.496</b>	<b>34.397</b>	<b>17.140</b>	<b>18.091</b>	<b>69.255</b>
Anz. Aktien <sup>(***)</sup>	44.131	44.100	44.131	44.100	44.101
<b>FFO 1 je Aktie</b>	<b>0,76</b>	<b>0,76</b>	<b>0,38</b>	<b>0,40</b>	<b>1,51</b>
<b>FFO 2 je Aktie</b>	<b>0,78</b>	<b>0,78</b>	<b>0,39</b>	<b>0,41</b>	<b>1,57</b>

(\*) Die Zahlen für das zweite Quartal 2018 wurden um Investitionen in energetische Sanierung bereinigt.

(\*\*) Die Zahlen für das zweite Quartal 2018 wurden um laufende Ertragsteuern aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen bereinigt.

(\*\*\*) Am 14. Dezember 2018 gab die Gesellschaft 30.757 neue Aktien an Herrn Shlomo Zohar, den ehemaligen Zweiten Vorsitzenden des Verwaltungsrats, aus. Die Anzahl der Aktien entspricht dem gewichteten Durchschnitt während der entsprechenden Berichtsperiode.

## Cashflow

Der Cashflow des Konzerns gliedert sich wie folgt auf:

In TEUR	1. Jan. - 30. Juni 2019	1. Jan. - 31. Dez. 2018
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit	43.184	103.933
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit	(33.581)	(334.034)
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit	58.262	136.537
Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	67.865	(93.564)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Periode	27.965	121.530
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode	95.830	27.966

## Vermögens- und Finanzlage

In ihrem nächsten Quartalsbericht wird die Gesellschaft die beizulegenden Zeitwerte ihrer Anlageimmobilien auf Basis einer externen Bewertung aktualisieren. Gegenwärtig beläuft sich die durchschnittliche Kapitalisierungsrate auf 2,7 %.

### Finanzlage

In TEUR	30. Juni 2019	31. Dez. 2018
Anlageimmobilien und Anzahlungen für Anlageimmobilien	4.335.253	4.050.323
Sonstige langfristige Vermögenswerte	22.686	15.492
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>4.357.939</b>	<b>4.065.815</b>
Zahlungsmittel und Bareinlage	95.830	27.966
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	75.342	76.392
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>171.172</b>	<b>104.358</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>4.529.111</b>	<b>4.170.173</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.712.778	1.609.124
Sonstige Verbindlichkeiten	115.944	114.653
Passive latente Steuern	287.119	249.114
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>2.115.841</b>	<b>1.972.891</b>
<b>Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital</b>	<b>2.362.528</b>	<b>2.150.679</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	50.742	46.603
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>2.413.270</b>	<b>2.197.282</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>4.529.111</b>	<b>4.170.173</b>

Am 30. Juni 2019 belief sich unser EPRA-NAV auf 60,63 EUR je Aktie und der EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV) auf 53,30 EUR je Aktie.

EUR  
**60,63**  
EPRA NAV je Aktie

### NAV

In TEUR	30. Juni 2019	31. Dez. 2018
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	2.362.528	2.150.679
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	10.626	16.339
Latente Steuern	287.119	249.114
Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	15.550	13.412
<b>EPRA-NAV</b>	<b>2.675.823</b>	<b>2.429.544</b>
Anz. Aktien	44.131	44.131
<b>EPRA-NAV je Aktie</b>	<b>60,63</b>	<b>55,05</b>

### EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

In TEUR	30. Juni 2019	31. Dez. 2018
EPRA-NAV	2.675.823	2.429.544
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	(10.626)	(16.339)
Zeitwert der Verbindlichkeiten	(26.109)	(4.975)
Latente Steuern	(287.119)	(249.114)
<b>EPRA-NNNAV</b>	<b>2.351.969</b>	<b>2.159.116</b>
Anz. Aktien	44.131	44.131
<b>EPRA-NNNAV je Aktie</b>	<b>53,30</b>	<b>48,93</b>

## Finanzmittelbeschaffung

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

### Finanzierung

In TEUR	30. Juni 2019	31. Dez. 2018
Verzinsliche Verbindlichkeiten und sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.759.151	1.651.151
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(95.830)	(27.966)
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.663.321	1.623.185
Zeitwerte der Immobilien (einschließlich Vorauszahlungen)	4.380.983	4.098.763
Beleihungsquote	38,0 %	39,6 %
Ø-Zinssatz	1,6 %	1,7 %

Zum Bilanzstichtag beliefen sich unsere Beleihungsquote (LTV) auf 38,0 % und der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 1,6 % mit einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von ca. 4,3 Jahren. Fast alle unsere Darlehen haben einen festen Zinssatz oder sind abgesichert.

## EPRA-Kennzahlen

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und repräsentiert die Interessen der börsennotierten europäischen Immobilienunternehmen. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, in Europa börsennotierte 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, der über den Umfang der IFRS hinausgeht. ADO verwendet nur einige der EPRA-Kennzahlen, die nicht mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung konform sind, als Leistungsindikatoren.

EPRA-Leistungskennzahl	Definition	Zweck	30. Juni 2019	31. Dez. 2018	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.	2.675.823	2.429.544	10,1 %
EPRA-NNAV (in TEUR)	Beinhaltet zusätzlich zum EPRA-NAV auch die beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und latenten Steuern.	Der Zweck des EPRA-NNAV ist es, den Vermögenswert inklusive Wertberichtigungen für alle wichtigen Bilanzpositionen darzustellen, die im Rahmen des EPRA-NAV nicht zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen werden.	2.351.969	2.159.116	8,9 %
EPRA-Leerstandsquote (in %)	Estimated Market Rental Value (ERV bzw. Mietansatz) der leerstehenden Flächen geteilt durch den ERV des Gesamtportfolios.	Eine „bereinigte“ Maßeinheit (in %) auf Basis des ERV für Leerstandsflächen in Anlageimmobilien.	2,9 %	3,1 %	20 Basispunkte

# Nachtragsbericht

**A.** Am 13. August 2019 ernannte der Verwaltungsrat der Gesellschaft Eyal Merdler mit Wirkung zum 1. Oktober 2019 zum neuen Chief Financial Officer (CFO). Eyal Merdler tritt zum 30. September 2019 als CFO der ADO Group Ltd. zurück und ersetzt Florian Goldgruber, dessen Amtszeit als CFO bis zum 30. September 2019 verlängert worden war, als CFO der Gesellschaft.

**B.** Am 22. Juli 2019 ist der Vertrag von Rabin Savion als Chief Executive Officer (CEO) abgelaufen. Die Gesellschaft und Herr Savion haben sich einvernehmlich darauf geeinigt, seinen Vertrag als CEO der Gesellschaft nicht zu verlängern. In dem einvernehmlich geschlossenen Auflösungsvertrag vom 13. Juni 2019 wurde vereinbart, dass Herr Savion Anspruch auf einen Gesamtbetrag in Höhe von 1.332 TEUR hat (82 TEUR im Rahmen der kurzfristigen variablen Vergütung für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 22. Juli 2019 und der Rest als Abfindung); dieser

ist in bar zahlbar. Am 24. Juli 2019 hat die Gesellschaft Herrn Savion einen Betrag in Höhe von 645 TEUR ausbezahlt. Der verbleibende Teil der Abfindung ist in zwölf gleichartigen monatlichen Raten zahlbar. Am 5. Juli 2019 gab die Gesellschaft auf der Grundlage des LTI-Plans ohne Kosten 31.412 Aktien an Herrn Savion aus.

