



BERLINSIDERS

WELCOME

ENTRANC

ADQ

# COLORS OF Q3

Wir freuen uns, Ihnen mit diesem Quartalsbericht eine Zusammenfassung der aktuellsten Entwicklungen präsentieren zu dürfen.

Entdecken Sie mit uns „The Colors of Q3“: Wir haben auf den folgenden Seiten die wichtigsten Neuigkeiten und Kennzahlen für Sie zusammengestellt.



# Kenn- zahlen<sup>Q3</sup>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	FÜR DEN 9-MONATSZEITRAUM BIS ZUM		FÜR DEN 3-MONATSZEITRAUM BIS ZUM		FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR BIS ZUM
	30. Sept. 2019	30. Sept. 2018	30. Sept. 2019	30. Sept. 2018	31. Dez. 2018
In TEUR					
Erträge aus Vermietung	107.494	99.584	36.133	34.638	134.588
EBITDA aus Vermietung	72.433	70.674	24.576	23.935	93.777
EBITDA-Marge aus Vermietung	71,2 %	74,7 %	71,7 %	72,4 %	73,3 %
EBITDA gesamt	74.182	72.797	25.260	25.260	96.255
FFO 1 (aus Vermietung)	50.419	50.890	16.989	17.289	66.777
AFFO (aus Vermietung)	39.982	41.379	15.382	13.836	53.739
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	52.168	53.013	17.673	18.615	69.255

WEITERE KENNZAHLEN		
Wohnimmobilien	30. Sept. 2019	31. Dez. 2018
Gewichtete monatliche Durchschnittsmiete (EUR per m <sup>2</sup> )	6,89 EUR	6,73 EUR
Gesamtleerstandsquote	2,5 %	3,2 %
Anzahl der Einheiten	22.157	22.202
Mietwachstum	4,4 %	5,6 %

BILANZ		
In TEUR	30. Sept. 2019	31. Dez. 2018
Zeitwerte der Immobilien <sup>(*)</sup>	4.466.310	4.092.463
Beleihungsquote (LTV)	21,0 %	39,6 %
EPRA-NAV	2.760.725	2.429.544
EPRA-NAV (EUR je Aktie)	62,47	55,05

(\*) Nach dem Verkauf der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen beläuft sich der Wert unseres Portfolios auf 3,5 Milliarden EUR.





**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- zwischenprofit- und -verlustrechnung	40
Verkürzte Konzernzwischen- gesamtergebnisrechnung	41
Verkürzte Konzern- kapitalflussrechnung	42
Verkürzte Konzerneigen- kapitalveränderungsrechnung	44
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss	49

**FINANZKALENDER  
& IMPRESSUM**

62



ADG

# 9Monats- Finanzbericht

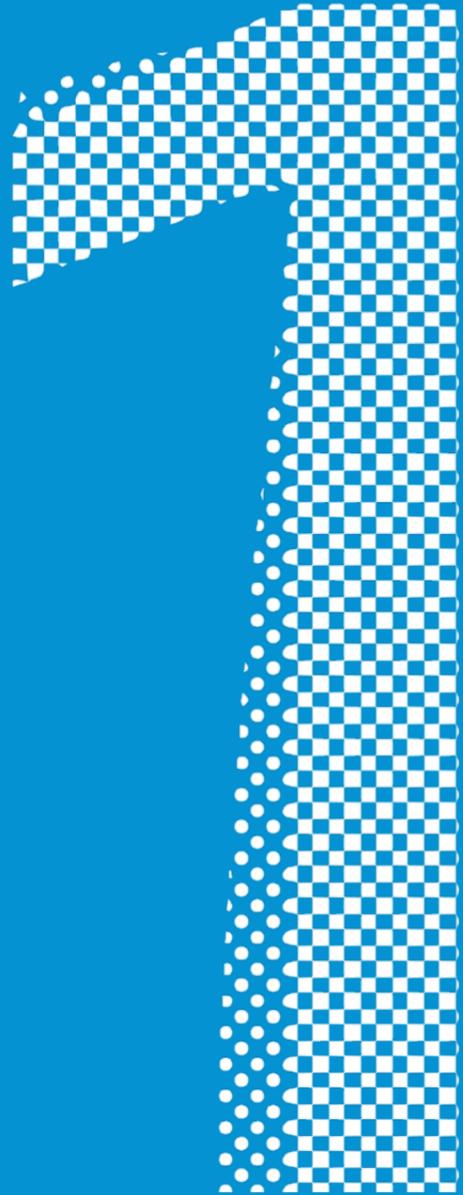
2019

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,

das dritte Quartal 2019 war von heftigen und aufwühlenden Dynamiken geprägt, die sowohl die Struktur, als auch das Portfolio unserer Gesellschaft veränderten:

Die wahrscheinlich wesentlichste Transaktion, die ADO im Zuge dieser Veränderungen vornahm, beinhaltete die Veräußerung eines unserer größten Portfolios. 5.900 Wohneinheiten und 70 Gewerbeeinheiten gingen in das Eigentum der Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin über. Die Immobilien befinden sich in Spandau und Reinickendorf im Westen und im Norden von Berlin. Für ADO markiert dies einen weiteren historischen Meilenstein: Der Erwerb dieses Portfolios im Jahr 2015 hatte uns nämlich den Anlass gegeben, unser Unternehmen an die Börse zu bringen.

Seit dem damaligen Erwerb dieser Immobilien – für 382 Millionen EUR – ist es uns gelungen, gezielte Investitionen zur Verbesserung der Lebensqualität für die Bewohner durchzuführen, den Vermietungsstand auf 98 % anzuheben und den Wert des Portfolios zu steigern. Der Verkaufspreis für die Anteile beläuft sich auf 920 Millionen EUR, abzüglich der Nettoverbindlichkeiten der veräußerten Gesellschaften in Höhe von ca. 350 Millionen EUR. Durch diese Transaktion sank die Beleihungsquote (LVR) von 38,0 % auf 21,0 %, während der EPRA-NAV auf 62,47 EUR je Aktie kletterte.

Wir prüfen momentan verschiedene Optionen, um die Erlöse aus dieser Veräußerung bestmöglich einzusetzen. Dazu gehören die Rückzahlung bestehender Verpflichtungen, die

Finanzierung allgemeiner Unternehmenszwecke oder auch der Erwerb weiterer Immobilien.

Auch innerhalb der Gesellschaft gab es wesentliche Veränderungen: Mit dem Wechsel auf der obersten Führungsebene wurden auch die verbleibenden Managementpositionen neu besetzt. Am 1. Oktober 2019 übernahmen Eyal Merdler und Eran Amir ihre Funktionen als Chief Financial Officer (CFO) und Chief Operating Officer (COO) von ADO.

Der Berliner Senat beschloss im Oktober den Berliner Mietendeckel. Die Verabschiedung dieses Gesetzentwurfs durch den Berliner Senat soll jedoch erst zu Beginn des Jahres 2020 erfolgen. Erst dann können wir die neue Situation abschließend beurteilen, um danach zu entscheiden, welche weiteren Maßnahmen zu ergreifen sind.

Wir beenden das dritte Quartal mit einem positiven Ergebnis sowie einer Bestätigung unserer bisherigen Strategie und strukturellen Ausrichtung und blicken zuversichtlich auf das vierte und letzte Quartal des Jahres.

Mit herzlichen Grüßen

CHIEF EXECUTIVE  
OFFICER

Ran Laufer

CHIEF FINANCIAL  
OFFICER

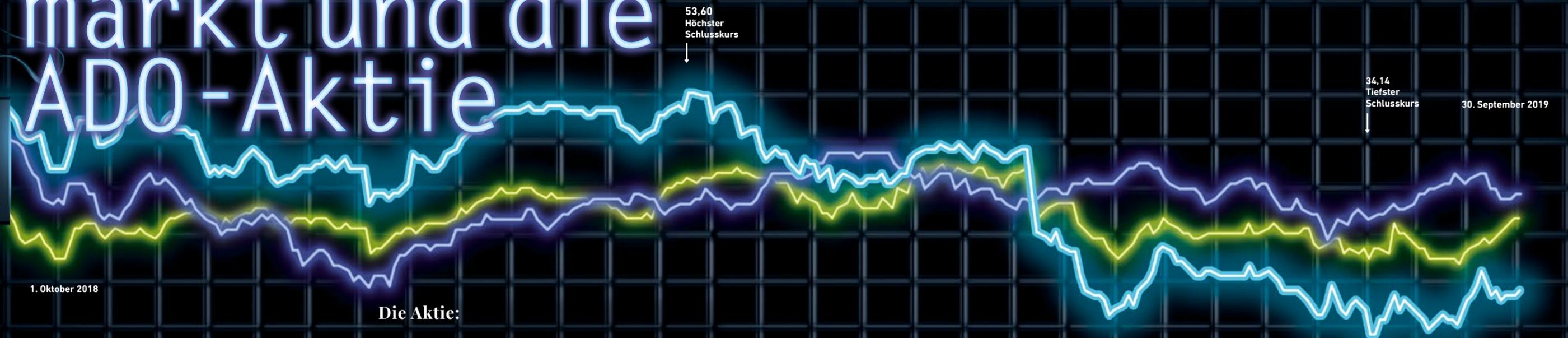
Eyal Merdler

CHIEF OPERATING  
OFFICER

Eran Amir

GESCHÄFTSFÜHRER DER ADO  
OBEN LINKS: RAN LAUFER  
UNTEN LINKS: EYAL MERDLER  
UNTEN RECHTS: ERAN AMIR

# Der Aktienmarkt und die ADO-Aktie



## Die Aktie:

AKTIENDATEN (zum 30. September 2019)

1. Handelstag	23. Juli 2015
Zeichnungskurs	20,00 EUR
Kurs zum Ende Q3 2019	37,80 EUR
Höchster Kurs LTM	54,30 EUR
Tiefster Kurs LTM	33,98 EUR
Gesamtzahl der Aktien	44,2 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. September 2019 endenden 12-Monatszeitraum wurde die Aktie in einer Kursbandbreite zwischen 33,98 EUR und 54,30 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 44,2 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 zehn verschiedener Analysten. Die Kursziele reichen von 34,2 EUR bis 56,0 EUR je Aktie mit einem durchschnittlichen Kursziel von 44,6 EUR.

