



GESCHÄFTS
BERICHT
2015

BERLIN **INSIDER**

KENN ZAHLEN 2015

GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

In TEUR	15	14
	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2015	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2014
Erträge aus Vermietung	65.799	33.719
EBITDA aus Vermietung	48.492	24.584
EBITDA-Marge	78,6%	76,9%
EBITDA gesamt	49.975	24.682
FFO 1 aus Vermietung	30.714	13.529
AFFO aus Vermietung	26.652	10.080
FFO 2 aus Vermietung	32.197	13.627

7,3%

flächenbereinigtes
Mietwachstum

BILANZ

In TEUR	15	14
	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Summe Aktiva	1.670.148	800.795
Loan-to-Value (LTV)	43,6%	54,4%
EPRA-NAV	843.621	354.779
EPRA-NAV (in EUR je Aktie)	24,10	14,19

WEITERE KENNZAHLEN

Wohnimmobilien	15	14
	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Gewichtete monatliche Ø-Miete (EUR/m ²)	5,82	5,92
Gesamt leerstandsquote	4,0%	4,8%
Anzahl der Einheiten	14.856	6.596
Mietwachstum	7,3%	8,0%

ADO PROPERTIES S.A.

ist das einzige im Prime Standard gelistete Immobilienunternehmen, das sich ausschließlich auf Wohnraum in der Bundeshauptstadt Berlin konzentriert. Wir sind überzeugt, dass uns die Konzentration auf nur eine Stadt, die in unseren Augen noch immer am Anfang ihrer Entwicklung steht, einen klaren Wettbewerbsvorteil verschafft. Denn indem wir uns rund um die Uhr intensiv mit Berlin beschäftigen, nehmen wir selbst kleinste Veränderungen wahr, und das jeden Tag.

Unser Portfolio umfasst über 15.700 Einheiten, und obwohl wir Größe durchaus für wichtig halten, sind wir der Auffassung, dass Qualität am meisten zählt. Wir haben im vergangenen Jahr flächenbereinigtes Mietwachstum von 7,3 Prozent erzielt und rechnen auch für die Zukunft mit überdurchschnittlichen Wachstumsraten. Dieses Ergebnis veranschaulicht die Effizienz unserer skalierbaren und integrierten Management-Plattform und positioniert uns als eine der führenden deutschen Wohnimmobilien-gesellschaften.

Mit unserer voll integrierten internen Management-Plattform führen wir unser komplettes Asset- und Portfolio-, Objekt-, Bau- und Facility-Management durch und verwalten zudem unser gesamtes Privatisierungsgeschäft. Dabei besteht unser Ziel darin, Shareholder Value zu schaffen, indem wir unser Portfolio kontinuierlich verbessern und effizient managen, Wachstumschancen konsequent wahrnehmen und durch die Privatisierung von Wohneinheiten verborgenes Wertpotenzial freisetzen. Vor allem aber sorgen wir durch die Steigerung des Qualitätsstandards unserer Objekte dafür, dass Berlin noch lebenswerter wird.

BER

LIN

ADO
PROPERTIES
S.A.

SIDER

ADO PROPERTIES

- 4 Brief des Management Teams
- 6 **LET'S GET INSIDE**
- 34 Brief des Verwaltungsrats
- 36 Investor Relations
- 38 Corporate Governance-Bericht

IN H A L T

KONZERN LAGE BERICHT

- 46 Grundlagen des Konzerns
- 55 Wirtschaftsbericht
- 61 Nachtragsbericht
- 61 Prognosebericht
- 62 Risikobericht
- 64 Gesetzlich erforderliche Angaben zum Ergebnis
- 65 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

KONZERN ABSCHLUSS

- 68 Konzernbilanz
- 70 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 71 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 72 Konzernkapitalflussrechnung
- 74 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 76 Konzernanhang
- 124 Bericht des Abschlussprüfers

JAHRES ABSCHLUSS

- 128 Bilanz
- 130 Gewinn- und Verlustrechnung
- 131 Anhang zum Jahresabschluss
- 154 Bericht des Abschlussprüfers
- 156 **LET'S GO BERLIN**
Finanzkalender & Impressum

16

SPANDAU Berühmt für seine Zitadelle, die 10.000 Fledermäusen ein Winterquartier bietet



BERLINER ORIGINALE

24

LICHTENBERG Entdecken Sie Berlins zweiten Zoo im Schlosspark Friedrichsfelde



10

KREUZKÖLLN Das Beste aus zwei Welten: Kreuzberg und Neukölln



BER LIN SIDER

20

TIERGARTEN Der Stadtteil mit den meisten Sehenswürdigkeiten in Berlin – von Alex bis Zoo



28

CHARLOTTENBURG Beste Aussichten – vom Funkturm, Teufelsberg oder Europa-Center



ZEHN JAHRE HANDS-ON- MANAGEMENT



DAS MANAGEMENT
TEAM

V.i.n.r.: Rabin Savion,
Eyal Horn, Yaron Zaltsman

SEHR GEEHRTE LESER,

Bevor wir einen kurzen Überblick über die vergangenen 12 Monate präsentieren, möchten wir einen Blick nach vorne werfen. Das Jahr 2016 ist für uns ein ganz besonderes Jahr, weil wir das 10-jährige Bestehen unseres Unternehmens feiern. Ein weiterer Meilenstein, auf den wir stolz sein können.

in den letzten Monaten haben wir alle eine ausgeprägte Marktvolatilität erlebt. Diese erhöhte Unsicherheit veranlasst Investoren dazu, einen sicheren Hafen zu suchen und nach klar definierten und fokussierten Strategien Ausschau zu halten. Mit seiner kontinuierlich steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, seinem enormen Zuwanderungsanstieg und seiner Dynamik entspricht der Berliner Wohnungsmarkt genau diesen Anforderungen – und wir sind bestens positioniert, um das Wachstumspotenzial der deutschen Hauptstadt voll auszuschöpfen. Wir sind die BERLINSIDER: das einzige im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notierte Unternehmen, das sich ausschließlich auf Berlin konzentriert.

Als BERLINSIDER sind wir hervorragend gerüstet, um vielversprechende Akquisitionsmöglichkeiten zu identifizieren, weil wir die verschiedenen Dynamiken in jedem Bezirk am besten kennen. Unser Fokus liegt ausschließlich auf Berlin, weil der Wohnungsmarkt an diesem Standort unserer Meinung nach seinen Höhepunkt noch lange nicht erreicht hat und auch weiterhin zusätzliches Wachstum und Wertsteigerungen erwarten lässt. Dennoch braucht es in Zeiten wie diesen einen Spezialisten und echten BERLINSIDER, um diese Wertsteigerungen durch eine ausgezeichnete interne Management-Plattform zu realisieren, und nicht durch steigende Kaufpreise, die sinkende Renditen nach sich ziehen (Yield Compression). Unser Ansatz der gezielten Modernisierungsinvestitionen, wie auch die daraus über die Jahre erwirtschafteten konstanten Erträge sind innerhalb der Branche einzigartig. Das ist der Grund, warum wir uns selbst als Immobilienexperten und nicht als Finanzakteure sehen.

Im Geschäftsjahr 2015 haben wir hervorragendes flächenbereinigtes Mietwachstum von 7,3 Prozent erzielt. Die hauptsächlichen Treiber dieses Wachstums sind der unverändert hohe Zustrom von jungen Leuten in die faszinierende Metropole Berlin, die Qualität unseres Portfolios und die Umsetzung von zielgerichteten Modernisierungsinvestitionen in Kombination mit unserem proaktiven Management-Ansatz. Die kürzlich gesetzlich verankerte Mietpreibremse wirkt sich dabei nur marginal auf unsere Mieten aus Neuverträgen aus: die spannende Metropole Berlin ist gefragt, und wo der Bedarf an Wohnraum steigt, da steigen auch die Mieten.

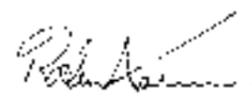
Im Jahr 2015 haben wir die Anzahl unserer Einheiten um 125 Prozent gesteigert, zusätzliche Mitarbeiter eingestellt, die ADO-Aktie an der Frankfurter Wertpapierbörse platziert und sind in die FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index-Familie sowie den SDAX der Deutschen Börse aufgenommen worden. Außerdem haben wir unser Privatisierungsgeschäft ausgebaut, unsere Fremdkapitalkosten gesenkt und alle angestrebten Ziele erreicht.

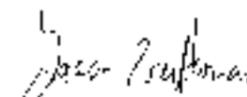
In Anbetracht dieser soliden Erfolge blicken wir sehr optimistisch auf unser 10-jähriges Jubiläum in 2016, in dem wir nicht nur unser zehnjähriges Bestehen feiern, sondern darüber hinaus unser Portfolio ohne qualitative Abstriche durch gezieltere Akquisitionen weiter ausbauen möchten. Hierbei konzentrieren wir uns vor allem auf Gebäude mit großem Aufholpotenzial an vielversprechenden Mikrostandorten in ganz Berlin. Wir werden durch zusätzliche Mieterhöhungen weiteres Umsatzwachstum erzielen, dabei unsere FFO-Renditen durch Refinanzierung alter Darlehen steigern und natürlich auch weiterhin Mehrwert für unsere Investoren, Kunden und Mitarbeiter schaffen.

Wir möchten diese Gelegenheit nutzen, um Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung zu danken. Wir freuen uns darauf, diese Reise zusammen mit Ihnen fortzusetzen, und sind zuversichtlich, dass wir gemeinsam neue Gipfel erklimmen werden. Berlin hat seinen Höhepunkt noch nicht erreicht – und auch wir haben noch viel vor.

21. März 2016

Mit herzlichen Grüßen


RABIN SAVION
Chief Executive Officer


YARON ZALTSMAN
Chief Financial Officer


EYAL HORN
Chief Operating Officer

5 SEHR
UNTERSCHIEDLICHE
GEGENDEN

7 Mieter, 3 Wohnungen,
3 Gewerbeinheiten, 3 Ausländer,
4 Deutsche, 2 Hunde und nur
1 waschechte Berlinerin
Das ist Berlin.

LET'S
GET
INSIDE
WIR BLICKEN
HINTER DIE KULISSEN
UND TREFFEN
EINIGE

unserer Mieter, die uns in
ihren eigenen Worten
erzählen, was Berlin und
insbesondere ihre Viertel
so großartig macht.

BEGLEITEN SIE UNS
auf unserem Streifzug
durch Berlin



YOUR KEY TO BERLIN

STARTKLAR?
Na dann los!

VON SPANDAU IM WESTEN BIS LICHTENBERG IM OSTEN:

Unsere exklusiven Insider-Stories verraten Ihnen,
welche verborgenen Schätze Berlin zu bieten hat,
wo Sie in Kreuzkölln einen gesunden Snack bekommen
(und wo genau Kreuzkölln liegt), was die
natürliche Schönheit der Stadt ausmacht, wo Sie in
Charlottenburg ein Café mit eigenem Bioladen finden,
und wo Sie nach einem Ausflug ins
Berliner Nachtleben schnellstens Ihr
Outfit reinigen lassen können...



DER HIPSTER TREFFPUNKT

RAU UND RUPPIG
TRIFFT
COOL UND TRENDY





166

WESERSTRASSE
// NEUKÖLLN

LET'S
GET
INSIDE



H

„HALLO, ICH BIN SUSIE AUS DETROIT, Michigan, in den Vereinigten Staaten. Ich bin 1999 nach Berlin gezogen. Aus Liebe. Während meiner Zeit in New York lernte ich einen Deutschen kennen und fing an, ihn hier zu besuchen. Zuerst immer ein paar Wochen, dann mehrere Monate am Stück, bis ich schließlich erkannte, dass es in Berlin viel schöner ist als in New York. Also ließ ich mich hier nieder und gründete mein eigenes Catering-Unternehmen. Dieser Laden ist ein Nebenprodukt meiner Catering-Firma und dient gewissermaßen als Schaukasten meines Angebots, mit vielen gesunden Snacks für jeden Geschmack. Damit schein ich einen praktischen Bedarf an Convenience-Food zu decken, das gesund ist und mit Liebe zubereitet wurde. Außerdem sind es immer Gerichte, die ich echt leidenschaftlich gern koche und selber esse. Als ich meinen Laden aufgemacht habe, hat ADO mich und meine Ideen wirklich sehr unterstützt. So habe ich nicht nur einen fairen Vertrag bekommen, sondern auch Unterstützung für die Renovierung und Dekoration. Unsere ersten Gäste hatten wir vor einem Jahr, aber ich selbst lebe schon seit sieben Jahren auf der anderen Straßenseite. Und eine Neuköllnerin bin ich seit 2001. Damals schien der Hermannplatz (die Grenze zwischen Kreuzberg und Neukölln) das Ende des Universums zu sein.

Am Anfang hatte ich keine Ahnung, wo ich gelandet war. Aber ich verliebte mich in meine Wohnung und begann dann, das Viertel zu erkunden. Es erinnerte mich an New York, vor allem an Gegenden wie Brooklyn, wo es unglaublich viel Platz gibt, und so verliebte ich mich irgendwann auch in Neukölln. Ich habe viele Veränderungen in dieser Gegend gesehen, vor allem Gentrifizierung. Insgesamt denke ich, dass dieser Prozess ein normaler Teil der Entwicklung in einer gesunden, blühenden Stadt ist. Ich komme ja ursprünglich aus Detroit, wo genau das Gegenteil passiert ist. Dann sind viele Künstler nach Neukölln gekommen, neue Bars wurden eröffnet, gefolgt von Restaurants und Geschäften. Meine Straßenecke hat sich in den letzten Jahren sehr positiv verändert, aber nicht so schnell, wie ein Stück weiter die Straße entlang in Kreuzkölln, was sich in einem unglaublichen Tempo entwickelt.

Ich bin sehr glücklich hier, viele meiner Freunde leben ebenfalls nur ein paar Blocks entfernt und einige meiner Lieblingsrestaurants befinden sich genau in dieser Straße. Unsere Kunden kaufen auch in den anderen kleinen Geschäften in dieser Gegend ein, und umgekehrt. Es gibt ein echtes Gemeinschaftsgefühl hier, und ich kann sagen, dass ich einen guten Kontakt zu meinen Nachbarn habe. Letzten Sommer war zum Beispiel das Ende unserer Straße wegen Bauarbeiten blockiert, wodurch eine Art Platz entstand, der nicht befahren werden konnte. An einem perfekten, heißen Tag im Juli haben wir uns dann mit den Eigentümern einer Bar an der Straßenecke zusammengetan und dort eine spontane Open-Air-Party veranstaltet.



NEUKÖLLN IST MIT EINEM ALTERSDURCHSCHNITT VON 36,3 JAHREN EINER DER JÜNGSTEN BERLINER BEZIRKE. DIES SPIEGELT SICH AUCH IN DEN ZAHLLOSEN CAFÉS, BARS UND RESTAURANTS WIDER, DIE PLÖTZLICH ÜBERALL ENTSTEHEN UND EINHEIMISCHE WIE TOURISTEN ANZIEHEN.

Sie brachten einen Plattenspieler und Musik mit, ich hatte Essen zum Grillen dabei und andere Nachbarn stellten Tische, Stühle und eine Tischtennisplatte auf. Wir hatten auch einen Wasserschlauch, mit dem die Kinder spielen konnten. Das war wirklich etwas ganz Besonderes. Ich liebe Berlin sehr, und obwohl sich Vieles verändert hat, hat es niemals seinen besonderen Charme verloren. Berlin hat für jeden etwas zu bieten: die Kunstszene, die Museen, die kleinen Stadtviertel und Läden, und natürlich die Geschichte der Stadt. Ich würde mich aber nicht als Berlinerin bezeichnen. Das dürfen nur die Leute, die hier geboren wurden, und ich respektiere das. Wenn mich jemand fragt, woher ich komme, dann sage ich, dass ich aus Detroit stamme. Aber ich bin sehr glücklich hier und freue mich immer darauf zurückzukommen. Das weiß ich, weil ich immer ein ganz besonderes Gefühl empfinde, wenn ich beim Landeanflug auf Tegel die Terrakotta-Dächer aus dem Flugzeugfenster sehe.“

BEREITS 2006 haben wir unsere ersten Objekte in Neukölln erworben. Das war im Jahr unserer Firmengründung und entsprach genau unserer Philosophie, ein Portfolio mit Altbaugebäuden aus der Zeit um 1900 in der Innenstadt aufzubauen. Unser Team, damals selbst gerade erst in Berlin angekommen, war vor diesem Stadtteil gewarnt worden und hatte viele Gerüchte über die Kriminalität in der Gegend gehört. Doch als wir uns mit eigenen Augen davon überzeugten, erlebten wir Neukölln ganz im Gegenteil als pulsierend, dynamisch, farbenfroh und voller Leben. Wir erkannten darin ein wirklich einzigartiges Viertel, das aufgrund seiner Nähe zu anderen trendigen Gegenden voller Chancen und zukünftigem Potenzial steckte. Also begannen wir, vor allem im nördlichen Teil Neuköllns in Objekte zu investieren. Dieser Schritt hat sich als besonders vorausschauend erwiesen: Die Gegend trägt heute den Spitznamen „Kreuzkölln“, weil sie praktisch nicht mehr vom benachbarten Kreuzberg zu unterscheiden ist.

01 02 ETWAS FÜR JEDEN GESCHMACK

Gute, gesunde und günstige Gerichte, frisch zubereitet zum vor Ort Genießen oder Mitnehmen

03 DEN WEG IN DIE WESERSTRASSE ABSOLUT WERT

Leckere Kuchen und Kekse, die gut zu dem frisch gebrühten Kaffee passen

04 05 HERZLICH WILLKOMMEN

Susie und ihr Team schaffen eine gemütliche Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt

BERLIN
HAT EINEN
BESONDEREN
CHARME

EINE GEBÜRTIGE
DETROITERIN
VERLIEBT SICH IN EINEN
ORT, DER AUF KEINER
LANDKARTE
STEHT

DER ORT, AN DEM ALLES BEGANN

WIE EIN NEULING ZUM BERLINER WURDE

LET'S GET INSIDE

01 HUNDELIEBE

Julian kann seinen Hund mit an seinen nahegelegenen Arbeitsplatz nehmen, wo Winnie die Aufmerksamkeit von Kollegen und Kunden gleichermaßen genießt

02 HINTERHOF-OASE

Obwohl das Gebäude an einer Hauptverkehrsstraße liegt, ist der zur Rückseite in der Kreuzbergstraße gelegene Hinterhof überraschend ruhig und im Sommer ein Treffpunkt für die Bewohner

03 04 GUTER GESCHMACK KOMMT NIE AUS DER MODE

Als Art Director hat Julian ein Auge für gutes Design, und seine Wohnung ist geschmackvoll mit sorgfältig ausgewählten Retro-Möbeln eingerichtet

DAS GEBÄUDE an der Ecke Gneisenaustraße und Zossener Straße war eine unserer ersten Akquisitionen. Hier hat für ADO alles begonnen, und deshalb wird dieses Gebäude immer einen ganz besonderen Platz in unserem Herzen haben. Wir haben sogar schon Kaufangebote aus genau diesem Grund abgelehnt. Unser Team wusste von Anfang an, dass Kreuzberg schon damals hip und cool war, erkannte aber auch, dass sich dieser Trend fortsetzen würde. Wir wollten in Bezirke investieren, die das „nächste große Ding“ werden würden. Und um das zu beurteilen, muss man sich einfach intensiv mit einer Stadt beschäftigen. Vor allem in Vierteln wie Kreuzberg kann der Wert und Status einer Gegend von einer Straße zur nächsten grundverschieden sein. Nur als echte Insider können wir über dieses Wissen verfügen und entsprechend investieren – in die richtigen Objekte und auf die richtige Art und Weise. ♦



AUFGRUND DER SCHWEREN BOMBENSCHÄDEN IM 2. WELTKRIEG FINDET MAN IN KREUZBERG HEUTE NEBEN ALTBAUTEN AUS DER GRÜNDERZEIT PREISGEKRÖHNT ARCHITEKTUR AUS DEN ACHTZIGERN.

„**ICH HEISSE JULIAN** und lebe seit viereinhalb Jahren in Berlin; zuerst in Neukölln, dann in Schöneberg, und seit knapp über einem Jahr hier in Kreuzberg. Schöneberg ist ziemlich bürgerlich, das Gegenteil von Neukölln, und ich finde, Kreuzberg liegt irgendwo dazwischen: Es gibt ruhige Gegenden genauso wie Orte, die sehr belebt sind und wo immer viel los ist.

Ich bin aus einer Kleinstadt in der Nähe von Bremen nach Berlin gezogen, da einige meiner früheren Schulfreunde, mein Zwillingbruder und meine Schwester bereits hier lebten und Berlin bei meiner Suche nach einer Stelle als Web-Entwickler ganz oben auf meiner Liste stand. Tatsächlich fand ich schon nach kurzer Zeit eine Stelle bei einer Agentur direkt um die Ecke am Mehringdamm und lebte mich schnell in Berlin ein. Alles hat genauso geklappt, wie ich es mir erhofft habe. Zum einen lernte ich gleich am Anfang eine tolle Frau kennen, obwohl ich so schnell absolut nicht damit gerechnet hatte. Zum anderen empfand ich Berlin bei früheren Aufenthalten immer als viel zu groß und chaotisch. Aber seit ich hier lebe und die Stadt besser kennengelernt habe, empfinde ich sie jetzt sogar als klein. Das liegt daran, dass sie in verschiedene Bezirke unterteilt ist und jeder seinen eigenen Kiez, sein eigenes Viertel, hat.

In meiner Gegend ist es sehr ruhig, aber nur ein paar Straßen entfernt liegt die Bergmannstraße, die immer voller Menschen ist, weil sie heutzutage bestimmt in jedem Reiseführer empfohlen wird. Obwohl ich mir diese Gegend ausgesucht habe und das Leben in Kreuzberg sehr genieße, bin ich trotzdem oft in anderen Vierteln unterwegs. Ich finde es ganz sinnvoll, sich in drei oder vier Stadtteilen gut auszukennen. Ich bin meistens in Neukölln und Kreuzberg, und manchmal auch in Tempelhof. Es ist also kein Zufall, dass ich gerade hierher gezogen bin. Ich mag Neukölln wegen seiner einfachen, aber trotzdem angenehmen Atmosphäre. Kreuzberg dagegen ist der Stadtteil, von dem aus ich immer losziehe und wo ich in Konzerte oder ins Theater gehe.

Ich hatte großes Glück, eine Wohnung in diesem Haus zu bekommen. Trotz seiner Lage direkt an einer großen Straße ist es extrem ruhig. Das hat mich wirklich überrascht, als ich hierher gezogen bin. Dieses Gebäude ist etwas ganz Besonderes. Ich habe großartige Nachbarn: Gleich in der ersten Woche kamen Leute, um mich im Haus zu begrüßen. So etwas habe ich noch nie erlebt, und in einer großen Stadt wie Berlin hätte ich es auch nicht erwartet. Man sagt ja, in Berlin seien die Menschen so unfreundlich und Nachbarn würden einander nicht kennen. Aber das ist hier ganz und gar nicht der Fall. Wir grüßen uns alle und sitzen im Sommer auf den Bänken unten im Hof. Wir grillen dort auch gemeinsam und einmal im Jahr veranstalten wir einen Flohmarkt.

Obwohl ich für Leute, die hier geboren wurden, niemals ein echter Berliner sein werde, fühle ich mich inzwischen schon als einer. Nach vier Jahren ist Berlin einfach der Ort, an dem ich mich zu Hause fühle.“ ♦



22

KREUZBERGSTRASSE // KREUZBERG

GO WEST

SPANDAU WAR
SCHON IMMER
ETWAS BESONDERES



SPANDAU

4

OBSTALLEE
// SPANDAU



01



02



BEKANNTERMASSEN HAT BERLIN ZWAR MEHR BRÜCKEN ALS VENEDIG, ABER WAS VIELE NICHT WISSEN: 11 DAVON SIND IN SPANDAU ÜBER DER HAVEL ZU FINDEN. SO WIE DIE EISWERDER-BRÜCKE IM BILD.

“**ICH BIN KONSTANTINOS** und kam 1965 aus Griechenland nach Deutschland. Eigentlich hatte ich geplant, drei Jahre hier zu bleiben, aber die drei Jahre sind wohl noch nicht vorbei. Ich lernte Barbara hier kennen, und wir sind nun seit 44 Jahren verheiratet. Wir haben Zwillingstöchter, eine lebt in Berlin, die andere in Köln. Das ist der Hauptgrund, warum wir nach Berlin gekommen sind. 1999 sind wir für 12 Jahre nach Griechenland gezogen und haben jeweils acht Monate im Jahr am Mittelmeer und den Rest des Jahres in Deutschland verbracht. Seit 2012 machen wir es genau andersherum. Nachdem wir uns entschieden hatten, mehr Zeit in Berlin zu verbringen, haben wir nach einer Wohnung gesucht. Diese hier haben wir dann sehr schnell gefunden. Uns gefiel sie wegen der Lage, und weil sie in einer der oberen Etagen liegt. Da hat man einen tollen Blick nach Süden. An richtig klaren Tagen können wir fast bis nach Griechenland sehen...

Wir fühlen uns wohl in Spandau. Genau in diesem Haus mietete ich für die wenigen Monate im Jahr, in denen ich in Berlin, genauer gesagt in Spandau, arbeitete, immer eine möblierte Wohnung. Als wir uns dann dazu entschieden, länger hier zu bleiben, suchte ich nach einer Wohnung für uns beide und hörte, dass im gleichen Gebäude eine leer stand. Wir bewarben uns und hatten Glück, sie zu bekommen. Wir fühlen uns in Berlin zu Hause, weil wir uns in dieser Wohnung wohlfühlen. Sie ist bezahlbar und hat für uns beide genau die richtige Größe. Unsere Tochter lebt mit unserem Enkelkind im Süden von Berlin, in Nikolassee.

Da Barbara sie zweimal in der Woche besucht, haben wir überlegt, in diese Gegend zu ziehen. Aber wir haben uns dagegen entschieden, denn dort lebt man wie auf dem Land. Wir haben hier alles, was wir brauchen – also bleiben wir hier.“

“Ich bin Barbara und komme ursprünglich aus dem Rheinland. Dort lernte ich Konstantinos kennen. Er studierte in Krefeld, wo ich als Lehrerin gearbeitet habe, und als er sein zweites Studium in Berlin anfang, sind wir zusammen hierhin gezogen. Zuerst haben wir mit unseren beiden Kindern in einem Haus in Buckow gewohnt, dann sind wir nach Wilmersdorf im Stadtzentrum gezogen. Insgesamt haben wir fast unser ganzes Leben in Berlin verbracht, und ich finde, es ist eine wunderbare Stadt. Ich habe schon immer gesagt: Berlin ist die einzige deutsche Stadt, in der ich leben könnte – sie ist einfach die schönste. Sie hat alles. Damals in Wilmersdorf erschien uns Spandau fast wie ein eigenes Dorf, das eigentlich gar nicht zu Berlin gehört. Seitdem wir hier wohnen, finde ich es einfach nur toll. Hier gibt es alle Geschäfte, die ich brauche, meine Ärzte sind fußläufig erreichbar, der Bus hält genau vor dem Haus, der Flughafen ist bequem zu erreichen und man findet sogar einen Parkplatz, wenn wir abends nach Hause kommen. Ich bin ein Spandauer.

Natürlich sind wir beide Berliner. Berlin ist sehr liberal, jeder kann hier so sein, wie er möchte. Mehr als in jeder anderen Stadt in Deutschland. Auch wenn Millionen Menschen hier leben, in deinem Kiez oder deinem Viertel siehst du doch immer wieder die gleichen Gesichter. Und Berlin ist nach wie vor eine spannende Stadt. Nach dem Fall der Mauer waren wir oft im früheren Ostteil Berlins, der damals neu und faszinierend war. Bis heute sind wir gerne dort – vor allem in Mitte mit seinem besonderen Flair. Unsere Gäste, vor allem diejenigen aus Griechenland, möchten immer das neue Zentrum von Berlin sehen. Das zeigen wir ihnen natürlich gerne. Aber wir haben auch das Bedürfnis, ihnen die vielen Grünflächen Berlins zu zeigen, zwölfmal so viele wie in Athen, beispielsweise. Wir sind stolz auf Berlin – es ist eine besondere Stadt, eine wunderbare Stadt. ♥

LET'S
GET
INSIDE



03



04

DA vornehmlich junge Familien nach Berlin ziehen, rückt die Suche nach bezahlbarem, aber hochwertigem Wohnraum in dieser boomenden Weltstadt die Bezirke rund um die zentralen Lagen stärker in den Fokus.

Die Stadtteile Reinickendorf und Spandau, in denen sich die Wohnungen unseres Carlos-Portfolios befinden, passen perfekt in diese Strategie. Unsere Bereitschaft, in den kommenden 5 Jahren insgesamt 36 Mio. EUR zu investieren, zeigt, dass wir an die Immobilien in den Randlagen und die Zukunft von Berlin glauben. Zudem dokumentiert es, dass wir dem Standort treu bleiben. ♥

01 02 ANGEBOT TRIFFT NACHFRAGE

Während die Mieten in den Innenstadtlagen steigen, bieten die Häuser in der Obstallee bezahlbaren Wohnraum

03 TRAUMHAFTER WEITBLICK AN KLAREN TAGEN

Für das Ehepaar ist Berlin – und Spandau – längst zum Zuhause geworden, aber der traumhafte Blick aus ihrem Fenster erinnert sie regelmäßig an den fernen Süden

04 LACHEN UND LIEBEN

Auch nach 44 Jahren Ehe lacht Barbara noch über Konstantinos Witze

19
ICH BIN EIN SPANDAUER
WIE EIN DEUTSCH-GRIECHISCHES EHEPAAR SEINE NICHE GEFUNDEN HAT

ZWEI BIS ZOO

NUR ZWEI
STATIONEN
AB KÜDAMM



TIERGARTEN

BERLIN HAT ALLES, WAS MAN BRAUCHT – UND MEHR

EIN TÜRKISCHER,
GESCHÄFTSMANN ERKLÄRT,
WARUM ER EINFACH
HIER BLEIBEN MUSS

LET'S
GET
INSIDE

ICH BIN YASIN, AUS DER TÜRKEI. Ich bin in Bremen geboren, aber mein Vater nahm nach seiner Pensionierung 1982 die gesamte Familie mit in die Türkei. Ich traf dort vor 20 Jahren meine Frau und zog fünf Jahre später mit ihr nach Berlin. Sie ist hier geboren, und für sie war es wie eine Rückkehr in ihre Heimat. Ich hatte in der Türkei Elektrotechnik studiert, aber mein Abschluss wurde hier nicht anerkannt. So kam ich zu meinem eigenen Reinigungsunternehmen, das ich seit 12 Jahren führe. Ich hatte mehrere Filialen, aber nun habe ich nur noch diese hier, und ich bin der älteste Mieter im Gebäude.