**C.** Am 21. Juni 2019 ernannte der Verwaltungsrat der Gesellschaft Herrn Ran Laufer als Chief Executive Officer der Gesellschaft. Er trat das Amt als CEO der Gesellschaft zum 23. Juli 2019 an. Die erste Amtszeit seines Dienstvertrags läuft bis zum 22. Juli 2023.

**D.** Am 13. Juni 2019 hat die Gesellschaft die Amtszeit von Eyal Horn, Chief Operating Officer (COO), vorläufig bis zum 30. September 2019 verlängert, während die Suche nach einem neuen COO anhält.

# Prognose-bericht

Die Run Rate für das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) wird im Geschäftsjahr 2019 voraussichtlich bei ca. 65 Millionen EUR liegen.

Aufgrund der Unsicherheit darüber, ob und in welcher Form der Berliner Mietendeckel verabschiedet wird, veröffentlichen wir im Moment keine Vorhersagen in Bezug auf unser flächenbereinigtes Mietwachstum.

Im Geschäftsjahr 2019 erwarten wir für unsere langfristigen Verbindlichkeiten durchschnittliche Fremdkapitalkosten in Höhe von 1,6 % bei einer anvisierten Beleihungsquote von höchstens 40 %.

Wir erwarten, dass die Ausschüttungsquote der in 2020 für das Geschäftsjahr 2019 gezahlten Dividende bis zu 50 % des FFO 1 betragen wird.

Auch sind wir optimistisch, dass ADO Properties den Wert ihrer Vermögenswerte, den Nettovermögenswert (NAV) und den NAV je Aktie mittel- bis langfristig weiter steigern wird.

# Risiko-bericht

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

## Das geplante neue Gesetz (der Berliner Mietendeckel)

Am 18. Juni 2019 verabschiedete der Berliner Senat ein Eckpunktepapier, das als Basis für das geplante neue Gesetz zur Deckelung der Mieten für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (ausgenommen Wohnungsneubau) dienen soll.

Gemäß dem Beschluss soll bis Ende August 2019 ein erster Gesetzesentwurf ausgearbeitet werden, dessen finale Version bis Mitte Oktober an das Abgeordnetenhaus von Berlin zur weiteren Beratung übergeben wird. Der Gesetzesentwurf soll im Dezember 2019 verabschiedet werden und am 11. Januar 2020 in Kraft treten. Zurzeit ist noch kein Entwurf verfügbar und das Ergebnis der Gesetzgebungsinitiative ist ungewiss.

Das vorrangige Ziel des geplanten Gesetzes ist, die Mieten auf dem Niveau vom 18. Juni 2019 einzufrieren, und es sieht eine Reihe von Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels vor. Die wesentlichen Eckpunkte der Maßnahmen im Einzelnen:

- **Mietenstopp** – Untersagung von Mieterhöhungen für einen Zeitraum von fünf Jahren, sodass die Mieten auf dem gegenwärtigen Niveau eingefroren werden, selbst bei einem Mieterwechsel.
- **Mietendeckel** – Einführung von Mietobergrenzen, die nicht überschritten werden dürfen. Die Festlegung der Obergrenzen soll das Mietniveau zu einem Zeitpunkt berücksichtigen, zu dem der Berliner Wohnimmobilienmarkt noch nicht in eine Schieflage geraten war und der Berliner Senat das Eckpunktepapier beraten hat. Dies würde bedeuten, dass Mieter, deren gegenwärtige Mieten oberhalb dieser Grenzen liegen, ihre Mieten auf Antrag absenken lassen könnten. Im Ergebnis könnte die Gesellschaft gezwungen sein, bestimmte Mieten gegenüber dem gegenwärtigen Niveau abzusenken.
- **Deckel für Modernisierungsumlagen** – Einführung einer Genehmigungspflicht für die Erhöhung der monatlichen Miete und Nebenkosten aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen um mehr als 0,50 EUR pro m<sup>2</sup>; Mieterhöhungen unterhalb dieses Schwellenwerts würden lediglich einer Anzeigepflicht unterliegen. Diese Maßnahme beinhaltet auch eine Verpflichtung, die aus der Modernisierung resultierenden Einsparungen bei den Nebenkosten durch ein Expertengutachten zu belegen.
- **Bußgelder** – Verstöße gegen die Bestimmungen des Gesetzes sollen mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 EUR je Verstoß geahndet werden können.

Aufgrund des gegenwärtigen Stands des Gesetzgebungsprozesses sind die konkreten Einzelheiten der Ausgestaltung und der Zeitrahmen, innerhalb dessen das neue Gesetz verabschiedet werden kann, noch unklar. Darüber hinaus wurde auch die Verfassungsmäßigkeit des geplanten Gesetzes in Frage gestellt, unter anderem durch ein Gutachten des Wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages.

Die Verabschiedung eines Gesetzes, das einen oder mehrere der oben genannten Eckpunkte enthält, könnte sich negativ auf das Betriebsergebnis, die Cashflows (einschließlich FFO 1) und die Finanzlage der Gesellschaft auswirken. Diese Auswirkungen könnten wesentlich sein. Darüber hinaus könnte solch ein Gesetz auch negative Auswirkungen auf die Bewertung des Immobilienportfolios der Gesellschaft haben.

### 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 Halbjahres-Finanzbericht 2019 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 der Gesellschaft vermittelt, und der Zwischenlagebericht die Geschäftsentwicklung wahrheitsgemäß darstellt sowie die wichtigsten auf die Gesellschaft bezogenen Chancen, Risiken und Unsicherheiten für die verbleibenden sechs Monate des Jahres beschreibt.

CHIEF EXECUTIVE  
OFFICER



Ran Laufer

CHIEF FINANCIAL  
OFFICER



Florian Goldgruber

CHIEF OPERATING  
OFFICER



Eyal Morn

ADG

# 6 Monats- Finanzbericht

2019

## VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHEN- ABSCHLUSS

BERL  
INSI  
DERS





# Verkürzte Konzernzwischenbilanz

## Aktiva

In TEUR	Anhang Ziffer	30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
<b>Aktiva</b>				
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Anlageimmobilien	4A	4.328.953	3.766.309	4.044.023
Anzahlungen für Anlageimmobilien		6.300	16.387	6.300
Sachanlagen	4A(1)	10.641	2.981	3.495
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5B	7.127	6.015	6.615
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben		2.921	-	3.859
Rechnungsabgrenzungsposten	4E	789	747	791
Nutzungsrechte an Leasingobjekten	3A	1.208	-	-
Latente Steuern		-	-	732
		<b>4.357.939</b>	<b>3.792.439</b>	<b>4.065.815</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	4B	30.180	42.953	35.028
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben		29.528	27.868	24.752
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		11.292	9.396	13.313
Sonstige Forderungen		4.342	5.225	3.299
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		95.830	13.256	27.966
		<b>171.172</b>	<b>98.698</b>	<b>104.358</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>4.529.111</b>	<b>3.891.137</b>	<b>4.170.173</b>