## Investor Relations-Aktivitäten

ADO steht im aktiven Dialog mit Aktionären und Analysten. Das Senior Management Team nimmt an Kapitalmarkt-Konferenzen 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. ADO plant, auch künftig eine jährliche Dividende von bis zu 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1) mit einem Mindestbetrag von 0,75 EUR je Aktie auszuschütten.

**1,7 Mrd.**  
Marktkapitalisierung in EUR

ADG

# 9 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 6,89 EUR pro Quadratmeter sind unsere Wohnungen im preisgünstigeren Segment des Berliner Marktes angesiedelt. Mit 23.613 Einheiten (davon 22.157 Wohnungen) verfügen wir als Experten für Wohnimmobilien über eine voll integrierte Asset-Management-Plattform. Unsere 420 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.

Am 26. September 2019 verkündete die Gesellschaft den Abschluss eines Aktienkaufvertrags mit der Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin über den Verkauf von 100 % der Anteile an bestimmten Tochtergesellschaften, die 23 Immobilien mit insgesamt ca. 5.900 Wohneinheiten halten. Der Verkaufspreis für die Anteile beläuft sich auf 920 Millionen EUR; dieser

Betrag enthält Verbindlichkeiten der verkauften Gesellschaften in Höhe von ca. 350 Millionen EUR. Die Immobilien befinden sich in Spandau und Reinickendorf im Westen und im Norden von Berlin und wurden zumeist im Jahr 2015 erworben.

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 das 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.

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.

**23.613** **420**

Einheiten

operativ tätige  
Mitarbeiter

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 und neue Bestimmungen 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 den derzeitigen Standards 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 Potenzial verspricht, wie wir das auch im dritten Quartal getan haben.

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

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Wir berechnen den NAV und den NNNAV auf Grundlage der Best Practice-Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association). Der EPRA-NAV spiegelt laufend und langfristig den beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte wider. Vermögenswerte und 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 Bewertungsreserven 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<sup>3)</sup>

= **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.

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

Der EPRA-NNNAV errechnet sich, indem zusätzlich zum EPRA-NAV auch der 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-NNAV**

EPRA-NAV

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

= EPRA-NNAV

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

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

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

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

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

**Berechnung des EBITDA (aus Vermietung)**

Nettomieteträge

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

= **EBT**

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

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

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

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

9) Die sonstigen Nettofinanzierungskosten entsprechen dem „Finanzergebnis“ aus der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich des „Nettuzinsaufwands“ gemäß der Berechnung in Hinweis (8) 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>8)</sup>
- (-) Laufende Ertragsteuern<sup>10)</sup>

= **FFO 1 (aus Vermietung)**

10) Nur laufende Ertragsteuern aus Vermietung.

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

**Berechnung des AFFO (aus Vermietung)**

FFO 1 (aus Vermietung)

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

= **AFFO (aus Vermietung)**

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

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

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

FFO 1 (aus Vermietung)

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

= **FFO 2 (inkl. Veräußerungen)**

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

**Berechnung der Beleihungsquote (LTV)**

Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen und sonstige Finanzverbindlichkeiten

- (-) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- (-) Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen, netto
- (-) Latente Steuern auf Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen

= **Nettofinanzverbindlichkeiten**( / ) Zeitwerte der Immobilien<sup>12)</sup>= **Beleihungsquote (LTV)**

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

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

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

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

## Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

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

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

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

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

## Corporate Governance

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

gischen Recht anwendbaren Corporate Governance-Regelungen an, die in Anbetracht der Art und Größe der Gesellschaft für angemessen und ausreichend erachtet werden.

Zum Berichtsdatum bestand der Verwaltungsrat aus Moshe Dayan (Vorsitzender), David Daniel (Zweiter Vorsitzender), Amit Segev, Dr. Sebastian-Dominik Jais, Constantin Papadimitriou, Jörn Stobbe und Dr. Michael Bütter.

Dem Senior Management Team gehörten zum Berichtsdatum Ran Laufer (CEO), Eyal Merdler (CFO) und Eran Amir (COO) an.

Der Prüfungsausschuss bestand zum Berichtsdatum aus David Daniel, Amit Segev, Constantin Papadimitriou, Jörn Stobbe und Dr. Michael Bütter.

Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss bestand zum Berichtsdatum aus Moshe Dayan, David Daniel, Dr. Sebastian-Dominik Jais und Jörn Stobbe.

Zum Berichtsdatum gehörten dem Investitions- und Finanzierungsausschuss Moshe Dayan (Vorsitzender), David Daniel (Zweiter Vorsitzender), Amit Segev, Dr. Sebastian-Dominik Jais, Constantin Papadimitriou und Dr. Michael Bütter an.

Der Ad-hoc-Ausschuss bestand zum Berichtsdatum aus David Daniel, Ran Laufer und Eyal Merdler.

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

## Geschäftsentwicklung

Die gute Geschäftsentwicklung unseres bestehenden Portfolios setzt sich fort. Unsere Vermietungsabteilung hat die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter mithilfe von flächenbereinigtem Mietwachstum von 4,4 % im dritten Quartal 2019 auf 6,89 EUR anheben können. Unsere Leerstandsquote ist aufgrund unserer Verkaufs- und Modernisierungsaktivitäten auf 2,5 % gefallen.

# 22.157

Wohneinheiten

# 1.456

Gewerbeeinheiten

EUR

# 6,89

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

# 71,2 %

EBITDA-Marge  
aus Vermietung

EUR

# 107 Mio.

Erträge aus Vermietung

EUR

# 50 Mio.

FFO 1

# 21,0 %

Beleihungsquote (LTV)

EUR

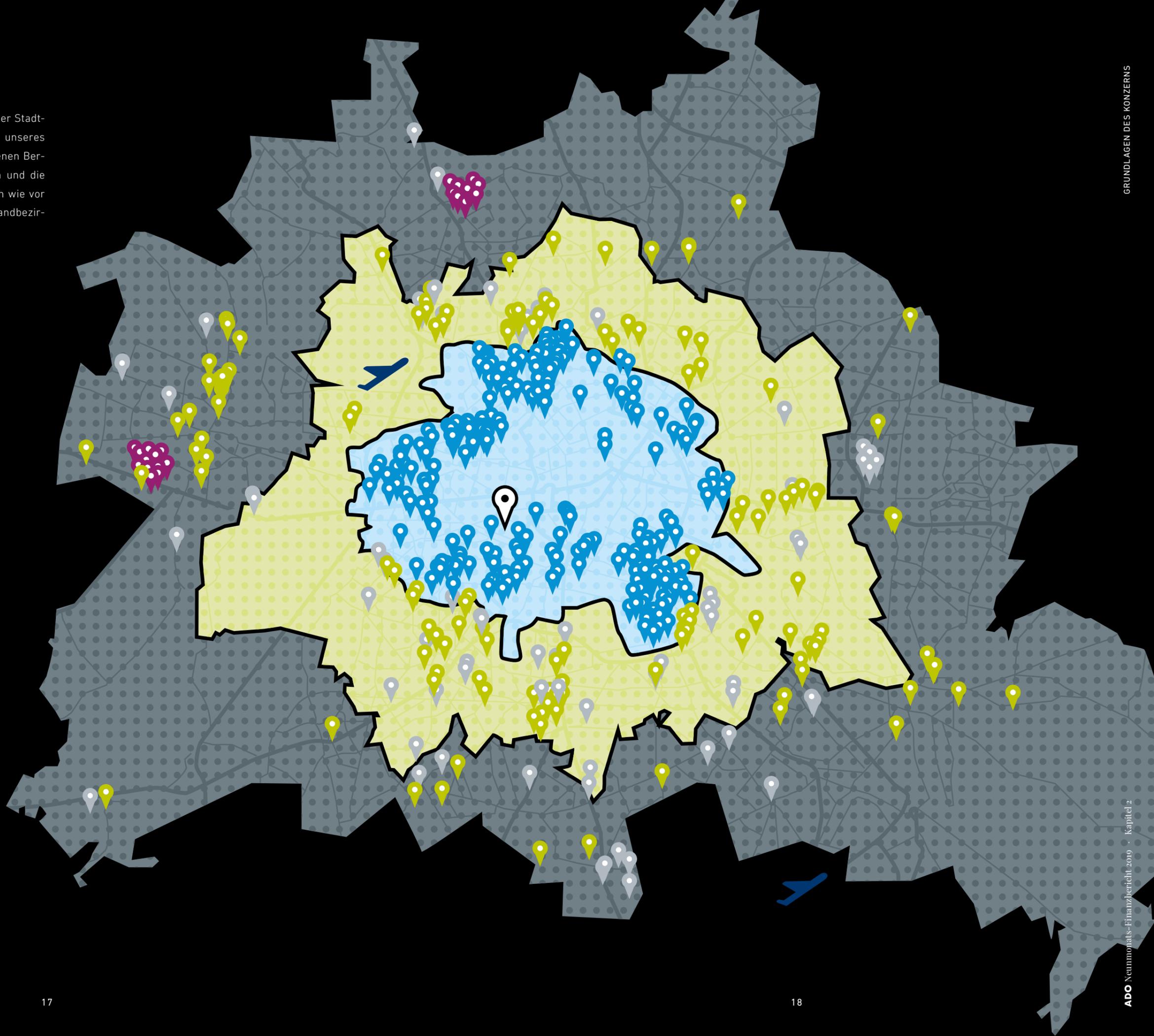
# 2.761 Mio.