Diesen Laden habe ich wegen seiner zentralen Lage übernommen, da hier mehr los ist als anderswo und mehr Kunden zu erwarten sind. Meine Wohnung ist auch nur 800 Meter vom Geschäft entfernt, in der Nähe des Amtsgerichts Tiergarten. Genauer gesagt, liegt meine Wohnung in Moabit, und wir sind gerade in Tiergarten. Ich lebe nun seit 13 Jahren in diesem Stadtteil. Als ich hierher kam, wollten nur wenige Menschen hier wohnen. Das Viertel war nichts Besonderes. Es gab viele Arbeitslose, wenige Touristen, und die Gegend war alt und heruntergekommen. Tatsächlich haben sie den Park gegenüber erst letztes Jahr neu hergerichtet. Vor zehn Jahren waren die beiden Seiten dieser Straße grundverschieden: die gegenüber war schön und diese hier in einem richtig schlechten Zustand. Jetzt gleichen sie sich allmählich einander an. Ich bemerke das an den Kunden, die zu mir ins Geschäft kommen. Die Folge ist, dass die Mieten gestiegen sind – aber das ist in Berlin überall so.

Die meisten Menschen in diesem Viertel kennen mich und mein Geschäft. In diesem Laden gibt es seit 70 Jahren eine Reinigung, daher kennt mich die ältere Generation. Aber vielleicht sollte ich etwas Werbung machen, um mich bei den Jüngeren und Zugezogenen bekannt zu machen. Das neue Einkaufszentrum direkt nebenan wird mir hoffentlich ein paar neue Kunden bringen, wenn es eröffnet. Ich genieße den engen Kontakt mit meinen Nachbarn und kann gut und gerne drei Stunden lang mit meinen Kunden quatschen, wenn ich nichts Besseres zu tun habe. Ich kenne praktisch alle anderen Läden samt ihrer Inhaber in dieser Straße, und wir tauschen häufig Neuigkeiten aus und reden übers Geschäft. Das kann in einem Restaurant oder Café sein oder beim Einkaufen.

Ich war schon in fast allen Ländern Europas, einschließlich Skandinavien, und auch in Afrika, aber eigentlich muss man die Stadt gar nicht verlassen. Berlin ist wirklich multikulturell: Man sieht hier Menschen aus allen Teilen der Welt. Wenn sie in mein Geschäft kommen, unterhalte ich mich sehr gerne mit ihnen. Berlin ist auch sicher, und die Leute sind sauber und ordentlich. Das ist ein großer Vorteil. Außerdem gibt mir die Stadt ein Gefühl von Freiheit, das nicht überall zu finden ist.

Ich bin ein Berliner! Das Leben macht Spaß hier, und ich bin froh, hier zu sein. Bei uns gibt es ein Sprichwort, das in etwa so lautet: „Gehe dorthin, wo du Arbeit findest – das ist dein Zuhause.“ Berlin ist meine Stadt und mein Zuhause. Und da meine Frau Berlinerin ist, bin auch ich ein Berliner. ♥



AUF IHREN 1.800 METERN LÄNGE KANN DIE TURMSTRASSE STOLZE ARCHITEKTUR-HIGHLIGHTS AUFWEISEN – WIE DAS AMTSGERICHT TIERGARTEN UND DAS KRANKENHAUS MOABIT.

01 02 GUTE GESCHÄFTE

Dank der hohen Kundenfrequenz hat das fünfköpfige Team immer gut zu tun und muss viele Kleidungsstücke noch am gleichen Tag fertig haben

03 TRADITIONELLE WERTE

Diese chemische Reinigung hat seit 70 Jahren Bestand und bereits eine ganze Generation bedient

04 SERVICE AUS LEIDENSCHAFT

Inhaber Yasin begrüßt alle Kunden vorn am Tresen und ist immer für eine Plauderei zu haben – so lange die Leute wollen

DER NUR ZWEI U-Bahn-Stationen vom berühmten Ku'damm entfernte Stadtteil Tiergarten wurde jahrelang vollkommen übersehen. Aber nicht von uns. Bereits 2006, als andere dort lediglich ein Zuwandererviertel sahen, erkannte unser Team bereits die Veränderungen, die dieses Viertel heute etwa bei Künstlern so beliebt machen. Nachdem wir uns die lokalen Baugenehmigungen näher angesehen und von dem geplanten Einkaufszentrum erfahren hatten, waren wir überzeugt, dass die Gegend um die Turmstraße sehr vielversprechend war. Das neue Shoppingcenter wird gerade auf dem Nachbargrundstück gebaut. Durch den Ankauf früherer Gewerbeimmobilien, die wir in Wohnungen umgewandelt und dann neu vermietet haben, konnten wir in Tiergarten zudem einiges an bezahlbarem Wohnraum schaffen. Hierbei sind große, modern eingerichtete Altbauwohnungen entstanden, die Studenten angezogen haben und von diesen für Wohngemeinschaften genutzt werden. ♥



24

TURMSTRASSE
// TIERGARTEN



LICHTENBERG



VERSTECKTE

TÄTENDEN QUALITÄT

OFT UNTERSCHÄTZT UND ÜBERSEHEN,
DOCH EIN ZWEITER
BLICK LOHNT SICH

VERRÜCKT UND WIEKT IN BERLIN IN KLEIN

EINE ECHTE BERLINERIN ERKLÄRT, WARUM DIES DER BESTE ORT DER WELT IST

LET'S GET INSIDE

M

„MEIN NAME IST VANESSA, ich bin 21 Jahre alt und in Lichtenberg geboren. Aufgewachsen bin ich in Mahlsdorf im Osten Berlins, aber jetzt wohne ich wieder in Lichtenberg. Zurzeit mache ich eine Ausbildung zur Fachfrau für Bürokommunikation beim Bundesministerium der Justiz. Ich bin unter anderem deshalb zurück in diesen Stadtteil gezogen, weil ich von hier aus mit der U-Bahn oder S-Bahn schnell im Zentrum und bei der Arbeit bin. Ich vermisse das friedliche und ruhige Mahlsdorf, denn hier kann es schon manchmal ganz schön laut werden. Aber bei der Wahl des Wohnorts muss man ja immer ein paar Kompromisse machen.

Lichtenberg empfinde ich wie eine Miniaturausgabe von Berlin. Es gibt hier so viele unterschiedliche Menschen. Und wenn man von den Kochgerüchen im Treppenhaus ausgeht, muss aus fast jedem Land der Welt jemand hier leben! Und es ist immer gut, wenn verschiedene Kulturen aufeinander treffen. In diesem Haus wohnen viele Studenten, aber auch ältere Menschen. Die Nachbarn sind freundlich, und wir grüßen uns, wenn wir uns sehen. Die Leute halten mir die Tür auf, solche Dinge eben. Ich habe eine richtig gute Freundin hier im Haus, die auch einen Hund hat. Wir passen gegenseitig auf unsere Hunde auf, wenn eine von uns länger arbeiten muss und so.

Was ich an Berlin liebe, ist seine Vielfalt. Und alles ist leicht zu erreichen. Nicht, dass Berlin klein und alles direkt um die Ecke ist, aber man kommt schnell überall hin, wo man möchte. Berlin hat auch eine ganz besondere Atmosphäre. Ich weiß, dass viele das auch über andere Städte sagen, aber ich habe eine Stimmung wie hier noch nirgendwo empfunden. Da ich in Berlin aufgewachsen bin, kenne ich auch die „verborgenen Schätze“, die diese Stadt so attraktiv machen, während andere im Vergleich zu Stuttgart oder dergleichen nur eine große, schmutzige Stadt sehen. Die besonderen Orte sind für mich die Clubs in Friedrichshain, die Kulturszene um den Hackeschen Markt und der Monbijou-Park in Mitte – das heißt, eigentlich finde ich alle Spaziergänge am Flussufer in Mitte großartig, vor allem mit meinem Hund Daisy.

Natürlich bin ich eine Berlinerin. Ich fühle mich wohl hier und mag die Menschen, auch wenn sie ein bisschen anders als andere sind. Vor ungefähr drei Monaten, zum Beispiel, als ich gerade von einer Party kam und zu Fuß von der S-Bahn-Station Lichtenberg nach Hause lief, begegnete mir ein wildfremder Mensch. Wir tanzten kurz auf der Straße und dann ging wieder jeder seiner Wege. Verrückt! Oder es fragt mich jemand morgens, ob ich auf dem Weg zur Arbeit bin. Und wenn ich mit Ja antworte, dann wünscht mir die Person einen schönen Tag im Büro. Einfach nur so. Genau das ist Berlin. Es ist meine Heimatstadt und ich möchte nirgendwo anders sein.“ ♥

DAS ENDE DES 19. JAHRHUNDERTS ERBAUTE RATHAUS LICHTENBERG STEHT IN STARKEM KONTRAST ZU VIELEN ANGRENZENDEN MODERNEN GEBÄUDEN DER MÖLLENDORFSTRASSE.



01 02 ZUHAUSE IST'S AM SCHÖNSTEN

Die 21-jährige Mieterin freut sich, nach der Arbeit im Justizministerium nach Hause zu kommen

03 DER BESTE FREUND EINER FRAU

Vanessa zeigt Daisy auf ihren Spaziergängen am Flussufer ihre Lieblingsorte im Stadtzentrum

04 SO FERN UND DOCH SO NAH

Durch die direkte Nachbarschaft mit Friedrichshain ist der Stadtteil über öffentliche Verkehrsmittel gut an zentrale Sehenswürdigkeiten, wie den Alexanderplatz mit seinem berühmten Fernsehturm, angebunden

05 FRÜHER BERÜCHTIGT, HEUTE BELIEBT

Durch die umfassende Modernisierung und die neue Mieterstruktur hat sich die Immobilie in der Löwenberger Straße grundlegend verändert

ALS wir die Immobilie an der Löwenberger Straße 2013 von einem ehemaligen Popsänger kauften, hatte sie einen schlechten Ruf und war immer wieder in den Nachrichten – aus Gründen, die gar nicht der Wahrheit entsprachen. Wir erkannten die Notwendigkeit grundlegender Veränderungen und investierten daher massiv in das Gebäude, beispielsweise durch die Modernisierung der leerstehenden Wohnungen und den Aufbau eines eigenen Facility-Managements. Infolgedessen ist das Gebäude heute fast vollständig bezogen, nachdem es bei unserer Übernahme fast halb leer stand, und weist eine völlig neue Mieterstruktur auf. Auch hier haben wir uns einen Rohdiamanten mit viel Potenzial gesichert, der in einem aufstrebenden Viertel mit guter Verkehrsanbindung liegt, und damit nicht nur durch die angrenzende Lage an den Szenebezirk Friedrichshain viele Studenten anzieht. ♥

2

LÖWENBERGER STRASSE // LICHTENBERG



EIN BEZIRK

STETTINGEN SWANDEL

WAS AUCH IMMER
CHARLOTTENBURG DENKEN,
DANKEN SIE UM

SIE ÜBER
BURG DENKEN,
DANKEN SIE UM



CHARLOTTENBURG

28

SEELINGSTRASSE
//CHARLOTTENBURG

LET'S
GET
INSIDE



IN CHARLOTTENBURG BEFINDEN SICH EINIGE DER BEKANNTESTEN SEHENS- WÜRDIGKEITEN BERLINS, WIE DIE KAISER-WILHELM- GEDÄCHTNISKIRCHE UND DIE BELIEBTE EINKAUFMEILE KU'DAMM, DIREKT NEBEN NAGELNEUEN HOTELS, WIE DEM WALDORF-ASTORIA.



DIE IMMOBILIE in der Seelingstraße spiegelt perfekt unser Gespür für lokales Flair wider, wobei wir nicht nur das Gebäude im Blick haben, sondern auch den umliegenden Kiez. Das Objekt befindet sich in der Nähe von Schloss Charlottenburg mit seinem großen Park und nicht weit entfernt vom Lietzensee. Selbst in einem so traditionellen, etablierten und konservativen Stadtteil wie Charlottenburg kann die Gegend schon an der nächsten Ecke ganz anders aussehen. Wir haben es also nur unserer Erfahrung mit Mikrolagen zu verdanken, dass wir in dem Gebäude eine Chance gesehen und die Gelegenheit genutzt haben, es zu erwerben. Obwohl Charlottenburg schon immer ein attraktiver Stadtteil gewesen ist und das auch bleiben wird, erwarten wir weiteres Wachstum in dieser Gegend, eventuell sogar einen zukünftigen Bedarf an Eigentumswohnungen. Schließlich ist dieser Standort auch im Hinblick auf ein ausgeglichenes Portfolio wichtig für uns, denn – als BERLINSIDER – sollten wir Objekte in allen Stadtteilen halten. ♦

01 06 HISTORISCHE SCHÖNHIT

Auch wenn die Gegend um den Ku'damm in Charlottenburg Schauplatz einiger der modernsten Bauprojekte ist, wird die mehrere Jahrhunderte alte Architektur des Viertels nie in Vergessenheit geraten

02 04 05 UNSER TÄGLICHES BROT

Inhaberin Anette und ihr Team füllen die Regale mit zahlreichen Bioprodukten auf, die Anwohner in den Laden mit Café ziehen

03 DORFLEBEN

Mit seinen verschiedenen Gemeinschaftsprojekten ist die Seelingstraße ein Ort, an dem man sich trifft, entspannt und Ideen austauscht

M

„MEIN NAME IST ANETTE. Ich wohne in diesem Haus, seit ich 1983 von Frankfurt am Main nach Berlin gezogen bin und angefangen habe, in der Bäckerei zu arbeiten. Eine Bäckerei gibt es hier schon seit dem Bau des Gebäudes im Jahr 1890. Ab 1978 hat Brotgarten die Filiale übernommen. Deswegen hat es mich nach meiner Lehre in Hessen auch hierhin gezogen. Ich wollte Biobrot backen, und damals gab es nicht so viele Bäckereien mit Bioprodukten. Ganze drei in meiner Heimatregion. Brotgarten war eine der zehn Bäckereien mit Bioangebot in Berlin. Also bewarb ich mich und bekam den Job. Heute spielen wir in unserem Kiez eine wichtige Rolle als zentraler Ort für Einkäufe und als Treffpunkt. Wir haben Glück, dass wir einen breiten Bürgersteig und im Sommer den ganzen Tag Sonne haben. Dann stellen wir Tische und Stühle nach draußen. Eine unserer Kundinnen ist sogar extra in die Nähe des Ladens gezogen, um nicht jeden Tag so weit für ihr Brot fahren zu müssen.

Klar treffe ich fast alle meine Nachbarn, wenn sie in die Bäckerei kommen, und ich kenne jeden hier im Haus. Aber wenn man möchte, kann man auf der Straße ebenso gut neue Kontakte knüpfen. Im Viertel besteht ein starkes Gemeinschaftsgefühl, und es gibt ein paar lokale Projekte. Zum Beispiel den kleinen Hof mit Ziegen und Hühnern. So kommt es einem gar nicht vor, als würde man alleine in einer großen Stadt leben. Auch die verschiedenen Betriebe schließen sich hier zu Projekten zusammen. Zum Beispiel haben wir unsere eigene Lokalzeitung, eine Arbeitsgruppe „Verkehr“ und organisieren einen Flohmarkt sowie ein „Kiezfest“ im Sommer. Es ist friedlich hier und das mag ich. Aber auch wenn man ins Kino oder in die Disco gehen möchte, ist zum Beispiel der Ku'damm nicht weit weg.

Vorher dachte ich, ich könnte in jeder Stadt leben, aber mittlerweile genieße ich das Leben hier so sehr, dass ich mir nur Berlin vorstellen kann. Besonders schätze ich hier das Motto „leben und leben lassen“. Du kannst das sein und tun, was du möchtest, auch wenn es verrückt ist. Die Gegend hier ist wie ein Dorf in der Stadt. Daher komme ich manchmal wochenlang nicht aus meinem Kiez heraus. Aber wenn ich beispielsweise mal nach Mitte fahre, fühle ich mich wie ein Tourist und bin erstaunt, wie viele Galerien es gibt oder wie viele Theaterstücke man besuchen kann. Berlin bietet eine immense Vielfalt an kulturellen Events und es ist es ganz einfach, in das Stadtleben einzutauchen. So lange wie hier war ich noch nirgendwo, also bin ich wohl eine Berlinerin.“ ♦

LEBEN LEBEN UND LASSEN

ANETTE WOLLTE NUR BROT
EIGENTLICH NUR FAND
BACKEN, ABER FAND
ZU EINEM GANZ
NEUEN
LEBENSSTIL



LET'S GET FINANCIAL

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

2015 war für ADO Properties ein wegweisendes Jahr, denn mit der Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse im Juli geht unser Unternehmen einen Schritt weiter. Der Börsengang eröffnet uns den strategisch wichtigen Zugang zum Kapitalmarkt und ebnet den Weg für weiteres Wachstum. Dass wir inmitten der griechischen Schuldenkrise und der Turbulenzen an den Kapitalmärkten unseren Börsengang erfolgreich abschließen konnten, spricht für unsere solide Equity Story und unterstreicht die Stärke unseres Unternehmens. Bestätigt wird dies erneut durch die Entwicklung unseres Aktienkurses, der seit dem Börsengang bis Jahresende mit einem Plus von 32,5 Prozent abschließt.

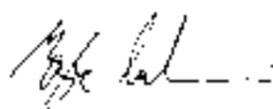
Seitdem haben wir unseren Expansionskurs fortgesetzt und konnten 1.250 Einheiten erwerben, für deren Finanzierung wir einen erheblichen Teil des Emissionserlöses aufgewendet haben. Die verbleibende Liquidität eröffnet uns Finanzierungsmöglichkeiten für weiteres Wachstum bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung unserer konservativen Finanzierungsstruktur.

Vor dem Hintergrund der 2015 erlassenen neuen Rechtsvorschriften ist der deutsche Wohnungsmarkt für Investoren nicht weniger komplex geworden. Umso wichtiger wird daher unser Fachwissen, wenn wir die Möglichkeiten, die dieser weiterhin sehr attraktive Markt bietet, nutzen möchten. Schon lange sind wir am Berliner Immobilienmarkt mit unseren Investitionen erfolgreich und können damit auf eine solide Basis bauen, die gute Renditen für unserer Aktionäre erzielt und gleichzeitig attraktive Produkte für unsere Kunden bietet, um uns deren Zufriedenheit und Loyalität zu sichern.

In den vergangenen Jahren haben sich einige Entwicklungen, wie beispielsweise die steigende Zahl der Zuwanderer, positiv auf den Berliner Immobilienmarkt und ADO ausgewirkt. Wir erwarten, dass sich dieser Trend fortsetzt. Wir befinden uns in einer optimalen Lage, diese Chancen zu ergreifen, was wir nicht zuletzt dem unermüdlichen Engagement unseres Managements und unserer Mitarbeiter zu verdanken haben. Denn nur durch ihre Unterstützung können wir unseren Investoren den Mehrwert und unseren Kunden den Service bieten, den sie erwarten.

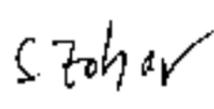
21. März 2016

Mit herzlichen Grüßen



MOSHE LAHMANI

Vorsitzender



SHLOMO ZOHAR

Stellvertretender Vorsitzender

0,35

EUR
anvisierte
Dividende je
Aktie

7,3 %

flächen-
bereinigtes
Miet-
wachstum

15.700
Einheiten

FOKUS
IST UNSERE
KERNKOMPETENZ



VERWALTUNGSRAT

V.l.n.r.:

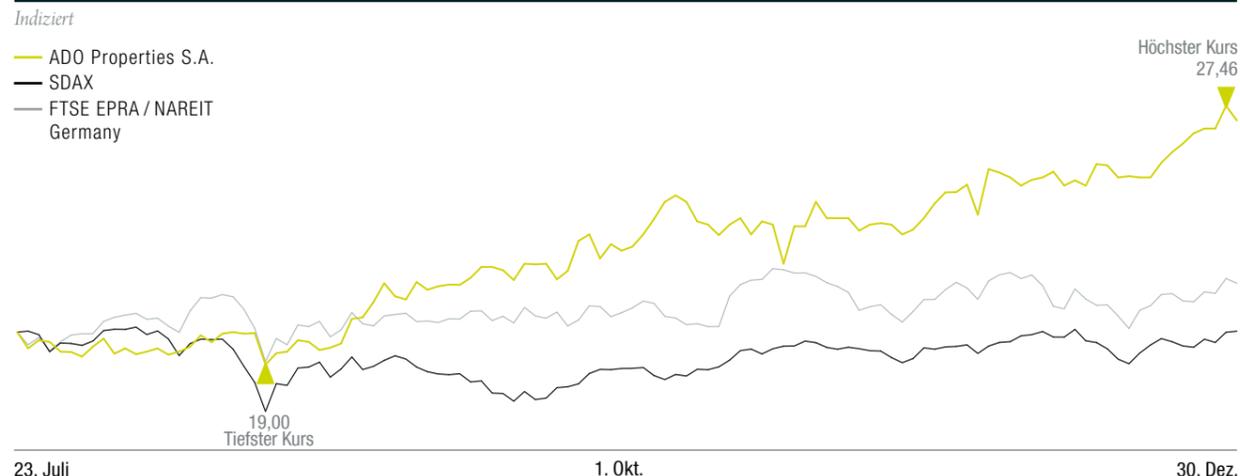
Moshe Lahmani, Shlomo Zohar

DER AKTIEN- MARKT UND DIE ADO-AKTIE

Seit dem 23. Juli 2015 wird die Aktie der ADO Properties S.A. an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Anleger können nun in eine Gesellschaft investieren, die sich ausschließlich auf einen der interessantesten und dynamischsten Immobilienmärkte in Deutschland konzentriert. ADO Properties hat seit dem Börsengang bis Ende 2015 positive Ergebnisse für die Aktionäre erwirtschaftet, und dies nicht nur mit einem Anstieg des Aktienkurses auf 26,50 EUR, was einem Zuwachs von 32,5 % entspricht, sondern auch mit einer deutlichen Outperformance gegenüber dem SDAX und dem FTSE EPRA/NAREIT Germany.

**LANGFRISTIGE
ANLAGE-
MÖGLICHKEIT
MIT STABILEN
ERTRÄGEN**

KURSENTWICKLUNG



DIE AKTIE: WICHTIGE MARKTDATEN

Die ADO-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. 2015 wurden die Aktien in einer Kursbandbreite zwischen 18,57 und 27,46 EUR gehandelt. Nach der Aufnahme der ADO in den SDAX der Deutschen Börse am 13. Oktober 2015, ist die Aktie nun in einem renommierten deutschen Auswahlindex und den wichtigen Immobilienindizes der EPRA-Indexfamilie gelistet.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Gesamtzahl der im Umlauf befindlichen Aktien beläuft sich nach dem Börsengang auf 35 Mio. Neben der ADO Group Ltd. als Mehrheitsaktionär mit einem Anteil von 37,0 % an der ADO Properties S.A., werden 63,0 % der Aktien im Streubesitz gehalten, hauptsächlich von institutionellen Investoren.

ANALYSTENCOVERAGERE

Die ADO-Aktie befindet sich aktuell in der Research-Coverage sechs verschiedener Analysten. Die Kursziele reichen von 27,00 EUR bis 32,00 EUR je Aktie mit einem durchschnittlichen Kursziel von 29,50 EUR.

INVESTOR RELATIONS-AKTIVITÄTEN

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

DIVIDENDENPOLITIK

ADO Properties plant, eine attraktive jährliche Dividende von 30 % bis 40 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO₁) auszuschütten. Für 2015 hat der Verwaltungsrat die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von insgesamt 12,25 Mio. EUR bzw. 0,35 EUR je Aktie unter dem Vorbehalt der Zustimmung der ordentlichen Hauptversammlung am 3. Mai 2016 empfohlen; dies entspricht 40 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO₁) von 2015.

AKTIENDATEN

1. Handelstag	23. Juli 2015
Zeichnungskurs	20,00 EUR
Kurs zum Ende 2015	26,50 EUR
Höchster Kurs 2015	27,46 EUR
Tiefster Kurs 2015	18,57 EUR
Gesamtzahl der Aktien	35,0 Mio.
ISIN	LU1250154413
WKN	A14U78
Symbol	ADJ
Gattung	Dematerialisierte Aktien
Streubesitz	63,0 %
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

CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT

ALLGEMEIN

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

Die Führungsgremien von ADO sind der Verwaltungsrat („Verwaltungsrat“) und die Hauptversammlung. Die Befugnisse dieser Führungsgremien sind im Gesetz vom 10. August 1915 über Handelsgesellschaften und in der Satzung der Gesellschaft festgelegt. Die Gesellschaft wird gemeinsam vom Verwaltungsrat und dem Senior Management Team des Unternehmens gemäß den in Luxemburg und Deutschland geltenden gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen geleitet. Die Pflichten, Verantwortlichkeiten und Arbeitsweisen des Verwaltungsrats sind in der Geschäftsordnung niedergelegt.

Der Verwaltungsrat besteht aus sieben Mitgliedern, die von der Hauptversammlung als Vertreter der Aktionäre gewählt sind. Vier Mitglieder des Verwaltungsrats (einschließlich des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden) sind Vertreter der ADO Group Ltd., dem größten Aktionär der Gesellschaft. Zwei Mitglieder des Verwaltungsrats sind unabhängige Mitglieder, und ein Mitglied des Verwaltungsrats fungiert gleichzeitig als CEO der Gesellschaft. Ihre Amtszeit beträgt nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und der Satzung vier Jahre. Der Verwaltungsrat legt gemeinsam mit dem Senior Management Team die strategische Ausrichtung der Gesellschaft fest und gewährleistet deren Umsetzung.

Das Senior Management Team der Gesellschaft umfasst den CEO, CFO und den COO und ist Teil des Managements der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften. Rabin Savion ist sowohl CEO der Gesellschaft als auch Mitglied des Verwaltungsrats.

AUSSCHÜSSE

Die Arbeit des Verwaltungsrats findet in Plenarsitzungen und Ausschüssen statt. Derzeit hat die Gesellschaft drei Ausschüsse gebildet: den Prüfungsausschuss, den Nominierungs- und Vergütungsausschuss sowie den Investitions- und Finanzierungsausschuss.

Prüfungsausschuss – Der Prüfungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat bei der Ausübung seiner Aufsichtspflicht in Bezug auf die Richtigkeit der Konzernabschlüsse und der Angemessenheit der internen Kontrollsysteme sowie bei der Aussprache von Empfehlungen für die Bestellung, Vergütung, Beauftragung und Überwachung und Prüfung der Unabhängigkeit der externen Abschlussprüfer. Darüber hinaus nimmt er andere durch geltende Gesetze und Vorschriften des regulierten Marktes oder der Märkte, in denen die Aktien notiert sind, auferlegte Aufgaben sowie sonstige dem Ausschuss anvertraute Aufgaben wahr. Der Prüfungsausschuss berichtet dem Verwaltungsrat regelmäßig über seine Aktivitäten.

Nominierungs- und Vergütungsausschuss – Zweck des Nominierungs- und Vergütungsausschusses ist die Überprüfung der Vergütungspolitik, die Abgabe von Empfehlungen bezüglich der Vergütung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und des Senior Managements sowie die Beratung zu Leistungs- und Bonussystemen. Des Weiteren unterstützt er den Verwaltungsrat bei Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Nominierung von Kandidaten für die Wahl in den Verwaltungsrat und die Ausschüsse. Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss entscheidet nach Bedarf über die Qualifikationen potenzieller Kandidaten und spricht gegenüber dem Verwaltungsrat Empfehlungen zu Kandidaten für die Wahl zu Mitgliedern des Verwaltungsrats durch die Hauptversammlung aus.

Investitions- und Finanzierungsausschuss – Der Investitions- und Finanzierungsausschuss beschließt über Akquisitionen und über die allgemeinen Richtlinien und Maßnahmen für die Umsetzung der Finanzstrategie, für finanzielle Risiken und das Kreditrisikomanagement. Der Investitions- und Finanzierungsausschuss prüft außerdem die Belastung von Vermögenswerten und leistet bei der Fremdkapitalaufnahme durch Mitglieder des Konzerns und bei der Gewährung von Sicherheiten, Gewährleistungen und Entschädigungen Unterstützung.

HAUPTVERSAMMLUNG

Die Hauptversammlung findet am Sitz der Gesellschaft in Luxemburg oder an einem anderen Ort in Luxemburg statt, der in der entsprechenden Einberufung der Hauptversammlung genannt ist. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung und die für die Versammlung erforderlichen Berichte und Dokumente werden auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht. Die Gesellschaft gewährleistet die Gleichbehandlung aller Aktionäre, die in Bezug auf die Teilnahme und Ausübung der Stimmrechte auf der Hauptversammlung gleichgestellt sind. Eine ordnungsgemäß zustande gekommene Hauptversammlung vertritt die Gesamtheit der Aktionäre der Gesellschaft. Die Hauptversammlung ist mit umfassenden Befugnissen ausgestattet, um alle Handlungen im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit des Unternehmens, die nicht dem Verwaltungsrat übertragen sind, anzuordnen, umzusetzen oder zu billigen.

Außerordentliche Hauptversammlungen können (im Gegensatz zur ordentlichen Hauptversammlung) so oft, wie es die Interessen des Unternehmens verlangen, einberufen und am Sitz der Gesellschaft in Luxemburg oder an einem anderen in der entsprechenden Einberufung der Hauptversammlung genannten Ort in Luxemburg abgehalten werden. Der Verwaltungsrat ist verpflichtet, eine außerordentliche Hauptversammlung einzuberufen, wenn eine Gruppe von Aktionären, die mindestens ein Zehntel der ausgegebenen und sich im Umlauf befindlichen Aktien repräsentieren, schriftlich die Einberufung einer Hauptversammlung unter Angabe der Tagesordnung der beantragten Hauptversammlung fordern.