## Passiva

In TEUR	Anhang Ziffer	30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
<b>Eigenkapital</b>				
Aktienkapital	4C	55	55	55
Emissionsagio		499.209	498.607	499.209
Rücklagen		319.979	328.311	324.877
Gewinnrücklagen		1.543.285	1.129.453	1.326.538
<b>Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital</b>		<b>2.362.528</b>	<b>1.956.426</b>	<b>2.150.679</b>
<b>Anteile nicht beherrschender Gesellschafter</b>		<b>50.742</b>	<b>42.844</b>	<b>46.603</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>2.413.270</b>	<b>1.999.270</b>	<b>2.197.282</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>				
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Unternehmensanleihen	4D	397.172	396.668	396.899
Wandelanleihen	4D	155.283	-	154.252
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	4E	1.111.300	935.173	1.040.909
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	4F	44.838	37.903	40.492
Derivative Finanzinstrumente	5B	10.402	2.761	16.236
Leasingverbindlichkeiten	3A	525	-	-
Passive latente Steuern		287.119	218.909	249.114
		<b>2.006.639</b>	<b>1.591.414</b>	<b>1.897.902</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Commercial Papers		-	160.000	-
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	4E	49.023	84.885	17.064
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	4F	1.535	331	1.535
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		16.190	14.816	18.497
Sonstige Verbindlichkeiten		41.540	40.317	37.790
Leasingverbindlichkeiten	3A	690	-	-
Derivative Finanzinstrumente	5B	224	104	103
		<b>109.202</b>	<b>300.453</b>	<b>74.989</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>4.529.111</b>	<b>3.891.137</b>	<b>4.170.173</b>

CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Ran Laufer

CHIEF FINANCIAL OFFICER



Florian Goldgruber

Genehmigt am: 13. August 2019

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

# Verkürzte Konzernzwischen-gewinn- und -verlustrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäfts-jahr bis zum
		30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
Umsatzerlöse	6A	79.696	73.388	39.707	38.391	154.853
Betriebskosten	6B	(21.571)	(18.866)	(10.622)	(10.013)	(41.996)
<b>Rohertag</b>		<b>58.125</b>	<b>54.522</b>	<b>29.085</b>	<b>28.378</b>	<b>112.857</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		(9.179)	(6.939)	(4.598)	(3.637)	(18.451)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien	4A	258.729	199.031	258.729	201.760	404.936
<b>Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>307.675</b>	<b>246.614</b>	<b>283.216</b>	<b>226.501</b>	<b>499.342</b>
Finanzerträge		6.886	703	11.639	646	1.399
Finanzaufwendungen		(15.650)	(14.151)	(7.854)	(7.367)	(32.915)
<b>Nettofinanzerträge (-aufwendungen)</b>	6C	<b>(8.764)</b>	<b>(13.448)</b>	<b>3.785</b>	<b>(6.721)</b>	<b>(31.516)</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>298.911</b>	<b>233.166</b>	<b>287.001</b>	<b>219.780</b>	<b>467.826</b>
Ertragsteueraufwand		(45.190)	(36.879)	(43.469)	(36.327)	(70.362)
<b>Periodenergebnis</b>		<b>253.721</b>	<b>196.287</b>	<b>243.532</b>	<b>183.453</b>	<b>397.464</b>
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Gesamtergebnis		249.582	189.546	239.702	177.020	386.964
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Gesamtergebnis		4.139	6.741	3.830	6.433	10.500
<b>Periodenergebnis</b>		<b>253.721</b>	<b>196.287</b>	<b>243.532</b>	<b>183.453</b>	<b>397.464</b>
<b>Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		<b>5,66</b>	<b>4,30</b>	<b>5,43</b>	<b>4,01</b>	<b>8,77</b>

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

# Verkürzte Konzernzwischen-gesamt-ergebnisrechnung

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäfts-jahr bis zum
	30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
<b>Periodenergebnis</b>	<b>253.721</b>	<b>196.287</b>	<b>243.532</b>	<b>183.453</b>	<b>397.464</b>
<b>Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgegliedert werden</b>					
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen nach Steuern	-	10	-	-	10
Tatsächlicher Anteil von Cashflow-Hedges an der Veränderung der Zeitwerte	(656)	110	(332)	(147)	200
Darauf entfallende Steuern	104	(19)	53	23	(33)
<b>Gesamtes sonstiges Ergebnis</b>	<b>(552)</b>	<b>101</b>	<b>(279)</b>	<b>(124)</b>	<b>177</b>
<b>Gesamtergebnis in der Periode</b>	<b>253.169</b>	<b>196.388</b>	<b>243.253</b>	<b>183.329</b>	<b>397.641</b>
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Gesamtergebnis	249.030	189.647	239.423	176.896	387.141
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Gesamtergebnis	4.139	6.741	3.830	6.433	10.500
<b>Gesamtergebnis in der Periode</b>	<b>253.169</b>	<b>196.388</b>	<b>243.253</b>	<b>183.329</b>	<b>397.641</b>

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

# Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das
		30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2018 (geprüft)
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>						
Periodenergebnis		253.721	196.287	243.532	183.453	397.464
Abzüglich:						
Abschreibungen		747	224	432	113	527
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien	4A	(258.729)	(199.031)	(258.729)	(201.760)	(404.936)
Finanzergebnis	6C	8.764	13.448	(3.785)	6.721	31.516
Ertragsteueraufwand		45.190	36.879	43.469	36.327	70.362
Anteilsbasierte Vergütung		263	277	138	139	546
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(1.420)	(1.726)	(659)	(957)	(1.624)
Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen		(2.641)	(1.466) <sup>(*)</sup>	(1.763)	(862) <sup>(*)</sup>	(3.320)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.021	991	1.937	138	(2.926)
Veränderung der sonstigen Forderungen		(933)	399	1.988	914	2.427
Veränderung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien		4.848	5.659	2.186	3.138	13.585
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		(2.250)	(1.625)	(548)	1.810	4.623
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		195	392	233	1.199	(156)
Gezahlte Ertragsteuern		(6.592)	(806)	(6.206)	(505)	(4.155)
<b>Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>43.184</b>	<b>49.902</b>	<b>22.225</b>	<b>29.868</b>	<b>103.933</b>
<b>Cashflows aus Investitionstätigkeit</b>						
Erwerb von/Modernisierungsinvestitionen in Anlageimmobilien	4A	(31.357)	(63.820)	(15.936)	(34.786)	(117.118)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien		-	(9.250)	-	(8.000)	-