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.

-  Hauptsitz
-  Zentral
-  S-Bahn-Ring
-  Innenstadttring
-  S-Bahn-Ring (1960–1990)
-  Innenstadttring (1960–1990)
-  Zur Veräußerung gehalten



## Bewertung des Portfolios

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

	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960–1990)	Innenstadtring	Innenstadtring (1960–1990)	Summe	Zur Veräußerung gehalten	Summe
Zeitwert	1.631	524	721	333	337	3.546	920	4.466
Anzahl der Wohneinheiten	6.493	2.224	4.179	1.463	1.904	16.263	5.894	22.157
Gewichtete Ø-Miete (EUR/m <sup>2</sup> )	7,50	7,19	7,15	7,44	6,40	7,22	5,89	6,89
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>(**)</sup>	13,26	11,31	10,21	9,37	8,79	11,01	7,22	10,45
Belegung (physisch)	97,8 %	95,9 %	97,5 %	96,0 %	98,7 %	97,4 %	97,8 %	97,5 %
Mieterfluktuation (%) <sup>(***)</sup>	8,1 %	9,3 %	6,9 %	11,6 %	6,9 %	8,1 %	6,7 %	7,8 %

(\*) Mit Ausnahme des Zeitwerts gelten alle Zahlen nur für das Wohnimmobilienportfolio einschließlich der Mieten für möblierte Wohnungen.

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

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

## Portfolioentwicklung

### Wohnimmobilien

	30. Sept. 2019	31. Dez. 2018
Anzahl der Einheiten	22.157	22.202
Ø-Miete/m <sup>2</sup> /Monat	6,89 EUR	6,73 EUR
Leerstand	2,5 %	3,2 %

Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter ist seit Jahresbeginn auf 6,89 EUR gestiegen, während die Leerstandsquote um 70 Basispunkte auf 2,5 % gesunken ist.

EUR

**4,5 Mrd.**

Gesamtportfoliowert

### Gewerbeimmobilien

	30. Sept. 2019	31. Dez. 2018
Anzahl der Einheiten	1.456	1.456
Ø-Miete/m <sup>2</sup> /Monat	9,65 EUR	9,42 EUR
Leerstand	4,6 %	4,6 %

Auch der gewerbliche Teil unseres Portfolios bestätigt den positiven Trend in Berlin. Die Mieten sind verglichen mit den Wohneinheiten höher und liegen nun bei 9,65 EUR pro m<sup>2</sup>, was einem Anstieg von 0,23 EUR pro m<sup>2</sup> entspricht. Die Leerstandsquote der Gewerbeeinheiten liegt bei 4,6 %.

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. Sept. 2019	1. Jan. – 31. Dez. 2018
Neuvermietungen nach Modernisierungsinvestitionen	2,6 %	2,4 %
Neuvermietungen durch Mieterfluktuation	0,6 %	0,8 %
Reguläre Mieterhöhungen	1,2 %	2,3 %
<b>Summe</b>	<b>4,4 %</b>	<b>5,6 %</b>

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

Unser voll integriertes, aktives Asset Management konzentriert sich auf Mietwachstum und verfügt für die Verbesserung aller entsprechend relevanten Komponenten jeweils über eigene Strategien. Die ersten beiden Komponenten (Modernisierungsinvestitionen und Fluktuation) beziehen sich auf unsere neuen Mieter. Bei Einheiten, für die Modernisierungsbedarf besteht, investieren wir in die Qualitätssteigerung des Objekts, damit es den heutigen Standards und gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Einheiten, die keine Investitionen benötigen, werden zu marktüblichen Mieten vermietet. Bei unseren vermieteten Einheiten ist die korrekte und effiziente Anwendung regulatorischer Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Maximierung des Mietwachstums wesentlich.

**Instandhaltung und Investitionen**

In EUR/m <sup>2</sup>	1. Jan. - 30. Sept. 2019 <sup>(*)</sup>	1. Jan. - 31. Dez. 2018
Instandhaltung	7,5	7,5
Aktiviertete Instandhaltungskosten	8,4	8,1
Energetische Sanierung	2,9	3,6
Modernisierungsinvestitionen	22,9	20,0
<b>Summe</b>	<b>41,8</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 51,9 Millionen EUR. Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten von 41,8 EUR/m<sup>2</sup> in den ersten neun Monaten entsprachen unseren Erwartungen für die langfristigen Durchschnittswerte. Im dritten Quartal haben wir unsere Instandhaltungskosten und Modernisierungsinvestitionen auf einen annualisierten Betrag von 32,2 EUR/m<sup>2</sup> senken können, und wir erwarten in naher Zukunft eine weitere Reduzierung der Modernisierungsinvestitionen.

**Leerstandskategorien**

Im Rahmen unseres aktiven Asset Managements liegt unser Ziel darin, einerseits Leerstände zu minimieren und andererseits die notwendige Flexibilität zur Optimierung unseres Portfolios zu wahren. Die Leerstandsquote ist seit Beginn des Jahres bis zum dritten Quartal 2019 um 70 Basispunkte gesunken.

**Leerstandskategorien**

Wohnimmobilien	30. Sept. 2019	31. Dez. 2018
Zum Verkauf stehende Einheiten	0,1 %	0,2 %
Im Bau befindliche Einheiten	1,5 %	2,2 %
Vermarktung (zur Vermietung verfügbar)	0,8 %	0,8 %
<b>Leerstand gesamt (in Einheiten)</b>	<b>567</b>	<b>727</b>
<b>Leerstand gesamt (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>36.485</b>	<b>46.721</b>
<b>Gesamt leerstandsquote</b>	<b>2,5 %</b>	<b>3,2 %</b>
<b>EPRA-Leerstandsquote gesamt</b>	<b>2,6 %</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

**Ertragslage**

Unsere Erträge aus Vermietung sind aufgrund des flächenbereinigten Mietwachstums in den ersten neun Monaten um 8 % gestiegen. Die Quartalszahlen ergeben annualisierte Erträge von 145 Millionen EUR.

Das EBITDA aus Vermietung stieg um 2 %. Die Quartalszahlen ergeben ein annualisiertes EBITDA von nahezu 98 Millionen EUR. In den ersten neun Monaten des Jahres haben wir 49 Einheiten verkauft. Der durchschnittliche Verkaufspreis von 4.047 EUR pro m<sup>2</sup> steht in einem sehr guten Verhältnis zu unserem aktu-

ellen durchschnittlichen Portfoliowert von 3.256 EUR pro m<sup>2</sup> für zentrale Lagen.

Die Finanzierungskosten für verzinsliche Verbindlichkeiten beliefen sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres auf 20 Millionen EUR. Zum Ende des dritten Quartals belief sich der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 1,6 % mit einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von ca. 4,1 Jahren (nach dem Verkauf der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen wird die Laufzeit auf 4,5 Jahre steigen).