Gemäß dem Gesetz vom 24. Mai 2011, dem luxemburgischen Gesetz über Aktionärsrechte, ist die Einberufung mindestens dreißig Tage vor dem Tag der Versammlung im Amtsblatt Luxemburgs (*Mémorial C. Recueil des Sociétés et Associations*) und in einer Luxemburger Zeitung sowie in Medien zu veröffentlichen, bei denen vernünftigerweise davon ausgegangen werden kann, dass sie die Informationen wirksam an die Öffentlichkeit im gesamten Europäischen Wirtschaftsraum weiterleiten, und die leicht und auf diskriminierungsfreier Grundlage zugänglich sind. Wird eine Hauptversammlung aufgrund mangelnder Beschlussfähigkeit vertagt, so reduziert sich die 30-tägige Frist auf 17 Tage, vorausgesetzt, die Vorschriften des luxemburgischen Gesetzes über Aktionärsrechte wurden eingehalten und kein neuer Punkt wurde auf die Tagesordnung gesetzt. Diese Einberufungen müssen unter anderem das genaue Datum und den Ort der Hauptversammlung und die vorgeschlagene Tagesordnung enthalten. Ebenso müssen sie die Bedingungen für die Teilnahme und Vertretung auf der Hauptversammlung festsetzen.

Gemäß dem luxemburgischen Gesetz über Aktionärsrechte haben Aktionäre, die einzeln oder zusammen mindestens 5 % des ausgegebenen Aktienkapitals der Gesellschaft halten, a) das Recht, Ergänzungen der Tagesordnung der Hauptversammlung vorzunehmen und b) Beschlussvorlagen zu Punkten einzubringen, die bereits auf der Tagesordnung der Hauptversammlung stehen oder ergänzend in sie aufgenommen werden. Diese Rechte werden durch schriftlichen Antrag durch die entsprechenden Aktionäre ausgeübt, der der Gesellschaft auf dem Postweg oder elektronisch übermittelt wird. Dem Antrag ist eine Begründung oder eine Vorlage für einen in der Hauptversammlung zu fassenden Beschluss beizufügen, und er muss die elektronische oder Postadresse enthalten, unter der die Gesellschaft den Eingang des Antrags bestätigen kann. Diese Anträge von Aktionären müssen spätestens am 22. Tag vor dem Datum der Hauptversammlung bei der Gesellschaft eingegangen sein.

Jeder Aktionär ist berechtigt, persönlich oder durch einen Bevollmächtigten an der Hauptversammlung teilzunehmen und die Stimmrechte gemäß der Satzung der Gesellschaft auszuüben. Jede Aktie (unter Ausschluss der von der Gesellschaft gehaltenen Aktien) gewährt dem Aktionär eine Stimme.

VERGÜTUNG

Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats wird von der Hauptversammlung festgelegt. Die zwei unabhängigen Mitglieder des Verwaltungsrats haben ein Anrecht auf 30.000 EUR und zusätzliche 1.500 EUR je Teilnahme an einer Sitzung des Verwaltungsrats oder eines Ausschusses. Der stellvertretende Vorsitzende hat ein Anrecht auf eine Gesamtvergütung von bis zu 500 TEUR, unter der Annahme einer hundertprozentigen Auszahlung der entsprechenden kurzfristigen und langfristigen Boni. Die anderen drei Mitglieder des Verwaltungsrats, die der ADO Group angehören, erhalten keinerlei Zahlungen. Rabin Savion erhält lediglich Vergütung für seine Führungsposition als CEO.

Allen Mitgliedern des Verwaltungsrats werden die angemessenen Auslagen zurückerstattet, die ihnen im Zusammenhang mit der Teilnahme an Sitzungen des Verwaltungsrats und der Ausschüsse entstanden sind. Die jeweilige Vergütung für Mitglieder des Verwaltungsrats wird anteilig für die Tage des entsprechenden Jahres gezahlt, an denen sie dem Verwaltungsrat angehörig waren, und für Ausschussmitglieder pro rata temporis auf der Grundlage der Sitzungen, an denen sie tatsächlich teilgenommen haben. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Mitglieder des Verwaltungsrats und des Senior Managements in eine D&O-Gruppenversicherung (Directors-and-Officers-Versicherung) eingebunden. Die Gesellschaft hat Mitgliedern des Verwaltungsrats keine Vorschüsse oder Darlehen gewährt.

Das Vergütungssystem für das Senior Management und den stellvertretenden Vorsitzenden sehen ein festes Jahresgehalt, eine kurzfristige variable Vergütung (STI) und langfristige Vergütungselemente (LTI) vor. STI (Short Term Incentive) ist eine jährliche erfolgsbezogene Leistung, die vom Erreichen bestimmter individueller Ziele („STI-Ziele“) und der relativen Gewichtung der einzelnen STI-Ziele in Bezug auf die weiteren geltenden STI-Ziele abhängt. Soweit nicht anderweitig beschlossen und den Mitgliedern des Senior Managements mitgeteilt, setzen sich die STI-Ziele aus (i) dem bereinigten operativen Ergebnis (AFFO) des Konzerns (Gewichtung 30 %), (ii) dem Nettobetriebsergebnis (NOI) des Konzerns je Aktie (Gewichtung 20 %), (iii) der Nettokaltmiete (Gewichtung 20 %), (iv) zusätzlichen messbaren Zielen, die der Verwaltungsrat zu Beginn jedes Geschäftsjahrs festlegt, (Gewichtung 20 %) und (v) der Ermessensentscheidung des Verwaltungsrats (Gewichtung 10 %) zusammen, die sich, mit Ausnahme der Ziele, die sich nicht auf Planzahlen beziehen, am entsprechenden vom Verwaltungsrat für das jeweilige Geschäftsjahr beschlossenen Budget orientiert. Die STI-Zielerreichung ist auf insgesamt 125 % begrenzt. Unter der Annahme, dass 100 % aller Ziele erreicht wurden, beläuft sich STI auf 23 % der Gesamtvergütung. LTI (Long Term Incentive) wird an zwei LTI-Zielen bemessen, die jeweils mit 50 % gewichtet sind und setzt sich zusammen aus (i) der Entwicklung des Nettovermögenswerts (NAV) je Aktie basierend auf dem vom Vorstand gesetzten Ziel und (ii) der Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft im Verhältnis zum EPRA GERMANY-Index, jeweils gemessen über einen Zeitraum von vier Jahren. LTI-Zahlungen erfolgen in Form von Aktien der Gesellschaft und sind auf eine Zielerreichung von insgesamt 120 % begrenzt. LTI ohne Ansatz von Entwicklungen des Marktwerts der Aktien beläuft sich, falls gewährt, unter der Annahme, dass 100 % aller Ziele erreicht wurden, auf 36 % der Gesamtvergütung.

Die Dienstverträge („Dienstverträge“), einschließlich des Festgehalts, STI und LTI sind bis zum 23. Juli 2019, dem vierten Jahrestag des Börsengangs, befristet. Diese können grundsätzlich von jeder der Parteien unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist gekündigt werden. Wird der Dienstvertrag eines Mitglieds des Senior Managements in den ersten beiden Dienstjahren rechtsgültig vom Unternehmen gekündigt, so wird eine Zusatzvergütung gezahlt, außer im Fall einer wesentlichen Pflichtverletzung seitens des Mitglieds des Senior Managements. Die Zusatzvergütung darf die Summe der Zahlungen, die für die zwischen dem Ablauf der Kündigungsfrist und dem Ablauf der ersten beiden Jahre des jeweiligen Dienstvertrags verbleibende Zeitspanne fällig ist („Vergütung bei vorzeitiger Beendigung“), einschließlich des Grundgehalts und STI und LTI, die für den entsprechenden Zeitraum fällig sind, nicht überschreiten.

Die Mitglieder des Senior Managements sind für einen Zeitraum von 6 Monaten nach der Beendigung ihres Dienstvertrags an die in ihrem Dienstvertrag festgelegten Wettbewerbsverbote gebunden.

INTERESSENKONFLIKTE

In den meisten Fällen darf kein Mitglied des Verwaltungsrats ausschließlich aufgrund seiner Position als Mitglied des Verwaltungsrats daran gehindert werden, Verträge mit der Gesellschaft zu schließen, weder in Bezug auf etwaige Beschäftigungsverhältnisse noch als Verkäufer, Käufer oder anderweitig, auch dürfen Verträge oder sonstige Transaktionen zwischen der Gesellschaft und einem anderem Unternehmen oder einer anderen Körperschaft, an dem / der ein Mitglied des Verwaltungsrats auf irgendeine Weise beteiligt ist, von der Tatsache beeinträchtigt oder für nichtig erklärt werden, dass eines oder mehrere Mitglieder des Verwaltungsrats oder leitende Angestellte der Gesellschaft an diesem Vertrag oder dieser Transaktion beteiligt oder Vorstandsmitglied, Handlungsbevollmächtigter oder Mitarbeiter dieses Unternehmens oder dieser Körperschaft ist bzw. sind. Mitglieder des Verwaltungsrats oder leitende Angestellte der Gesellschaft, leitende Angestellte oder Mitarbeiter eines Unternehmens oder einer Körperschaft, mit dem / der die Gesellschaft Verträge schließt oder anderweitig Geschäfte tätigt, dürfen nicht ausschließlich aufgrund ihrer Verbindung zu diesem Unternehmen oder dieser Körperschaft daran gehindert werden, in Angelegenheiten bezüglich dieses Vertrags oder eines anderen Geschäfts zu erwägen und abzustimmen oder zu handeln. Sollte bei einem Mitglied des Verwaltungsrats der Gesellschaft ein Interessenkonflikt („*intérêt opposé à celui de la société*“) im Sinne von Artikel 60bis-18 des luxemburgischen Gesetzes über Kapitalgesellschaften (1915 Companies Act) bezüglich einer Transaktion, die die Gesellschaft mit einbezieht, bestehen, so setzt dieses Mitglied den Verwaltungsrat über diesen Interessenkonflikt in Kenntnis und unterlässt die Erwägung oder Abstimmung im Zusammenhang mit dieser Transaktion, und diese Transaktion und die entsprechende Beteiligung des Verwaltungsratsmitglieds an dieser Transaktion werden aufgezeichnet und der nächsten ordentlichen Hauptversammlung berichtet. Diese Bestimmungen finden keine Anwendung, wenn die vom Verwaltungsrat zu treffenden Entscheidungen das Routinegeschäft betreffen, das zu marktüblichen Konditionen abzuwickeln ist.

Zwei Mitglieder des Verwaltungsrats sind unabhängig. Bei den übrigen Mitgliedern des Verwaltungsrats (mit Ausnahme von Rabin Savion) besteht insofern ein potenzieller Interessenkonflikt, als dass sie Mitglieder des Verwaltungsrats und Vorstandsmitglieder der ADO Group Ltd., dem größten Aktionär der Gesellschaft, sind. Darüber hinaus bestehen beim Senior Management potenzielle Interessenkonflikte, da sie Optionen und ideelle Aktien an der ADO Group Ltd. halten.

AUSGABE UND RÜCKKAUF VON AKTIEN

Die Gesellschaft hat nach dem Abschluss des IPOs insgesamt 35.000.000 Aktien ausgegeben und verfügt über bedingtes Kapital in Höhe von 750 Mio. EUR. Die ausgegebenen dematerialisierten Aktien werden bei der Luxemburger Zentralverwahrstelle, LuxCSD, verwahrt. Die Hauptversammlung oder der Verwaltungsrat können von Zeit zu Zeit Aktien gemäß Kapitel II, Abschnitt 1 des luxemburgischen Gesetzes vom 6. April 2013 über dematerialisierte Wertpapiere ausgeben. Gemäß der Satzung ist der Verwaltungsrat (oder die von ihm ordnungsgemäß ernannten Bevollmächtigten) außerdem ermächtigt, von Zeit zu Zeit Aktien im Rahmen des bedingten Kapitals zu den vom Verwaltungsrat oder seinen Bevollmächtigten in seinem bzw. ihrem Ermessen festgelegten Zeiten und Bedingungen, einschließlich Zeichnungspreis, auszugeben. Der Verwaltungsrat ist insbesondere ermächtigt, Aktien zugunsten von Mitgliedern des Verwaltungsrats, Führungskräften, Mitarbeitern, Beratern der Gesellschaft und des Konzerns direkt oder im Rahmen von vom Verwaltungsrat genehmigten Options-, Anreiz- oder ähnlichen Plänen auszugeben. Derzeit hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien, auch hält kein Dritter Aktien im Namen der Gesellschaft. Gemäß Artikel 49-2 des Gesetzes über Kapitalgesellschaften (1915) und unbeschadet des Marktmissbrauchsgesetzes und des Grundsatzes der Gleichbehandlung von Aktionären können die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften gemäß Artikel 49bis des Gesetzes über Kapitalgesellschaften (1915) direkt oder über eine in eigenem Namen jedoch im Auftrag der Gesellschaft handelnde Person und vorbehaltlich einer Genehmigung der Hauptversammlung eigene Aktien erwerben.

COMPLIANCE

Der CFO der Gesellschaft Yaron Zaltsman ist zudem Compliance-Beauftragter, der die Einhaltung der nach luxemburgischem und deutschem Recht vorgesehenen Verhaltensstandards und Normen gewährleistet. Der Compliance-Beauftragte verwaltet außerdem das Insiderverzeichnis der Gesellschaft und informiert Mitarbeiter und Geschäftspartner über den geltenden Rechtsrahmen im Zusammenhang mit Insidergeschäften und -vorschriften.

RECHNUNGSPRÜFUNG

Abschlussprüfer der Gesellschaft (*Réviseur d'entreprises agréé*) ist KPMG Luxembourg, Société cooperative („KPMG Luxembourg“). Auch prüft KPMG Luxembourg den gemäß den Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) erstellten Konzernjahresabschluss der Gesellschaft.

WECHSEL IM VERWALTUNGSRAT

Ofer Kotler, der die Position des Verwaltungsratsvorsitzenden bekleidete, hat sein Mandat mit Wirkung zum 18. November 2015 niederlegt, ebenso schied er aus dem Vorstand der ADO Group Ltd., dem größten Aktionär von ADO, aus. Ab diesem Zeitpunkt wurde Moshe Lahmani zum Vorsitzenden ernannt. Darüber hinaus wurde Yaron Krisi zum Mitglied des Verwaltungsrats berufen, ebenfalls ab diesem Zeitpunkt bis zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung.

ZUSAMMENSETZUNG DES SENIOR MANagements UND DES VERWALTUNGSRATS

VERWALTUNGSRAT

Stand 21. März 2016
 Moshe Lahmani *Vorsitzender*
 Shlomo Zohar *Stellvertretender Vorsitzender*
 Amit Segev
 Yaron Krisi
 Jörg Schwagenscheidt
 Dr. Michael Bütter
 Rabin Savion *CEO*

SENIOR MANAGEMENT

Stand 21. März 2016
 Rabin Savion *CEO*
 Yaron Zaltsman *CFO*
 Eyal Horn *COO*

KONZERN LAGEBERICHT



IHR HABT
DIE UHREN
ICH HABE
DIE ZEIT!



SEITE

46

Grundlagen
des Konzerns

55

Wirtschaftsbericht

61

Nachtragsbericht

61

Prognosebericht

62

Risikobericht

64

Gesetzlich
erforderliche Angaben

65

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

MANNE

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL

Wir sind das einzige im Prime Standard gelistete Pure-Play-Wohnimmobilienunternehmen, das sich ausschließlich auf den Berliner Markt konzentriert. Alle unsere 15.700 Einheiten (davon 14.860 Wohneinheiten) liegen innerhalb der Stadtgrenzen Berlins. Wir sind Spezialist für Wohnimmobilien mit einer voll integrierten Asset-Management-Plattform. Alle 228 operativ tätigen Mitarbeiter unseres Unternehmens sind in Berlin beschäftigt. So ist gewährleistet, dass wir nah an unseren Objekten und stets am Puls der Trends und Entwicklungen vor Ort sind. Zusammen mit unseren langjährigen lokalen Beschaffungsmöglichkeiten bildet diese Spezialisierung die Basis, um unser operatives Ergebnis aus Vermietung (FFO) und den Nettovermögenswert (NAV) je Aktie nicht nur durch Entwicklung unseres bestehenden Portfolios, sondern auch durch neue und zusätzliche Akquisitionen zu steigern. Hierbei konzentrieren wir uns auf attraktive Viertel mit guten Aussichten auf Wert- und Mietzuwächse. Da die Nachfrage zunächst in den zentralen Berliner Lagen angezogen hat, befindet sich etwa 50 % unseres Portfolios in diesen Lagen. Nun beobachten wir, dass Mikrolagen in den Randbezirken ebenfalls anfangen aufzuholen, weshalb wir unsere Geschäftsaktivitäten auch auf diese Gegenden ausweiten.

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

ZIELE UND STRATEGIE

Unsere Strategie ist in erster Linie auf nachhaltiges und kontinuierliches Wachstum ausgerichtet, mit dem Ziel, führendes Pure-Play-Wohnimmobilienunternehmen in Berlin mit überdurchschnittlichem Wertschöpfungspotenzial zu werden.

Dank unserer fundierten Kenntnisse über den Berliner Immobilienmarkt konzentrieren wir uns auf die Modernisierung, Sanierung und Neupositionierung der Vermögenswerte unseres Portfolios und beobachten und antizipieren die Entwicklungen in den unterschiedlichen Berliner Teilmärkten und Bezirken. Dieser Schwerpunkt setzt zusätzliches Wachstumspotenzial

frei und ermöglicht die positive Wertentwicklung unserer Portfolioakquisitionen.

Wir konzentrieren uns auf Mieterpreiserhöhungen durch aktives Asset Management und gezielte Investitionen in die Modernisierung, Sanierung und Neupositionierung unserer Immobilien.

Unsere Strategie zur Realisierung von Wertsteigerungspotenzial umfasst folgende Ansätze: Wir streben regelmäßige Mieterhöhungen bis Marktniveau (i) im Rahmen der regulatorischen und rechtlichen Grenzen sowie (ii) über Mieterfluktuation ohne Modernisierungsinvestitionen an. Darüber hinaus prüfen wir kontinuierlich Mietsteigerungspotenziale und streben durch gezielte Investitionen in die Modernisierung, Sanierung und Neupositionierung unserer Immobilien, die eine Erhöhung der Mietpreise ermöglichen, Wachstum oberhalb des Mietspiegels an. Zu guter Letzt reduzieren wir durch aktives auf die jeweilige Mikrolage zugeschnittenes Marketing den Leerstand innerhalb des Portfolios. Unsere Strategie versetzt uns in die Lage, hochwertige Mieter zu suchen, mit der Folge, dass sich unsere Mieterstruktur kontinuierlich verbessert, indem wir für die Vermögenswerte unseres Portfolios den der aktuellen Nachfrage angepassten Marktstandard aufrechterhalten.

Unsere skalierbare Plattform ermöglicht (i) die Realisierung von anorganischem Wachstum durch Akquisitionen auf der Grundlage unserer umfassenden Beschaffungsmöglichkeiten und (ii) die Nutzung von Größenvorteilen, die sich aus unserem Berliner Pure-Play-Portfolio und unseren bestehenden Management-Operationen ergeben.

Unsere Plattform ermöglicht uns den Zukauf zusätzlicher Einheiten zu Grenzkosten und damit die weitere Verbesserung unserer EBITDA-Marge. Unser Ziel ist die zusätzliche Erweiterung unseres Berliner Pure-Play-Portfolios. Hier eröffnen uns die fundierten Kenntnisse unseres Managements über den lokalen Immobilienmarkt attraktive Möglichkeiten der Akquisition und Neupositionierung. Vor dem Kauf von Vermögenswerten prüfen wir alle potenziellen Akquisitionen auf das kurz- bis mittelfristige Wertsteigerungspotenzial, das Potenzial für Mieterhöhungen sowie das Potenzial für die Umwandlung in Eigentumswohnungen oder die Privatisierung. Wir sehen auf dem Markt genügend Akquisitionsmöglichkeiten, um unsere Geschäftspläne für die absehbare Zukunft zu stützen.

In unserem Geschäftsansatz fühlen wir uns der Zufriedenheit unserer Mieter verpflichtet.

Unsere Mieter stehen im Zentrum unserer Geschäftstätigkeiten. Wir reagieren äußerst zügig auf die Anfragen unserer Mieter und managen die Kommunikation mit unseren Mietern aktiv über interne und externe Rufleitungen. Darüber hinaus erhalten wir für unsere Immobilien durch laufende Investitionen den der aktuellen Nachfrage angepassten Marktstandard. Unser Geschäftsansatz führt zu einer höheren Zufriedenheit der Mieter, was sich auch an unserer nachhaltigen hohen Vereinnahmung der Miete und dem sinkenden Leerstand in unseren Immobilien ablesen lässt.

Unsere nachhaltige Finanzierungsstrategie zielt auf eine konservative Beleihungsquote (LTV) von 45 % bis 50 % ab.

Wir haben eine konservative Finanzierungsstruktur, dank derer wir zudem attraktive Finanzierungsbedingungen genießen und zeitnah Chancen für potenzielle Akquisitionen ergreifen können. Wenngleich uns heutzutage Zinsen und die Sichteinlagen zur Finanzierung unserer Vermögenswerte die Möglichkeit einräumen, unsere Beleihungsquote auf über 50 % und die Erträge aus unserem operativen Ergebnis aus Vermietung (FFO) unseres bestehenden Portfolios zu steigern, so ziehen wir die strenge Einhaltung unserer konservativen Vorgehensweise vor und beabsichtigen nicht, den Verschuldungsgrad zu erhöhen.

Wir bieten stabile Dividenden mit einer geplanten Ausschüttungsquote von 30 % bis 40 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1).

Unser Portfolio und unsere operative Exzellenz gepaart mit unserer nachhaltigen Finanzierungsstrategie ebnen den Weg zu stabilen Dividenden mit einer geplanten Ausschüttungsquote von 30 % bis 40 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1). Für 2015 hat der Verwaltungsrat die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von insgesamt 12,25 Mio. EUR bzw. 0,35 EUR je Aktie unter dem Vorbehalt der Zustimmung der ordentlichen Hauptversammlung am 3. Mai 2016 empfohlen.

WETTBEWERBSVORTEILE

FOKUS – Unser 1,5 Mrd. EUR starkes Portfolio konzentriert sich ausschließlich auf den Standort Berlin und hier vor allem auf Bezirke mit attraktiven Wachstumsperspektiven.

Unser Portfolio aus 14.860 Wohneinheiten und 880 Gewerbeeinheiten konzentriert sich zu 100 % auf den Standort Berlin und hier vor allem auf Bezirke mit attraktiven Wachstumsperspektiven. Zum 31. Dezember 2015 befand sich mehr als die Hälfte unseres Portfolios in Bezirken mit für Berliner Verhältnisse überdurchschnittlichem Mietwachstum. Der Berliner Wohnimmobilienmarkt profitiert von einer Mischung aus positivem Wanderungssaldo, einer zunehmenden Qualität der Arbeitnehmerschaft, einer sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße und einem begrenzten Zuwachs an neuem Mietwohnungsbestand, die zu kontinuierlichem Mietwachstum führt, was sich unseren Erwartungen zufolge positiv auf unser Geschäft auswirkt.

WISSEN – Nach fast zehn Jahren vor Ort profitieren wir von unseren fundierten Kenntnissen über den Berliner Immobilienmarkt und einem lokalen Netzwerk mit hervorragenden Zugangsmöglichkeiten zu Informationen.

Wir profitieren nach fast zehn Jahren vor Ort von unseren fundierten Kenntnissen über den Berliner Immobilienmarkt, insbesondere über die Berliner Mikrolagen. Wir sind Teil eines lokalen Netzwerks mit hervorragenden Zugangsmöglichkeiten zu Informationen, in dem wir uns einen guten Ruf als zuverlässiger Geschäftspartner und Asset Manager in Berlin erarbeitet haben. Dank unserer hervorragenden Marktkenntnisse können wir Privatisierungsmöglichkeiten sondieren und gleichzeitig unsere bestehende Pipeline an Vermögenswerten ausbauen.

EFFIZIENZ – Wir profitieren von einer organisch gewachsenen, effizienten, vollständig integrierten, skalierbaren Inhouse-Plattform für Portfolio-Management und Privatisierungen, unter der Führung eines erfahrenen Managementteams, das seit 2007 zusammenarbeitet.

Dank unserer Plattform, gepaart mit unseren fundierten Kenntnissen über den Berliner Immobilienmarkt und fast einem Jahrzehnt lokaler Präsenz, sind wir hervorragend aufgestellt, um Vermögenswerte innerhalb unseres Portfolios zu identifizieren, die durch gezielte Modernisierungsinvestitionen verbessert werden können. Unser

50 %
in zentralen
Lagen

45 %
bis
50 %
anvisierte
Beleihungsquote

40 %
Dividenden-
ausschüttung
aus FFO 1

Managementteam arbeitet seit 2007 zusammen und blickt auf umfassende Erfahrungen im internen Asset-, Objekt- und Facility- sowie Baumanagement zurück. Darüber hinaus werden wir in allen Bereichen unserer Geschäftstätigkeit durch hoch qualifizierte Teams von Immobilien-Profis unterstützt, was uns die nötige Flexibilität zur Anpassung an die Marktbedingungen verschafft, um weiteres Bestandswachstum zu erzielen. Unsere Plattform wurde Schritt für Schritt zielgerichtet neu aufgebaut, ohne Rücksicht auf bestehende Strukturen nehmen zu müssen. Die Fokussierung unseres Portfolios auf den Berliner Markt steigert die Effizienz unserer Plattform und ermöglicht uns die Arbeit mit einer schlanken und spezialisierten Betriebsstruktur. Dieser Ansatz hat uns zum 31. Dezember 2015 eine konkurrenzfähige EBITDA-Marge von 78 % und eine sehenswerte Erfolgsbilanz bei der Verringerung des Leerstands in unserem Portfolio beschert.

INVESTITIONSANSATZ – In den vergangenen vier Jahren (2012–2015) haben wir mit unserem Ansatz gezielter Investitionen ein durchschnittliches jährliches flächenbereinigtes Mietwachstum von 6,5 % erzielt und sehen nach wie vor hohes Potenzial für weiteres Mietwachstum.

Unser Management hat eine klare Investitionsstrategie zur Förderung des Mietwachstums aufgestellt. Unsere Neupositionierung und Sanierung von Vermögenswerten durch gezielte Modernisierungsinvestitionen hat zu einer Erhöhung der Mieten und damit zu höheren Erträgen und letztendlich zu einem jährlichen flächenbereinigten Mietwachstum von 7,3 % im letzten Jahr und durchschnittlich 6,5 % in dem Zeitraum 2012–2015 geführt. Darüber hinaus sehen wir bei Betrachtung der aktuellen gewichteten Durchschnittsmiete gegenüber den tatsächlichen Marktmieten noch bedeutendes Mietsteigerungspotenzial für unsere Objekte.

SOLIDE BILANZ – Unsere Bilanz weist eine konservative Beleihungsquote und eine langfristig ausgerichtete Fälligkeitsstruktur bei niedrigen Finanzierungskosten auf.

Im Laufe unserer Unternehmensgeschichte haben wir unsere konservative Finanzierungsstrategie auf die Finanzierung von Vermögenswerten über Hypotheken gestützt und enge Geschäftsbeziehungen zu wichtigen Kreditgebern in Deutschland aufgebaut. Diese Finanzierungsquelle stand uns innerhalb des gesamten Zyklus in den vergangenen zehn Jahren zu attraktiven Konditionen offen. Unsere konservative Bilanz belegt zum 31. Dezember 2015 eine Beleihungsquote von 43,6 %, Fremdkapitalkosten in Höhe von etwa 2,3 % sowie eine langfristige Finanzierung mit einer

gewichteten durchschnittlichen Laufzeit von rund 5,5 Jahren. Wir haben wiederholt unsere Fähigkeit unter Beweis gestellt, Bankenfinanzierung zu günstigen Konditionen gewährt zu bekommen, nicht nur bei der Finanzierung des Carlos-Portfolios zu etwa 1,7 %, das zu Beginn des zweiten Quartals 2015 übernommen wurde, sondern auch bei jüngeren Transaktionen, mit Zinssätzen zwischen 1,4 % und 1,6 %, alle mit einer Laufzeit von sieben Jahren.

Die Gesellschaft verlängert zurzeit über die nächsten zwei Jahre die Laufzeiten ihrer alten Darlehen. Für 2016 gehen wir von einer Refinanzierung von mindestens 150 Mio. EUR aus, womit der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Darlehen auf unter 2 % sinken würde.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

	15	14
	Für das Geschäfts- jahr bis zum 31. Dez. 2015	Für das Geschäfts- jahr bis zum 31. Dez. 2014
In TEUR		
Erträge aus Vermietung	65.799	33.719
EBITDA aus Vermietung	48.492	24.584
EBITDA-Marge	78,6 %	76,9 %
EBITDA gesamt	49.975	24.682
FFO 1 aus Vermietung	30.714	13.529
AFFO aus Vermietung	26.652	10.080
FFO 2 aus Vermietung	32.197	13.627
Run Rate der gewichteten Durchschnittsmiete (zum Ende der Berichtsperiode)	74.726	34.255
Gewichtete monatliche Durchschnittsmiete (EUR / m ²)	5,82	5,92
Leerstandsquote (%)	4,0 %	4,8 %
Wohneinheiten insgesamt	14.856	6.596
Beleihungsquote (LTV)	43,6 %	54,4 %
EPRA-NAV	843.621	354.779
EPRA-NAV / Aktie	24,10	14,19

2015 war für ADO Properties S.A. von einer Reihe wichtiger Entwicklungen geprägt. Der Börsengang (IPO) wurde am 23. Juli 2015 mit dem ersten Handelstag am

regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgreich abgeschlossen. ADO Properties S.A. hat hier mit der Ausgabe von 10 Mio. dematerialisierten Aktien einen Bruttoerlös von 200 Mio. EUR erzielt und damit die Gesellschaft auf den Weg zu weiterem Wachstum gebracht. Ein wichtiger Schritt für den Börsengang war die Umsiedlung der ADO Properties S.A. von Zypern nach Luxemburg und damit an einen bei internationalen Investoren anerkannten Standort.