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das
		30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2018 (geprüft)
Erwerb von Sachanlagen		(2.448)	(365)	(1.393)	(215)	(1.182)
Zinseinnahmen		6	47	2	47	143
Erwerb von Tochtergesellschaften ohne deren Zahlungsmittel		-	(196.831)	-	(162.150)	(216.685)
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		218	(200) <sup>(*)</sup>	218	(158) <sup>(*)</sup>	808
<b>Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit</b>		<b>(33.581)</b>	<b>(270.419)</b>	<b>(17.109)</b>	<b>(205.262)</b>	<b>(334.034)</b>
<b>Cashflows aus Finanzierungstätigkeit</b>						
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen, netto	4D	-	-	-	-	163.740
Erhaltene langfristige Darlehen	4E	79.427	7.695	79.427	-	121.637
Tilgung der langfristigen Darlehen	4E	(8.094)	(15.850)	(4.224)	(4.585)	(93.283)
Erlöse aus der Begebung von Commercial Papers		-	240.000	-	240.000	673.000
Rückzahlung von Commercial Papers		-	(80.000)	-	(80.000)	(673.000)
Tilgung der kurzfristigen Darlehen		-	(2.300)	-	-	(2.300)
Erhaltene kurzfristige Darlehen	4E	30.000	-	30.000	-	-
Im Voraus fällige für Kreditfazilitäten gezahlte Gebühren	4E	(305)	(1.093)	(143)	(378)	(1.377)
Gezahlte Zinsen		(9.310)	(9.202)	(5.348)	(4.576)	(24.873)
Zahlung von Leasingverbindlichkeiten	3A	(358)	-	(183)	-	-
Ausgleichszahlungen für sonstige Finanzverbindlichkeiten	4F	-	(537)	-	(537)	(537)
Zahlungen aus der Abwicklung von derivativen Finanzinstrumenten		-	(10)	-	-	(10)
Ausgeschüttete Dividende	4C	(33.098)	(26.460)	(33.098)	(26.460)	(26.460)
<b>Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>58.262</b>	<b>112.243</b>	<b>66.431</b>	<b>123.464</b>	<b>136.537</b>
<b>Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Berichtsperiode</b>		<b>67.865</b>	<b>(108.274)</b>	<b>71.547</b>	<b>(51.930)</b>	<b>(93.564)</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Periode</b>		<b>27.965</b>	<b>121.530</b>	<b>24.283</b>	<b>65.186</b>	<b>121.530</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode</b>		<b>95.830</b>	<b>13.256</b>	<b>95.830</b>	<b>13.256</b>	<b>27.966</b>

(\*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsdaten.

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

# Verkürzte Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung

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

In TEUR	Aktien- kapital	Emissi- onsagio	Hedging- Rück- lagen	Kapital- rücklage aus Trans- aktionen mit Mehr- heits- aktionär	Gewinn- rücklagen	Gesamt	Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
<b>Stand zum 1. Jan. 2019</b>	<b>55</b>	<b>499.209</b>	<b>(859)</b>	<b>325.736</b>	<b>1.326.538</b>	<b>2.150.679</b>	<b>46.603</b>	<b>2.197.282</b>
<b>Gesamtergebnis in der Periode</b>								
Periodenergebnis	-	-	-	-	249.582	249.582	4.139	253.721
Sonstiges Gesamt- ergebnis in der Peri- ode, nach Steuern	-	-	(552)	-	-	(552)	-	(552)
<b>Gesamtergebnis in der Periode</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(552)</b>	<b>-</b>	<b>249.582</b>	<b>249.030</b>	<b>4.139</b>	<b>253.169</b>
<b>Direkt im Eigenkapi- tal erfasste Transak- tionen mit Inhabern</b>								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 4F)	-	-	-	(4.346)	-	(4.346)	-	(4.346)
Ausgeschüttete Dividende (siehe Anhang Ziffer 4C)	-	-	-	-	(33.098)	(33.098)	-	(33.098)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	263	263	-	263
<b>Stand zum 30. Juni 2019</b>	<b>55</b>	<b>499.209</b>	<b>(1.411)</b>	<b>321.390</b>	<b>1.543.285</b>	<b>2.362.528</b>	<b>50.742</b>	<b>2.413.270</b>

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

Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2018 (ungeprüft)

In TEUR	Aktien- kapital	Emissi- onsagio	Hedging- Rück- lagen	Kapital- rücklage aus Trans- aktionen mit Mehr- heits- aktionär	Gewinn- rücklagen	Gesamt	Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
<b>Stand zum 1. Jan. 2018</b>	<b>55</b>	<b>498.607</b>	<b>(1.036)</b>	<b>331.674</b>	<b>966.090</b>	<b>1.795.390</b>	<b>36.103</b>	<b>1.831.493</b>
<b>Gesamtergebnis in der Periode</b>								
Periodenergebnis	-	-	-	-	189.546	189.546	6.741	196.287
Sonstiges Gesamt- ergebnis in der Peri- ode, nach Steuern	-	-	101	-	-	101	-	101
<b>Gesamtergebnis in der Periode</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>101</b>	<b>-</b>	<b>189.546</b>	<b>189.647</b>	<b>6.741</b>	<b>196.388</b>
<b>Direkt im Eigenkapi- tal erfasste Transak- tionen mit Inhabern</b>								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 4F)	-	-	-	(2.428)	-	(2.428)	-	(2.428)
Ausgeschüttete Dividende	-	-	-	-	(26.460)	(26.460)	-	(26.460)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	277	277	-	277
<b>Stand zum 30. Juni 2018</b>	<b>55</b>	<b>498.607</b>	<b>(935)</b>	<b>329.246</b>	<b>1.129.453</b>	<b>1.956.426</b>	<b>42.844</b>	<b>1.999.270</b>

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

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

In TEUR	Aktienkapital	Emissionsagio	Hedging-Rücklagen	Kapitalrücklage aus Transaktionen mit Mehrheitsaktionär	Gewinnrücklagen	Gesamt	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 1. April 2019</b>	<b>55</b>	<b>499.209</b>	<b>(1.132)</b>	<b>325.376</b>	<b>1.336.543</b>	<b>2.160.051</b>	<b>46.912</b>	<b>2.206.963</b>
<b>Gesamtergebnis in der Periode</b>								
Periodenergebnis	-	-	-	-	239.702	239.702	3.830	243.532
Sonstiges Gesamtergebnis in der Periode, nach Steuern	-	-	(279)	-	-	(279)	-	(279)
<b>Gesamtergebnis in der Periode</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(279)</b>	<b>-</b>	<b>239.702</b>	<b>239.423</b>	<b>3.830</b>	<b>243.253</b>
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern</b>								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 4F)	-	-	-	(3.986)	-	(3.986)	-	(3.986)
Ausgeschüttete Dividende (siehe Anhang Ziffer 4C)	-	-	-	-	(33.098)	(33.098)	-	(33.098)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	138	138	-	138
<b>Stand zum 30. Juni 2019</b>	<b>55</b>	<b>499.209</b>	<b>(1.411)</b>	<b>321.390</b>	<b>1.543.285</b>	<b>2.362.528</b>	<b>50.742</b>	<b>2.413.270</b>

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

Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2018 (ungeprüft)

In TEUR	Aktienkapital	Emissionsagio	Hedging-Rücklagen	Kapitalrücklage aus Transaktionen mit Mehrheitsaktionär	Gewinnrücklagen	Gesamt	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 1. April 2018</b>	<b>55</b>	<b>498.607</b>	<b>(811)</b>	<b>331.476</b>	<b>978.754</b>	<b>1.808.081</b>	<b>36.411</b>	<b>1.844.492</b>
<b>Gesamtergebnis in der Periode</b>								
Periodenergebnis	-	-	-	-	177.020	177.020	6.433	183.453
Sonstiges Gesamtergebnis in der Periode, nach Steuern	-	-	(124)	-	-	(124)	-	(124)
<b>Gesamtergebnis in der Periode</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(124)</b>	<b>-</b>	<b>177.020</b>	<b>176.896</b>	<b>6.433</b>	<b>183.329</b>
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern</b>								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 4F)	-	-	-	(2.230)	-	(2.230)	-	(2.230)
Ausgeschüttete Dividende	-	-	-	-	(26.460)	(26.460)	-	(26.460)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	139	139	-	139
<b>Stand zum 30. Juni 2018</b>	<b>55</b>	<b>498.607</b>	<b>(935)</b>	<b>329.246</b>	<b>1.129.453</b>	<b>1.956.426</b>	<b>42.844</b>	<b>1.999.270</b>