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

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sept. 2019	30. Sept. 2018	30. Sept. 2019	30. Sept. 2018	31. Dez. 2018
Nettomietserträge	101.727	94.637	34.278	33.050	127.982
Erträge aus Gebäudediensten	5.767	4.947	1.855	1.588	6.606
<b>Erträge aus Vermietung</b>	<b>107.494</b>	<b>99.584</b>	<b>36.133</b>	<b>34.638</b>	<b>134.588</b>
Aufwendungen aus Vermietung	(23.903)	(18.904)	(8.365)	(7.058)	(26.179)
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>83.591</b>	<b>80.680</b>	<b>27.768</b>	<b>27.580</b>	<b>108.409</b>
NOI-Marge aus Vermietung (%)	82,2 %	85,3 %	81,0 %	83,4 %	84,7 %
Gemeinkosten <sup>(**)</sup>	(11.158)	(10.006)	(3.192)	(3.645)	(14.632)
<b>EBITDA aus Vermietung</b>	<b>72.433</b>	<b>70.674</b>	<b>24.576</b>	<b>23.935</b>	<b>93.777</b>
EBITDA-Marge aus Vermietung (%)	71,2 %	74,7 %	71,7 %	72,4 %	73,3 %
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften	1.749	2.123	683	1.326	2.478
<b>EBITDA gesamt</b>	<b>74.182</b>	<b>72.797</b>	<b>25.260</b>	<b>25.260</b>	<b>96.255</b>
Nettozinsaufwand	(20.422)	(19.076)	(6.996)	(6.312)	(25.408)
Sonstige Nettofinanzierungskosten	3.000	(1.049)	(1.662)	(365)	(6.108)
Abschreibungen	(1.070)	(337)	(335)	(113)	(526)
<b>EBT</b>	<b>55.690</b>	<b>52.335</b>	<b>16.267</b>	<b>18.470</b>	<b>64.213</b>

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

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

## FFO

In TEUR	Für den 9-Monats- zeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Geschäfts- jahr bis zum
	30. Sept. 2019	30. Sept. 2018	30. Sept. 2019	30. Sept. 2018	31. Dez. 2018
EBITDA aus Vermietung	72.433	70.674	24.576	23.935	93.777
Nettozinsaufwand	(20.422)	(19.076)	(6.996)	(6.312)	(25.408)
Laufende Ertragsteuern	(1.592)	(708)	(591)	(333)	(1.592)
<b>FFO 1 aus Vermietung</b>	<b>50.419</b>	<b>50.890</b>	<b>16.989</b>	<b>17.289</b>	<b>66.777</b>
Instandhaltungsinvestitionen <sup>(*)</sup>	(10.437)	(9.511)	(1.608)	(3.453)	(13.038)
<b>AFFO (aus Vermietung)</b>	<b>39.982</b>	<b>41.379</b>	<b>15.382</b>	<b>13.836</b>	<b>53.739</b>
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften	1.749	2.123	683	1.326	2.478
<b>FFO 2 (inkl. Veräußerungen)</b>	<b>52.168</b>	<b>53.013</b>	<b>17.673</b>	<b>18.615</b>	<b>69.255</b>
Anz. Aktien <sup>(**)</sup>	44.151	44.100	44.192	44.100	44.101
<b>FFO 1 je Aktie</b>	<b>1,14</b>	<b>1,15</b>	<b>0,38</b>	<b>0,39</b>	<b>1,51</b>
<b>FFO 2 je Aktie</b>	<b>1,18</b>	<b>1,20</b>	<b>0,40</b>	<b>0,42</b>	<b>1,57</b>

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

(\*\*) Am 14. Dezember 2018 gab die Gesellschaft 30.757 neue Aktien an Shlomo Zohar (den ehemaligen Zweiten Vorsitzenden des Verwaltungsrats) aus; am 5. Juli 2019 gab die Gesellschaft 63.850 neue Aktien an Rabin Savion (den ehemaligen CEO), Florian Goldgruber (den ehemaligen CFO) und Eyal Horn (den ehemaligen COO) 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. Sept. 2019	1. Jan. - 31. Dez. 2018
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit	62.529	103.933
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit	(44.909)	(334.034)
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit	11.601	136.537
Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	29.221	(93.564)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Periode	27.965	121.530
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode	57.186	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 2,6 %.

## Finanzlage

In TEUR	30. Sept. 2019	31. Dez. 2018
Anlageimmobilien und Anzahlungen für Anlageimmobilien	3.510.362	4.050.323
Sonstige langfristige Vermögenswerte	22.076	15.492
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.532.438</b>	<b>4.065.815</b>
Zahlungsmittel und Bareinlage	57.186	27.966
Vermögenswerte der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen	929.022	-
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	68.908	76.392
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.055.116</b>	<b>104.358</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>4.587.554</b>	<b>4.170.173</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.330.851	1.609.124
Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen	432.908	-
Sonstige Verbindlichkeiten	114.994	114.653
Passive latente Steuern	221.571	249.114
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>2.100.324</b>	<b>1.972.891</b>
<b>Den Inhabern der Gesellschaft zurechnendes Eigenkapital</b>	<b>2.436.201</b>	<b>2.150.679</b>
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zurechnendes Ergebnis	51.029	46.603
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>2.487.230</b>	<b>2.197.282</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>4.587.554</b>	<b>4.170.173</b>

Am 30. September 2019 belief sich unser EPRA-NAV auf 62,47 EUR je Aktie und der EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV) auf 55,44 EUR je Aktie.

EUR  
**62,47**  
EPRA NAV je Aktie

**NAV**

In TEUR	30. Sept. 2019	31. Dez. 2018
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	2.436.201	2.150.679
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	10.488	16.339
Passive latente Steuern	299.669	249.114
Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	14.366	13.412
<b>EPRA-NAV</b>	<b>2.760.725</b>	<b>2.429.544</b>
Anz. Aktien	44.195	44.131
<b>EPRA-NAV je Aktie</b>	<b>62,47</b>	<b>55,05</b>

**EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)**

In TEUR	30. Sept. 2019	31. Dez. 2018
EPRA-NAV	2.760.725	2.429.544
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	(10.488)	(16.339)
Zeitwert der Verbindlichkeiten	(348)	(4.975)
Latente Steuern	(299.669)	(249.114)
<b>EPRA-NNNAV</b>	<b>2.450.219</b>	<b>2.159.116</b>
Anz. Aktien	44.195	44.131
<b>EPRA-NNNAV je Aktie</b>	<b>55,44</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. Sept. 2019	31. Dez. 2018
Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen und sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.377.697	1.651.151
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(57.186)	(27.966)
Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen, netto	(496.114)	-
Latente Steuern auf zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	(78.098)	-
Nettofinanzverbindlichkeiten	746.299	1.623.185
Zeitwerte der Immobilien (einschließlich Vorauszahlungen)	3.553.794	4.098.763
Beleihungsquote <sup>(*)</sup>	21,0 %	39,6 %
Ø-Zinssatz	1,6 %	1,7 %

(\*) Ohne den Effekt aus der Veräußerung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen beläuft sich die Beleihungsquote (LTV) auf 37,3 %.

Zum Bilanzstichtag beliefen sich unsere Beleihungsquote (LTV) auf 21,0 % und der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 1,6 % mit einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von ca. 4,1 Jahren (4,5 Jahre nach der Veräußerung). 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, die über den Umfang der IFRS hinausgeht. ADO verwendet nur einige der EPRA-Kennzahlen, die nicht mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung konform sind, als Leistungsindikatoren.

EPRA-Leistungskennzahl	Definition	Zweck	30. Sept. 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 Bewertungsreserven 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 Marktwertänderungen der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten einer reinen Immobilienholdinggesellschaft mit einer langfristig ausgerichteten Strategie.	2.760.725	2.429.544	14 %
EPRA-NNNAV (in TEUR)	Beinhaltet zusätzlich zum EPRA-NAV auch die beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und latenten Steuern.	Der Zweck des EPRA-NNNAV ist es, den Vermögenswert inklusive Wertberichtigungen für alle wichtigen Bilanzpositionen darzustellen, die im Rahmen des EPRA-NAV nicht zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen werden.	2.450.219	2.159.116	13 %
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 Anlageimmobilien, die leer stehen.	2,6 %	3,1 %	50 Basispunkte

## Weitere Offenlegungen

**A.** Der Vertrag von Rabin Savion als Chief Executive Officer (CEO) lief am 22. Juli 2019 aus. Die Gesellschaft und Herr Savion einigten sich einvernehmlich darauf, 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 zahlte die Gesellschaft Herrn Savion einen Betrag in Höhe von 645 TEUR aus. Der verbleibende Teil der Abfindung ist in gleichen monatlichen Raten zahlbar. Am 5. Juli 2019 gab die Gesellschaft im Rahmen des LTI-Plans außerdem 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.

# Nachtrags- bericht

**A.** Am 1. Oktober 2019 traten Eyal Merdler und Eran Amir der Gesellschaft als CFO bzw. COO bei.

# Prognose- bericht

Für das Gesamtjahr 2019 erwarten wir eine Run Rate für das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) von 65 Millionen EUR (ohne den Effekt aus der Veräußerung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen).

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

Außerdem erwarten wir, dass die Ausschüttungsquote der im Jahr 2020 für das Geschäftsjahr 2019 ausgezahlten Dividende ca. 50 % des FFO 1 und mindestens 0,75 EUR je Aktie, wie im Jahr 2019, 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 22. Oktober 2019 verabschiedete der Berliner Senat einen Gesetzentwurf für ein neues Gesetz zur Deckelung der Mieten für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (ausgenommen Wohnungsneubau).