Im Hinblick auf unser Portfolio konnte die Gesellschaft 2015 erhebliches Wachstum erzielen. Die Akquisition der 5.750 Wohneinheiten aus dem Carlos-Portfolio, die am 1. April 2015 abgeschlossen wurde, stellt die größte Einzelakquisition des Jahres dar. Darüber hinaus haben wir im Laufe des Jahres eine Reihe von kleineren Akquisitionen getätigt; die bedeutendste nach Carlos ist das im November 2015 übernommene BMB-Portfolio. Insgesamt konnten wir nach dem Börsengang mehr als 1.250 Einheiten übernehmen, die alle in Berlin und in erster Linie in zentralen Lagen zu finden sind. Aufgrund dieser Zukäufe ist unser Portfolio auf mehr als 15.700 Einheiten angewachsen.

Die erworbenen Objekte und Einheiten bieten vielfältige Möglichkeiten der Wertschaffung. Hierzu setzen wir unsere voll integrierte Management-Plattform ein, die wir innerhalb der letzten 10 Jahre zu einem höchst effektiven Werkzeug ausgebaut haben. Nach den Akquisitionen haben wir seit Beginn des Jahres 2015 die Kapazität unserer Plattform um 100 neue Mitarbeiter ausgebaut, um sicherzustellen, dass der Geist, die Kultur und das Engagement, durch das sich ADO auszeichnet, auch in der täglichen Verwaltung dieser Wohnungen zum Tragen kommt.

UNSER PORTFOLIO IM ÜBERBLICK (*)

	Zentrale Lagen	Norden	Osten	Süden	Westen	Summe
Immobilienwert (in Mio. EUR)	748	265	110	106	273	1.502
Anzahl der Einheiten	6.104	3.068	1.192	811	3.681	14.856
Gewichtete Durchschnittsmiete (EUR / m ²)	6,22	5,53	6,75	6,01	5,28	5,82
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR / m ²) (**)	8,81	6,48	10,91 (***)	8,17	6,34	7,95
Vermietungsstand (m ²)	96,4 %	97,3 %	97,0 %	97,9 %	93,7 %	96,0 %

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

(**) Basierend auf den letzten 3 Monaten.

(***) Positiv durch den hohen Umsatz und das hohe Mietniveau des Projekts Löwenberger Straße beeinflusst. Um diesen Effekt normalisiert würde sich die Durchschnittsmiete bei Neuverträgen auf 8,06 EUR / m² belaufen.

15.700

Einheiten

Mehr als
30 %
Aufhol-
potenzial

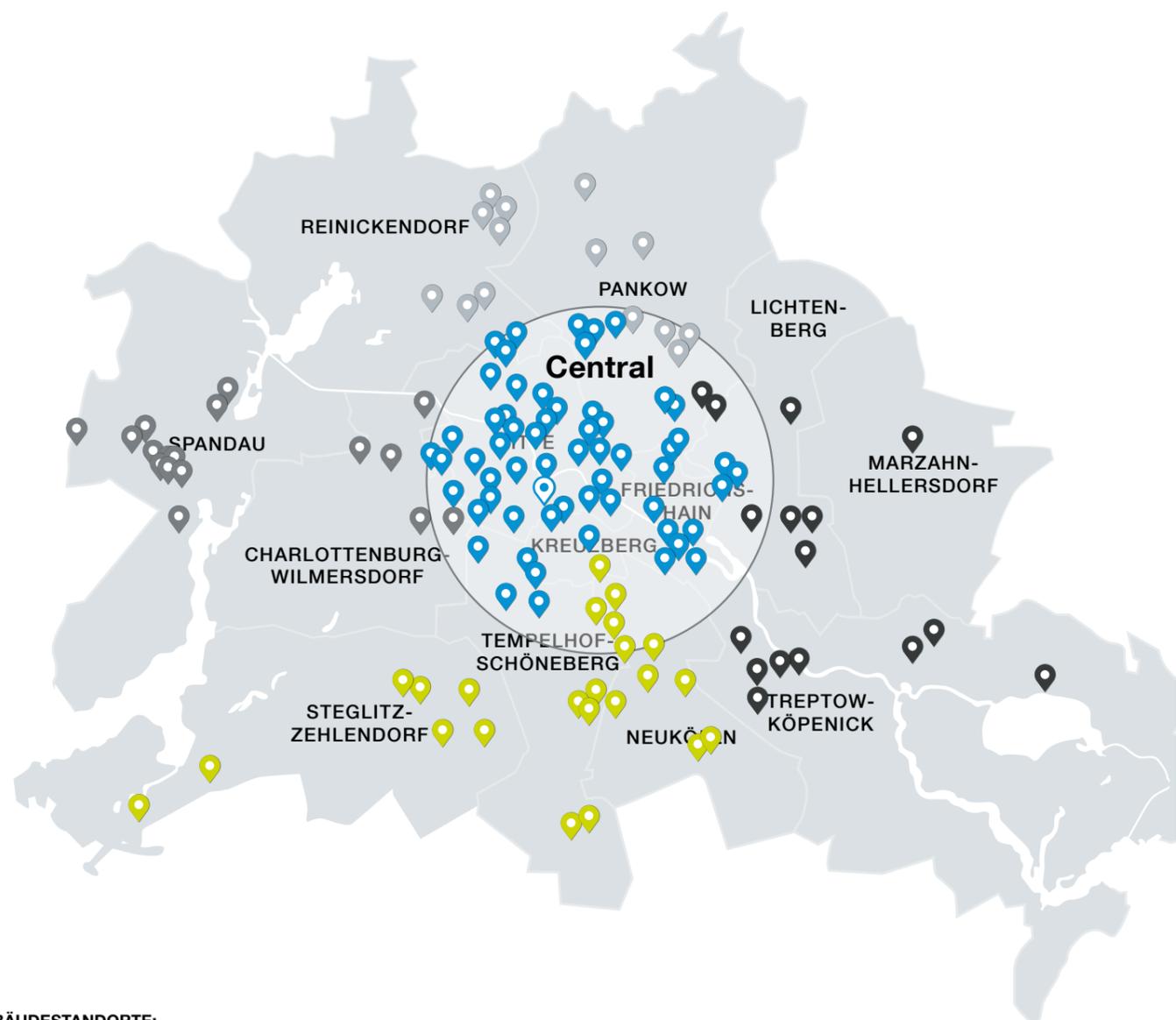
UNSER PORTFOLIO IM ÜBERBLICK

Alle Immobilien unseres Portfolios befinden sich innerhalb der Berliner Stadtgrenzen. Unsere bisherige und zukünftige Akquisitionsstrategie für den Aufbau unseres Portfolios berücksichtigt nicht nur die Besonderheiten der verschiedenen Berliner Bezirke, sondern auch Mikrostandorte und die Qualität der einzelnen Objekte. Auf dieser Grundlage haben wir vor allem in Innenstadtlagen, aber auch in einigen Randbezirken innerhalb der Berliner Stadtgrenzen, Chancen erkannt.

Der Großteil unseres Portfolios befindet sich in zentralen Berliner Lagen wie den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain, Kreuzberg, Mitte, Neukölln-Nord, Steglitz-Nord, Prenzlauer Berg, Reinickendorf-Süd und Schöneberg. Dieser Teil unseres Portfolios macht ungefähr 50 % des Anlagewerts unseres Gesamtportfolios aus.

Unser Portfolio ist im Jahr 2015 erheblich gewachsen. Der Erwerb des Carlos-Portfolios mit Objekten in den Bezirken Spandau und Reinickendorf im Norden und Westen der Stadt trägt den Chancen Rechnung, die sich in den Berliner Randlagen abzeichnen. Diese Standorte profitieren von steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, die durch den kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs in Berlin angetrieben wird. Er wird erwartet, dass das durchschnittliche Mietwachstum dort in den nächsten Jahren stark zulegen wird. Wir werden auch künftig unsere Suche nach neuen Chancen in ganz Berlin fortsetzen und

SEGMENTIERUNG DES ADO-PORTFOLIOS (STAND 31. DEZEMBER 2015)



GEBÄUDESTANDORTE:

- Hauptsitz
- Zentrale Lagen (*)
- Norden
- Osten
- Süden
- Westen

(*) Die zentralen Berliner Lagen umfassen die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain, Kreuzberg, Mitte, Neukölln-Nord, Steglitz-Nord, Prenzlauer Berg, Reinickendorf-Süd und Schöneberg.

sowohl im Zentrum, als auch in den Randlagen vorhandene Chancen ergreifen, wie die im Laufe des Jahres unterzeichneten Zukäufe zeigen.

Das zukünftige Potenzial unseres Portfolios ist, insbesondere in den zentralen Lagen, erheblich, da unsere aktuellen Durchschnittsmieten pro Quadratmeter bei Neuvermietungen um 17 % bis 42 % über unseren gegenwärtigen durchschnittlichen Bestandsmieten liegen.

BEWERTUNG DES PORTFOLIOS

Das Portfolio wurde von unabhängiger Seite durch CBRE bewertet. Der Gesamtwert des Portfolios zum 31. Dezember 2015 in Höhe von 1,5 Mrd. EUR umfasst das vollständige Immobilienportfolio, sowohl die zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien als auch die Anlageimmobilien. Die positive Entwicklung des Berliner Marktes, sowohl im Segment Vermietung als auch im Anlagesegment, spiegelt sich in der Wertsteigerung unserer Immobilien wider. Die Steigerung ist nicht nur auf die gestiegenen Multiplikatoren, sondern auch auf unsere operative Leistung und unsere gezielte Investment-Strategie zurückzuführen.

BEWERTUNG DES PORTFOLIOS

	Zentrale Lagen	Norden	Osten	Süden	Westen	Summe	Summe ohne Eigentumswohnungen
Zeitwert (in Mio. EUR)	748	265	110	106	273	1.502	1.457
Wert/m² (EUR)	1.700	1.180	1.525	1.572	1.063	1.419	1.407
Anteil am Zeitwert (%)	50 %	18 %	7 %	7 %	18 %	100 %	-
Gewichtete Durchschnittsmiete (EUR/m²)	6,22	5,53	6,75	6,01	5,28	5,82	-
CBRE Marktmiete (EUR/m²)	7,64	6,27	7,55	7,51	5,88	7,06	-
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m²) (*)	8,81	6,48	8,06	8,17	6,34	7,63	-
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	22,05	17,86	19,56	20,34	17,56	19,99	19,76
Multiplikator (CBRE Marktmiete)	18,02	15,89	16,98	17,09	14,84	16,83	16,70
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	15,63	15,38	15,90	15,71	13,77	15,58	15,46
Abzinsungssatz (%)	4,9 %	5,3 %	5,2 %	5,0 %	5,4 %	5,1 %	5,1 %
Kapitalisierungssatz (%)	3,8 %	4,2 %	4,1 %	4,0 %	4,4 %	4,0 %	4,0 %

(*) Die normalisierte Miete bei Neuverträgen für den Osten basiert auf der Annahme, dass das Projekt Löwenberger Straße sich lediglich durch seinen Quadratmeteranteil auf die Miete bei Neuverträgen auswirkt.

15,6 x

Bewertungs-multiplikator bei Neuvermietungen

Dabei ist zu betonen, dass unsere tatsächlichen Mieten für Wohnraum bei Neuverträgen durchschnittlich 8 % über den von CBRE aufgestellten Annahmen zur Marktmiete liegen. Für 2016 erwarten wir eine weitere Wertsteigerung unseres Portfolios, die in erster Linie auf aktives Asset Management und kluge gezielte Modernisierungsinvestitionen zurückgeht und nicht auf steigende Kaufpreise, die sinkende Renditen nach sich ziehen (Yield Compression).

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungskennzahlen für die Immobilien zum 31. Dezember 2015:

PORTFOLIOENTWICKLUNG

WOHNIMMOBILIEN	15	14
	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Anzahl der Einheiten	14.856	6.596
Ø-Miete / m² / Monat	5,82 EUR	5,92 EUR
Leerstand	4,0 %	4,8 %

Die Verringerung der Durchschnittsmiete pro Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahr geht vor allem auf die Integration des Carlos-Portfolios zurück, dessen großer Bestand eine niedrigere Durchschnittsmiete aufweist. Gegenüber dem dritten Quartal 2015 ist die Durchschnittsmiete jedoch um 0,07 EUR pro Quadratmeter gestiegen. Das Carlos-Portfolio ist perfekt auf die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin zugeschnitten und verschafft uns als wertsteigernde Akquisition bedeutende Vorteile. Wie erwartet, hat die kürzlich eingeführte Mietpreibremse einen leicht dämpfenden Effekt auf die Mieten aus Neuverträgen. Der Leerstand ist insgesamt um 0,8 % gefallen. Unter Ausschluss des Carlos- und des BMB-Portfolios (Übernahme im November 2015) hätte die Leerstandsquote Ende des Jahres 3,1 % betragen.

GEWERBEIMMOBILIEN		
	15	14
	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Anzahl der Einheiten	883	592
Ø-Miete / m ² / Monat	8,30 EUR	8,29 EUR
Leerstand	5,5 %	3,6 %

Unsere Gewerbeimmobilien zeichnen sich im Vergleich zu unseren Wohnobjekten durch höhere Mieten aus. Die Anfang des Jahres aufgrund von neuen Akquisitionen auftretende Verringerung der Durchschnittsmiete pro Quadratmeter wurde ausgeglichen. Die Veränderungen beim Vermietungsstand gehen auf neue Akquisitionen und einen größeren Vertrag für Büroräume zurück, der Ende 2015 gekündigt wurde. Da ein Großteil der zuvor genannten Büroräume aus ehemaligen Wohneinheiten bestand, prüfen wir derzeit die Option, geeignete Teile dieser Räume zurück in Wohnraum zu verwandeln, für den wir eine hohe Nachfrage feststellen.

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

7,3 %
flächen-
bereinigtes
Mietwachstum

MIETWACHSTUM (FLÄCHENBEREINIGT)		
	15	14
	1. Jan. – 31. Dez. 2015	1. Jan. – 31. Dez. 2014
Neuvermietungen nach Modernisierungsinvestitionen	3,8 %	3,3 %
Neuvermietungen durch Mieterfluktuation	2,7 %	1,6 %
Kostenmieterhöhungen	0,0 %	0,3 %
Reguläre Mieterhöhungen	0,8 %	2,8 %
Summe	7,3 %	8,0 %

Unser voll integriertes, aktives Asset Management konzentriert sich auf Mietwachstum und verfügt für die Verbesserung aller entsprechend relevanten Komponenten jeweils über eigene Strategien. Die ersten beiden Komponenten (Modernisierungsinvestitionen und Fluktuation) beziehen sich auf unsere neuen Mieter. Bei Einheiten, für die Verbesserungsbedarf besteht, investieren wir in die Qualitätssteigerung des Objekts, damit es den heutigen Standards entspricht. Einheiten, die keine Investitionen benötigen, werden zu marktüblichen Mieten vermietet. Die anderen beiden Komponenten (Kostenmieterhöhungen und reguläre Mieterhöhungen) beziehen sich auf unsere bestehenden Mieter. Hier ist eine präzise und effiziente Anwendung des jeweiligen rechtlichen Rahmens ausschlaggebend für unseren Erfolg. Trotz des Rückgangs des Mietwachstums gegenüber 2014, der unseren Erwartungen entsprach und in erster Linie auf eine herausragende Wachstumsrate im Jahr 2014 zurückzuführen ist, liegt die Wachstumsrate immer noch deutlich über unserem Durchschnitt der letzten vier Jahre in Höhe von 6,5 %.

INSTANDHALTUNG UND INVESTITIONEN (*)		
	15	14
In EUR / m ²	1. Jan. – 31. Dez. 2015	1. Jan. – 31. Dez. 2014
Instandhaltung	6,3	6,5
Aktivierete Instand- haltungskosten	4,6	7,6
Modernisierungsinvestitionen	9,9	13,2
Summe	20,8	27,2

(*) Bezogen auf die vermietbare Gesamtfläche.

Investitionen in unser Portfolio sind Kern unserer Strategie. Die Gesamtinvestitionen in unser Portfolio beliefen sich 2015 auf 18,4 Mio. EUR gegenüber 12,3 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2014 (entspricht 20,80 EUR / m² bzw. 27,20 EUR / m²). Der geringere Aufwand pro Quadratmeter bei den Modernisierungsinvestitionen und aktivierten Instandhaltungskosten ist vor allem auf das höhere Investitionsniveau im Jahr 2014 zurückzuführen (im Vergleich zu einem Vierjahresdurchschnitt von 21,3 EUR / m²).

IM JAHR 2015 ÜBERNOMMENE AKQUISITIONEN

	Eigentums- wohnungen	Zentrale Lagen	Norden	Osten	Süden	Westen	Summe
Immobilienwert (Jahresende in Mio. EUR) CBRE-Bericht (*)	33	166	223	47	31	237	737
Wert / m ² (EUR)	1.813	1.713	1.129	1.539	1.698	1.025	1.244
m ² gesamt (in Tsd.)	18	97	197	31	18	231	592
Run Rate (Jahresende in Mio. EUR)	1,2	7,4	12,7	2,2	1,4	13,7	38,8
Anzahl der Gewbeeinheiten	9	127	50	18	10	46	260
Anzahl der Wohneinheiten	262	1.323	2.731	447	204	3.347	8.314
Gewichtete monatliche Durchschnitts- miete Wohnimmobilien (EUR / m ²)	6,66	6,20	5,42	6,14	6,45	5,22	5,55
CBRE Marktmiete (EUR / m ²)	7,68	7,57	5,86	7,17	7,57	5,73	6,24
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR / m ²) – tatsächlich	–	8,49	6,15	8,29	8,29	6,01	6,66
Vermietungsstand (m ²)	79,7 %	97,6 %	97,4 %	97,7 %	97,7 %	93,5 %	95,3 %

(*) Zum 31. Dezember 2015.

20,8
EUR pro m²
Investitionen in
Portfolio

Im Rahmen unseres aktiven Asset Managements liegt unser Ziel darin, einerseits Leerstände zu minimieren und andererseits die notwendige Flexibilität für zusätzliche Maßnahmen zur Optimierung unseres Portfolios zu wahren. Die positive Entwicklung der Gesamtleerstandsquote im Jahr 2015 ist auf die erfolgreichen Vermietungsaktivitäten unseres operativen Teams zurückzuführen.

LEERSTANDS- KATEGORIEN		
	15	14
Wohnimmobilien	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Zum Verkauf stehende Einheiten	0,5 %	0,4 %
Im Bau befindliche Einheiten	2,7 %	2,5 %
Vermarktung (zur Vermietung verfügbar)	0,8 %	1,9 %
Leerstand gesamt (in Einheiten)	577	363
Gesamtleerstandsquote (in m²)	4,0 %	4,8 %

Wir sehen bei den Leerständen noch Verbesserungspotenzial, da sich eine erhebliche Anzahl von Einheiten noch

WIRTSCHAFTS BERICHT

in unserem Modernisierungsprogramm befindet – in erster Linie eine Auswirkung des Erwerb des Carlos-Portfolios. Die Modernisierungsinvestitionen in unser Portfolio sind von großer Bedeutung, um das von uns angestrebte Mietwachstum zu erreichen. Für das Privatisierungsgeschäft ist es wichtig, eine Anzahl von Einheiten, die zum Verkauf stehen, nicht zu vermieten, da viele private Käufer die Wohnungen selbst nutzen möchten und daher nicht vermietete Objekte bevorzugen. Außerdem sind die Verkaufspreise für leerstehende Einheiten höher als für vermietete, wodurch der erhöhte Leerstandsverlust während der Verkaufsperiode wieder ausgeglichen wird.

Das Carlos-Portfolio ist ein gutes Beispiel für ein Portfolio in seiner Stabilisierungsphase. Hier ist aktives Asset Management erforderlich, um die Leerstände zu reduzieren. 4,0 % der aktuellen Leerstandsquote von insgesamt 4,9 % im Carlos-Portfolio sind auf die begonnenen Modernisierungsarbeiten zurückzuführen, die zur Schaffung eines Produkts erforderlich sind, das den heutigen Markterwartungen vollumfänglich entspricht. Die flächenbereinigte Leerstandsquote in unserem Portfolio ohne das Carlos- und das BMB-Portfolio, das im Dezember 2015 übernommen wurde, ist im Geschäftsjahr 2015 um 170 Basispunkte auf 3,1 % gesunken.

1.250

Einheiten
nach IPO
erworben

AKQUISITIONEN

2015 war ein erfolgreiches Jahr für den Ausbau unseres Portfolios. Dank neuer Akquisitionen konnten wir die Größe unseres Unternehmens fast verdoppeln. Im Januar konnten wir für einen Gesamtpreis von etwa 130 Mio. EUR das Waypoint-Portfolio erwerben, das aus 37 Wohngebäuden und 6 Gebäuden mit Eigentumswohnungen in Berlin besteht. Diese Akquisition erweiterte unser Portfolio um 1.300 Wohneinheiten und 45 Gewerbeeinheiten im Zentrum von Berlin mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 88.000 m². Mit der Integration des Carlos-Portfolios am 1. April 2015 zu einem Kaufpreis von 375 Mio. EUR haben wir den bislang größten Schritt auf unserem Wachstumspfad unternommen. Dieser Zukauf umfasst ein Portfolio von Wohnimmobilien mit 5.749 Wohnungen in Berlin und einer Gesamtfläche von mehr als 400.000 m². Das Carlos-Portfolio stellt einen Großteil der Objekte, die wir im Norden und Westen Berlins erworben haben. Die Übernahme des BMB-Portfolios am 1. November 2015 stellt neben einigen kleineren im Laufe des Geschäftsjahrs getätigten Akquisitionen den größeren Zukauf der jüngsten Zeit dar. Dieses Portfolio umfasst 37 Wohnimmobilien und 4 Gebäude mit Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet und wurde für einen Gesamtpreis von rund 64 Mio. EUR erworben. Bestandteil des Portfolios sind 691 Wohneinheiten und 136 Gewerbeeinheiten im Zentrum von Berlin mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 65.000 m².

WIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

ALLGEMEINE MARKTLAGE

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin auf einem moderaten, aber stetigen Wachstumskurs. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im vierten Quartal 2015 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,3 %. Für das Gesamtjahr 2015 ergab sich ein BIP-Zuwachs von 1,7 %. Für positive Impulse sorgten steigende Konsumausgaben des Staates, aber auch der privaten Haushalte ebenso wie die Investitionstätigkeit. Mit einem Zuwachs von 2,2 % erhöhten sich die Bauinvestitionen im vierten Quartal besonders stark, doch auch bei den Ausrüstungsinvestitionen im Staatssektor kam es zu einem signifikanten Anstieg. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg zum Jahresende auf 43,4 Millionen und lag damit um 1,0 % höher als ein Jahr zuvor (Quelle: Destatis).

Die anhaltende erfreuliche Entwicklung am Arbeitsmarkt lässt weitere positive Impulse für den privaten Konsum, aber auch für die Mietwohnungsmärkte in Deutschland erwarten. Die Europäische Zentralbank (EZB) beließ ihren Hauptrefinanzierungszinssatz im Dezember 2015 unverändert bei 0,05 % und setzte damit ihre Niedrigzinspolitik weiter fort, was über günstige Immobilienkredite das Wachstum der Immobilienpreise weiter stimuliert.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNUNGSBEDARF IN BERLIN

Berlin ist mit rund 3,6 Millionen Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands. Hier leben etwa 4,4 % der Gesamtbevölkerung Deutschlands (Quelle: Berlin-Brandenburg – Statistisches Jahrbuch 2015). In den vergangenen Jahren stieg die Einwohnerzahl Berlins jährlich weiter an. Im Jahr 2015 erhöhte sie sich um insgesamt 48.250 Personen, was einem Anstieg um etwa 1,3 % entspricht. Bemerkenswert ist dabei, dass mit 48.000 Personen der weitaus größte Teil der im Berichtsjahr zugezogenen Neuberliner eine ausländische Staatsangehörigkeit besitzt. Darin spiegelt sich vor allem auch der starke Zustrom von Flüchtlingen aus Syrien wider, die 2015 fast ein Viertel des Berliner Bevölkerungswachstums ausmachten (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – Pressemitteilung vom 11.02.2016). Bereits in den drei vorangegangenen Jahren hatte der Bevölkerungszuwachs Berlins jeweils mehr als 40.000 Personen betragen und war zum überwiegenden Teil auf Migration aus dem Ausland zurückzuführen gewesen. Die Berliner Verwaltung rechnet aktuell damit, dass die Einwohnerzahl Berlins bis zum Jahr 2030 auf etwa 3,8 Millionen steigen wird. Ausgangsbasis für diese Prognose war eine Einwohnerzahl von rund 3,562 Mio. Personen zum 31. Dezember 2014, mit der die obere Variante der letzten Prognose aus dem Jahr 2012 bereits um etwa 20.000 Personen überschritten worden war (Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030 vom Januar 2016).

Prognosen zur Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin gingen bislang davon aus, dass diese in den Jahren von 2010 bis 2025 um rund 3,0 % wachsen wird. Daraus würde nach Schätzungen des IW Köln ein jährlicher Bedarf von etwa 20.000 zusätzlichen Wohnungen bis zum Jahr 2020 resultieren. Als Treiber des Wohnungsbedarfs wurden dabei vor allem die wachsende Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte und die steigende Gesamtbevölkerung in Berlin betrachtet (Quelle: IWK; Michael Bauer Research GmbH, Ziegert Wohneigentumsreport Berlin 2015/2016). Angesichts der jüngsten Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und der starken Zuwanderung ist jedoch davon auszugehen, dass auch die Prognose für den jährlichen Wohnungsbedarf in Berlin künftig nach oben korrigiert werden muss.

Wenngleich die Arbeitslosenquote in Berlin immer noch deutlich über dem aktuellen deutschen Durchschnittswert liegt, entwickelte der Berliner Arbeitsmarkt zuletzt doch eine bemerkenswerte Dynamik. Im Januar 2016 betrug die Arbeitslosenquote in Berlin 10,7 Prozent und war damit um 0,6 Prozentpunkte niedriger als noch im Januar 2015 (*Quelle: Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Frauen*). Die Zahl der Erwerbstätigen nahm in Berlin 2015 gegenüber dem Vorjahr um 2,0 % zu und stieg damit wesentlich stärker als im Bundesdurchschnitt, wo der Zuwachs lediglich 0,8 % betrug. Im Vergleich mit den anderen Bundesländern lag Berlin damit – wie bereits seit 2012 – erneut an der Spitze. Insgesamt waren 2015 in Berlin etwa 1,85 Millionen Personen erwerbstätig. Demnach sind im Vergleich zum Vorjahr rund 35.800 neue Stellen geschaffen worden. Insgesamt entstanden in den letzten vier Jahren in Berlin rund 138.000 neue Arbeitsplätze. Der mit 35.000 Stellen weitaus größte Teil der neuen Arbeitsplätze entstand im Dienstleistungssektor, aber auch in der Berliner Industrie und im Baugewerbe wurden neue Stellen geschaffen (*Quelle: Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung*).

IMMOBILIENBESTAND UND WOHNUNGS- MARKTTRENDS IN BERLIN

Berlin bildet den größten Mietwohnungsmarkt Deutschlands und verfügt über einen Bestand von fast zwei Millionen Wohneinheiten (*Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg*). Mit der wachsenden Einwohnerzahl nimmt auch der Druck auf den Berliner Wohnungsmarkt zu, und die Verknappung des Wohnungsangebots schlägt sich in weiter steigenden Mieten und Kaufpreisen nieder. Das Preisniveau bei Neuvermietungen steigt inzwischen auch in solchen Bereichen, in denen Preiserhöhungen sich bislang kaum durchsetzen ließen. Beispiele hierfür sind etwa Lagen wie Neukölln oder Wedding, deren Durchschnittsmieten allerdings dennoch weiter unter dem Berliner Durchschnitt liegen. Im unteren Preissegment werden Mietwohnungen überwiegend noch in peripheren Lagen, so etwa in den Großwohnsiedlungen der Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Spandau, angeboten. Gleichzeitig deutet sich an, dass das Preissteigerungspotenzial in den besonders beliebten Quartieren wie Teilen von Berlin-Mitte oder Prenzlauer Berg inzwischen ausgeschöpft zu sein scheint (*Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2014*). Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Berlin lag 2014 bei rund 1,73 Personen pro Haushalt; im Jahr 2003 waren es noch 1,81 Personen pro Haushalt gewesen (*Quelle: Statistisches Bundesamt*). Mit 54 % sind mehr als die Hälfte der

privaten Haushalte in Berlin Singlehaushalte, während deren Anteil im bundesweiten Durchschnitt nur bei 40 % liegt (*Quelle: Berlin-Brandenburg; Federal Statistical Office, Housing*). Während die letzten Prognosen von offiziellen Stellen noch ein Wachstum der Nachfrage nach Wohnflächen in Mehrfamilienhäusern in Berlin bis zum Jahr 2025 um 13,3 % erwarten, was rund 14.000 Wohneinheiten in neu gebauten Mehrfamilienhäusern pro Jahr entspricht, geht das IW Köln bereits von einem Bedarf von rund 20.000 Wohneinheiten im Zeitraum 2015 bis 2020 aus (*Quelle: BBSR – Wohnungsmarktprognose 2025, Szenario „obere Variante“, IW Köln, Der künftige Bedarf an Wohnungen 2015*). Analog zu den erfolgten Anpassungen der Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung ist hier auch von Korrekturen nach oben auszugehen.

Vor dem Hintergrund der Nachfrageentwicklung haben die Wohnungsbauaktivitäten in Berlin mittlerweile deutlich an Dynamik gewonnen. So wurden 2013 insgesamt 6.641 Wohnungen fertiggestellt und damit 23 % mehr als im Vorjahr (*Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2014*). 2014 erhöhte sich die Zahl auf rund 7.300 neu fertig gestellte Wohnungen, und im Jahr 2015 dürfte die Zahl der Wohnungsfertigstellungen bei etwas über 10.000 Einheiten gelegen haben (*Quelle: JLL Residential City Profile Berlin 2015*). Bei der Zahl der Baugenehmigungen ergab sich ein noch stärkerer Zuwachs: So wurden 2013 Baugenehmigungen für 12.518 neue Wohnungen erteilt, was einer Steigerung um 26 % gegenüber dem Vorjahr entsprach. Im Jahr 2014 wurden bis einschließlich November bereits 17.316 Wohnungen und damit 53 % mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum genehmigt. Doch selbst wenn dieser Trend weiter anhält, wird es am Berliner Wohnungsmarkt erst dann zu einer spürbaren Entspannung kommen, wenn auch die zusätzliche Nachfrage durch eine entsprechende Zahl von Neubaufertigstellungen kompensiert werden kann. Das ist bislang nicht der Fall (*Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2014*).