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

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2018 (geprüft)

In TEUR	Aktien- kapital	Emissi- onsagio	Hedging- Rück- lagen	Kapital- rücklage aus Trans- aktionen mit Mehr- heits- aktionär	Gewinn- rücklagen	Gesamt	Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
<b>Stand zum 1. Jan. 2018</b>	<b>55</b>	<b>498.607</b>	<b>(1.036)</b>	<b>331.674</b>	<b>966.090</b>	<b>1.795.390</b>	<b>36.103</b>	<b>1.831.493</b>
<b>Gesamtergebnis im Geschäftsjahr</b>								
Jahresüberschuss	-	-	-	-	386.964	386.964	10.500	397.464
Sonstiges Gesamt- ergebnis im Berichts- jahr, nach Steuern	-	-	177	-	-	177	-	177
<b>Gesamtergebnis im Geschäftsjahr</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>177</b>	<b>-</b>	<b>386.964</b>	<b>387.141</b>	<b>10.500</b>	<b>397.641</b>
<b>Direkt im Eigenkapi- tal erfasste Transak- tionen mit Inhabern</b>								
Ausgabe von Stamm- aktien (netto)	(*)	602	-	-	(602)	-	-	-
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 4F)	-	-	-	(5.938)	-	(5.938)	-	(5.938)
Ausgeschüttete Dividende	-	-	-	-	(26.460)	(26.460)	-	(26.460)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	546	546	-	546
<b>Stand zum 31. Dez. 2018</b>	<b>55</b>	<b>499.209</b>	<b>(859)</b>	<b>325.736</b>	<b>1.326.538</b>	<b>2.150.679</b>	<b>46.603</b>	<b>2.197.282</b>

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

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

## Ziffer 1 – ADO Properties S.A.

ADO Properties S.A. („die Gesellschaft“) 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 notierten Unternehmen.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft zum 30. Juni 2019 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. Übereinstimmungserklärung

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem IAS Standard 34 *Zwischenberichterstattung*,

wie er in der Europäischen Union (EU) anzuwenden ist, erstellt. Er enthält nicht alle Informationen, die für einen vollständigen Abschluss erforderlich sind. Der Zwischenabschluss enthält jedoch ausgewählte erläuternde Anhangangaben, welche die Vorkommnisse und Transaktionen darstellen, die erforderlich sind, um die Veränderungen der Vermögenslage und der Leistung des Konzerns seit dem letzten Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 13. August 2019 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 2018 nicht geändert.

## Ziffer 3 – Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Mit Ausnahme der unten in Anhang Ziffer 3A beschriebenen Methoden hat der Konzern in diesem verkürzten Konzernzwischenabschluss die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2018 angewandt. Der vorliegende verkürzte

Konzernzwischenabschluss ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernjahresabschluss des Konzerns für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr zu lesen.

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

Seit dem 1. Januar 2019 wendet der Konzern die im Folgenden beschriebenen neuen oder überarbeiteten Standards an:

- IFRS 16 *Leasingverhältnisse*

Der Konzern wendet seit dem 1. Januar 2019 IFRS 16 an.

IFRS 16 führt eine einheitlich Bilanzierungsmethode für Leasingnehmer ein, nach der alle Leasingverhältnisse in der Bilanz zu erfassen sind. Infolgedessen hat der Konzern in seiner Eigenschaft als Leasingnehmer für die Rechte zur Nutzung der zugrundeliegenden Vermögenswerte Nutzungsrechte auf der Aktivseite und für die Verpflichtung zur Zahlung der Leasingraten die entsprechenden Leasingverbindlichkeiten auf der Passivseite erfasst. Die Bilanzierungsmethode für Leasinggeber ändert sich gegenüber den bisherigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden kaum.

Der Konzern hat sich entschlossen, den modifizierten rückwirkenden Ansatz anzuwenden, was zu einer Anpassung der Gewinnrücklagen zum 1. Januar 2019 führt und ohne Anpassung der Vergleichsinformationen erfolgt. Der Konzern hat die Übergangsregelungen auf alle Leasingverhältnisse wie folgt angewendet: Zum Zeitpunkt der Erstanwendung wurde eine Verbindlichkeit mit dem Zeitwert des Saldos der zukünftigen Leasingzahlungen, diskontiert um den zu dem Zeitpunkt geltenden Grenzfremdkapitalzinssatz für die durchschnittliche verbleibende Leasingdauer, und zeitgleich ein Nutzungsrecht in der gleichen Höhe, bereinigt um vor dem Zeitpunkt der Erstanwendung bereits als Aktiva oder Passive erfasste vorausgezahlte oder aufgelaufene Leasingzahlungen, erfasst. Daher hatte die Anwendung des Standards keine Auswirkungen auf das Eigenkapital zum Zeitpunkt der Erstanwendung.

Außerdem hat sich der Konzern im Rahmen der erstmaligen Anwendung des Standards entschieden, Gebrauch von den folgenden praktischen Behelfen zu machen:

- praktischer Behelf für die Erfassung und Bewertung von Leasingverhältnissen, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist
- praktischer Behelf für die Erfassung und Bewertung von kurzfristigen Leasingverhältnissen, die innerhalb von 12 Monaten nach dem Zeitpunkt der Erstanwendung oder nach Leasingbeginn enden; dies gilt für alle Gruppen von zugrunde liegenden Vermögensverhältnissen, auf die sich das Nutzungsrecht bezieht

Zu Beginn des Leasingverhältnisses beurteilt der Konzern, ob der Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet, und prüft gleichzeitig, ob der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Bei der Beurteilung, ob ein Vertrag dazu berechtigt, einen identifizierten Vermögenswert zu kontrollieren, beurteilt der Konzern, ob er während der gesamten Leasingdauer:

- (1) berechtigt ist, im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus der Verwendung des identifizierten Vermögenswerts zu ziehen, und
- (2) berechtigt ist, über die Nutzung des identifizierten Vermögenswerts zu entscheiden.

Der Konzern hat dafür optiert, Leasingverträge, die neben Leasingkomponenten auch damit verbundene Nichtleasingkomponenten, wie Dienstleistungen oder Instandhaltung, enthalten, ohne Trennung der Nichtleasing- und Leasingkomponenten als eine einzige Leasingkomponente zu bilanzieren.

Aufgrund der Erstanwendung von IFRS 16 erfasste der Konzern zum 1. Januar 2019 Nutzungsrechte in Höhe von 1.470 TEUR und eine Leasingverbindlichkeit in Höhe von 1.470 TEUR für Leasingverhältnisse, die zuvor als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft waren.

Zum 30. Juni 2019 beliefen sich die Nutzungsrechte auf 1.208 TEUR und die Leasingverbindlichkeit auf 1.215 TEUR. Auch erfasste der Konzern im Rahmen von IFRS 16 für diese Leasingverhältnisse Abschreibungen und Zinsauf-

wendungen anstatt der zuvor erfassten Aufwendungen für Operating-Leasingverhältnisse. In dem am 30. Juni 2019 endenden 6-Monatszeitraum erfasste der Konzern für diese Leasingverhältnisse 345 TEUR Abschreibungen und 20 TEUR Zinsaufwendungen.