Das Hauptziel des Gesetzentwurfs ist die Begrenzung der Mieten auf dem Niveau vom 18. Juni 2019. Zu Erreichung dieses Ziels sind eine Reihe von Maßnahmen vorgeschlagen. Zu den wesentlichen Eckpunkten des Gesetzentwurfs – wenn der vorliegende Entwurf unverändert in Kraft treten sollte – gehören die folgenden Maßnahmen:

- Mietenstopp – Mietsteigerungen innerhalb von bestehenden Wohnraummietverträgen wären für einen Zeitraum von fünf Jahren ausgeschlossen, d.h. die Miete würde auf dem Niveau vom 18. Juni 2019 eingefroren. Dies würde auch dann gelten, wenn der Mietvertrag Regelungen zur Anpassung der Miete (wie eine Indexierungsklausel oder eine Staffelmiete) vorsieht. Auch für neue Mietverträge wäre die Miete auf dem Niveau vom 18. Juni 2019 eingefroren. Ab dem Jahr 2022 wären Mietanpassungen zum Inflationsausgleich zulässig, begrenzt auf eine maximale Erhöhung von 1,3 % p. a.
- Mietendeckel – Für alle Mieten würden Obergrenzen gelten. Je nach Baujahr und Ausstattung der jeweiligen Wohnung würden die Obergrenzen zwischen 3,92 EUR/m<sup>2</sup>/Monat und 10,80 EUR/m<sup>2</sup>/Monat liegen. Das obere Ende der Spanne würde für Wohnungen mit einem Baujahr nach 2003 gelten, die zusätzlich bestimmte zusätzliche Kriterien erfüllen und damit als Wohnraum mit „moderner Ausstattung“ gelten. Die Mietobergrenzen würden zusätzlich noch je nach Lage der Wohnung angepasst, wobei die Berliner Senatsverwaltung für die Einordnung der Lagen zuständig wäre. In „einfachen“ Wohnlagen würden die Beträge der Mietobergrenzen um 0,28 EUR/m<sup>2</sup>/Monat abgesenkt, in „mittleren“ Wohnlagen würde eine Reduzierung um 0,09 EUR/m<sup>2</sup>/Monat erfolgen, während in „guten“ Wohnlagen die Obergrenzen um 0,74 EUR/m<sup>2</sup>/Monat angehoben würden. Die Mietobergrenzen sollen ab dem Jahr 2022 durch die Berliner Senatsverwaltung an die Entwicklung der Reallohnentwicklung in Berlin angepasst werden.
- Informationspflichten – Vermieter wären verpflichtet, Mieter und Mietinteressenten über die am 18. Juni

2019 geltende Miete und über die Umstände, die für die Ermittlung der Miete im Einzelfall maßgeblich sind, zu informieren. Bei laufenden Mietverträgen wäre den Mietern die Auskunft innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes zu erteilen.

- Mietminderung – Ab neun Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes könnten Mieter eine behördliche Minderung der Miete beantragen, soweit die Miete die nach dem Gesetz zulässige Höchstmiete um mehr als 20 % übersteigt. Die Behörden könnten dann die Miete im Einzelfall absenken, so dass sie die geltende Mietobergrenze maximal um 20 % überschreitet. Mietminderungen würden auf den Zeitpunkt des jeweiligen Antrags zurückwirken, aber nicht auf einen früheren Zeitpunkt.
- Deckel für Modernisierungsumlagen – Es würde eine Obergrenze von 1 EUR/m<sup>2</sup>/Monat zur Umlage der Kosten für bestimmte energetische Modernisierungsmaßnahmen und Baumaßnahmen zur Barrierefreiheit von Immobilien gelten. Vermieter wären zudem verpflichtet, die Behörden über die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen zu informieren.
- Bußgelder – Verstöße gegen die Bestimmungen des Gesetzes könnten mit Bußgeldern von bis zu 500.000 EUR pro Verstoß geahndet werden.

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass die vorgeschlagenen Regelungen für einen Zeitraum von fünf Jahren gelten und danach automatisch außer Kraft treten.

Der Gesetzentwurf befindet sich derzeit noch in einem frühen Stadium des eigentlichen Gesetzgebungsprozesses. Daher ist aktuell weder der Zeitpunkt, zu dem der Gesetzentwurf tatsächlich in Kraft treten könnte klar, noch steht fest, welche Regelungen tatsächlich umgesetzt werden.

Darüber hinaus wurde die Verfassungsmäßigkeit des geplanten Gesetzes verschiedentlich in Frage gestellt, und es scheint nicht unwahrscheinlich, dass im Rahmen des Gesetzgebungsprozesses weitere Anpassungen am vorliegenden Gesetzentwurf vorgenommen werden.

Die Verabschiedung eines Gesetzes, das eine oder mehrere der vorstehenden, wesentlichen Regelungen 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.

# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der in diesem Neunmonats-Finanzbericht 2019 enthaltene verkürzte Konzernabschluss der ADO Properties S.A., der gemäß den vom International Accounting Standards Board veröffentlichten und von der Europäischen Union verabschiedeten Internationalen Rechnungslegungsstandards aufgestellt wurde, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, und der Zwischenlagebericht die Geschäftsentwicklung wahrheitsgemäß darstellt sowie die wichtigsten auf das Unternehmen bezogenen Chancen, Risiken und Unsicherheiten für die verbleibenden drei Monate des Jahres beschreibt.

CHIEF EXECUTIVE  
OFFICER



Ran Laufer

CHIEF FINANCIAL  
OFFICER



Eyal Merdler

CHIEF OPERATING  
OFFICER



Eran Amir

ADG

# 9 Monats- Finanzbericht

2019

## VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHEN- ABSCHLUSS

BERL  
INSI  
DERS





# Verkürzte Konzernzwischenbilanz

## Aktiva

In TEUR	Anhang Ziffer	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
<b>Aktiva</b>				
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Anlageimmobilien	4A	3.504.062	3.802.448	4.044.023
Anzahlungen für Anlageimmobilien		6.300	9.037	6.300
Sachanlagen		10.752	3.020	3.495
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5B	6.628	6.203	6.615
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben		2.921	-	3.859
Rechnungsabgrenzungsposten	4E	750	776	791
Nutzungsrechte	3A	1.025	-	732
		<b>3.532.438</b>	<b>3.821.484</b>	<b>4.065.815</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	4B	27.882	37.990	35.028
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben		26.003	27.352	24.752
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		12.442	8.074	13.313
Sonstige Forderungen		2.581	6.719	3.299
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		57.186	32.130	27.966
Vermögenswerte der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen	7A	929.022	-	-
		<b>1.055.116</b>	<b>112.265</b>	<b>104.358</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>4.587.554</b>	<b>3.933.749</b>	<b>4.170.173</b>

## Eigenkapital

In TEUR	Anhang Ziffer	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
<b>Eigenkapital</b>				
Aktienkapital	4C	55	55	55
Emissionsagio		500.608	498.607	499.209
Rücklagen		319.493	328.354	324.877
Gewinnrücklagen		1.616.045	1.144.196	1.326.538
<b>Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital</b>		<b>2.436.201</b>	<b>1.971.212</b>	<b>2.150.679</b>
<b>Anteile nicht beherrschender Gesellschafter</b>		<b>51.029</b>	<b>42.929</b>	<b>46.603</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>2.487.230</b>	<b>2.014.141</b>	<b>2.197.282</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>				
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Unternehmensanleihen	4D	397.302	396.806	396.899
Wandelanleihen	4D	155.805	-	154.252
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	4E	743.477	931.830	1.040.909
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	4F	45.311	38.214	40.492
Derivative Finanzinstrumente	5B	10.385	2.355	16.236
Leasingverbindlichkeiten	3A	466	-	-
Passive latente Steuern		221.571	219.808	249.114
		<b>1.574.317</b>	<b>1.589.013</b>	<b>1.897.902</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Commercial Papers		-	249.000	-
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	4E	34.267	30.889	17.064
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	4F	1.535	331	1.535
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		15.098	15.726	18.497
Sonstige Verbindlichkeiten		41.375	34.559	37.790
Leasingverbindlichkeiten	3A	721	-	-
Derivative Finanzinstrumente	5B	103	90	103
Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen	7A	432.908	-	-
		<b>526.007</b>	<b>330.595</b>	<b>74.989</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>4.587.554</b>	<b>3.933.749</b>	<b>4.170.173</b>

CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Ran Laufer

CHIEF FINANCIAL OFFICER



Eyal Merdler

Genehmigt am: 12. November 2019

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

# Verkürzte Konzernzwischen-gewinn- und -verlustrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
		30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
Umsatzerlöse	6A	119.625	115.833	39.929	42.445	154.853
Betriebskosten	6B	(32.573)	(31.605)	(11.002)	(12.739)	(41.996)
<b>Bruttoergebnis vom Umsatz</b>		<b>87.052</b>	<b>84.228</b>	<b>28.927</b>	<b>29.706</b>	<b>112.857</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		(14.666)	(11.543)	(5.487)	(4.604)	(18.451)
Sonstige Aufwendungen	7A	(10.815)	-	(10.815)	-	-
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien	7A	342.766	197.785	84.037	(1.246)	404.936
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>404.337</b>	<b>270.470</b>	<b>96.662</b>	<b>23.856</b>	<b>499.342</b>
Finanzerträge		6.561	965	174	262	1.399
Finanzaufwendungen		(23.983)	(21.090)	(8.832)	(6.939)	(32.915)
<b>Finanzergebnis</b>	6C	<b>(17.422)</b>	<b>(20.125)</b>	<b>(8.658)</b>	<b>(6.677)</b>	<b>(31.516)</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>386.915</b>	<b>250.345</b>	<b>88.004</b>	<b>17.179</b>	<b>467.826</b>
Ertragsteueraufwand		(58.843)	(39.368)	(13.653)	(2.489)	(70.362)
<b>Periodenergebnis</b>		<b>328.072</b>	<b>210.977</b>	<b>74.351</b>	<b>14.690</b>	<b>397.464</b>
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis		323.646	204.151	74.064	14.605	386.964
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Ergebnis		4.426	6.826	287	85	10.500
<b>Periodenergebnis</b>		<b>328.072</b>	<b>210.977</b>	<b>74.351</b>	<b>14.690</b>	<b>397.464</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		<b>7,33</b>	<b>4,63</b>	<b>1,68</b>	<b>0,33</b>	<b>8,77</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		<b>6,85</b>	<b>4,63</b>	<b>1,59</b>	<b>0,33</b>	<b>8,77</b>