Als Resultat dieser Angebots- und Nachfrageentwicklung haben sich die mittleren Angebotsmieten pro Quadratmeter in Berlin im Jahr 2015 um 5,1 % erhöht. Nach Steigerungen um 6,9 % bzw. 6,6 % in den Vorjahren hat sich das Mietwachstum damit leicht abgeschwächt, liegt aber weiter auf hohem Niveau. Die Angebotsmieten für Neuverträge bewegten sich im Berliner Durchschnitt im Mittleren Marktsegment zwischen 6,17 EUR und 14,00 EUR pro Quadratmeter und Monat. Im unteren Marktsegment lag der Median bei 5,61 EUR pro Quadratmeter und Monat, was einer Steigerung um 2,0 % gegenüber dem Vorjahr

entsprach (*Quelle: CBRE / BerlinHyp Wohnmarktreport Berlin 2016*). Es ist davon auszugehen, dass mit der zunehmenden Verknappung von Angeboten im mittleren Preissegment der Druck von Mietinteressenten auf das untere Preissegment zunehmen und auch hier zu höheren Mietssteigerungen führen wird. Die zu erwartende stärkere Dynamik und das daraus resultierende Potenzial zeichnen sich in einigen Bereichen bereits ab. In Spandau stiegen beispielsweise die mittleren Angebotsmieten pro Quadratmeter um 3,7 Prozent und liegen nunmehr bei monatlich 7,00 EUR. Dieser Wert liegt jedoch immer noch um 1,99 EUR unter dem Gesamtberliner Durchschnitt. Die Entwicklung in Bezirken wie Spandau wurde insbesondere durch das Angebot im preisgünstigen Wohnungssegment beeinflusst, wo der Angebotsmittelwert für Mieten im preisgünstigsten Zehntel in Spandau um 8,4 Prozent anstieg und damit stärker als der Durchschnitt der Mieten in Berlin (*Quelle: CBRE / BerlinHyp Wohnmarktreport Berlin 2016*).

ERTRAGSLAGE

Unsere Erträge aus Vermietung sind um 95 % gestiegen, was auf zusätzliche Akquisitionen und flächenbereinigtes Wachstum von 7,3 % zurückzuführen ist. Verglichen mit dem Vorquartal wuchsen die Erträge im vierten Quartal 2015 um 5 %, was annualisierten Erträgen von 76 Mio. EUR entspricht. Das EBITDA aus Vermietung stieg um 97 %. Die Q4-Zahlen 2015 ergeben ein annualisiertes EBITDA von 58 Mio. EUR. Unser Ende 2014 angelaufenes Privatisierungsgeschäft nahm im Jahr 2015, in dem wir bereits 54 Einheiten verkauft haben, zunehmend an Fahrt auf. 19 dieser Einheiten wurden allein im vierten Quartal veräußert. Damit sehen wir uns als gut aufgestellt, um unser Verkaufsziel von mindestens 100 Einheiten im Jahr 2016 zu erreichen. Die Gewinnspanne von 15 % ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass alle diese Einheiten von Anfang an als Eigentumswohnungen erworben und daher im Vergleich zu ausschließlich zur Vermietung erworbenen Immobilien mit höheren Buchwerten geführt werden. Der durchschnittliche Verkaufspreis von 2.801 EUR / m² steht in einem sehr guten Verhältnis zu unserem aktuellen durchschnittlichen Portfoliowert von 1.700 EUR / m² für vergleichbare zentrale Lagen.

Unsere Finanzierungsaufwendungen waren erheblich durch unsere Akquisitionen und die Auswirkungen des Börsengangs geprägt. Das Carlos-Portfolio wurde durch Eigenkapital sowie durch ein Darlehen in Höhe von

76

Mio. EUR
annualisiertes
FFO (Q4)

2.801

EUR
durchschnittlicher
Verkaufspreis

280 Mio. EUR mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem festen Zinssatz von 1,7 % finanziert. Die Finanzierungskosten für verzinsliche Darlehen belaufen sich pro Quartal auf 5,1 Mio. EUR mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,3 %. Im vierten Quartal 2015 haben wir ein Darlehen in Höhe von 32,5 Mio. EUR refinanziert und einen festen Jahreszinssatz von 4,65 % durch einen Zinssatz von 1,62 % ersetzt.

Zurzeit verlängert die Gesellschaft über die nächsten zwei Jahre die Laufzeiten ihrer alten Darlehen. Für 2016 gehen wir von einer Refinanzierung von mindestens 150 Mio. EUR aus, womit der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Darlehen auf unter 2 % sinken würde.

Nach unserem Börsengang am 23. Juli 2015 wurden Gesellschafterdarlehen der ADO Group in eine nicht rückzahlbare Kapitaleinlage ohne Ausgabe neuer Aktien umgewandelt. Daher sanken die damit verbundenen Finanzierungskosten ab diesem Zeitpunkt auf null.

FFO

Unser für das gesamte Jahr 2015 erzielte operative Ergebnis aus Vermietung (FFO) (ohne Veräußerungen) ist gegenüber dem Vorjahr um etwa 127 % gestiegen. Unser operatives Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) für das vierte Quartal legte gegenüber dem dritten Quartal 2015 um 6 % zu. Dies entspricht einem annualisierten operativen Ergebnis aus Vermietung (FFO) von 36 Mio. EUR.

Die Quartalsergebnisse spiegeln eine FFO-Rendite von 5,0 % auf unseren bereinigten EPRA-NAV (abzüglich Zahlungsmittel) wider.

Für 2016 gehen wir infolge des kontinuierlichen Wachstums des flächenbereinigten Umsatzes im Portfolio und weiterer Zukäufe sowie der Refinanzierung von Teilen unserer alten Darlehen von einem weiteren starken Anstieg der Run Rate des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1) aus. Einzelheiten hierzu sind im Prognosebericht zu finden.

FINANZLAGE (*)	15		14	
	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
In TEUR	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Erträge aus Vermietung	65.799	33.719	19.078	8.882
Aufwendungen aus Vermietung	(11.369)	(6.069)	(3.111)	(2.382)
Nettobetriebsergebnis	54.430	27.650	15.967	6.500
Gemeinkosten	(5.938)	(3.066)	(1.871)	(862)
EBITDA aus Vermietung	48.492	24.584	14.096	5.638
EBITDA-Marge (%) aus Vermietung	78,6 %	76,9 %	78,2 %	66,6 %
Gewinn aus Privatisierungsverkäufen	1.483	98	492	61
EBITDA gesamt	49.975	24.682	14.588	5.699
Finanzierungskosten für verzinsliche Darlehen	(17.658)	(11.095)	(5.082)	(2.989)
Finanzierungskosten für Gesellschafterdarlehen / ohne sonstige Kosten	(6.482)	(2.653)	359	(1.727)
Kosten des Börsengangs	(430)	–	(64)	–
Planmäßige Abschreibungen	(256)	(96)	(87)	(25)
EBT	25.149	10.838	9.714	958

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

FFO	15		14	
	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
In TEUR	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
EBITDA aus Vermietung	48.492	24.584	14.096	5.638
Nettozinsaufwand	(17.658)	(11.010)	(5.082)	(2.912)
Laufende Ertragsteuern	(120)	(45)	(69)	(12)
FFO 1 aus Vermietung	30.714	13.529	8.945	2.714
Instandhaltungsinvestitionen	(4.062)	(3.449)	(1.675)	(1.259)
AFFO aus Vermietung	26.652	10.080	7.270	1.455
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften	1.483	98	492	61
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	32.197	13.627	9.437	2.775
Anz. Aktien (**)	29.423	25.000	35.000	25.000
FFO 1 je Aktie	1,04	0,54	0,26	0,11
FFO 2 je Aktie	1,09	0,55	0,27	0,11

(**) Am 23. Juli 2015 gab die Gesellschaft im Rahmen des Börsengangs 10 Mio. neue Aktien aus. Die Anzahl der Aktien entspricht dem gewichteten Durchschnitt während der Berichtsperiode.

CASH FLOW

Der Cashflow des Konzerns gliedert sich wie folgt auf:

CASH FLOW	15		14	
	Jan 1– 31. Dez. 2015	Jan 1– 31. Dez. 2014	Jan 1– 31. Dez. 2015	Jan 1– 31. Dez. 2014
In TEUR				
Nettocashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	55.715	(19.398)		
Nettocashflow aus der Investmenttätigkeit	(509.921)	(191.326)		
Nettocashflow aus der Finanzierungstätigkeit	578.989	215.715		
Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	124.783	4.991		
Anfangsbestand Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	9.662	4.671		
Endbestand Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente und Bareinlagen	134.445	9.662		

Die Veränderung des Cashflows war in erster Linie durch den Erwerb des Carlos-Portfolios und weitere Akquisitionen, die Erlöse aus dem Börsengang sowie die diesbezüglichen Auswirkungen auf die laufende Geschäftstätigkeit, die Investmenttätigkeit und die Finanzierungstätigkeit bedingt.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Veränderungen auf der Aktiv- und Passivseite der Bilanz sind vor allem auf neue Akquisitionen im Jahr 2015 zurückzuführen. Auch der Börsengang am 23. Juli 2015 und die Umwandlung von Gesellschafterdarlehen in Eigenkapital waren prägend. Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien beruht auf den zum 31. Dezember 2015 von CBRE durchgeführten Bewertungen. Die gegenwärtige durchschnittliche Kapitalisierungsrate, die als Quotient aus Nettobetriebsergebnis für den letzten Monat der Berichtsperiode auf annualisierter Basis und dem beizulegendem Zeitwert ermittelt wurde, beträgt 4,4 %. Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte umfassen im

Wesentlichen die bestehenden Eigentumswohnungen, mit deren Verkauf das Unternehmen im letzten Quartal 2014 begonnen hat.

36

Mio. EUR
annualisiertes
FFO 1 (Q4)

FINANZLAGE	15		14	
	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
In TEUR				
Anlageimmobilien	1.458.889	730.762		
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3.537	1.046		
Langfristige Vermögenswerte	1.462.426	731.808		
Zahlungsmittel und Bareinlage	134.445	9.662		
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	73.277	59.325		
Kurzfristige Vermögenswerte	207.722	68.987		
Summe Aktiva	1.670.148	800.795		
Verzinsliche Darlehen	785.269	432.667		
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen	–	186.319		
Sonstige Verbindlichkeiten	41.857	24.354		
Passive latente Steuern	48.593	26.384		
Summe Verbindlichkeiten	875.719	669.724		
Den Aktionären der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	785.516	129.980		
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	8.913	1.091		
Summe Eigenkapital	794.429	131.071		
Summe Passiva	1.670.148	800.795		
Add-back-Gesellschafterdarlehen (Umwandlung bei IPO)	–	186.319		
Bereinigtes Eigenkapital	785.516	316.299		

NACHTRAGS BERICHT

PROGNOSE BERICHT

Am 31. Dezember 2015 belief sich unser EPRA-NAV auf 24,10 EUR je Aktie.

NAV	15	14
In TEUR	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Den Aktionären der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	785.516	129.980
Add-back-Gesellschafterdarlehen (Umwandlung bei IPO)	–	186.319
Derivative Finanzinstrumente	9.512	12.096
Passive latente Steuern	48.593	26.384
EPRA-NAV (ungeprüft)	843.621	354.779
Anz. Aktien	35.000	25.000
EPRA-NAV (ungeprüft) je Aktie	24,10	14,19

FINANZMITTELBESCHAFFUNG

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

FINANZIERUNG	15	14
In TEUR	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Verzinsliche Darlehen (*)	789.404	432.667
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	134.445	9.662
Nettofinanzverbindlichkeiten	654.959	423.005
Marktwert des Immobilienportfolios	1.503.617	777.601
Beleihungsquote	43,6 %	54,4 %
Ø-Zinssatz	2,3 %	3,1 %

(*) Einschließlich sonstiger langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von 4,1 Mio. EUR.

Zum Bilanzstichtag lag unsere Beleihungsquote (LTV) bei rund 43,6 % mit einem durchschnittlichen Zinssatz des Darlehensbestands von rund 2,3 %. Über 97 % unserer Darlehen haben einen festen Zinssatz oder sind abgesichert. Die Laufzeit unserer Darlehen beträgt durchschnittlich rund 5,5 Jahre. Im Dezember 2015 schloss die Gesellschaft die Refinanzierung von Darlehen in Höhe von 32,5 Mio. EUR ab und konnte einen Festzins von 4,65 % durch einen Zinssatz von 1,62 % ersetzen, ein Beleg für das weitere Verbesserungspotenzial bei den Finanzierungskosten. Zurzeit verlängert die Gesellschaft über die nächsten zwei Jahre die Laufzeiten ihrer alten Darlehen. Für 2016 gehen wir von einer Refinanzierung von mindestens 150 Mio. EUR aus, womit der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Darlehen auf unter 2 % sinken würde.

Die nachstehende Tabelle veranschaulicht das Fälligkeitsprofil der Darlehen:

FÄLLIGKEITSPROFIL DER DARLEHEN

	Mio. EUR	Ø-Zinssatz
2016	0,3	1,7 %
2017	27,6	1,3 %
2018	170,1	3,5 %
2019	12,7	3,0 %
2020+	574,5	2,0 %
Summe	785,3	2,3 %

Im ersten Quartal 2015 übernahm die Gesellschaft insgesamt 537 Einheiten in Berlin, davon 531 Wohneinheiten und 6 Gewerbeeinheiten. Die Akquisitionen fanden in Form von Aktiendeals statt, bei denen die Gesellschaft 94,9 % der Aktien von mehreren Unternehmen erwarb. Der Bruttokaufpreis für 100 % der erworbenen Vermögenswerte belief sich auf 45 Mio. EUR. Zum Zeitpunkt der Akquisition betrug die jährliche Nettokaltmiete aus den neuen Immobilien insgesamt 2,2 Mio. EUR. Zum 31. Dezember 2015 hatte die Gesellschaft für diese Akquisitionen eine Anzahlung von 1,3 Mio. EUR geleistet, die als Anzahlung für Anlageimmobilien gebucht wurde.

Im ersten Quartal 2016 übernahm die Gesellschaft Vermögenswerte, die insgesamt 132 Wohneinheiten in Berlin umfassen. Die Gesellschaft erwarb zu einem Kaufpreis von 14,9 Mio. EUR 100 % der Objekte. Zum Zeitpunkt der Akquisition betrug die jährliche Nettokaltmiete aus den neuen Immobilien insgesamt 0,7 Mio. EUR. Zum 31. Dezember 2015 hatte die Gesellschaft für diese Akquisitionen eine Anzahlung in Höhe von 0,8 Mio. EUR geleistet, die als Anzahlung für Anlageimmobilien gebucht wurde.

Am 21. März 2016 brachte der Verwaltungsrat bei der Hauptversammlung den Vorschlag ein, eine Dividende in Höhe von 12,25 Mio. EUR (0,35 EUR je Aktie) auszuschütten, was 39,9 % des gesamten operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1) im Jahr 2015 entspricht. Die ordentliche Hauptversammlung findet am 3. Mai 2016 statt.

Wir sind zuversichtlich, dass ADO Properties durch erhebliches flächenbereinigtes Mietwachstum den Wert seines Portfolios auch künftig weiter steigern wird. Unserer Meinung nach verläuft die Integration des Carlos-Portfolios gemäß Zeitplan und wir haben begonnen, die Mieten in diesem Sub-Portfolio bei Neuvermietungen zu erhöhen. Für 2016 gehen wir von einer Run Rate des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1) (ohne weitere Zukäufe und einschließlich Refinanzierung von mindestens 150 Mio. EUR sowie Mietwachstum) in Höhe von mindestens 45 Mio. EUR zum Jahresende aus.

Wir rechnen damit, dass unser flächenbereinigtes Mietwachstum rund 5 % betragen wird, was sich positiv auf den Wert unseres Portfolios, den Nettovermögenswert sowie den Nettovermögenswert je Aktie auswirken wird. Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten werden bis Ende des Jahres 2016 voraussichtlich auf unter 2 % sinken, mit einer Beleihungsquote im Bereich zwischen 45 % und 50 %. Im Hinblick auf unser Privatisierungsgeschäft gehen wir davon aus, dass wir in diesem Zeitraum rund 100 Einheiten verkaufen werden. Die Ausschüttungsquote sehen wir 2016 bei 30 %–40 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1).

24,10

EUR
NAV je Aktie

2,3 %

Ø-Zinssatz

0,35

EUR
anvisierte
Dividende
je Aktie

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 Chance zu nutzen. Unser Risikomanagementsystem wurde auf Grundlage unserer Unternehmensstrategie und Portfoliostruktur als angemessenes und wirksames Frühwarn- und Kontrollinstrument entwickelt. Unser etabliertes Risikomanagementsystem ermöglicht es dem Verwaltungsrat und dem Senior Management Team, jederzeit wesentliche Risiken innerhalb des Konzerns und in seinem Umfeld zu identifizieren und einzuschätzen. Der Verwaltungsrat und das Senior Management Team der ADO Properties S.A. sehen gegenwärtig keine Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden würden.

MARKTSPEZIFISCHE RISIKEN

Der gesamte Immobilienbestand in unserem Eigentum befindet sich in Berlin. Entsprechend sind wir von den Trends und Entwicklungen des Berliner Wohnimmobilienmarkts sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen und Entwicklungen in Berlin abhängig. Die anhaltende Unsicherheit bezüglich der Weltwirtschaft, beispielsweise aufgrund der fortdauernden Staatsschuldenkrisen und Inflations- und Deflationsrisiken in vielen Teilen der Welt, insbesondere in Europa, und der von der Europäischen Zentralbank angekündigten quantitativen Lockerung, könnte zu wirtschaftlicher Instabilität, eingeschränktem Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierung und möglichem Adressenausfall führen. Das aktuelle wirtschaftliche Umfeld ist durch niedrige Zinssätze und vergleichsweise hohe Bewertungen von Wohnimmobilienportfolios in Deutschland gekennzeichnet. Ein Anstieg der Zinssätze könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Objektbewertungen, den deutschen Immobilienmarkt und auf uns haben. Es könnte für uns schwieriger werden, unsere Strategie der Ergreifung von weiteren Wachstumschancen durch den Zukauf von Wohnimmobilienportfolios umzusetzen, insbesondere aufgrund der gegenwärtig und künftig hohen Marktpreise für Immobilienportfolios.

GESCHÄFTSSPEZIFISCHE RISIKEN

Wir sind in hohem Maße von Mieteinnahmen abhängig. Entsprechend beruht unser Geschäftserfolg größtenteils auf der Höhe der generierten Mieteinnahmen, Leerständen, Mietsenkungen, Ausfällen und den Kosten, die uns bei der Generierung dieser Mieten entstehen. Unsere Mieteinnahmen sind vorwiegend durch Mietzins und Leerstand beeinflusst. Bezüglich unserer Erträge aus dem Verkauf von Immobilien, beruht unser Leistungsergebnis auf dem Marktwert unserer Objekte. Mieten und Immobilienpreise sind wiederum größtenteils von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland allgemein und in unserer Branche im Besonderen abhängig. Zunehmende Mietzinsbeschränkungen könnten sich negativ auf unser Betriebsergebnis auswirken, da wir in hohem Maße von Mieteinnahmen abhängig sind. Ein Anstieg der Leerstandsquoten oder ein Rückgang der erzielbaren Marktmieten in unserem Wohnimmobilienportfolio könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Mieteinnahmen und Betriebsgewinn mit sich bringen.

Wir sind gewissen Risiken im Zusammenhang mit dem baulichen Zustand unserer Objekte und deren Instandhaltung, Reparatur und Modernisierung ausgesetzt. Um die Nachfrage nach Mietobjekten zu stützen und langfristig ausreichende Umsatzerlöse zu generieren, muss der bauliche Zustand eines Objekts instandgehalten, repariert und / oder auf ein Niveau verbessert werden, das der Marktnachfrage genügt und den Umweltgesetzen entspricht. Wenngleich wir den Zustand unserer Immobilien kontinuierlich prüfen und ein Berichtssystem zur Überwachung und Budgetierung der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen eingerichtet haben, können zahlreiche Faktoren zu Kostenüberschreitungen oder unerwarteten Kostensteigerungen für Instandhaltung und Modernisierung führen. Zu diesen Faktoren können die für den Bau eingesetzten Materialien und Substanzen, noch unbekanntes Verstoß gegen die Bauordnung und / oder das Alter des entsprechenden Gebäudes gehören, die zu erheblichen außerplanmäßigen Kosten für die Sanierung, Modernisierung, Dekontamination, die für die Eliminierung und Entsorgung von für die Bewohner gesundheitsschädlichen Gefahrstoffen (z. B. Asbest) erforderlich sind, oder für sonstige Instandhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten führen könnten. Beim Kauf neuer Objekte sind wir Risiken in Bezug auf unerwartete Verbindlichkeiten, falsche Wertermittlungen oder fehlerhafte Erkenntnisse aus Due Diligence-Prüfungen

und Herausforderungen im Zusammenhang mit der Integration von Akquisitionen ausgesetzt.

FINANZIELLE RISIKEN

Eine Veränderung des allgemeinen Zinsniveaus kann zur Steigerung unserer Finanzierungskosten führen, gleichzeitig können die Werte unserer Immobilien und die Preise, zu denen wir unsere Objekte verkaufen können, sinken. Wir bemühen uns, das Zinsrisiko zu mindern, indem wir Zinssicherungsvereinbarungen abschließen. Entsprechend sind wir den Risiken im Zusammenhang mit der Bewertung von Sicherungsinstrumenten und von Gegenparteien bei Sicherungsgeschäften ausgesetzt, und die Sicherungsvereinbarung könnte unwirksam sein.

Wir haben einen hohen Schuldenstand und sind von der Refinanzierung hoher Beträge zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit abhängig. Es besteht das Risiko, dass wir unsere bestehenden Kreditvereinbarungen nicht verlängern, unsere Schulden bei Fälligkeit nicht zu weitgehend gleichwertigen Konditionen refinanzieren oder bei Bedarf keine Akquisitionsfinanzierung zu finanziell attraktiven Bedingungen erlangen können. Unser Cashflow und mögliche künftige Dividendenausschüttungen hängen vom ausschüttungsfähigen Kapital und Jahresgewinn und der Rentabilität unserer Tochtergesellschaften ab oder müssen durch Fremdkapital aufgestockt werden.

REGULATORISCHE UND RECHTLICHE RISIKEN

Unser Geschäft unterliegt den in Deutschland herrschenden allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen. Ungünstige Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise verbindliche Vorschriften zur umweltgerechten Sanierung, Einschränkungen bezüglich Modernisierungsmaßnahmen oder Vorschriften (einschließlich Steuern), die zu Mehrkosten beim Immobilienverkauf führen, können sich nachteilig auf uns auswirken. Deutsches Mieterschutzrecht und bestehende Einschränkungen von Mietsteigerungen könnten es uns erschweren, die Mieten unserer Wohneinheiten anzuheben.

Kürzlich verabschiedete Verordnungen könnten unsere Möglichkeiten zur Umwandlung vermieteter Wohnungen in Eigentumswohnungen einschränken. Strenge Umweltsetze könnten ebenfalls zu Zusatzkosten führen. Seit

2011 sind beispielsweise Eigentümer von zentralen Warmwasserversorgungseinrichtungen zur Nutzung in Mehrfamilienhäusern angehalten, mindestens alle drei Jahre die potenzielle Kontaminierung mit Legionellen zu prüfen, was weitere Kosten für die Prüfung sowie für Sanierungsmaßnahmen im Kontaminierungsfall zur Folge hat. Außerdem würden zusätzliche Kosten entstehen, wenn die gesetzlichen Vorschriften im Zusammenhang mit dem Bau und der Nutzung bestehender Immobilien verschärft würden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Bau- und Umweltvorschriften von tragender Bedeutung. Die derzeit geltende Fassung der Energieeinsparverordnung schreibt zum Beispiel festgelegte Investitionen in Renovierungen zur Verringerung des Energieverbrauchs vor (beispielsweise in Bezug auf die Wärmedämmung) und verlangt vom Vermieter die Vorlage eines Energieausweises, der einem potenziellen Mieter vor Unterzeichnung eines neuen Mietvertrags die Energieeffizienz des Gebäudes offenbart. Das Gleiche gilt in Bezug auf den Verkauf von Immobilien. Darüber hinaus können Vorschriften erlassen werden, um die Verfügbarkeit von behindertengerechtem und angepasstem Wohnraum zu erhöhen.

Auch könnten sich Änderungen im öffentlichen Baurecht nachteilig auf uns auswirken, wenn diese dazu führen, dass wir unsere Objekte nicht wie erwartet verwalten können. Am 3. März 2015 verabschiedete der Senat von Berlin beispielsweise eine Verordnung, nach der aktuell 21 Gebiete in Berlin, in den Bezirken von Pankow (zehn Gebiete), Friedrichshain-Kreuzberg (sieben Gebiete), Tempelhof-Schöneberg (drei Gebiete) und Mitte (ein Gebiet), als Milieuschutzgebiete definiert werden, in denen vermietete Wohnungen nicht mehr in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft (privatisiert) werden können, um sicherzustellen, dass Menschen aus allen sozialen Schichten Wohnungen in allen Teilen der Stadt anmieten können. Der Eigentümer einer vermieteten Wohnung benötigt eine Ausnahmegenehmigung von der zuständigen Bezirksverwaltung, um die Wohnung verkaufen zu können. Diese Ausnahmegenehmigung kann zum Beispiel für den Fall gewährt werden, dass die Wohnung an den gegenwärtigen Mieter verkauft werden soll.

Darüber hinaus erlegen uns Umweltgesetze faktische und mögliche Verpflichtungen bezüglich der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an kontaminierten Grundstücken und Gebäuden auf. Diese Verpflichtungen können sich auf Standorte beziehen, die wir derzeit besitzen oder betreiben, die wir früher besaßen oder betrieben haben oder auf Grundstücke, auf denen Abfälle aus

GESETZLICH ERFORDERLICHE ANGABEN

unseren Betriebstätigkeiten deponiert wurden. Des Weiteren können Klagen auf Schadenersatz oder Sanierungsmaßnahmen gegen uns vorgebracht werden, insbesondere im Rahmen des Bundesbodenschutzgesetzes. Nach diesem Gesetz können nicht nur der Verursacher der Kontamination, sondern auch sein Rechtsnachfolger, der Eigentümer des kontaminierten Grundstücks und bestimmte Vorbesitzer für die Verunreinigung des Bodens und des Wassers zur Verantwortung gezogen werden. Die Kosten für die Entfernung, Untersuchung oder Sanierung solcher Altlasten auf diesen Grundstücken oder in diesen Gebäuden sowie die Kosten im Zusammenhang mit Gerichtsverfahren, einschließlich möglichen Schadenersatzes, können beträchtlich sein, und es könnte aus einer Reihe von Gründen unmöglich für uns sein, rechtlich gegen einen früheren Verkäufer eines kontaminierten Grundstücks oder Gebäudes oder den möglicherweise anderweitig für die Kontamination Verantwortlichen vorzugehen.

Die jeweils geltenden Gesetze und Vorschriften könnten ebenfalls Haftung für die Ableitung bestimmter Stoffe in die Luft oder in das Wasser von einem Gebäude, einschließlich Asbest, verlangen, und diese Ableitung könnte eine Haftungsgrundlage gegenüber Dritten für Schadenersatz aus Körperverletzung oder andere Schäden bilden. Wenn unsere Mitarbeiter Umweltschutzgesetze verletzen oder verletzt haben, könnten wir auch hieraus zivil- oder strafrechtlich zur Verantwortung gezogen werden. Wir sind eventuell angehalten, zusätzliche Rücklagen zu bilden, um ausreichende Mittel für unsere potenziellen Verpflichtungen zur Eliminierung und Entsorgung von gefährlichen und giftigen Stoffen bereitzustellen.

SCHLUSSBEMERKUNG

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

GESETZLICH ERFORDERLICHE ANGABEN ZUM BETRIEBSERGEBNIS UND ZUR FINANZLAGE

ERTRÄGE

Die Erträge der Gesellschaft im Jahr 2015 stammen aus Dienstleistungen für die Tochtergesellschaften der Gesellschaft und Zinserträge aus Darlehen an die Tochtergesellschaften der Gesellschaft.

KOSTEN

Die Kosten im Jahr 2015 beziehen sich in erster Linie auf Löhne, Gehälter und Nebenkosten sowie Gemeinkosten wie z. B. Kosten für Wirtschaftsprüfer, Anwälte und Berater.

EIGENKAPITAL

Die Veränderungen des Eigenkapitals im Jahr 2015 sind in erster Linie auf Folgendes zurückzuführen:

- Am 23. Juli 2015 absolvierte die Gesellschaft den Börsengang (IPO) zu 20,00 EUR je Aktie. Insgesamt wurden 20.750.000 Aktien der Gesellschaft platziert, davon 10.000.000 neu ausgegebene Stückaktien im Zuge der Kapitalerhöhung (zusätzlich zu den 25.000.000 bestehenden Aktien) und 10.750.000 aus dem Bestand der ADO Group Ltd.
- Im Zuge des Börsengangs wurden am 23. Juli 2015 auch die Darlehen und Schuldscheine der ADO Group Ltd. in eine nicht rückzahlbare Kapitaleinlage (Überschuss) in Höhe von 333 Mio. EUR ohne Ausgabe neuer Aktien umgewandelt.

VERMÖGENSWERTE

Das Anlagevermögen besteht im Wesentlichen aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen und von solchen Unternehmen geschuldeten Beträgen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus Barmitteln und Enlagen.

VERBINDLICHKEITEN

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich in erster Linie um Beträge, die verbundenen Unternehmen geschuldet werden.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der in diesem Geschäftsbericht 2015 enthaltene Konzernjahresabschluss 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 Lagebericht die Geschäftsentwicklung wahrheitsgemäß darstellt sowie die wichtigsten auf das Unternehmen bezogenen Chancen, Risiken und Unsicherheiten beschreibt.