- IFRIC 23 *Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern*

Der Konzern hat zum 1. Januar 2019 erstmalig IFRIC 23 *Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern* angewendet. Dies hat jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss.

## B. Neue IFRS Standards und Interpretationen, die noch nicht übernommen wurden

- IFRS 3 *Unternehmenszusammenschlüsse*

Die Änderungen sind für Unternehmenszusammenschlüsse anzuwenden, bei denen der Erwerbszeitpunkt am oder nach dem Beginn der ersten jährlichen Berichtsperiode liegt, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnt, sowie auf Erwerbe von Vermögenswerten, die an oder nach dem Beginn dieser Periode stattfinden. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet.

Der Konzern hat die Auswirkungen der Anwendung der Änderungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss noch nicht geprüft.

## Ziffer 4 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischenbilanz

### A. Anlageimmobilien

In TEUR	30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
<b>Stand zum 1. Jan.</b>	<b>4.044.023</b>	<b>3.271.298</b>	<b>3.271.298</b>
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften	-	209.409	229.077
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	-	63.109	87.150
Modernisierungsinvestitionen	31.301	23.462	51.562
Umgliederung von Anlageimmobilien (1)	(5.100)	-	-
Wertberichtigungen	258.729	199.031	404.936
<b>Summe</b>	<b>4.328.953</b>	<b>3.766.309</b>	<b>4.044.023</b>

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

Grundsätzlich werden die Anlageimmobilien gemäß der innerhalb des Konzerns geltenden Zeitwertberech-

nungsmethoden jedes Jahr zum 30. Juni und 31. Dezember detailliert bewertet. Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien zum 30. Juni 2019 wurde durch den Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wurde aufgrund der für die angewandte Bewertungsmethode vorwiegend verwendete-

ten 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.

Im Zuge der Diskussionen um eine Eindämmung des Anstiegs der Berliner Mieten haben mehrere Bürger und Politiker eine Enteignung von Wohnungsunternehmen und das Einfrieren des Mietniveaus gefordert. Aufgrund dieser öffentlichen Debatten veröffentlichte der Berliner Senat am 18. Juni 2019 ein Papier, das Mieterhöhungen bei bestehendem und neu vermietetem Wohnraum in Berlin stoppen soll (dies gilt nicht für staatlich geförderte Wohnungen und Wohnungsneubau). Der Berliner Mietendeckel soll rückwirkend ab dem 18. Juni 2019 für einen Zeitraum von fünf Jahren gelten.

Aus Sicht des Bewertungsunternehmens CBRE ist es zum Bewertungsstichtag ungewiss, ob der Berliner Mietendeckel tatsächlich umgesetzt werden wird. Außerdem seien die wirtschaftlichen und rechtlichen Auswirkungen und Folgen des Berliner Mietendeckels derzeit nicht absehbar. CBRE hat erklärt, dass die Marktstimmung unter den Direktinvestoren zurzeit auf keinen Preisverfall schließen lässt. Auch hat das Unternehmen zum Bewertungsstichtag noch keine sinkenden Preise für Eigentumswohnungen beobachten können. CBRE hat jedoch auch erklärt, dass die Investoren vorsichtiger geworden sind und Transaktionen teilweise zurückgestellt werden.

Aufgrund der oben dargelegten Beobachtungen hat das Unternehmen keine Änderungen in die im DCF-Modell verwendeten Cashflows eingepreist. Zum 30. Juni 2019 stiegen die beizulegenden Zeitwerte weiter an.

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

30. Juni 2019	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960–1990)	Innenstadtring	Innenstadtring (1960–1990)	Summe
Zeitwert (in TEUR)	1.588.733	518.830	720.220	338.380	1.162.790	4.328.953
Wert je m <sup>2</sup> (EUR)	3.234	2.852	2.578	2.670	2.103	2.652
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	7,44	7,17	7,13	7,41	6,00	6,83
CBRE-Marktmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	9,56	9,16	8,15	8,93	7,05	8,30
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m <sup>2</sup> *)	13,23	10,68	10,09	9,84	7,56	10,11
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	34,06	33,32	30,10	29,95	29,35	31,62
Multiplikator (CBRE-Marktmiete)	27,39	26,09	25,62	24,64	24,46	25,88
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	19,72	22,39	20,69	22,36	23,63	22,80
Abzinsungssatz (%)	4,54 %	4,64 %	4,67 %	4,84 %	4,83 %	4,67 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	2,58 %	2,70 %	2,81 %	2,87 %	2,89 %	2,74 %

(\*) Basierend auf den letzten 3 Monaten.

30. Juni 2018	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960–1990)	Innenstadtring	Innenstadtring (1960–1990)	Summe
Zeitwert (in TEUR)	1.387.499	462.670	622.850	267.120	1.026.170	3.766.309
Wert je m <sup>2</sup> (EUR)	2.852	2.483	2.296	2.507	1.824	2.335
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	7,08	6,83	7,03	7,17	5,89	6,59
CBRE-Marktmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	8,92	8,60	7,80	8,51	6,78	7,87
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m <sup>2</sup> )	13,00(**)	10,02	10,54	9,00	7,29	9,98(**)
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	32,10	30,54	26,91	28,38	26,14	28,93
Multiplikator (CBRE-Marktmiete)	25,88	24,22	23,89	23,70	22,04	24,05
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	17,76	20,80	17,67	22,42	20,50	18,96
Abzinsungssatz (%)	4,69 %	4,85 %	4,79 %	4,90 %	5,07 %	4,84 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	2,73 %	2,90 %	2,94 %	2,93 %	3,13 %	2,91 %

(\*\*) Die Vermietung von 20 Einheiten in einem Gebäude hat sich positiv auf die durchschnittliche Miete bei Neuverträgen in den zentralen Lagen und insgesamt ausgewirkt. Dieser Effekt wird sich zukünftig jedoch nicht in dem gleichen Ausmaß fortsetzen. Ohne diesen Effekt hätte sich die durchschnittliche Miete bei Neuverträgen auf 11,27 EUR in den zentralen Lagen und 9,36 EUR insgesamt belaufen.

31. Dezember 2018	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960–1990)	Innenstadtring	Innenstadtring (1960–1990)	Summe
Zeitwert (in TEUR)	1.478.973	481.740	678.360	316.010	1.088.940	4.044.023
Wert je m <sup>2</sup> (EUR)	3.011	2.650	2.435	2.494	1.970	2.479
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	7,23	6,98	7,10	7,24	5,93	6,70
CBRE-Marktmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	9,00	8,77	7,99	8,59	6,96	8,02
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m <sup>2</sup> )	11,90	9,77	10,13	8,91	7,30	9,42
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	32,73	31,96	28,53	28,34	27,93	30,14
Multiplikator (CBRE-Marktmiete)	26,85	25,31	24,69	23,84	23,23	25,01
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	20,30	22,70	19,47	23,00	22,16	21,28
Abzinsungssatz (%)	4,61 %	4,73 %	4,77 %	4,93 %	4,97 %	4,77 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	2,65 %	2,79 %	2,91 %	2,96 %	3,02 %	2,84 %

## B. Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien

Im 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2019 veräußerte der Konzern 38 Eigentumswohnungseinheiten für eine Gegenleistung von insgesamt 8,2 Millionen EUR (während des ersten Halbjahrs 2018: 35 Einheiten für 8,4 Millionen EUR und im Gesamtjahr 2018: 66 Einheiten für 20,3 Millionen EUR). Diese wird in der verkürzten Konzernzwischenbilanz- und -verlustrechnung unter Umsatzerlöse ausgewiesen.