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

# Verkürzte Konzernzwischen-gesamt-ergebnisrechnung

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
<b>Periodenergebnis</b>	<b>328.072</b>	<b>210.977</b>	<b>74.351</b>	<b>14.690</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	(673)	530	(17)	420	200
Darauf entfallende Steuern	106	(85)	3	(66)	(33)
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>(566)</b>	<b>455</b>	<b>(14)</b>	<b>354</b>	<b>177</b>
<b>Sonstiges Ergebnis für die Periode</b>	<b>327.506</b>	<b>211.432</b>	<b>74.337</b>	<b>15.044</b>	<b>397.641</b>
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Gesamtergebnis	323.080	204.606	74.050	14.959	387.141
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Gesamtergebnis	4.426	6.826	287	85	10.500
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>	<b>327.506</b>	<b>211.432</b>	<b>74.337</b>	<b>15.044</b>	<b>397.641</b>

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

# Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäfts-jahr bis zum
		30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>						
Periodenergebnis		328.072	210.977	74.351	14.690	397.464
Abzüglich:						
Abschreibungen		1.065	337	318	113	527
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien	4A, 7A	(342.766)	(197.785)	(84.037)	1.246	(404.936)
Finanzergebnis	6C	17.422	20.125	8.658	6.677	31.516
Ertragsteueraufwand		58.843	39.368	13.653	2.489	70.362
Anteilsbasierte Vergütung		358	415	95	138	546
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(1.904)	(1.068)	(484)	658	(1.624)
Veränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen		(2.887)	(2.013) <sup>(*)</sup>	(246)	(547) <sup>(*)</sup>	(3.320)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		(536)	2.313	(2.557)	1.322	(2.926)
Veränderung der sonstigen Forderungen		(2.408)	(1.052)	(1.475)	(1.451)	2.427
Veränderung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien		7.146	10.622	2.298	4.963	13.585
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		(1.714)	68	536	1.693	4.623
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		8.925	(1.509)	8.730	(1.901)	(156)
Gezahlte Ertragsteuern		(7.087)	(1.928)	(495)	(1.122)	(4.155)
<b>Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>62.529</b>	<b>78.870</b>	<b>19.345</b>	<b>51.368</b>	<b>103.933</b>
<b>Cashflows aus Investitionstätigkeit</b>						
Erwerb von/Modernisierungsinvestitionen in Anlageimmobilien	4A	(42.436)	(101.216)	(11.079)	(28.146)	(117.118)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien		-	(1.900)	-	(1.900)	-

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäfts-jahr bis zum
		30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
Erwerb von Sachanlagen		(2.719)	(517)	(271)	(152)	(1.182)
Zinseinnahmen		20	121	14	74	143
Erwerb von Tochtergesellschaften ohne deren Zahlungsmittel		-	(197.605)	-	(774)	(216.685)
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		226	205 <sup>(*)</sup>	8	405 <sup>(*)</sup>	808
<b>Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit</b>		<b>(44.909)</b>	<b>(302.925)</b>	<b>(11.328)</b>	<b>(31.040)</b>	<b>(334.034)</b>
<b>Cashflows aus Finanzierungstätigkeit</b>						
Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen, netto	4D	-	-	-	-	163.740
Erhaltene langfristige Darlehen	4E	79.427	7.695	-	-	121.637
Tilgung der langfristigen Darlehen	4E	(13.173)	(73.645)	(5.079)	(57.795)	(93.283)
Erlöse aus der Begebung von Commercial Papers		-	534.000	-	294.000	673.000
Rückzahlung von Commercial Papers		-	(285.000)	-	(205.000)	(673.000)
Tilgung der kurzfristigen Darlehen	4E	-	(2.300)	(30.000)	-	(2.300)
Im Voraus fällige für Kreditfazilitäten gezahlte Gebühren		(443)	(1.236)	(138)	(143)	(1.377)
Gezahlte Zinsen		(20.561)	(19.865)	(11.251)	(10.663)	(24.873)
Ausgleichszahlungen für sonstige Finanzverbindlichkeiten	4F	-	(537)	-	-	(537)
Zahlung von Leasingverbindlichkeiten		(551)	-	(193)	-	-
Zahlungen aus der Abwicklung von derivativen Finanzinstrumenten		-	(10)	-	-	(10)
Ausgeschüttete Dividende	4C	(33.098)	(26.460)	-	-	(26.460)
<b>Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>11.601</b>	<b>132.642</b>	<b>(46.661)</b>	<b>20.399</b>	<b>136.537</b>
<b>Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Berichtsperiode</b>		<b>29.221</b>	<b>(89.400)</b>	<b>(38.644)</b>	<b>18.874</b>	<b>(93.564)</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Periode</b>		<b>27.965</b>	<b>121.530</b>	<b>95.830</b>	<b>13.256</b>	<b>121.530</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode</b>		<b>57.186</b>	<b>32.130</b>	<b>57.186</b>	<b>32.130</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 9-Monatszeitraum bis zum 30. Sept. 2019 (ungeprüft)

In TEUR	Aktien- kapital	Emissi- onsagio	Hedging- Rück- lagen	Kapitalrück- lage aus Transak- tionen mit beherr- schendem Aktionär	Gewinn- rücklagen	Gesamt	Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
<b>Stand zum 1. Januar 2019</b>	<b>55</b>	<b>499.209</b>	<b>(859)</b>	<b>325.736</b>	<b>1.326.538</b>	<b>2.150.679</b>	<b>46.603</b>	<b>2.197.282</b>
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>								
Periodenergebnis	-	-	-	-	323.646	323.646	4.426	328.072
Sonstiges Gesamtergebnis, nach Steuern	-	-	(566)	-	-	(566)	-	(566)
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(566)</b>	<b>-</b>	<b>323.646</b>	<b>323.080</b>	<b>4.426</b>	<b>327.506</b>
<b>Direkt im Eigenkapi- tal erfasste Transak- tionen mit Inhabern</b>								
Ausgabe von Stam- maktien, netto (siehe Anhang Ziffer 4C)	(*)	1.399	-	-	(1.399)	-	-	-
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 4F)	-	-	-	(4.819)	-	(4.819)	-	(4.819)
Ausgeschüttete Divi- dende (siehe Anhang Ziffer 4C)	-	-	-	-	(33.098)	(33.098)	-	(33.098)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	358	358	-	358
<b>Stand zum 30. Sept. 2019</b>	<b>55</b>	<b>500.608</b>	<b>(1.424)</b>	<b>320.917</b>	<b>1.616.045</b>	<b>2.436.201</b>	<b>51.029</b>	<b>2.487.230</b>

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

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

Für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. Sept. 2018 (ungeprüft)

In TEUR	Aktien- kapital	Emissi- onsagio	Hedging- Rück- lagen	Kapitalrück- lage aus Transak- tionen mit beherr- schendem Aktionär	Gewinn- rücklagen	Gesamt	Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
<b>Stand zum 1. Januar 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 für die Periode</b>								
Periodenergebnis	-	-	-	-	204.151	204.151	6.826	210.977
Sonstiges Gesamtergebnis, nach Steuern	-	-	455	-	-	455	-	455
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>455</b>	<b>-</b>	<b>204.151</b>	<b>204.606</b>	<b>6.826</b>	<b>211.432</b>
<b>Direkt im Eigenkapi- tal erfasste Transak- tionen mit Inhabern</b>								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 4F)	-	-	-	(2.739)	-	(2.739)	-	(2.739)
Ausgeschüttete Dividende	-	-	-	-	(26.460)	(26.460)	-	(26.460)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	415	415	-	415
<b>Stand zum 30. Sept. 2018</b>	<b>55</b>	<b>498.607</b>	<b>(581)</b>	<b>328.935</b>	<b>1.144.196</b>	<b>1.971.212</b>	<b>42.929</b>	<b>2.014.141</b>