RABIN SAVION
Chief Executive Officer

YARON ZALTSMAN
Chief Financial Officer

EYAL HORN
Chief Operating Officer

KONZERN ABSCHLUSS

SEITE

68

Konzernbilanz

70

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

71

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

72

Konzernkapitalfluss-
rechnung

74

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

76

Konzernanhang

124

Bericht des unabhängigen
Abschlussprüfers

KONZERN- BILANZ

AKTIVA		15	14
In TEUR	Anhang Ziffer	zum 31. Dez. 2015	zum 31. Dez. 2014
Langfristige Vermögenswerte			
Anlageimmobilien	5	1.456.804	611.568
Anzahlungen für Anlageimmobilien	29	2.085	119.194
Sachanlagen		1.720	378
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	24	1.817	668
		1.462.426	731.808
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	6	44.728	13.750
Anzahlungen bezüglich der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien		–	31.972
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	7	19.955	9.863
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8	6.385	2.026
Sonstige Forderungen	9	2.209	597
Sonstige Geldeinlagen	10	65.000	–
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11	69.445	9.662
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	12	–	1.117
		207.722	68.987
Summe Aktiva		1.670.148	800.795

PASSIVA		15	14
In TEUR	Anhang Ziffer	zum 31. Dez. 2015	zum 31. Dez. 2014
Eigenkapital			
Aktienkapital		–	2
Emissionsagio		206.600	13.569
Sonstige Rücklagen		332.177	18.083
Gewinnrücklagen		246.739	98.326
Den Aktionären der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		785.516	129.980
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		8.913	1.091
Summe Eigenkapital		794.429	131.071
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Darlehen und Ausleihungen	14	746.839	387.044
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen	27	–	186.319
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3	4.135	–
Derivative Finanzinstrumente	24	9.106	11.009
Passive latente Steuern	16	48.593	26.384
		808.673	610.756
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Darlehen und Ausleihungen	14	38.430	45.623
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8.091	2.655
Sonstige Verbindlichkeiten	15	20.119	9.603
Derivative Finanzinstrumente	24	406	1.087
		67.046	58.968
Summe Passiva		1.670.148	800.795

KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERN- GESAMTERGEBNIS- RECHNUNG

In TEUR	Anhang Ziffer	Für das Geschäftsjahr bis zum		
		15 31. Dez. 2015	14 31. Dez. 2014	13 31. Dez. 2013
Umsatzerlöse	17	75.753	34.329	22.673
Betriebskosten	18	(19.840)	(6.581)	(3.873)
Rohhertrag		55.913	27.748	18.800
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	19	(6.543)	(3.162)	(2.686)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	5	158.579	68.838	23.001
Sonstige Aufwendungen	20	(430)	–	–
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit		207.519	93.424	39.115
Finanzerträge		1.584	4.669	17
Finanzaufwendungen		(25.724)	(18.417)	(12.523)
Finanzergebnis	22	(24.140)	(13.748)	(12.506)
Ergebnis vor Steuern		183.379	79.676	26.609
Ertragsteueraufwand	16	(27.372)	(10.398)	(3.668)
		156.007	69.278	22.941
Jahresüberschuss				
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis		148.192	68.494	22.854
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Ergebnis		7.815	784	87
Jahresüberschuss		156.007	69.278	22.941
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	23	5,04	2,74 (*)	0,91 (*)

(*) Rückwirkend angepasst – siehe Anhang Ziffer 13 (A) (1) bezüglich Aktiensplit.

In TEUR	Anhang Ziffer	Für das Geschäftsjahr bis zum		
		15 31. Dez. 2015	14 31. Dez. 2014	13 31. Dez. 2013
Jahresüberschuss		156.007	69.278	22.941
Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgliedert werden				
Tatsächlicher Anteil von Cashflow-Hedges an der Veränderung der Zeitwerte	24	2.840	(4.766)	4.108
Darauf entfallende Steuern		(666)	745	(636)
Gesamtes sonstiges Ergebnis		2.174	(4.021)	3.472
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr		158.181	65.257	26.413
Gesamtergebnis				
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis		150.359	64.488	26.312
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Ergebnis		7.822	769	101
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr		158.181	65.257	26.413

KONZERN- KAPITALFLUSSRECHNUNG

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		
	15 31. Dez. 2015	14 31. Dez. 2014	13 31. Dez. 2013
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	156.007	69.278	22.941
Abzüglich:			
Abschreibungen	256	96	128
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	(158.579)	(68.838)	(23.001)
Finanzergebnis	24.140	13.748	12.506
Ertragsteueraufwand	27.372	10.398	3.668
Anteilsbasierte Vergütung	349	139	47
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben	(5.878)	(1.792)	(1.129)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(3.477)	(166)	(844)
Veränderung der sonstigen Forderungen	(1.563)	98	215
Veränderung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	7.928	(13.085)	–
Veränderung der Anzahlungen bezüglich der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	–	(31.972)	–
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.036	(133)	(1.209)
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	8.207	2.935	1.864
Erhaltene / (gezahlte) Ertragsteuern	(83)	(104)	43
Mittelzuflüsse und -abflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit	55.715	(19.398)	15.229
Cashflow aus der Investmenttätigkeit			
Erwerb von / Modernisierungsinvestitionen in Anlageimmobilien	(416.372)	(68.840)	(57.056)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien	(799)	(119.194)	(17.596)
Erwerb von Sachanlagen	(1.564)	(149)	(152)
Zinseinnahmen	35	5	3
Einzahlungen aus Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	954	12.312	–
Erwerb von Tochtergesellschaften ohne deren Zahlungsmittel	(89.010)	(13.841)	(4.641)
Investments in Bankguthaben	(100.000)	–	–
Rückzahlung von Bankguthaben	35.000	–	–
Nettoveränderung der langfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben	–	–	3.250
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben	(3.165)	(1.619)	1.472
Mittelabflüsse für die Investmenttätigkeit (netto)	(574.921)	(191.326)	(74.720)

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		
	15 31. Dez. 2015	14 31. Dez. 2014	13 31. Dez. 2013
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit			
Erhaltene langfristige Darlehen	338.248	133.994	43.893
Tilgung der langfristigen Darlehen	(42.535)	(10.924)	(3.582)
Erhaltene kurzfristige Darlehen	5.980	31.000	–
Tilgung der kurzfristigen Darlehen	(13.062)	(4.956)	–
Gezahlte Zinsen	(16.791)	(10.875)	(8.201)
Einzahlungen aus der Ausgabe von Aktienkapital	29	–	–
Ausgabe von Stammaktien (netto)	193.000	–	–
Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen	2.870	5.970	15.747
Tilgung der Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen	–	(1.633)	(8.470)
Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen (Begebung eines Schuldscheins)	111.250	73.139	23.194
Nettocashflow aus Finanzierungstätigkeit	578.989	215.715	62.581
Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente im Berichtsjahr	59.783	4.991	3.090
Liquide Mittel am Anfang des Berichtsjahres	9.662	4.671	1.581
Liquide Mittel am Ende des Berichtsjahres	69.445	9.662	4.671

KONZERN- EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

In TEUR	Aktien- kapital	Emissions- agio	Hedging- Rücklagen	Kapitalrücklage aus Transak- tion mit Mehr- heitsaktionär	Gewinn- rücklagen	Summe	Anteile nicht be- herrschender Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
2015								
Stand zum 1. Jan. 2015	2	13.569	(9.267)	27.350	98.326	129.980	1.091	131.071
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr								
Jahresüberschuss	-	-	-	-	148.192	148.192	7.815	156.007
Gesamtergebnis im Berichtsjahr, nach Steuern	-	-	2.167	-	-	2.167	7	2.174
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr	-	-	2.167	-	148.192	150.359	7.822	158.181
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Einlagen der Aktionäre, nach Steuern	-	-	-	11.339	-	11.339	-	11.339
Erhöhung des Emissionsagios	-	29	-	-	-	29	-	29
Aktiensplit	(2)	2	-	-	-	-	-	-
Ausgabe von Stammaktien (netto)	-	193.000	-	-	-	193.000	-	193.000
Umwandlung von Gesellschafter- darlehen in Eigenkapital	-	-	-	300.460	-	300.460	-	300.460
Anteilsbasierte Vergütung (siehe Anhang Ziffer 21)	-	-	-	128	221	349	-	349
Stand zum 31. Dez. 2015	-	206.600	(7.100)	339.277	246.739	785.516	8.913	794.429
2014								
Stand zum 1. Jan. 2014	2	13.569	(5.261)	17.286	29.832	55.428	313	55.741
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr								
Jahresüberschuss	-	-	-	-	68.494	68.494	784	69.278
Sonstige erfolgsneutrale Eigen- kapitalveränderung, nach Steuern	-	-	(4.006)	-	-	(4.006)	(15)	(4.021)
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr	-	-	(4.006)	-	68.494	64.488	769	65.257
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Aufbau von Tochtergesellschaften	-	-	-	-	-	-	9	9
Einlagen der Aktionäre, nach Steuern	-	-	-	9.925	-	9.925	-	9.925
Anteilsbasierte Vergütung (siehe Anhang Ziffer 21)	-	-	-	139	-	139	-	139
Stand zum 31. Dez. 2014	2	13.569	(9.267)	27.350	98.326	129.980	1.091	131.071

In TEUR	Aktien- kapital	Emissions- agio	Hedging- Rücklagen	Kapitalrücklage aus Transak- tion mit Mehr- heitsaktionär	Gewinn- rücklagen	Summe	Anteile nicht be- herrschender Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
2013								
Stand zum 1. Jan. 2013	2	13.569	(8.719)	7.435	6.978	19.265	33	19.298
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr								
Jahresüberschuss	-	-	-	-	22.854	22.854	87	22.941
Gesamtergebnis im Berichtsjahr, nach Steuern	-	-	3.458	-	-	3.458	14	3.472
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr	-	-	3.458	-	22.854	26.312	101	26.413
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Erwerb von Tochtergesellschaften ohne beherrschenden Anteil	-	-	-	-	-	-	179	179
Einlagen der Aktionäre, nach Steuern	-	-	-	9.804	-	9.804	-	9.804
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	47	-	47	-	47
Stand zum 31. Dez. 2013	2	13.569	(5.261)	17.286	29.832	55.428	313	55.741

KONZERN ANHANG

ZIFFER 1 – ADO PROPERTIES S.A.

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

Im Zuge der Börsennotierung (siehe unten) löschte die Gesellschaft ihre Eintragung in Zypern und verlegte ihren Sitz und die zentrale Verwaltung gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung am 8. Juni 2015 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 20 Rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxemburg.

Am 23. Juli 2015 absolvierte die Gesellschaft den Börsengang (IPO); seitdem werden die Aktien im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt (siehe auch Anhang Ziffer 13).

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

Der Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 für das an diesem Datum endende Jahr umfasst die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften (im Folgenden zusammen als „Konzern“ bezeichnet).

ZIFFER 2 – GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG

A. ÜBEREINSTIMMUNGSERKLÄRUNG

Der vorliegende Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2015 endende Jahr wurde in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union („EU“) übernommenen Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) erstellt.

Der Konzernabschluss wurde vom Verwaltungsrat am 21. März 2016 zur Veröffentlichung freigegeben.

B. FUNKTIONALE WÄHRUNG UND BERICHTSWÄHRUNG

Dieser Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt, der funktionalen Währung des Konzerns. Sofern nicht anderweitig angegeben, wurden alle in Euro („EUR“) angegebenen Finanzinformationen auf den nächsten Tausenderbetrag aufgerundet. Aufgrund von Rundungsdifferenzen können die Zahlen in den Tabellen und im Fließtext von den exakt berechneten Beträgen abweichen.

C. BEWERTUNGSGRUNDLAGE

Der Konzernabschluss wurde in Anwendung des Prinzips historischer Kosten erstellt; insbesondere Anlageimmobilien, sonstige finanzielle Vermögenswerte, sonstige langfristige Verbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumenten wurden jedoch zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

D. GESCHÄFTSZYKLUS

Der Konzern hat zwei Geschäftszyklen:

- Eigentum und Betrieb von Wohn- und Gewerbeeinheiten: Der Geschäftszyklus umfasst ein Jahr.
- Verkauf von Wohneinheiten als separate Eigentumswohnungen: Der Geschäftszyklus umfasst bis zu drei Jahre.

Infolgedessen beziehen die kurzfristigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auch Posten mit ein, deren Realisierung innerhalb des Geschäftszyklus dieser Geschäftstätigkeiten von bis zu drei Jahren geplant und antizipiert ist.

E. ANWENDUNG VON SCHÄTZUNGEN, BEURTEILUNGEN UND BEWERTUNGEN ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT

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

Schätzungen und die zugrundeliegenden Annahmen werden laufend überprüft. Korrekturen von Schätzungen werden prospektiv erfasst.

Beurteilungen und Anwendung von Schätzungen

Informationen über die bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden einbezogenen Beurteilungen, Annahmen und Schätzungsunsicherheiten, die sich wesentlich auf die im Konzernabschluss erfassten Werte auswirken, sind in den folgenden Ziffern des Anhangs zu finden:

- Anhang Ziffer 16 – (Beurteilungen) bezüglich der Verwendung von Steuerverlusten
Der Konzern ist in verschiedenen Gerichtsbarkeiten ertragsteuerpflichtig. Für die Ermittlung der Rückstellungen für Ertragsteuern sind in erheblichem Maße Beurteilungen erforderlich. Sofern die endgültige Besteuerung dieser Geschäftsvorfälle von den ursprünglich erfassten Beträgen abweicht, wirken sich diese Differenzen auf die Rückstellungen für Ertragsteuern und latente Steuern in der Periode der endgültigen steuerlichen Behandlung aus.

- Anhang Ziffer 5 – (Schätzungen) bezüglich der Bewertung von Anlageimmobilien und den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert
Der Zeitwert der Anlageimmobilien zum 31. Dezember 2015 wurde durch den Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderliche fachliche Qualifikation sowie aktuelle Erfahrungen mit Standort und Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Die Bewertung umfasst Annahmen in Bezug auf Mieten, Leerstand, Instandhaltungskosten und Abzinsungssatz. Diese Annahmen sind mit Unsicherheiten behaftet, die in Zukunft entweder zu positiven oder negativen Wertberichtigungen führen können.

- Anhang Ziffer 24 – (Schätzung) bezüglich der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert
Die Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten wird von der finanzierenden Bank ermittelt und vom Management überprüft. Es besteht das Risiko, dass derivative Finanzinstrumente nicht adäquat bewertet werden, da der Konzern Beurteilungen über die von der kreditgebenden Bank gemachte Einschätzung des Kreditrisikos und darüber, ob die Bank angemessene Marktbeobachtungen für die anderen Variablen herangezogen hat, vornehmen muss.

Erwerb von Immobiliengesellschaften

Beim Erwerb der Anteile einer juristischen Person, die Immobilienvermögen hält, („Immobiliengesellschaft“) prüft die Gesellschaft, ob dieser als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten oder als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS Standard 3 zu behandeln ist. Wenn der Konzern die Prozesse, einschließlich Asset Management, der vorherigen Geschäftsleitung nicht übernimmt, handelt es sich nicht um einen Unternehmenszusammenschluss, und der Kaufpreis wird auf der Grundlage der relativen Zeitwerte zum Zeitpunkt der Akquisition ohne Ansatz von Geschäfts- oder Firmenwerten und latenten Steuern auf die erworbenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aufgeteilt.

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Die Abschlussaufstellung erfordert vom Konzern die Feststellung beizulegenden Zeitwerts bestimmter Vermögenswerte und Verbindlichkeiten. Weitere Informationen über die Annahmen, die für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts herangezogen wurden, sind in den folgenden Ziffern des Anhangs zu finden:

- Anhang Ziffer 5, über Anlageimmobilien;
- Anhang Ziffer 24, über Finanzinstrumente; und
- Anhang Ziffer 3, über den Erwerb von Tochtergesellschaften bezüglich des beizulegenden Zeitwerts erworbener Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts von Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten zieht der Konzern soweit wie möglich beobachtbare Marktdaten heran. Die beizulegenden Zeitwerte werden aufgrund der für die Bewertungstechnik verwendeten Inputfaktoren in unterschiedliche Stufen einer Bemessungshierarchie eingeordnet.

- Stufe 1: auf aktiven Märkten notierte Preise (unverändert) für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten.
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt beobachten lassen.
- Stufe 3: Inputfaktoren für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren (nicht beobachtbare Inputfaktoren).

ZIFFER 3 – KONSOLIDIERUNGSGRUNDLAGEN

A. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Der Konzernabschluss umfasst die Gesellschaft und die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn ihm variable Erträge aus seiner Beteiligung an dem Unternehmen zustehen oder er ein Anrecht auf diese hat und die Möglichkeit hat, diese Erträge durch seine Befugnis über das Unternehmen zu beeinflussen. Die Abschlüsse der Tochtergesellschaften sind ab dem Datum, an dem die Beherrschung beginnt, bis zum Datum, an dem die Beherrschung endet, in den Konzernabschluss integriert.

Neben der Gesellschaft sind 149 Tochtergesellschaften (2014: 104) in diesem Konzernabschluss abgebildet.

Beim Erwerb eines Unternehmens, das Immobilien hält, beurteilt der Konzern zum Zwecke der bilanziellen Behandlung der Transaktion, ob es sich um den Erwerb eines Unternehmens oder einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten handelt. Bei der Ermittlung, ob es sich bei einer Immobiliengesellschaft um ein Unternehmen handelt, prüft die Gesellschaft unter anderem die Art der in der Immobiliengesellschaft bestehenden Prozesse, einschließlich des Umfangs und der Art der Verwaltungs-, Sicherheits-, Reinigungs- und Instandhaltungsdienstleistungen, die den Mietern bereitgestellt werden. Bei Transaktionen, in denen die erworbene Gesellschaft ein Unternehmen ist, wird die Transaktion als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS Standard 3 behandelt.

Bei Transaktionen, in denen die erworbene Gesellschaft kein Unternehmen ist, werden die Anschaffungskosten, einschließlich Transaktionskosten, auf Basis der relativen Zeitwerte der erworbenen identifizierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum Erwerbszeitpunkt anteilig diesen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zugeordnet. In diesem Fall werden keine Geschäfts- oder Firmenwerte und keine latenten Steuern auf die zum Erwerbszeitpunkt bestehende temporäre Differenz erfasst.

Konzerninterne Salden und Verbindlichkeiten sowie unrealisierte Erträge und Aufwendungen, die sich aus konzern-internen Transaktionen ergeben, werden eliminiert. Unrealisierte Verluste werden auf die gleiche Weise eliminiert wie unrealisierte Gewinne, jedoch nur insoweit als keine Anzeichen für Wertminderung erkennbar ist.

Die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter sind Eigenkapitalbeteiligungen an Tochtergesellschaften, die der

Gesellschaft weder direkt noch indirekt zugerechnet werden können. Gewinne oder Verluste und sonstige Bestandteile des Konzerngesamtergebnisses werden den Inhabern der Gesellschaft und den Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter zugerechnet.

Eine von der Gesellschaft auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter gewährte Verkaufsoption, die durch einen Ausgleich in bar oder andere Finanzinstrumente erfüllt wird, wird auf der Passivseite zum Barwert des Ausübungskurses erfasst. In Folgeperioden werden die Wertänderungen der Verbindlichkeiten und Dividenden, die in Bezug auf Verkaufsoptionen an Anteile nicht beherrschender Gesellschafter ausgeschüttet wurden, im Eigenkapital verbucht.

Der Anteil des Konzerns am Gewinn einer Tochtergesellschaft umfasst den Anteil der nicht beherrschenden Anteile, auf die der Konzern eine Verkaufsoption gewährt hat, auch wenn mit den Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter ein Anspruch auf die Erträge aus Beteiligungen an der Beteiligungsgesellschaft einhergeht.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

(1) Im Januar 2015 schloss der Konzern gemeinsam mit der Harel Insurance Company Ltd. („Harel“) den Erwerb von 100 % der ausgegebenen Aktien und 100 % der Gesellschafterdarlehen von mehreren deutschen Unternehmen ab, die in Berlin insgesamt 37 Wohnimmobilien und 6 Gebäude mit Eigentumswohnungen halten („Waypoint-Portfolio“). Der Gesamtpreis belief sich auf 130 Mio. EUR. Die deutschen Unternehmen wurden über vier Tochtergesellschaften erworben, an denen die Gesellschaft einen Anteil von 60 % und Harel einen Anteil von 40 % hält. Das Portfolio umfasst 1.300 Wohneinheiten und 45 Gewerbeeinheiten im Zentrum von Berlin mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 88.000 m².

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

In TEUR	Jan 1. 2015
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	494
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	168
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	31.974
Sachanlagen	32
Anlageimmobilien (*)	97.541
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(557)
Gegenleistung insgesamt	129.652
In der Berichtsperiode gezahlte Gegenleistung (**)	–
Erworbene Zahlungsmittel	494
Nettocashflow aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	494

(*) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien beruht auf einer Bewertung in Höhe von 97.500 EUR, daher wurden Anschaffungskosten von rund 41 TEUR in Bezug auf diese Vermögenswerte nach der Akquisition unter dem Posten Veränderung der Zeitwerte von Anlageimmobilien in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

(**) Der gesamte Kaufpreis wurde bereits im Jahr 2014 gezahlt.

(2) Am 1. November 2015 übernahm der Konzern 94,9 % der ausgegebenen Aktien von mehreren deutschen Unternehmen, die in Berlin 37 Wohnimmobilien und 4 Gebäude mit Eigentumswohnungen halten. Die gesamte Gegenleistung belief sich auf 64 Mio. EUR (einschließlich 5 % Transaktionskosten). Bestandteil des Portfolios sind 691 Wohneinheiten und 136 Gewerbeeinheiten im Zentrum von Berlin mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 65.000 m².

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

	15
In TEUR	Nov 1. 2015
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.248
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	754
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	659
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	6.934
Anlageimmobilien (*)	114.431
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(984)
Bankdarlehen	(56.940)
Derivative Finanzinstrumente	(1.598)
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten (**)	(3.157)
Gegenleistung insgesamt	64.347
In der Berichtsperiode gezahlte Gegenleistung (***)	(63.828)
Erworbene Zahlungsmittel	4.248
Nettocashflow aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	(59.580)

(*) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien beruht auf einer Bewertung in Höhe von 111.740 EUR, daher wurden Anschaffungskosten von rund 2.691 TEUR in Bezug auf diese Vermögenswerte nach der Akquisition unter dem Posten Veränderung der Zeitwerte von Anlageimmobilien in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

(**) Sonstige langfristige Verbindlichkeiten beziehen sich auf eine auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter gewährte Verkaufsoption.

(***) Ein Betrag von 519 TEUR aus der gesamten Gegenleistung wurde nach der Berichtsperiode gezahlt.

(3) Am 1. November 2015 übernahm der Konzern 94,9 % der ausgegebenen Aktien von mehreren deutschen Unternehmen, die in Berlin Wohnimmobilien halten. Die gesamte Gegenleistung belief sich auf 31 Mio. EUR (einschließlich 6 % Transaktionskosten). Bestandteil des Portfolios sind 326 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten im Norden und Osten von Berlin mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 23.000 m².

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

	15
In TEUR	Nov 1. 2015
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	371
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	295
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	101
Anlageimmobilien (*)	36.634
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(473)
Bankdarlehen	(4.479)
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten (**)	(978)
Gegenleistung insgesamt	31.471
In der Berichtsperiode gezahlte Gegenleistung (***)	(30.295)
Erworbene Zahlungsmittel	371
Nettocashflow aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	(29.924)

(*) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien beruht auf einer Bewertung in Höhe von 35.800 TEUR, daher wurden Anschaffungskosten in Höhe von rund 834 TEUR in Bezug auf diese Vermögenswerte nach der Akquisition unter dem Posten Veränderung der Zeitwerte von Anlageimmobilien in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

(**) Sonstige langfristige Verbindlichkeiten beziehen sich auf eine auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter gewährte Verkaufsoption.

(***) Ein Betrag von 1.176 TEUR aus der gesamten Gegenleistung wurde nach der Berichtsperiode gezahlt.

ZIFFER 4 – WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

A. ANLAGEIMMOBILIEN

Anlageimmobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieterträgen oder zum Zweck der Wertsteigerung oder beidem gehalten werden und die nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden.

Anlageimmobilien werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, einschließlich Transaktionskosten. In Folgeperioden werden Anlageimmobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet, und Veränderungen der Zeitwerte werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung von Anlageimmobilien werden durch einen Vergleich des Reinerlöses aus der Veräußerung mit dem Buchwert des Vermögenswerts (beizulegender Zeitwert der Anlageimmobilie zum Veräußerungsdatum) ermittelt. Die Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung von Anlageimmobilien werden erfasst, wenn die wesentlichen Risiken und Chancen aus dem Eigentum der Anlageimmobilien auf den Käufer übertragen wurden, vorausgesetzt, der Konzern muss keine weiteren wesentlichen Handlungen im Rahmen des Vertrags erfüllen.

B. ZU HANDELSZWECKEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien werden mit dem niedrigeren Wert von Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Anschaffungskosten der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien umfassen die Kosten, die angefallen sind, um die zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien zu erwerben und sie an ihren derzeitigen Ort und in ihren derzeitigen Zustand zu versetzen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der Veräußerungskosten.

C. EINGESCHRÄNKT VERFÜGBARE BANKGUTHABEN

Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben bestehen zum einen aus Bankguthaben, die der Konzern zur Sicherung von Bankfazilitäten für den Konzern verpfändet hat und die nicht beliebig für Geschäftstätigkeiten genutzt werden können, und zum anderen aus Kauttionen von Mietern.

D. SONSTIGE GELDEINLAGEN

Sonstige Geldeinlagen umfassen Termineinlagen mit einer Ursprungslaufzeit von mehr als drei Monaten.

E. ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Bankguthaben und kurzfristige Anlagen (in erster Linie Termineinlagen und Einlagezertifikate) mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten.

F. ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Langfristige Vermögenswerte werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass sie überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden.

Diese Vermögenswerte werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet.

G. FINANZINSTRUMENTE

(1) Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern erfasst Darlehen und Forderungen und Einlagen bei erstmaligem Ansatz zum Datum, an dem sie entstanden sind. Alle sonstigen finanziellen Vermögenswerte werden bei erstmaligem Ansatz zum Handelstag erfasst, an dem der Konzern zur Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird.

Der Konzern bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem Vermögenswert auslaufen oder der Konzern die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert in einer Transaktion überträgt, in der alle maßgeblichen Risiken und Chancen aus dem Eigentum des finanziellen Vermögenswerts übertragen werden, oder, wenn der Konzern die maßgeblichen mit dem Eigentum eines übertragenen Vermögenswerts verbundenen Risiken und Chancen nicht überträgt oder behält, der Konzern die Beherrschung über den übertragenen Vermögenswert überträgt.

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert und in der Bilanz als Nettowert ausgewiesen, wenn der Konzern einen Rechtsanspruch auf die Saldierung besitzt und beabsichtigt, den Ausgleich auf Nettobasis durchzuführen oder mit Verwertung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen. Bei den nicht derivativen finanziellen Vermögenswerten des Konzerns handelt es sich um Darlehen und Forderungen.

Darlehen und Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmaren Zahlungen, die nicht auf einem aktiven Markt gehandelt werden. Diese Vermögenswerte werden bei erstmaligem Ansatz einschließlich der direkt zuzuordnenden Transaktionskosten zum beizulegenden Zeitwert erfasst. In der Folge werden Darlehen und Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, abzüglich eventueller Wertminderungsverluste.

Darlehen und Forderungen umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, eingeschränkt verfügbare und sonstige Bankguthaben

(2) Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten

Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten umfassen Darlehen und Ausleihungen von Kreditinstituten und anderen, Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Bei erstmaligem Ansatz erfasst der Konzern Finanzverbindlichkeiten zum Handelstag, an dem der Konzern zur Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird. Der Konzern bucht eine Finanzverbindlichkeit aus, wenn die entsprechenden vertraglichen Verpflichtungen erfüllt oder aufgehoben sind oder auslaufen.

Diese Finanzverbindlichkeiten werden bei erstmaligen Ansatz abzüglich der direkt zuzuordnenden Transaktionskosten zum beizulegenden Zeitwert erfasst. In der Folge werden diese Finanzverbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Ein Austausch von Schuldinstrumenten mit substanziell verschiedenen Vertragsbedingungen zwischen einem bestehenden Kreditnehmer und Kreditgeber wird wie eine Tilgung der ursprünglichen Finanzverbindlichkeit und ein Ansatz einer neuen Finanzverbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert behandelt. In diesen Fällen wird die gesamte Differenz zwischen den fortgeführten Anschaffungskosten der ursprünglichen Finanzverbindlichkeit und dem beizulegenden Zeitwert der neuen Finanzverbindlichkeit in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag oder Aufwand aus Finanzierung verbucht.

Vertragsbedingungen gelten als substanziell verschieden, wenn der abgezinste Barwert der Cashflows unter den neuen Vertragsbedingungen (einschließlich etwaiger Gebühren, die netto unter Anrechnung erhaltener und unter Anwendung des ursprünglichen Effektivzinssatzes abgezinster Gebühren gezahlt wurden) mindestens 10 % von dem abgezinsten

Barwert der verbleibenden Cashflows der ursprünglichen Finanzverbindlichkeit abweicht. Zusätzlich zum vorstehend genannten quantitativen Kriterium ermittelt der Konzern auch qualitative Faktoren, unter anderem ob Veränderungen der verschiedenen ökonomischen Parameter aus den ausgetauschten Schuldinstrumenten bestehen.

(3) Aktienkapital – Stammaktien

Stammaktien werden als Eigenkapital klassifiziert. Zusätzlich anfallende Kosten, die der Emission von Stammaktien und Aktienoptionen unmittelbar zurechenbar sind, werden nach Abzug aller steuerlichen Effekte als Minderung des Eigenkapitals erfasst.

Zusätzlich anfallende Kosten, die der erwarteten Ausgabe eines Instruments, das als Eigenkapitalinstrument klassifiziert wird, unmittelbar zurechenbar sind, werden als Vermögenswert unter den Rechnungsabgrenzungsposten in der Bilanz aufgeführt. Die Kosten werden bei erstmaligem Ansatz der Eigenkapitalinstrumente vom Eigenkapital abgezogen oder als Finanzaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht, wenn nicht mehr erwartet wird, dass die Ausgabe des Instruments stattfindet.