## C. Eigenkapital

Die Gesellschaft schüttete, basierend auf einem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung am 20. Juni 2019, eine Dividende in Höhe von 33 Millionen EUR (0,75 EUR je Aktie) aus.

## D. Unternehmensanleihen und Wandelanleihen

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

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

Die Gesellschaft verpflichtet sich, nach der Emission der Anleihen keine Finanzschulden aufzunehmen, und wird zudem sicherstellen, dass ihre Tochtergesellschaften nach der Emission der Anleihe keine Finanzschulden aufnehmen werden (mit Ausnahme der Refinanzierung bestehender Finanzver-

schulden), die unverzüglich nach der effektiven Aufnahme solcher zusätzlicher Finanzschulden (unter Berücksichtigung der Reinerlöse einer solchen Aufnahme) den folgenden Prüfungen nicht standhalten: (i) Beleihungsquote (Loan-to-Value Ratio, LTV)  $\leq 60$  %, (ii) Quote der gesicherten Darlehen (Secured Loan-to-Value Ratio)  $\leq 45$  %; (iii) Quote der unbelasteten Vermögenswerte (Unencumbered Asset Ratio)  $\geq 125$  % und (iv) Zinsdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio, ICR)  $\geq 1,8$ .

Zum 30. Juni 2019 kommt die Gesellschaft allen Verpflichtungen aus den Covenants in vollem Umfang nach.

## E. Sonstige Darlehen und Ausleihungen

Die Darlehen und Ausleihungen haben seit dem 31. Dezember 2018 zugenommen. Dies liegt im Wesentlichen an den folgenden Umständen:

Am 28. Juni 2019 erhielt der Konzern ein Bankdarlehen in Höhe von 80 Millionen EUR, um bestehende Vermögenswerte zu finanzieren. Der Festzins für das neue Darlehen beläuft sich auf 1,07 % pro Jahr für eine Laufzeit von 8 Jahren.

Zum 30. Juni 2019 belief sich der durchschnittliche Effektivzins der Darlehen und Ausleihungen unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix auf 1,7 % pro Jahr (zum 30. Juni 2018: 1,9 % und zum 31. Dezember 2018: 1,8 %). Die durchschnittliche Laufzeit der sonstigen Darlehen und Ausleihungen ist 4 Jahre (zum 30. Juni 2018: 4,5 Jahre und zum 31. Dezember 2018: 4,3 Jahre).

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

Zum 30. Juni 2019 kommt der Konzern seinen Verpflichtungen aus den bestehenden Darlehensverträgen gegenüber den finanzierenden Banken (einschließlich Covenants) in vollem Umfang nach.

Am 9. März 2018 unterzeichnete der Konzern eine revolvingende Kreditfazilität über 200 Millionen EUR mit einer Laufzeit von zwei Jahren und zwei Verlängerungsoptionen für jeweils ein Jahr. Die dazugehörigen im Voraus zu zahlen-

den Gebühren wurden unter dem Rechnungsabgrenzungsposten in der verkürzten Konzernzwischenbilanz erfasst und werden über vier Jahre abgeschrieben. Am 30. Januar 2019 übte der Konzern eine der Verlängerungsoptionen für ein Jahr aus. Darüber hinaus hat der Konzern am 20. Juni 2019 einen Betrag in Höhe von 30 Millionen EUR der revolvingenden Kreditfazilität für eine Laufzeit von einem Monat in Anspruch genommen. Der Betrag wurde nach dem Bilanzstichtag zurückgezahlt.

## F. Sonstige Finanzverbindlichkeiten

In Verbindung mit den Kaufverträgen über 94,0 % – 94,9 % der Anteile an Immobilienholdings traf die Gesellschaft eine Vereinbarung mit der ADO Group über den Erwerb der verbleibenden 5,1 % – 6,0 % an diesen 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, der

Gesellschaft ihre Beteiligung für die folgende Gegenleistung zu verkaufen (je nachdem welcher Wert höher ist): (i) beizulegender Zeitwert der Anteile oder (ii) der von der ADO Group für den Erwerb der Beteiligung gezahlte Kaufpreis abzüglich der von den Holdinggesellschaften innerhalb des 10-Jahres-Zeitraums an die ADO Group ausgeschütteten Dividenden.

Aufgrund von Gewinnabführungsverträgen hat die ADO Group Anspruch auf eine jährliche Ausgleichszahlung für ihre Beteiligung an den deutschen Immobilienholdings.

Die Gesellschaft hat die Verkaufsoption und die Ausgleichszahlung als finanzielle Verbindlichkeit erfasst, deren beizulegender Zeitwert zu jedem Bilanzstichtag ermittelt wird; die Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte werden hingegen im Eigenkapital erfasst. Die verkürzte Konzernzwischenbilanz enthält in Bezug auf die Verkaufsoption und die Ausgleichszahlung die folgenden Salden:

In TEUR	30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Ausgleichszahlung	1.535	331	1.535
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Ausgleichszahlung	1.766	785	1.766
Verkaufsoption	43.072	37.118	38.726
<b>Summe</b>	<b>46.373</b>	<b>38.234</b>	<b>42.027</b>

## Ziffer 5 - Finanzinstrumente

Die Ziele und Richtlinien des konzernweiten Finanzrisikomanagements stehen in jeglicher Hinsicht mit den im Konzernabschluss veröffentlichten Informationen für das zum 31. Dezember 2018 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:

In TEUR	30. Juni 2019 (ungeprüft)		30. Juni 2018 (ungeprüft)		31. Dezember 2018 (geprüft)	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Unternehmensanleihen	397.172	393.728	396.668	397.880	396.899	375.992
Wandelanleihen	155.283	160.793	-	-	154.252	156.387
Commercial Papers	-	-	160.000	160.000	-	-
Variabel verzinsliche Darlehen und Ausleihungen <sup>(*)</sup>	76.324	78.527	75.460	80.357	76.895	79.207
Fest verzinsliche Darlehen und Ausleihungen <sup>(*)</sup>	1.083.999	1.105.839	944.598	943.521	981.078	1.002.513
<b>Summe</b>	<b>1.712.778</b>	<b>1.738.887</b>	<b>1.576.726</b>	<b>1.581.758</b>	<b>1.609.124</b>	<b>1.614.099</b>

<sup>(\*)</sup> Einschließlich des gegenwärtigen Anteils an langfristigen Darlehen und Ausleihungen.

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

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

In TEUR	30. Juni 2019 (ungeprüft)		30. Juni 2018 (ungeprüft)		31. Dezember 2018 (geprüft)	
	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (1)	-	7.127	-	6.015	-	6.615
Derivative Finanzverbindlichkeiten (2)	10.626	-	2.865	-	16.339	-
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (3)	-	46.373	-	38.234	-	42.027

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

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Komponente der Wandelanleihe wird durch einen externen Gutachter ermit-

telt, der diesen unter Bezugnahme auf die Marktbedingungen ähnlicher Wandelanleihen berechnet.