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

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

In TEUR	Aktienkapital	Emissionsagio	Hedging-Rücklagen	Kapitalrücklage aus Transaktionen mit beherrschendem Aktionär	Gewinnrücklagen	Gesamt	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 1. Juli 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>
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>								
Periodenergebnis	-	-	-	-	74.064	74.064	287	74.351
Sonstiges Gesamtergebnis, nach Steuern	-	-	(14)	-	-	(14)	-	(14)
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(14)</b>	<b>-</b>	<b>74.064</b>	<b>74.050</b>	<b>287</b>	<b>74.337</b>
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern</b>								
Ausgabe von Stammaktien, netto (siehe Anhang Ziffer 4C)	(*)	1.399	-	-	(1.399)	-	-	-
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 4F)	-	-	-	(473)	-	(473)	-	(473)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	95	95	-	95
<b>Stand zum 30. Sept. 2019</b>	<b>55</b>	<b>500.608</b>	<b>(1.424)</b>	<b>320.917</b>	<b>1.616.045</b>	<b>2.436.201</b>	<b>51.029</b>	<b>2.487.230</b>

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

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

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

In TEUR	Aktienkapital	Emissionsagio	Hedging-Rücklagen	Kapitalrücklage aus Transaktionen mit beherrschendem Aktionär	Gewinnrücklagen	Gesamt	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 1. Juli 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>
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>								
Periodenergebnis	-	-	-	-	14.605	14.605	85	14.690
Sonstiges Gesamtergebnis, nach Steuern	-	-	354	-	-	354	-	354
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>354</b>	<b>-</b>	<b>14.605</b>	<b>14.959</b>	<b>85</b>	<b>15.044</b>
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern</b>								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 4F)	-	-	-	(311)	-	(311)	-	(311)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	138	138	-	138
<b>Stand zum 30. Sept. 2018</b>	<b>55</b>	<b>498.607</b>	<b>(581)</b>	<b>328.935</b>	<b>1.144.196</b>	<b>1.971.212</b>	<b>42.929</b>	<b>2.014.141</b>

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

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

In TEUR	Aktienkapital	Emissionsagio	Hedging-Rücklagen	Kapitalrücklage aus Transaktionen mit beherrschendem Aktionär	Gewinnrücklagen	Gesamt	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 1. Januar 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 Gesamtergebnis im Berichtsjahr, 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 Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern</b>								
Ausgabe von Stammaktien (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.

In den verkürzten Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft zum 30. September 2019 für den an diesem Datum endenden 9- und 3-Monatszeitraum mit einbezogen sind 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 *Zwischenberichter-*

*stattung*, 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 12. November 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 zugrundeliegenden 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 1.553 TEUR und eine Leasingverbindlichkeit in Höhe von 1.553 TEUR für Leasingverhältnisse, die zuvor als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft waren.

Zum 30. September 2019 beliefen sich die Nutzungsrechte auf 1.025 TEUR und die Leasingverbindlichkeit auf 1.187 TEUR. Auch erfasste der Konzern im Rahmen von IFRS 16 für diese Leasingverhältnisse Abschreibungen und Zinsaufwendungen anstatt der zuvor erfassten Aufwendungen für Operating-Leasingverhältnisse. In dem am 30. September 2019 endenden 9-Monatszeitraum erfasste der Konzern für diese Leasingverhältnisse 528 TEUR Abschreibungen und 185 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. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
<b>Stand zum 1. Januar</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	–	87.150	87.150
Modernisierungsinvestitionen	42.373	36.807	51.562
Umgliederung von Anlageimmobilien in Sachanlagen (1)	(5.100)	–	–
Umgliederung von Anlageimmobilien in als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Veräußerungsgruppen (siehe Anhang Ziffer 7A)	(920.000)	–	–
Wertberichtigungen	342.766	197.785	404.936
<b>Summe</b>	<b>3.504.062</b>	<b>3.802.448</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 Zeitwertberechnungsme-

thoden jedes Jahr zum 30. Juni und 31. Dezember detailliert bewertet. Der Zeitwert der Anlageimmobilien zum 30. September 2019 wurde, basierend auf den Bewertungen zum 30. Juni 2019, durch den Bewertungsexperten CBRE ermittelt, der über die erforderliche fachliche Qualifikation sowie aktuelle Erfahrungen mit Standort und Art der Immobilien verfügt. Im Hinblick auf diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss wird die Angemessenheit der Bewertungen laufend überprüft. Nach Einschätzung des Unternehmens haben sich die

Parameter, die bei der Bewertung zum 30. Juni 2019 verwendet wurden, nicht wesentlich geändert. Siehe Anhang Ziffer 7A für Veränderungen der Zeitwerte von Anlageimmobilien aufgrund der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten langfristigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von Veräußerungsgruppen im dritten Quartal.

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

Die erwarteten Nettozahlungsmittel werden durch Anwendung von risikobereinigten Abzinsungssätzen diskontiert. Neben anderen Faktoren berücksichtigt der Abzinsungssatz die Gebäudequalität und die Lage (Toplage bzw. B-Lage), die Mieterbonität und die Mietbedingungen.

Die gegenwärtige durchschnittliche Kapitalisierungsrate beträgt 2,6 % und wurde als Quotient aus dem Nettobetriebsergebnis (NOI) für den letzten Monat der Berichtsperiode auf annualisierter Basis und dem beizulegenden Zeitwert ermittelt (zum 30. September 2018: 2,9 % und zum 31. Dezember 2018: 2,8 %).

Im Oktober 2019 beschloss der Berliner Senat unter der regierenden Koalition einen Gesetzentwurf zum Einfrieren der bestehenden und zukünftigen Mieten für bestehende Wohnimmobilien in Berlin (davon ausgenommen ist geförderter und neu gebauter Wohnraum) für einen Zeitraum von 5 Jahren, den sogenannten Berliner Mietendeckel.

Aus Sicht des Bewertungsunternehmens CBRE ist es zum 30. September 2019 ungewiss, in welcher Form der Berliner Mietendeckel tatsächlich umgesetzt wird. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind die wirtschaftlichen und rechtlichen Auswirkungen des Berliner Mietendeckels noch nicht absehbar. CBRE führt an, dass die Marktstimmung unter den Direktinvestoren zurzeit auf keinen Preisverfall schließen lässt. Zudem kündigte CBRE an, die Preisentwicklung bei aktuellen Transaktionen weiterhin zu beobachten, was für die Bewertung zum 31. Dezember 2019 von Belang sein wird. Bisher hat CBRE keine Veränderungen an den Cashflows im

DCF-Modell vorgenommen, da es hierfür noch keinen bestehenden Rechtsrahmen gibt. Das Unternehmen erstellte darüber hinaus eine Studie auf Basis der vom Landesbewertungsausschuss zur Verfügung gestellten realisierten Transaktionspreise und geforderten Preise für Mehrfamilienhäuser in Berlin. Ein Vergleich der Zahlen für Juli bis Oktober 2019 mit der ersten Jahreshälfte 2019 zeigt, dass beide Datenquellen trotz des angekündigten Mietendeckels auf stabile bis leicht steigende Preise schließen lassen. Das Bewertungsunternehmen erklärte jedoch auch, dass die Investoren vorsichtiger geworden sind und Transaktionen teilweise zurückgestellt werden. Der Diskontierungs- und der Kapitalisierungszinssatz sind daher zum Datum der Genehmigung dieses Abschlusses stabil.

## B. Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien

Im 9-Monatszeitraum bis zum 30. September 2019 veräußerte der Konzern 49 Eigentumswohnungseinheiten für eine Gegenleistung von insgesamt 12,1 Millionen EUR (während der ersten neun Monate 2018: 50 Einheiten für 16,2 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.

(1) Am 5. Juli 2019 gab die Gesellschaft im Rahmen der langfristigen variablen Vergütung (LTI) unentgeltlich 63.850 nennwertlose Aktien an Rabin Savion (den ehemaligen CEO), Florian Goldgruber (den ehemaligen CFO) und Eyal Horn (den ehemaligen COO) aus.

## D. Unternehmens- und Wandelanleihen

Zum 20. Juli 2017 platzierte die Gesellschaft unbesicherte, fest verzinsliche Unternehmensanleihen mit einem Gesamt-

nennbetrag 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 Finanzverschulden), die unverzüglich nach der effektiven Aufnahme solcher zusätzlicher Finanzschulden (unter Berücksichtigung der Reinerlöse einer solchen Aufnahme) den folgenden Prüfungen nicht standhalten: (i) Beleihungsquote (Loan-to-Value Ratio, LTV)  $\leq 60$  %, (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. September 2019 kommt der Konzern 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. September 2019 belief sich der durchschnittliche effektive Zinssatz der sonstigen Darlehen und Ausleihungen unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix auf 1,8 % pro Jahr (zum 30. September 2018: 1,8 % und zum 31. Dezember 2018: 1,8 %). Die durchschnittliche Laufzeit der sonstigen Darlehen und Ausleihungen ist 4,4 Jahre (zum 30. September 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. September 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 zahlenden Gebühren wurden unter dem Rechnungsabgrenzungsposten in der verkürzten Konzernzwischenbilanz erfasst und werden über vier Jahre abgeschrieben. Am 30. Januar 2019 übte der Konzern eine 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 im Juli 2019 zurückgezahlt. Zum Zeitpunkt der Freigabe dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses hat der Konzern die revolvingende Kreditfazilität nicht in Anspruch genommen.