(4) Derivative Finanzinstrumente, einschließlich Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Der Konzern hält derivative Finanzinstrumente im Wesentlichen zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken von variabel verzinsten Bankdarlehen in Festzinssätze. Bei erstmaliger Einstufung der derivativen Finanzinstrumente für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften dokumentiert der Konzern formal die Sicherungsbeziehung zwischen dem / den Sicherungsinstrument(en) und dem / den abgesicherten Posten, einschließlich der Zielsetzungen und Strategie des Risikomanagements im Hinblick auf das Sicherungsgeschäft, zusammen mit den Methoden für die Beurteilung der Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung.

Cashflow-Hedges

Wird ein derivatives Finanzinstrument als Sicherungsinstrument gegen Schwankungen der Cashflows eingesetzt, das mit einem mit einer erfassten Verbindlichkeit einhergehenden Risiko verbunden ist, so wird der effektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts im Konzerngesamtergebnis erfasst und im Eigenkapital als Hedging-Rücklage ausgewiesen.

Der im Konzerngesamtergebnis erfasste Betrag wird in derselben Periode in den Gewinn oder Verlust übertragen, in der die abgesicherten Cashflows den Gewinn oder Verlust in derselben Position in der Gewinn- und Verlustrechnung beeinflussen wie der abgesicherte Posten. Der ineffektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts des derivativen Finanzinstruments wird unmittelbar erfolgswirksam erfasst.

Die Bilanzierung eines Sicherungsgeschäfts wird prospektiv eingestellt, wenn das Sicherungsinstrument nicht mehr den Kriterien einer Bilanzierung von Sicherungsgeschäften entspricht, ausläuft oder veräußert, beendet oder ausgeübt oder die Bestimmung als Sicherungsgeschäft aufgehoben wird. Der zuvor im Konzerngesamtergebnis erfasste und im Eigenkapital als Hedging-Rücklage ausgewiesene kumulative Gewinn oder Verlust wird erst entnommen, wenn sich die geplante Transaktion auf den Gewinn oder den Verlust auswirkt. Wird die geplante Transaktion nicht mehr erwartet, so wird der in der Hedging-Rücklage kumulierte Betrag in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

Sonstige derivative Finanzinstrumente

Bei derivativen Finanzinstrumenten, die nicht in einer Sicherungsbeziehung stehen, werden alle Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts unmittelbar erfolgswirksam erfasst. Sonstige derivative Finanzinstrumente umfassen sonstige langfristige Verbindlichkeiten und sonstige finanzielle Vermögenswerte.

H. WERTMINDERUNG

Der Konzern prüft zu jedem Bilanzstichtag die Buchwerte seiner nicht finanziellen Vermögenswerte (außer Anlageimmobilien, zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien und latenten Steuern) und finanziellen Vermögenswerte, um Anzeichen einer Wertminderung festzustellen. Bei Vorliegen solcher Anzeichen wird der erzielbare Betrag der entsprechenden Vermögenswerte ermittelt.

Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern prüft finanzielle Vermögenswerte einzeln auf Anzeichen einer Wertminderung. Einzelne wesentliche finanzielle Vermögenswerte werden individuell auf Wertminderungen untersucht. Ein finanzieller Vermögenswert wird als wertgemindert erachtet, wenn objektive Hinweise vorliegen, dass ein oder mehrere Ereignisse negative Auswirkungen auf die zukünftigen Cashflows dieses Vermögenswerts hatten.

Wertminderungsverluste in Bezug auf einen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Vermögenswert werden aus der Differenz zwischen dem Buchwert und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows, abgezinst zum ursprünglichen Effektivzinssatz des Vermögenswerts, ermittelt.

Wertminderungsverluste in Bezug auf eine zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesene Forderung werden aufgelöst, wenn sich die nachfolgende Zunahme des erzielbaren Betrags objektiv auf ein Ereignis zurückführen lässt, welches nach der Erfassung des betreffenden Wertminderungsverlusts eintrat.

I. TRANSAKTIONEN MIT MEHRHEITSAKTIONÄR

Transaktionen mit Aktionären in ihrer Funktion als Aktionäre gelten als Kapitaltransaktionen und werden direkt im Eigenkapital ausgewiesen. Vom Mehrheitsaktionär erhaltene verzinsliche Darlehen, deren Zinsen unter dem Marktzinssatz liegen, gelten als Kapitaltransaktion mit dem Aktionär. Die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert des Darlehens und dem bei erstmaligem Ansatz erhaltenen Betrag wird direkt im Eigenkapital als Kapitalrücklage aus Transaktion mit Mehrheitsaktionär erfasst.

Wenn ein Aktionär in seiner Funktion als Aktionär eine Schuld erlässt, erachtet der Konzern dies als Kapitaltransaktion. Die ausstehende Finanzverbindlichkeit wird in das Eigenkapital umgegliedert und nicht erfolgswirksam erfasst.

J. RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen werden ausgewiesen, wenn der Konzern eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung aus einem vergangenen Ereignis hat und es wahrscheinlich ist, dass zu deren Erfüllung Mittel mit wirtschaftlichem Nutzen abfließen, und die Betragshöhe der Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann.

Der Konzern setzt nur dann Entschädigungen als Vermögenswert an, wenn es so gut wie sicher ist, dass die Entschädigung eingeht, wenn der Konzern die Verpflichtung erfüllt. Der für die Entschädigung angesetzte Betrag überschreitet nicht den Betrag der Rückstellung.

K. LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER

Anteilsbasierte Vergütungstransaktionen

Der beizulegende Zeitwert der Arbeitnehmern gewährten anteilsbasierten Vergütungsprämien mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente zum Zeitpunkt ihrer Gewährung wird über den Erdienungszeitraum als Aufwand verbucht und das Eigenkapital entsprechend erhöht. Der als Aufwand verbuchte Betrag wird angepasst, um die Anzahl der Prämien widerzuspiegeln, für die die entsprechenden Dienstbedingungen und marktunabhängigen Leistungsbedingungen wahrscheinlich erfüllt werden, und zwar in der Art und Weise, dass der letztendlich verbuchte Betrag auf der Anzahl der Prämien basiert, die die entsprechenden Dienstbedingungen und marktunabhängigen Leistungsbedingungen zum Ausübungszeitpunkt erfüllen.

Für anteilsbasierte Vergütungsprämien mit marktunabhängigen Ausübungsbedingungen wird der beizulegende Zeitwert der anteilsbasierten Vergütungsprämien zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bewertet, um diese Bedingungen widerzuspiegeln; daher erfasst der Konzern einen Aufwand in Bezug auf die Prämien, unabhängig davon, ob die Bedingungen erfüllt wurden oder nicht.

Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen, in denen die Muttergesellschaft den Arbeitnehmern des Konzerns Eigenkapitalinstrumente gewährt, werden unter dem Posten Kapitalrücklage aus Transaktion mit Mehrheitsaktionär verbucht. Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen, in denen die Gesellschaft Eigenkapitalinstrumente gewährt, werden unter dem Posten Gewinnrücklagen erfasst.

L. ERFASSUNG VON UMSATZERLÖSEN

Mieterträge aus Operating-Leasing von Anlageimmobilien werden linear über die Laufzeit des Leasingvertrags erfolgswirksam verbucht. Gewährte Leasing-Zulagen werden als wesentlicher Bestandteil der Gesamtmieteträge verbucht. In Bezug auf Leistungen von Versorgungsunternehmen erfasst der Konzern den Ertrag abzüglich der weiterberechneten Mietnebenkosten.

Umsatzerlöse aus der Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert der Gegenleistung bewertet. Umsatzerlöse werden verbucht, wenn die maßgeblichen Risiken und Chancen auf den Käufer übertragen wurden, der Erhalt der Gegenleistung wahrscheinlich ist, die dazugehörigen Kosten verlässlich geschätzt werden können, kein weiteres Engagement des Managements an der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilie besteht und die Höhe der Umsatzerlöse verlässlich geschätzt werden kann.

Sonstige Umsatzerlöse, einschließlich Verwaltungsdienstleistungsgebühr und Erträge aus dem Asset Management von dritter Seite, werden in der Berichtsperiode, in der die Dienstleistungen erbracht werden, entsprechend dem Leistungsfortschritt der jeweiligen Transaktion erfasst (wobei der Leistungsfortschritt auf Basis der tatsächlich erbrachten Leistungen im Verhältnis zu den insgesamt zu erbringenden Leistungen berechnet wird) und zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder ausstehenden Gegenleistung für die im normalen Geschäftsgang erbrachten Dienstleistungen bewertet.

M. FINANZERTRÄGE UND -AUFWENDUNGEN

Finanzerträge umfassen Zinseinnahmen aus den investierten Mitteln, einschließlich Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, und erfolgswirksam erfasste Erträge aus Sicherungsinstrumenten. Zinseinnahmen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam verbucht, sobald sie anfallen.

Finanzaufwendungen umfassen Zinsaufwendungen auf Ausleihungen, Veränderungen der Zeitwerte von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, Wertminderungsverluste auf finanzielle Vermögenswerte und Verluste aus erfolgswirksam erfassten Sicherungsinstrumenten. Alle Fremdkapitalkosten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam verbucht.

In der Kapitalflussrechnung werden Zinseinnahmen als Teil des Cashflows aus Investitionstätigkeit ausgewiesen. Gezahlte Zinsen und Dividenden werden als Teil des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

N. BESTEUERUNG

Ertragsteuer auf den Gewinn oder Verlust für das Geschäftsjahr umfasst tatsächliche und latente Steuern.

Tatsächliche Steuern umfassen die auf das zu versteuernde Einkommen des Geschäftsjahres zu erwartenden Ertragsteuerzahlungen (oder Ertragsteueransprüche), und zwar auf der Grundlage von Steuersätzen, die am Bilanzstichtag gelten oder in Kürze gelten werden. Tatsächliche Steuern umfassen außerdem Steuern, die sich auf Vorjahre beziehen, oder Steuern auf Dividenden.

Latente Steuern werden für die temporären Differenzen zwischen den Buchwerten von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zum Zwecke der Finanzberichterstattung und den Werten, die für Ertragsteuerzwecke verwendet werden,

gebildet. Passive latente Steuern werden nicht angesetzt, wenn sich die steuerpflichtige temporäre Differenz aus Folgendem ergibt:

- dem erstmaligen Ansatz von Geschäfts- oder Firmenwerten,
- dem erstmaligen Ansatz von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten einer Transaktion, die kein Unternehmenszusammenschluss ist und weder eine bilanzielle noch eine steuerliche Gewinn- oder Verlustposition betrifft,
- Differenzen in Bezug auf Investments in Tochtergesellschaften, soweit der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden, weder durch die Veräußerung des Investments noch durch die Ausschüttung der Dividenden aus dem Investment.

Die Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt die steuerlichen Konsequenzen, die daraus resultieren, in welcher Art und Weise der Konzern zum Ende der Berichtsperiode plant den Buchwert seiner Vermögenswerte zu realisieren oder seine Verbindlichkeiten zu begleichen.

Für Anlageimmobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, gilt die widerlegbare Vermutung, dass der Buchwert der Anlageimmobilie durch Veräußerung realisiert wird. Latente Steuern werden zu den Steuersätzen ermittelt, die erwartungsgemäß für die Umkehr von temporären Differenzen gelten werden, und zwar auf der Grundlage von Steuergesetzen, die am Bilanzstichtag gelten oder in Kürze gelten werden.

Aktive latente Steuern werden für ungenutzte steuerliche Verlustvorträge, Steuervorteile und abzugsfähige temporäre Differenzen angesetzt, soweit wahrscheinlich ist, dass diese mit zukünftigen steuerbaren Gewinnen verrechnet werden können. Aktive latente Steuern werden zum Bilanzstichtag überprüft und in dem Maße reduziert, in dem eine Realisierung des entsprechenden Steuervorteils aller Wahrscheinlichkeit nicht mehr zu erwarten ist.

Tatsächliche und latente Steuern werden erfolgswirksam erfasst, es sei denn, sie beziehen sich auf Posten, die direkt im Konzerngesamtergebnis oder Eigenkapital ausgewiesen sind; in diesem Fall werden die latenten Steuern im Konzerngesamtergebnis bzw. im Eigenkapital erfasst.

O. ERGEBNIS JE AKTIE

Der Konzern weist das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie für seine Stammaktien aus. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem der den Stammaktionären der Gesellschaft zuzurechnende Gewinn oder Verlust durch die gewichtete Anzahl der während des Berichtsjahres ausstehenden Stammaktien geteilt wird. Das verwässerte Ergebnis je Aktie wird bestimmt, indem der den Stammaktionären der Gesellschaft zuzurechnende Gewinn oder Verlust und die gewichtete Anzahl der während des Berichtsjahres ausstehenden Stammaktien um alle möglicherweise verwäsenden Effekte der Stammaktien bereinigt wird; dazu gehören auch an Mitarbeiter ausgegebene Aktienoptionen.

P. VON DER EUROPÄISCHEN UNION ANGENOMMENE NEUE IFRS STANDARDS

Einige neue Rechnungslegungsstandards sowie Änderungen und Auslegungen bestehender Standards, die bereits von der Europäischen Union angenommen wurden, sind für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr des Konzerns noch nicht verpflichtend anzuwenden und sind bei der Erstellung dieses Konzernabschlusses auch nicht vorzeitig angewendet worden:

Es wird nicht erwartet, dass die folgenden neuen oder geänderten Standards wesentliche Auswirkungen auf den konsolidierten Abschluss des Konzerns haben werden:

- Jährliche Verbesserungen an den IFRS, Zyklus 2010–2012 und Zyklus 2012–2014 – Änderungen an diversen Standards.
- Offenlegungsinitiative (Änderungen an IAS 1) (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig.)

- Änderungen an IAS 16 und IAS 38: Klarstellungen zu zulässigen Abschreibungsmethoden (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen, prospektiv anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig.)

Q. VON DER EUROPÄISCHEN UNION NOCH NICHT ANGENOMMENE NEUE IFRS STANDARDS

Einige neue Rechnungslegungsstandards sowie Änderungen und Auslegungen bestehender Standards wurden noch nicht von der Europäischen Union angenommen.

Es wird nicht erwartet, dass die folgenden neuen oder geänderten Standards wesentliche Auswirkungen auf den konsolidierten Abschluss des Konzerns haben werden:

- IFRS 9 Finanzinstrumente
- IFRS 14 Regulatorische Abgrenzungsposten
- IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden einschließlich der Änderungen an IFRS 15: Datum des Inkrafttretens von IFRS 15
- IFRS 16 Leasingverhältnisse
- Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28: Investmentgesellschaften – Anwendung der Konsolidierungsausnahme
- Änderungen an IFRS 10 und IAS 28: Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture
- Änderungen an IAS 12: Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste
- Änderungen an IAS 7: Offenlegungsinitiative

ZIFFER 5 – ANLAGEIMMOBILIEN

A. ÜBERLEITUNG DES BUCHWERTS

	15	14
In TEUR	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Stand zum 1. Jan.	611.568	448.940
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften (siehe Anhang Ziffer 3B)	248.606	14.055
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten (siehe Anhang Ziffer 5A (1), (2))	425.286	75.621
Modernisierungsinvestitionen	12.602	10.122
Abgänge	–	(5.825)
Wertberichtigungen	158.742	68.655
Stand zum 31. Dez.	1.456.804	611.568

Zum 31. Dezember 2015 wies die Schlussbilanz der Anlageimmobilien 14.534 (2014: 6.480) Wohneinheiten mit einer vermietbaren Gesamtwohnfläche von 942.000 m² (2014: 408.600 m²), 883 (2014: 592) Gewerbeeinheiten (Einzelhandel, Büros und andere Gewerbeflächen) mit einer vermietbaren Gesamtgewerbefläche von 95.600 m² (2014: 61.900 m²) und 3.786 (2014: 1.577) Parkplätze und Lagerflächen, Flächen für Antennen usw.; diese befinden sich alle in Berlin. Die meisten unserer Wohneinheiten verfügen über ein oder zwei Zimmer und eine durchschnittliche Größe von ca. 65 m². Die Gebäude befinden sich zumeist im Zentrum und im westlichen Teil der Stadt.

Laut deutschem Recht sind Mietverträge für Wohnimmobilien unbefristet. Nur der Mieter hat das Recht, den Vertrag mit einer Frist von 3 Monaten schriftlich zu kündigen. Gemäß deutschem Recht darf der Eigentümer Mietverträge für

Wohnimmobilien nur „aus wichtigem Grund“ kündigen, zum Beispiel wenn der Mieter mit den Mietzahlungen seit mehr als 2 Monaten im Verzug ist. Die Aufhebung / Kündigung von Verträgen muss schriftlich erfolgen. Die Verträge lauten auf EUR. Mieter müssen bei Abschluss eines Mietvertrags grundsätzlich eine Mietkaution in Höhe von 3 Monatskaltmieten hinterlegen und die Miete, Nebenkosten und Heizung für einen Monat im Voraus bezahlen. Das Recht zur Mieterhöhung ist im Vertrag festgelegt (z. B. Staffelmiete) und unterliegt deutschem Recht. Die Mieten werden an den Marktmieten oder dem für Berlin geltenden Mietspiegel ausgerichtet.

Mieterhöhungen sind gesetzlich begrenzt und nur zulässig, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Die beiden wichtigsten Voraussetzungen sind hier, dass die gegenwärtige Miete sich unterhalb des Mietspiegels für die Gegend bewegt, in der sich die Wohnung befindet, und dass in den letzten 3 Jahren keine Mieterhöhung von mehr als 15 % durchgeführt wurde. Zum 31. Dezember 2015 unterlagen ca. 20 % der Anlageimmobilien Mietbegrenzungen („Kostenmiete“).

Darüber hinaus hat der Bundestag im Juni 2015 ein Gesetz zur Mietpreisbremse verabschiedet, welches verhindern soll, dass Vermieter in der deutschen Hauptstadt die Mieten bei Neuvermietungen um mehr als 10 % über den ortsüblichen Durchschnitt (Mietspiegel) anheben dürfen. Darüber hinaus kann auch die zuletzt gezahlte Miete für den neuen Vertrag gelten und der Vermieter darf in der Praxis die höhere dieser beiden Mieten auswählen. Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen an einer Wohneinheit vor der Neuvermietung (die dem Stand eines Neubaus entsprechen), entfällt die Anwendung der neuen Mietpreisbremse für den Vermieter, sodass dieser die Einheit ohne Einschränkungen durch das neue Gesetz zum Marktpreis vermieten darf.

Einige der Wohnimmobilien verfügen im Erdgeschoss über Gewerbeeinheiten. Diese Einheiten werden für Zeiträume von 1–5 Jahren an Einzelhändler vermietet. Verlängerungen des Mietvertrags können mit dem Mieter verhandelt werden. Mieter müssen bei Abschluss eines Mietvertrags grundsätzlich eine Mietkaution in Höhe von 3 Monatsmieten hinterlegen.

(1) Am 1. April 2015 hat der Konzern das Carlos-Portfolio übernommen. Die Vermögenswerte des Carlos-Portfolios wurden für 375 Mio. EUR erworben und umfassen ein Portfolio von Wohnimmobilien mit 5.749 Wohnungen in den Außenbezirken von Berlin und einer Gesamtfläche von ca. 400.000 m² (das Portfolio beinhaltet auch Gewerbeflächen, deren Anteil aber für die Transaktion insgesamt unerheblich ist).

(2) In der Berichtsperiode übernahm der Konzern 5 weitere Gebäude in Berlin mit einer Gesamtfläche von 16.000 m², bestehend aus 231 Wohneinheiten und 15 Gewerbeeinheiten für insgesamt rund 20 Mio. EUR.

B. BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

(1) Bemessungshierarchie

Der Zeitwert der Anlageimmobilien wurde durch den Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderliche fachliche Qualifikation sowie aktuelle Erfahrungen mit Standort und Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Grundsätzlich werden die Anlageimmobilien gemäß der innerhalb des Konzerns geltenden Zeitwertberechnungsmethoden zweimal pro Jahr detailliert bewertet.

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wurde aufgrund der für die Bewertungstechnik verwendeten Inputfaktoren für alle Anlageimmobilien in Stufe 3 der Bemessungshierarchie eingeordnet.

(2) Bewertungstechniken und wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren

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

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

	31. Dez. 2015		
	Carlos	Sonstige	Summe
Zeitwert (in TEUR)	413.160	1.043.644	1.456.804
Wert / m ² (EUR)	1.039	1.636	1.407
In % des Zeitwerts	28 %	72 %	100 %
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete (EUR / m ²)	5,21	6,23	5,82
Marktmiete (EUR / m ²)	5,71	7,48	7,06
Strukturelle Leerstandsquote (%)	0,5 %	0,5 %	0,5 %
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	17,04	21,09	19,76
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	14,87	17,56	16,70
Abzinsungssatz (%)	5,4 %	5,0 %	5,1 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	4,4 %	3,9 %	4,0 %

	31. Dez. 2014		
	Carlos	Sonstige	Summe
Zeitwert (in TEUR)	–	611.568	611.568
Wert / m ² (EUR)	–	1.305	1.305
In % des Zeitwerts	–	100 %	100 %
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete (EUR / m ²)	–	5,92	5,92
Marktmiete (EUR / m ²)	–	7,63	7,63
Strukturelle Leerstandsquote	–	2 %	2 %
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	–	17,81	17,81
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	–	13,74	13,74
Abzinsungssatz (%)	–	5,9 %	5,9 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	–	4,9 %	4,9 %

(3) Sensitivitätsanalyse

Bei den wesentlichen vom Markt beeinflussten Werttreibern handelt es sich um die Marktmieten und deren Entwicklung, Mieterhöhungen, die Leerstandsquote sowie Zinssätze. Die Auswirkungen von möglichen Schwankungen dieser Werte werden in der folgenden Tabelle für jeden Faktor einzeln aufgezeigt. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren sind zwar möglich, können aber wegen der Komplexität des Zusammenwirkens nicht quantifiziert werden.

Bewertungsparameter	31. Dez. 2015		
	Veränderung Parameter	In TEUR	%
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR / m ²)	+10 %	106.082	7,3 %
Leerstandsquote (%)	+1 %	(17.560)	(1,2 %)
Abzinsungs- und Kapitalisierungszinssatz (%)	+5 %	(68.273)	(4,7 %)

Bewertungsparameter	31. Dez. 2014		
	Veränderung Parameter	In TEUR	%
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR / m ²)	+10 %	39.323	6,4 %
Leerstandsquote (%)	+1 %	(8.415)	(1,4 %)
Abzinsungs- und Kapitalisierungszinssatz (%)	+5 %	(30.937)	(5,1 %)

Unter der Annahme, dass alle anderen Variablen gleich blieben, hätte eine negative Veränderung der Parameter um jeweils den gleichen Prozentsatz ähnliche Auswirkungen auf den Wert, nur in die entgegengesetzte Richtung.

C. IN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ERFASSTE BETRÄGE

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		
	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
Mieterträge aus Anlageimmobilien	61.732	31.972	20.741
Direkte Betriebskosten aus Anlageimmobilien, die in der Berichtsperiode Mieterträge generiert haben	(7.668)	(4.308)	(2.904)
Summe	54.064	27.664	17.837

ZIFFER 6 – ZU HANDELSZWECKEN GEHALTENE IMMOBILIEN

A. ÜBERLEITUNG DES BUCHWERTS

In TEUR	31. Dez. 2015		31. Dez. 2014	
	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
Stand zum 1. Jan.	13.750	–	–	–
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften (siehe Anhang Ziffer 3B)	38.908	–	–	–
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	–	14.138	–	–
Modernisierungsinvestitionen	239	95	–	–
Abgänge	(8.169)	(483)	–	–
Stand zum 31. Dez.	44.728	13.750	–	–

Zum 31. Dezember 2015 wies die Schlussbilanz der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien 12 Gebäude mit insgesamt 322 Einheiten (2014: 2 Gebäude mit insgesamt 89 Einheiten) auf; diese befinden sich alle in Berlin.

ZIFFER 7 – EINGESCHRÄNKT VERFÜGBARE BANKGUTHABEN

Zum 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2014 waren die kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben in Euro denominated und nicht verzinst.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2015 beinhaltet von Mietern erhaltene verpfändete Bankguthaben in Höhe von 12.759 TEUR (31. Dezember 2014: 6.880 TEUR), 4.781 TEUR, die als Sicherheiten für Kreditlinien verpfändet sind (31. Dezember 2014: 2.983 TEUR), und Erlöse in Höhe von 2.415 TEUR aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen (31. Dezember 2014: 0 TEUR).

ZIFFER 8 – FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

A. Die Übersichtstabellen zeigen Forderungen aus der Vermietung von Wohn- und Gewerbeeinheiten abzüglich Wertberichtigungen für zweifelhafte Forderungen. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

	31. Dez. 2015		
	Brutto	Wertminderung	Summe
Nicht überfällig	1.820	–	1.820
0–30 Tage überfällig	931	(81)	850
31–120 Tage überfällig	1.639	(373)	1.266
120 Tage bis 1 Jahr überfällig	3.349	(900)	2.449
Mehr als 1 Jahr überfällig	1.695	(1.695)	–
Summe	9.434	(3.049)	6.385

	31. Dez. 2014		
	Brutto	Wertminderung	Summe
Nicht überfällig	1.375	–	1.375
0–30 Tage überfällig	256	–	256
31–120 Tage überfällig	306	(102)	204
120 Tage bis 1 Jahr überfällig	382	(191)	191
Mehr als 1 Jahr überfällig	1.505	(1.505)	–
Summe	3.824	(1.798)	2.026

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind nicht verzinst und haben grundsätzlich eine Zahlungsfrist von 30 Tagen.

B. Die Wertminderungsverluste in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt verändert:

In TEUR	31. Dez. 2015		31. Dez. 2014	
	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
Stand zum 1. Jan.	(1.798)	(1.589)	(1.589)	(1.589)
Nettozugänge	(757)	(143)	(143)	(143)
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften	(526)	(270)	(270)	(270)
Abschreibung uneinbringlicher Forderungen	32	204	204	204
Stand zum 31. Dez.	(3.049)	(1.798)	(1.798)	(1.798)

ZIFFER 9 – SONSTIGE FORDERUNGEN

	15	14
In TEUR	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Anzahlungen an Lieferanten	558	225
Im Voraus bezahlte Aufwendungen	474	143
Ausstehende Umsatzsteuererstattung von Steuerbehörde	390	157
Ausgegebene kurzfristige Darlehen	615	–
Sonstige	172	72
Summe	2.209	597

ZIFFER 10 – SONSTIGE GELDEINLAGEN

Zum 31. Dezember 2015 handelt es sich bei den sonstigen Geldeinlagen in Höhe von 65.000 TEUR um Erlöse aus dem Börsengang, welche zu einem Jahreszinssatz von 0,05 % für 12 Monate angelegt wurden.

ZIFFER 11 – ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2014 beinhalten den Kassenbestand und in Euro denominated Sichteinlagen, die keinerlei Einschränkungen unterliegen.

ZIFFER 12 – ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Innerhalb der Berichtsperiode veräußerte der Konzern die letzte zum Verkauf bestimmte Wohnimmobilie zum Preis von 1 Mio. EUR an Dritte.

ZIFFER 13 – EIGENKAPITAL

A. AKTIENKAPITAL UND EMISSIONSAGIO

	15	14
In tausend Aktien	Stammaktien 2015	Stammaktien 2014
zum 1. Jan. ausstehend	2	2
Aktiensplit (1)	24.998	–
Gegen Barzahlung ausgegeben (2)	10.000	–
zum 31. Dez. ausstehend	35.000	2

Stammaktionäre haben ein Anrecht auf den Erhalt von Dividenden und jeweils eine Stimme pro Aktie in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Alle Aktien sind in Bezug auf die Restmasse der Gesellschaft gleichrangig.

(1) Am 16. Juni 2015 nahm die Gesellschaft einen Aktiensplit seiner 2.000 1-EUR-Nennwertaktien in 25 Mio. Stückaktien vor. Der Aktiensplit erfolgte ohne Gegenleistung, wobei ein Betrag von 2.000 EUR vom Aktienkapital in Emissionsagio umgliedert wurde.

(2) Am 23. Juli 2015 absolvierte die Gesellschaft den Börsengang (IPO) zu 20,00 EUR je Aktie. Insgesamt wurden 20.750.000 Aktien der Gesellschaft platziert, davon 10.000.000 neu ausgegebene Stückaktien im Zuge der Kapitalerhöhung (zusätzlich zu den 25.000.000 bestehenden Aktien) und 10.750.000 aus dem Bestand der ADO Group Ltd.

Das insgesamt angebotene Volumen belief sich auf 415 Mio. EUR, wobei die Gesellschaft aus der Ausgabe der neuen Aktien einen Bruttoerlös von 200 Mio. EUR erzielte. Die Kosten des Börsengangs für die Gesellschaft beliefen sich auf ca. 7 Mio. EUR, sodass der Nettozuwachs des Emissionsagios nach dem Börsengang 193 Mio. EUR betrug.

(3) Am 8. Juni 2015 erhielt die Gesellschaft eine Kapitaleinlage (Überschuss) von der ADO Group Ltd. in Höhe von 29 TEUR ohne Ausgabe neuer Aktien. Die Einlage schlägt sich als Erhöhung des Emissionsagios nieder.

B. HEDGING-RÜCKLAGEN

Der wirksame Teil der kumulierten Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Cashflow-Hedging-Instrumenten wird in den Hedging-Rücklagen erfasst.

C. KAPITALRÜCKLAGE AUS TRANSAKTION MIT MEHRHEITSAKTIONÄR

Die Kapitalrücklage aus Transaktion mit Mehrheitsaktionär beinhaltet Differenzen zwischen dem beizulegenden Zeitwert und der in Transaktionen mit dem Mehrheitsaktionär erhaltenen / gezahlten Gegenleistung.

(1) Im Zuge des Börsengangs wurden am 23. Juli 2015 auch die Darlehen und Schuldscheine der ADO Group Ltd. in eine nicht rückzahlbare Kapitaleinlage (Überschuss) in Höhe von ca. 300 Mio. EUR ohne Ausgabe neuer Aktien umgewandelt. Die Einlage wird als Zuwachs der Kapitalrücklage aus Transaktion mit Mehrheitsaktionär ausgewiesen.