(3) Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten beziehen sich auf eine der ADO Group gewährte Verkaufsoption und eine jährliche Ausgleichszahlung (siehe Anhang Ziffer 4F), 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 6 - 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 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
Nettomietserträge	67.449	61.587	33.796	31.785	127.982
Verkauf von Eigentumswohnungen	8.335	8.442	4.042	4.777	20.265
Erträge aus Gebäudediensten	3.912	3.359	1.869	1.829	6.606
<b>Summe</b>	<b>79.696</b>	<b>73.388</b>	<b>39.707</b>	<b>38.391</b>	<b>154.853</b>

## B. Betriebskosten

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das
	30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	Geschäfts- jahr bis zum 31. Dez. 2018 (geprüft)
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen	6.337	4.502	3.135	2.105	10.320
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	771	586	336	169	1.843
Verkauf von Eigentumswohnungen – Kosten	6.033	7.020	2.906	3.906	15.817
Immobilienbetrieb und -instandhaltung	8.430	6.758	4.245	3.833	14.016
<b>Summe</b>	<b>21.571</b>	<b>18.866</b>	<b>10.622</b>	<b>10.013</b>	<b>41.996</b>

## C. Finanzergebnis

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das
	30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2019 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	Geschäfts- jahr bis zum 31. Dez. 2018 (geprüft)
Zinsen für Anleihen	5.307	3.255	2.670	1.636	6.927
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Komponente der Wandelanleihe	(6.368)	-	(11.145)	-	3.896
Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen	9.344	9.763	4.689	4.853	19.214
Einmalige Refinanzierungsaufwendungen	-	440	-	440	613
Sonstige Finanzaufwendungen (-erträge)	481	(10)	1	(208)	866
<b>Summe</b>	<b>8.764</b>	<b>13.448</b>	<b>(3.785)</b>	<b>6.721</b>	<b>31.516</b>

## Ziffer 7 – 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 2018 dargestellten Grundlagen.

## A. Angaben zu berichtspflichtigen Segmenten

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

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2019 (ungeprüft)		
	Wohn- immobilien- Management	Privatisierung	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	71.069	292	71.361
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	8.335	8.335
<b>Konsolidierte Umsatzerlöse</b>	<b>71.069</b>	<b>8.627</b>	<b>79.696</b>
<b>Rohertrag des berichtspflichtigen Segments</b>	<b>55.575</b>	<b>2.550</b>	<b>58.125</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(9.179)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			258.729
Finanzerträge			518
Finanzaufwendungen			(9.282)
<b>Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern</b>			<b>298.911</b>
Ertragsteueraufwand			(45.190)

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2018 (ungeprüft)		
	Wohn- immobilien- Management	Privatisierung	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	64.484	462	64.946
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	8.442	8.442
<b>Konsolidierte Umsatzerlöse</b>	<b>64.484</b>	<b>8.904</b>	<b>73.388</b>
<b>Rohertrag des berichtspflichtigen Segments</b>	<b>52.780</b>	<b>1.742</b>	<b>54.522</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(6.939)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			199.031
Finanzerträge			703
Finanzaufwendungen			(14.151)
<b>Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern</b>			<b>233.166</b>
Ertragsteueraufwand			(36.879)

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2019 (ungeprüft)		
	Wohn- immobilien- Management	Privatisierung	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	35.516	149	35.665
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	4.042	4.042
<b>Konsolidierte Umsatzerlöse</b>	<b>35.516</b>	<b>4.191</b>	<b>39.707</b>
<b>Rohhertrag des berichtspflichtigen Segments</b>	<b>27.785</b>	<b>1.300</b>	<b>29.085</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(4.598)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			258.729
Finanzerträge			494
Finanzaufwendungen			3.291
<b>Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern</b>			<b>287.001</b>
Ertragsteueraufwand			(43.469)

Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2018  
(ungeprüft)

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2018 (ungeprüft)		
	Wohn- immobilien- Management	Privatisierung	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	33.393	221	33.614
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	4.777	4.777
<b>Konsolidierte Umsatzerlöse</b>	<b>33.393</b>	<b>4.998</b>	<b>38.391</b>
<b>Rohhertrag des berichtspflichtigen Segments</b>	<b>27.343</b>	<b>1.035</b>	<b>28.378</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(3.637)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			201.760
Finanzerträge			646
Finanzaufwendungen			(7.367)
<b>Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern</b>			<b>219.780</b>
Ertragsteueraufwand			(36.327)

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2018 (geprüft)		
	Wohn- immobilien- Management	Privatisierung	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	133.736	852	134.588
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	20.265	20.265
<b>Konsolidierte Umsatzerlöse</b>	<b>133.736</b>	<b>21.117</b>	<b>154.853</b>
<b>Rohhertrag des berichtspflichtigen Segments</b>	<b>107.966</b>	<b>4.891</b>	<b>112.857</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(18.451)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			404.936
Finanzerträge			1.399
Finanzaufwendungen			(32.915)
<b>Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern</b>			<b>467.826</b>
Ertragsteueraufwand			(70.362)

## Ziffer 8 - Nachtragsbericht

**A.** Am 22. Juli 2019 ist der Vertrag von Rabin Savion als Chief Executive Officer (CEO) abgelaufen. Die Gesellschaft und Herr Savion haben sich einvernehmlich darauf geeinigt, seinen Vertrag als CEO der Gesellschaft nicht zu verlängern. In dem einvernehmlich geschlossenen Auflösungsvertrag vom 13. Juni 2019 wurde vereinbart, dass Herr Savion Anspruch auf einen Gesamtbetrag in Höhe von 1.332 TEUR hat (82 TEUR im Rahmen der kurzfristigen variablen Vergütung für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 22. Juli 2019 und der Rest als Abfindung); dieser ist in bar zahlbar. Am 24. Juli 2019 hat die Gesellschaft Herrn Savion einen Betrag in Höhe von 645 TEUR ausgezahlt. Der verbleibende Teil der Abfindung ist in zwölf gleichen monatlichen Raten zahlbar. Am 5. Juli 2019 gab die Gesellschaft auf der Grundlage des LTI-Plans unentgeltlich 31.412 Aktien an Herrn Savion aus.

**B.** Am 21. Juni 2019 ernannte der Verwaltungsrat der Gesellschaft Herrn Ran Laufer als Chief Executive Officer der Gesellschaft. Er trat das Amt als CEO der Gesellschaft zum 23. Juli 2019 an. Die erste Amtszeit seines Dienstvertrags läuft bis zum 22. Juli 2023.

ADG

# 6Monats- Finanzbericht

2019

FINANZ-  
KALENDER &  
IMPRESSUM

4

BERLINS  
INSIDERS

# Finanz- kalender **19**

13. November 2019

---

Veröffentlichung  
Neunmonats-  
Finanzbericht  
(Q3 2019)

## Impressum

### **Konzept & Koordination**

Julia Hasinski

Abteilungsleiterin Public Relations & Marketing

ADO Properties GmbH

### **Design & Content-Konzeption**

brandcooks GmbH

Hamburg, Zürich,

Kapstadt

### **Umsetzung Artwork & Content**

brandcooks GmbH

Hamburg, Zürich,

Kapstadt



# COLORS OF ADO

—  
Halbjahres-  
Finanzbericht

2019

# COLORS OF BERLIN

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

AUSSTELLUNG →

ADO

ADO Properties S.A.  
18 Helenhaff  
1736 Senningerberg  
Großherzogtum Luxemburg

T +352 278 456 710  
E [ir@ado.properties](mailto:ir@ado.properties)  
W [www.ado.properties](http://www.ado.properties)

UOB