## 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. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 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	43.542	37.429	38.726
<b>Summe</b>	<b>46.843</b>	<b>38.545</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. September 2019 (ungeprüft)		30. September 2018 (ungeprüft)		31. Dezember 2018 (geprüft)	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Unternehmensanleihen	397.302	402.380	396.806	389.188	396.899	375.992
Wandelanleihen	155.805	172.348	-	-	154.252	156.387
Commercial Papers	-	-	249.000	249.000	-	-
Variabel verzinsliche Darlehen und Ausleihungen <sup>(*)</sup>	76.066	79.013	75.178	76.859	76.895	79.207
Fest verzinsliche Darlehen und Ausleihungen <sup>(*)</sup>	701.678	714.754	887.541	887.845	981.078	1.002.513
<b>Summe</b>	<b>1.330.851</b>	<b>1.368.495</b>	<b>1.608.525</b>	<b>1.602.892</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. September 2019 (ungeprüft)		30. September 2018 (ungeprüft)		31. Dezember 2018 (geprüft)	
	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (1)	-	6.628	-	6.203	-	6.615
Derivative Finanzverbindlichkeiten (2)	10.385	-	2.445	-	16.339	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten (3)	-	45.311	-	38.545	-	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 ermittelt, 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 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
Nettomietträge	101.727	94.637	34.278	33.050	127.982
Verkauf von Eigentumswohnungen	12.131	16.249	3.796	7.807	20.265
Erträge aus Gebäudediensten	5.767	4.947	1.855	1.588	6.606
<b>Summe</b>	<b>119.625</b>	<b>115.833</b>	<b>39.929</b>	<b>42.445</b>	<b>154.853</b>

### B. Betriebskosten

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen	9.551	7.037	3.214	2.535	10.320
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	1.461	976	690	390	1.843
Verkauf von Eigentumswohnungen – Kosten	8.670	12.701	2.637	5.681	15.817
Immobilienbetrieb und -instandhaltung	12.891	10.891	4.461	4.133	14.016
<b>Summe</b>	<b>32.573</b>	<b>31.605</b>	<b>11.002</b>	<b>12.739</b>	<b>41.996</b>

## C. Finanzergebnis

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
Zinsen für Anleihen	7.985	4.893	2.678	1.638	6.927
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Komponente der Wandelanleihe	(6.528)	-	(160)	-	3.896
Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen	14.310	14.607	4.966	4.844	19.214
Einmalige Refinanzierungsaufwendungen	-	440	-	-	613
Sonstige Nettofinanzaufwendungen (-erträge)	1.655	185	1.174	195	866
<b>Summe</b>	<b>17.422</b>	<b>20.125</b>	<b>8.658</b>	<b>6.677</b>	<b>31.516</b>

## Ziffer 7 - Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte langfristige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von Veräußerungsgruppen

Am 26. September 2019 verkündete die Gesellschaft den Abschluss eines Aktienkaufvertrags über den Verkauf von 100 % der Anteile an bestimmten Tochtergesellschaften, die 23 Immobilien mit insgesamt ca. 5.900 Wohneinheiten halten. Der Verkaufspreis der Anteile beläuft sich auf 920 Millionen EUR; dieser Betrag enthält Verbindlichkeiten der verkauften Gesellschaften in Höhe von ca. 350 Millionen EUR. Die Gesellschaft erfasste aufgrund dieser Transaktion eine positive Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der Anlageimmobilien von 84 Millionen EUR. Die Immobilien befinden sich in Spandau und Reinickendorf im Westen und im Norden von Berlin und wurden zumeist im Jahr 2015 erworben. Die Gesellschaft hat Transaktionskosten, darunter Maklergebühren, Boni und mit dem Verkauf verbundene Dienstleistungen, in Höhe von insgesamt 10,8 Millionen EUR erfasst.

### A. Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von Veräußerungsgruppen

#### Vermögenswerte von als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen

In TEUR	30. Sept. 2019 (ungeprüft)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente und eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel	4.302
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.720
Anlageimmobilien	920.000
<b>Summe</b>	<b>929.022</b>

**Verbindlichkeiten von als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen**

In TEUR	30. Sept 2019 (ungeprüft)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.758
Darlehen und Ausleihungen	348.052
Passive latente Steuern	78.098
<b>Summe</b>	<b>432.908</b>

**B. Im Konzerngesamtergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen**

Der Konzern hat keine Erträge und Aufwendungen, die direkt im Konzerngesamtergebnis erfasst werden und sich auf die langfristigen Vermögenswerte oder Veräußerungsgruppen beziehen, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden.

**Ziffer 8 - Segmentberichterstattung**

Die Grundlage für die Unterteilung der Segmente und die Bewertungsgrundlagen für die Ergebnisse der Segmente entsprechen den in Anhang Ziffer 25 in Bezug auf die operativen Segmente im Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2018 dargestellten Grundlagen.

**A. Angaben zu berichtspflichtigen Segmenten**

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

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. Sept. 2019 (ungeprüft)		
	Wohn- immobilien- Management	Privatisierung	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	107.059	435	107.494
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	12.131	12.131
<b>Konsolidierte Umsatzerlöse</b>	<b>107.059</b>	<b>12.566</b>	<b>119.625</b>
<b>Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments</b>	<b>83.206</b>	<b>3.846</b>	<b>87.052</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(14.666)
Sonstige Aufwendungen			(10.815)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			342.766
Finanzerträge			33
Finanzaufwendungen			(17.455)
<b>Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern</b>			<b>386.915</b>
Ertragsteueraufwand			(58.843)

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. Sept. 2018 (ungeprüft)		
	Wohn- immobilien- Management	Privatisierung	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	98.916	668	99.584
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	16.249	16.249
<b>Konsolidierte Umsatzerlöse</b>	<b>98.916</b>	<b>16.917</b>	<b>115.833</b>
<b>Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments</b>	<b>80.213</b>	<b>4.015</b>	<b>84.228</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(11.543)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			197.785
Finanzerträge			965
Finanzaufwendungen			(21.090)
<b>Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern</b>			<b>250.345</b>
Ertragsteueraufwand			(39.368)

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Sept. 2019 (ungeprüft)		
	Wohn- immobilien- Management	Privatisierung	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	35.990	143	36.133
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	3.796	3.796
<b>Konsolidierte Umsatzerlöse</b>	<b>35.990</b>	<b>3.939</b>	<b>39.929</b>
<b>Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments</b>	<b>27.631</b>	<b>1.296</b>	<b>28.927</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(5.487)
Sonstige Aufwendungen			(10.815)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			84.037
Finanzerträge			174
Finanzaufwendungen			(8.832)
<b>Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern</b>			<b>88.004</b>
Ertragsteueraufwand			(13.653)

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

In TEUR	Wohn- immobilien- Management	Privatisierung	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	34.432	206	34.638
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	7.807	7.807
<b>Konsolidierte Umsatzerlöse</b>	<b>34.432</b>	<b>8.013</b>	<b>42.445</b>
<b>Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments</b>	<b>27.433</b>	<b>2.273</b>	<b>29.706</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(4.604)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			(1.246)
Finanzerträge			262
Finanzaufwendungen			(6.939)
<b>Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern</b>			<b>17.179</b>
Ertragsteueraufwand			(2.489)

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

In TEUR	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>Bruttoergebnis 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 Ertragsteuern</b>			<b>467.826</b>
Ertragsteueraufwand			(70.362)

## Ziffer 9 - Weitere Offenlegungen

**A.** Der Vertrag von Rabin Savion als Chief Executive Officer (CEO) lief am 22. Juli 2019 aus. Die Gesellschaft und Herr Savion einigten sich einvernehmlich darauf, 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 zahlte die Gesellschaft Herrn Savion einen Betrag in Höhe von 645 TEUR aus. Der verbleibende Teil der Abfindung ist in zwölf gleichen monatlichen Raten zahlbar. Am 5. Juli 2019 gab die Gesellschaft im Rahmen des LTI-Plans außerdem 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

# 9 Monats- Finanzbericht

2019

FINANZ-  
KALENDER &  
IMPRESSUM

4

BERLINS  
INSIDERS

# Finanzkalender **20**

<b>18. März 2020</b> <hr/> Veröffentlichung Geschäftsbericht 2019	<b>20. Mai 2020</b> <hr/> Veröffentlichung Dreimonats- Finanzbericht (Q1 2020)	<b>10. Juni 2020</b> <hr/> Jahreshaupt- versammlung 2020
<b>12. August 2020</b> <hr/> Veröffentlichung Halbjahres- Finanzbericht (Q2 2020)	<b>11. November 2020</b> <hr/> Veröffentlichung Neunmonats- Finanzbericht (Q3 2020)	

## 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

—  
Neunmonats-  
Finanzbericht

2019

# COLORS OF BERLIN

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

AUSSTELLUNG →

ADO

ADO Properties S.A.

18 Helenhaff  
1736 Senningerberg  
Grand Duchy of Luxembourg

T +352 278 456 710  
F +352 203 015 00  
E [ir@ado.properties](mailto:ir@ado.properties)  
W [www.ado.properties](http://www.ado.properties)

UOB