ZIFFER 14 – DARLEHEN UND AUSLEIHUNGEN

In TEUR	15		14	
	31. Dez. 2015		31. Dez. 2014	
	Langfristig	Kurzfristig	Langfristig	Kurzfristig
Darlehen von Kreditinstituten	727.482	38.430	368.730	45.623
Sonstige Gläubiger	19.357	–	18.314	–
Summe	746.839	38.430	387.044	45.623

A. Alle Darlehen dienen der Finanzierung des Erwerbs von Objekten in Berlin.

B. Sämtliche Darlehen von Kreditinstituten sind projektgebundene Darlehen, bei denen die entsprechenden Vermögenswerte (Anlageimmobilien und zu Handelszwecken gehaltene Immobilien) als alleinige Sicherheit dienen welche höher bewertet sind als die entsprechenden Darlehen. Der Posten sonstige Gläubiger bezieht sich auf ein Darlehen der Harel Insurance Company Ltd. zur Finanzierung ihres Anteils an einer gemeinsamen Transaktion mit der Gesellschaft (siehe Anhang Ziffer 3B (1)).

C. Die Zinssätze der variabel verzinslichen Darlehen werden quartalsweise angepasst. Zum 31. Dezember 2015 belief sich der durchschnittliche effektive Zinssatz der Darlehen und Ausleihungen unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von fix auf variabel auf 2,3 % pro Jahr für alle Darlehen insgesamt (zum 31. Dezember 2014: 3,1 %). Die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen von Kreditinstituten ist 5,5 Jahre (zum 31. Dezember 2014: 5 Jahre).

D. Die Darlehen und Ausleihungen sind in der Berichtsperiode angestiegen, was in erster Linie in einem Bankdarlehen über 280 Mio. EUR begründet ist. Dieses Darlehen mit einer Laufzeit von 7 Jahren und einem jährlichen Festzins von 1,7 % diente zur Finanzierung des Erwerbs des Carlos-Portfolios.

E. Am 18. Dezember 2015 schlossen hundertprozentige Tochtergesellschaften der Gesellschaft eine neue Darlehensvereinbarung über 32,5 Mio. EUR für die Refinanzierung von zwei Darlehen aus den Jahren 2007 und 2011 ab. Das alte Bankdarlehen belief sich auf 31,7 Mio. EUR zu einem durchschnittlichen effektiven Jahreszinssatz von 4,65 %. Das neue Darlehen unterliegt einem festen Jahreszinssatz von 1,62 % mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2022.

F. Zum Ende Dezember 2015 ist der Konzern seinen Verpflichtungen aus den bestehenden Darlehensverträgen gegenüber den finanzierenden Banken (einschließlich Covenants) in vollem Umfang nachgekommen.

ZIFFER 15 – SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

	15	14
In TEUR	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Von Käufern erhaltene Vorauszahlungen auf Wohneinheiten	52	199
Angefallene Aufwendungen	2.630	887
Angefallene Zinsverbindlichkeiten	1.306	268
Einlagen von Mietern	12.759	6.880
Muttergesellschaft (ADO Group) (siehe Anhang Ziffer 27)	384	–
Erhaltene Anzahlungen	1.486	632
Körperschaftsteuer	213	43
Umsatzsteuer	527	358
Sonstige	762	336
	20.119	9.603

ZIFFER 16 – STEUERN

A. DIE MASSGEBLICHEN STEUERGESetze, DENEN DIE KONZERNGESELLSCHAFTEN IN IHREN JEWELIGEN LÄNDERN UNTERLIEGEN

(1) Deutschland

- Der Körperschaftsteuersatz beträgt für im Inland und im Ausland ansässige Unternehmen einheitlich 15 %. Außerdem wird ein Solidaritätszuschlag erhoben, der zu einem effektiven Steuersatz von 15,825 % führt, der gleichermaßen für alle Gesellschaften gilt, die in Deutschland Vermögen haben, unabhängig davon, wo sie ansässig sind. Von anderen Gesellschaften erhaltene Dividenden sind zu 95 % steuerfrei, sofern der an der anderen Gesellschaft gehaltene Anteil sich zu Beginn des Kalenderjahres auf mindestens 10 % beläuft oder unterjährig um 10 % erhöht wurde.
- Auf Mietzahlungen an nicht ansässige Gesellschaften, die deutsche Vermögenswerte halten, werden keine Steuern einbehalten.
- Für Kapitalerträge aus dem Verkauf deutscher Vermögenswerte unterliegen im Inland wie im Ausland ansässige Gesellschaften ebenfalls der Körperschaftsteuer zum Einheitssatz. Auch fällt Gewerbesteuer in Höhe des entsprechenden Steuersatzes an; dies gilt nicht für Gesellschaften, die in Deutschland keine Betriebsstätte unterhalten, und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, die Vermögenswerte lediglich als Kapitalanlage halten, sofern der Verkauf im Rahmen der Geschäftstätigkeiten vorgenommen wird (hier kommen gesonderte Bestimmungen zur Anwendung). Kapitalerträge, die eine Gesellschaft aus dem Verkauf von Anteilen an einer Immobilienholding erzielt, sind zu 95 % steuerbefreit.
- Deutsche Immobilien, die zu Beginn des Kalenderjahres gehalten werden, unterliegen (abhängig vom Standort) einer jährlichen Grundsteuer zwischen 1,3 % und 2,9 % auf den gesondert festgestellten Wert der Immobilie (abhängig vom Mietwert und dem Alter der Immobilie). Die solchermaßen gezahlten Steuern werden in Bezug auf Ertragsteuern wie Gewerbe- und Körperschaftsteuer als abzugsfähiger Aufwand behandelt.

- Die Übertragung von deutschen Immobilien und Aktientransaktionen, die mehr als 95 % der Anteile einer Immobiliengesellschaft betreffen, unterliegen der Grunderwerbssteuer (GeESt); diese ist vom Käufer (bei Übertragung der Immobilie) auf den Kaufpreis oder einen wie oben erwähnten gesondert festgestellten Wert (bei Übertragung der Anteile) zu entrichten. Der Steuersatz liegt, je nach Gemeinde, in der sich die Immobilie befindet, zwischen 3,5 % und 6,5 %. In Berlin beläuft sich der Steuersatz auf 6 %.
- Beschränkung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen bei gleichzeitiger Aufhebung der bestehenden Regelungen zur Unterkapitalisierung. Die Zinsschranke erlaubt den Abzug von Nettozinsaufwendungen oberhalb der Summe von 3 Mio. EUR pro Jahr nur, soweit die gesamten Nettozinsaufwendungen 30 % des EBITDA nicht überschreiten, es sei denn, die gesamten Nettozinsaufwendungen liegen unter 3 Mio. EUR pro Jahr oder erfüllen andere Ausnahmekriterien. Nicht abzugsfähige Nettozinsaufwendungen dürfen vorgetragen werden.
- Kumulierte Steuerverluste dürfen ohne zeitliche Befristung vorgetragen werden und können in unbeschränkter Höhe von zukünftigen Gewinnen und Kapitalerträgen abgezogen werden, sofern sie eine Summe von 1 Mio. EUR nicht überschreiten. Verlustvorträge, die eine Summe von 1 Mio. EUR überschreiten, dürfen nur zu 60 % von Gewinnen / Kapitalerträgen abgezogen werden, die eine Summe von 1 Mio. EUR überschreiten (Mindestbesteuerung). Die Anteile, die aufgrund der Mindestbesteuerung nicht abgezogen werden dürfen, können wiederum vorgetragen werden, wobei sie auch in den folgenden Jahren der Mindestbesteuerung unterliegen.

Der Körperschaftsteuersatz, der verwendet wurde, um die passiven und aktiven latenten Steuern zum 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2014 zu berechnen, liegt für die Immobilienholdinggesellschaften bei 15,825 % und für die Betriebsgesellschaften, welche die Immobilien in Berlin verwalten, bei 30,18 %.

(2) Luxemburg

- Die Gesellschaft unterliegt in Luxemburg der Körperschaftsteuer. Der insgesamt maximal anwendbare Satz (einschließlich Körperschaftsteuer, kommunaler Gewerbesteuer und Beiträgen zum Beschäftigungsfonds) beträgt für das 2015 endende Steuerjahr für eine Gesellschaft mit Sitz in der Stadt Luxemburg 29,22 %.
- Die Gesellschaft unterliegt in vollem Umfang der jährlichen Vermögenssteuer in Höhe von 0,5 % des Nettovermögenswerts der Gesellschaft. Bestimmte Vermögenswerte können bei der Berechnung des Nettovermögenswerts für die Vermögenssteuerlast unberücksichtigt bleiben, sofern die Bestimmungen in § 60 des Bewertungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 in seiner jeweiligen Fassung erfüllt sind.

Auf die an die Aktionäre der Gesellschaft gezahlten Dividenden fällt in Luxemburg 15 % Quellensteuer an, sofern nicht das inländische Quellensteuersystem oder eine Reduzierung oder Befreiung von der Quellensteuer aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens mit Luxemburg zur Anwendung kommt. Normale Zinszahlungen (d. h. keine gewinnabhängigen Zinsen) und Liquidationserlöse unterliegen normalerweise nicht der Quellensteuer, es sei denn, die EU-Zinsrichtlinie kommt zur Anwendung. Sollte auf von der Gesellschaft gezahlte Beträge Quellensteuer erhoben werden, so übernimmt die Gesellschaft die Verantwortung für den Einbehalt der luxemburgischen Steuern an der Quelle.

(3) Irland

- Steuerlich in Irland ansässige Gesellschaften unterliegen (vorbehaltlich der entsprechenden Ausnahmen) mit ihrem weltweiten Einkommen in Irland der Körperschaftsteuer in Höhe von 12,5 % oder 25 %, je nach Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Auch die von einer irischen Gesellschaft erfassten Kapitalerträge unterliegen (vorbehaltlich der entsprechenden Ausnahmen) der Körperschaftsteuer. Solche Kapitalerträge werden für Körperschaftsteuerzwecke erneut hochgerechnet, um sicherzustellen, dass sie dem Kapitalertragsteuersatz von 33 % unterliegen.
- Dividenden, die eine in Irland ansässige Gesellschaft von einer anderen in Irland ansässigen Gesellschaft erhält, sind von der Körperschaftsteuer befreit. Dividenden, die eine in Irland ansässige Gesellschaft von einer ausländischen Gesellschaft erhält, unterliegen der Körperschaftsteuer, wobei im Ausland gezahlte Steuern im Regelfall als Gutschrift auf die anfallende Körperschaft- und Abzugssteuern geltend gemacht werden können.
- In Irland unterliegen die aus Irland stammenden Zinsen und Patentlizenzentnahmen nicht ansässiger Gesellschaften grundsätzlich Abzugssteuern in Höhe von 20 %. Es gibt jedoch eine Reihe von inländischen Befreiungen von dieser Abzugssteuer. Außerdem können gegebenenfalls Befreiungen oder Erleichterungen im Rahmen eines Abkommens oder gemäß EU-Richtlinien geltend gemacht werden.

(4) Niederlande

- Körperschaftsteuersatz – Gewinne bis zu 200 TEUR unterliegen einem Steuersatz von 20 %; Gewinne über 200 TEUR unterliegen einem Steuersatz von 25 %. Steuerverluste – Verluste können 9 Jahre vorgetragen werden und vorbehaltlich bestimmter gesetzlicher Beschränkungen gegengerechnet werden.
- Niederländische Beteiligungsbefreiung – gemäß dieser Regel sind alle Gewinne (Dividenden und Kapitalerträge), die von einer qualifizierten Beteiligung an einer Tochtergesellschaft stammen, vollständig steuerbefreit.
- Grundsätzlich gilt die Beteiligungsbefreiung, sofern die Beteiligung vom Steuerpflichtigen nicht als Passivanlage gehalten wird („Motivtest“). Nur wenn der Motivtest negativ ausfällt, kann der Steuerpflichtige mithilfe einer positiv ausfallenden Vermögensprüfung oder Steuerpflichtprüfung nachweisen, dass es sich bei einer qualifizierten Beteiligung nicht um eine niedrig besteuerte Passivanlage handelt.
- Eine Tochtergesellschaft gilt als niedrig besteuerte Passivanlage, wenn die zwei nachfolgenden Kriterien kumulativ erfüllt sind:
 - Mehr als 50 % der direkt und indirekt gehaltenen Vermögenswerte bestehen aus Passivanlagen (Vermögensprüfung).
 - Die gesetzliche Steuerlast der Tochtergesellschaft beträgt weniger als 10 % ihrer Gewinne, und es gibt keine wesentlichen Unterschiede in der Steuerbemessungsgrundlage (Steuerpflichtprüfung).
- Abzugssteuer – auf Zinszahlungen von in den Niederlanden ansässigen Körperschaften an ausländische Gläubiger fällt keine Abzugssteuer an. Die Abzugssteuern auf Dividendenzahlungen nach Israel betragen gemäß dem Steuerabkommen zwischen Israel und den Niederlanden 5 %; hierbei gilt eine Mindestbeteiligung von 25 % an der Gesellschaft. In allen anderen Fällen beträgt die Abzugssteuer auf Dividenden 15 %.

B. ERTRAGSTEUERN

	15	14	13
	Für das Geschäftsjahr bis zum		
In TEUR	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
Laufendes Jahr	(217)	(45)	(51)
Anpassungen für Vorjahre	(54)	30	65
Latenter Steueraufwand	(27.101)	(10.383)	(3.682)
Summe	(27.372)	(10.398)	(3.668)

C. ÜBERLEITUNG VOM GESETZLICHEN ZUM EFFEKTIVEN STEUERSATZ

	15	14	13
	Für das Geschäftsjahr bis zum		
In TEUR	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
Gesetzlicher Ertragsteuersatz	29,22 %	12,5 %	12,5 %
Ergebnis vor Steuern	183.379	79.676	26.609
Steuern gemäß inländischem Steuersatz der Gesellschaft	53.583	9.960	3.326
Nicht abzugsfähiger Aufwand	55	22	6
Nutzung von Steuerverlusten aus Vorjahren, für die keine latenten Steuern erfasst wurden	(247)	(941)	–
Auswirkung von Steuersätzen in anderen Gerichtsbarkeiten	(25.128)	2.192	998
Aktive latente Steuern nicht für steuerliche Verluste genutzt und andere Periodenabweichungen	1.704	208	141
Zinseffekt aus konzerninternen Darlehen	(2.595)	(1.026)	(484)
Anpassungen für Vorjahre	54	(2)	(65)
Sonstige Unterschiede (netto)	(54)	(15)	(254)
Ertragsteueraufwand	27.372	10.398	3.668

D. ERFASSTE AKTIVE UND PASSIVE LATENTE STEUERN

Die erfassten latenten Steuern beziehen sich auf folgende Positionen:

In TEUR	15	14
	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Aktive latente Steuern		
Derivative Finanzinstrumente	1.142	1.871
Vorgetragene Steuerverluste	3.902	3.795
	5.044	5.666
Verbindlichkeiten		
Anlageimmobilien	(53.637)	(25.254)
Schuldschein	–	(6.785)
Verschmelzung (latente Steuern beziehen sich auf die die Kosten übersteigenden Zahlungen bei der Verschmelzung im Jahr 2011)	–	(11)
	(53.637)	(32.050)
Nettosteuerverbindlichkeiten	(48.593)	(26.384)

Die folgende Tabelle zeigt die vom Konzern erfassten passiven und aktiven latenten Steuern und deren Veränderungen in der Berichtsperiode und vorangegangenen Berichtsperioden:

In TEUR	Anlage- immobilien	Ver- schmelzung	Derivative Finanz- instrumente	Schuldschein	Steuer- verluste	Summe
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	(12.309)	1	(12)	1.337	601	(10.382)
Im Eigenkapital oder im Konzerngesamtergebnis erfasste Veränderungen	–	–	744	(3.308)	–	(2.564)
Stand zum 31. Dez. 2014	(25.254)	(11)	1.871	(6.785)	3.795	(26.384)
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	(28.383)	11	(63)	1.227	107	(27.101)
Im Eigenkapital oder im Konzerngesamtergebnis erfasste Veränderungen	–	–	(666)	5.558	–	4.892
Stand zum 31. Dez. 2015	(53.637)	–	1.142	–	3.902	(48.593)

Auf Schätzungen des Konzerns basierende steuerliche Verluste, die in zukünftige Jahre vorgetragen wurden:

Die steuerlichen Verlustvorträge beliefen sich zum 31. Dezember 2015 auf 32.479 TEUR (2014: 29.280 TEUR). Die Steuerverluste können zeitlich unbegrenzt vorgetragen werden.

Aktive latente Steuern werden für steuerliche Verlustvorträge erfasst, soweit die Erzielung der entsprechenden Steuervorteile durch zukünftige steuerbare Gewinne wahrscheinlich ist. Der Konzern hat aktive latente Steuern in Höhe von 1.238 TEUR zum 31. Dezember 2015 (2014: 839 TEUR) im Zusammenhang mit Verlustvorträgen in Höhe von 7.822 TEUR zum 31. Dezember 2015 (2014: 5.299 TEUR), die mit zukünftigen steuerbaren Erträgen verrechenbar sind, nicht angesetzt, was auf Erwartungen bezüglich der tatsächlichen Verrechenbarkeit zurückzuführen ist.

Basierend auf der Analyse diverser Faktoren, einschließlich der Auslegung von Steuergesetzen und Erfahrungswerten, ist der Konzern der Auffassung, dass die für Steuerverbindlichkeiten gebildeten Rückstellungen für alle noch offenen Steuerjahre angemessen sind.

ZIFFER 17 – UMSATZERLÖSE

In TEUR	15	14	13
	Für das Geschäftsjahr bis zum		
	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
Mieterträge von Mietern	61.732	31.972	20.741
Verkauf von Wohneinheiten	9.954	610	–
Erträge aus Gebäudediensten	4.067	1.747	1.932
Summe	75.753	34.329	22.673

ZIFFER 18 – BETRIEBSKOSTEN

In TEUR	15	14	13
	Für das Geschäftsjahr bis zum		
	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen (*)	5.504	2.451	1.784
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	312	654	315
Verkauf von Wohneinheiten – Kosten	8.471	512	–
Immobilienbetrieb und -instandhaltung	5.553	2.964	1.774
Summe	19.840	6.581	3.873

(*) Siehe Anhang Ziffer 19 (A) in Bezug auf Personalkosten und Mitarbeiter.

ZIFFER 19 – ALLGEMEINE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		
	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
Löhne, Gehälter und Nebenkosten (A)	1.635	948	695
Anteilsbasierte Vergütung	283	139	47
Vergütung des Verwaltungsrats	167	–	–
Miete	29	80	75
Beratungsdienstleistungen	1.799	813	782
Reisekosten	119	34	20
Kosten für Büro, Kommunikation und IT	828	294	242
Werbung und Vermarktung	386	219	40
Wertminderungsverluste in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	646	143	296
Abschreibungen	256	96	128
Dienstleistungen der Muttergesellschaft (siehe Anhang Ziffer 27)	146	234	138
Sonstige	249	162	223
Summe	6.543	3.162	2.686

A. Zum 31. Dezember 2015 hatte der Konzern 228 Vollzeitkräfte (2014: 121; 2013: 83). Im Jahresdurchschnitt hatte der Konzern 194 Mitarbeiter (2014: 103; 2013: 65).

ZIFFER 20 – SONSTIGE AUFWENDUNGEN

Zum 31. Dezember 2015 bezogen sich die sonstigen Aufwendungen auf Einmalaufwendungen in Verbindung mit dem Börsengang, die im Konzernabschluss erfolgswirksam erfasst wurden.

ZIFFER 21 – ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

A. Im Jahr 2014 bewilligte der Vorstand der ADO Group ein aktienbasiertes Vergütungssystem für das Management der Gesellschaft und gewährte insgesamt 28.000.000 Optionen, von denen jede zu einem Nennwert von NIS 1 in Aktien der ADO Group zu einem Ausübungspreis von NIS 0,357 NIS je Aktie umgewandelt werden kann.

Die gewährten Optionen gehen ab dem 31. März 2015 in Raten über 3 Jahre hinweg an die Empfänger über und sind über einen Zeitraum von 3–4 Jahren ab dem Tag der ersten Ausübungsmöglichkeit ausübbar. In der Berichtsperiode verbuchte die Gesellschaft einen Gesamtaufwand in Höhe von 128 TEUR (2014: 119 TEUR) gegen die Kapitalrücklage aus Transaktion mit Mehrheitsaktionär.

B. Im Rahmen des LTI-Systems (Long Term Incentive Plan) können das Management der Gesellschaft sowie der stellvertretende Vorsitzende unter der Annahme der maximalen LTI-Zielerreichung zusammen jedes Jahr Aktien mit einem maximalen Gesamtvolumen von 877 TEUR zum durchschnittlichen Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft erhalten. LTI ist von der Erreichung bestimmter individueller Ziele und der relativen Gewichtung der einzelnen LTI-Ziele in Bezug auf die weiteren geltenden Ziele über einen Zeitraum von vier Jahren ab Beginn eines jeden Geschäftsjahres („LTI-Periode“) abhängig. Die LTI-Ziele setzen sich zusammen aus (i) der Entwicklung des Nettovermögenswerts (NAV) je Aktie basierend auf dem vom Verwaltungsrat gesetzten Ziel (Gewichtung 50 %) und (ii) der Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft im Verhältnis zum EPRA GERMANY-Index (Gewichtung 50 %), jeweils gemessen über die LTI-Periode. Der beizulegende Zeitwert wurde zum Gewährungsdatum des ersten Jahres anhand der Monte-Carlo-Simulation unter Berücksichtigung folgende Annahmen bemessen: (i) das NAV-Ziel wurde auf 100 % geschätzt und (ii) das erwartete EPRA-Ziel wurde auf ca. 108 % geschätzt. In der Berichtsperiode verbuchte die Gesellschaft einen Gesamtaufwand in Höhe von 221 TEUR gegen Gewinnrücklagen.

ZIFFER 22 – FINANZERGEBNIS

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		
	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
Zinseinnahmen auf Bankguthaben	35	5	3
Veränderung der Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten	400	76	14
Darlehensverzicht	–	3.920	–
Veränderung der Zeitwerte sonstiger finanzieller Vermögenswerte	1.149	668	–
Summe Finanzerträge	1.584	4.669	17
Zinsen für Darlehen und Ausleihungen	(18.058)	(11.100)	(8.396)
Zinsen für Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen (siehe Anhang Ziffer 27)	(5.801)	(6.481)	(3.581)
Sonstige Finanzaufwendungen	(1.865)	(836)	(546)
Summe Finanzaufwendungen	(25.724)	(18.417)	(12.523)
Finanzergebnis	(24.140)	(13.748)	(12.506)

ZIFFER 23 – ERGEBNIS JE AKTIE

A. UNVERWÄSSERTES UND VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE

Die Berechnung des unverwässerten und verwässerten Ergebnisses je Aktie basiert auf dem den Stammaktionären der Gesellschaft zuzurechnenden Ergebnis, geteilt durch die gewichtete Anzahl ausstehender Stammaktien, welche wie folgt berechnet werden:

(1) Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis

	15	14	13
	Für das Geschäftsjahr bis zum		
In TEUR	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnender Gewinn	148.192	68.494	22.854

(2) Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien

	15	14	13
	Für das Geschäftsjahr bis zum		
In tausend Aktien	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
Stand zum 1. Jan. (*)	25.000	25.000	25.000
Effekt aus der Ausgabe von Stammaktien	4.423	–	–
Gewichtete Ø-Anzahl an Aktien	29.423	25.000	25.000

	15	14	13
	Für das Geschäftsjahr bis zum		
In EUR	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (**)	5,04	2,74 (*)	0,91 (*)

(*) Rückwirkend angepasst aufgrund des am 16. Juni 2015 durchgeführten Aktiensplits – siehe Anhang Ziffer 13 (A) (1).

(**) Die Gesellschaft hat keine potenziellen Stammaktien mit zu berücksichtigenden Verwässerungseffekten.

B. AKTIENSPLIT

Infolge des Aktiensplits am 16. Juni 2015 wurden die Zahlen zum Ergebnis je Aktie für die am 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 endenden Geschäftsjahre rückwirkend angepasst, um die tatsächliche Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien darzustellen. Die Auswirkungen der rückwirkenden Anpassung auf das Ergebnis je Aktie:

UNVERWÄSSERTES UND VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE

	14	13
	Für das Geschäftsjahr bis zum	
In EUR	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
Wie in der Vergangenheit berechnet	34.247	11.427
Auswirkung der Neuberechnung	(34.244)	(11.426)
Wie in diesem Abschluss dargelegt	2,74	0,91

ZIFFER 24 – FINANZINSTRUMENTE

Der Konzern unterliegt in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten folgenden Risiken:

1. Kreditrisiko
2. Marktrisiko
3. Liquiditätsrisiko

A. KREDITRISIKO

Der Konzern unterliegt einem Ausfallrisiko, falls die jeweilige Gegenpartei nicht in der Lage sein sollte, ihren Teil des Vertrags zu erfüllen. Um dieses Risiko zu minimieren, werden Finanztransaktionen nur mit kreditwürdigen Dritten durchgeführt. Das maximale Kreditrisiko beläuft sich auf den in der Bilanz erfassten Buchwert der finanziellen Vermögenswerte.

B. MARKTRISIKO

In Bezug auf variabel verzinsliche Schulden und beim Abschluss von neuen Darlehen und Folgedarlehen unterliegt der Konzern einem Zinsänderungsrisiko. Bei variabel verzinslichen Darlehen unterliegt der Konzern dem Risiko schwankender künftiger Cashflows aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze, welche die Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns sowie die Finanzposition negativ beeinflussen könnten. Veränderungen der Zinssätze können sich auf den Zinsaufwand aus verzinslichen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten auswirken.

Das Management des Konzerns erwägt den Abschluss von Derivatgeschäften zur Absicherung gegen Zinsrisiken, die sich aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns und seinen Finanzierungsquellen ergeben.

Die folgende Tabelle führt die Buchwerte der Finanzinstrumente des Konzerns auf, die einem Zinsänderungsrisiko unterliegen:

	15	14
In TEUR	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Festverzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	154.400	19.525
Finanzverbindlichkeiten	601.066	430.963
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzverbindlichkeiten	213.739	200.281

Basierend auf der Bewertung zum 31. Dezember 2015 führte der Konzern eine Sensitivitätsanalyse durch, um die Auswirkungen auf Gewinn und Verlust bei einer Parallelbewegung der Zinssatzstruktur zu bestimmen:

	15	14
	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente		
Veränderung des Zinssatzes (in Basispunkten)	+50	+50
Auswirkung auf Ergebnis vor Steuern (in TEUR)	(130)	(155)

Unter der Annahme, dass alle anderen Variablen gleich blieben, hätte eine negative Veränderung des Zinssatzes um jeweils den gleichen Satz ähnliche Auswirkungen auf das Ergebnis, nur in die entgegengesetzte Richtung.

C. LIQUIDITÄTSRISIKO

Um das Liquiditätsrisiko zu minimieren, beobachtet der Konzern kontinuierlich alle auf dem Kapital- und dem Bankmarkt verfügbaren Finanzierungsoptionen und setzt diese Optionen zielgerichtet ein. Außerdem prüft der Konzern die bestehenden Finanzierungen frühzeitig vor der jeweiligen Fälligkeit, um die Refinanzierung sicherzustellen.

Gemäß den Bestimmungen der bestehenden Darlehensvereinbarungen ist der Konzern verpflichtet, bestimmte finanzielle Parameter (Covenants) einzuhalten. Wenn diese finanziellen Parameter nicht erfüllt werden und üblicherweise verwendete Lösungen nicht erfolgreich sind, könnten die Darlehensgeber die Darlehen aufkündigen. Diese finanziellen Parameter werden daher als Teil des Risikomanagements stetig überwacht.

Die folgende Tabelle zeigt die Vorhersagen für nicht abgezinste Cashflows aus nicht derivativen Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumenten:

In TEUR	31. Dez. 2015					
	Buchwert	Erwartete Cashflows	2016	2017	2018	>2018
Darlehen und Ausleihungen	785.269	874.159	32.514	59.174	190.843	591.628
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	4.135	4.135	-	-	-	4.135
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.091	8.091	8.091	-	-	-
Mieterkautionen	12.759	12.759	12.759	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	4.552	4.552	4.552	-	-	-
Derivative Finanzinstrumente	9.512	10.590	394	717	2.312	7.167
Summe	824.318	914.286	58.310	59.891	193.155	602.930

In TEUR	31. Dez. 2014					
	Buchwert	Erwartete Cashflows	2015	2016	2017	>2018
Darlehen und Ausleihungen	432.667	490.741	27.570	32.092	67.849	363.230
Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen	186.319	242.957	-	-	-	242.957
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.655	2.655	2.655	-	-	-
Mieterkautionen	6.880	6.880	6.880	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	1.619	1.619	1.619	-	-	-
Derivative Finanzinstrumente	12.096	13.790	804	937	1.981	10.068
Summe	642.236	758.642	39.528	33.029	69.830	616.255

D. BEIZULEGENDER ZEITWERT

(1) Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die ausschließlich für Berichtszwecke zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

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 sonstigen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und die in der Bilanz veröffentlichten Buchwerte stellen sich wie folgt dar:

In TEUR	31. Dez. 2015		31. Dez. 2014	
	Buchwert	Zeitwert (Stufe 3)	Buchwert	Zeitwert (Stufe 3)
Verbindlichkeiten				
Darlehen für die Finanzierung des Erwerbs von Anlageimmobilien	762.103	778.717	402.270	416.150
Darlehen für die Finanzierung des Erwerbs von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	23.166	23.551	30.397	31.095
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen	-	-	186.319	197.159

Der beizulegende Zeitwert von Verbindlichkeiten wird geschätzt, indem zukünftige Cashflows zum Marktzins am Datum der Bemessung abgezinst werden. Die für die Bemessung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Marktzinssätze sind der Euribor +1,5 % für variabel verzinsliche Bankdarlehen (2014: Euribor +1,4 %) sowie ein Abzinsungssatz von 1,6 % für fest verzinsliche Bankdarlehen (2014: 1,8 %). Im Jahr 2014 beträgt der Abzinsungssatz für staatliche Anleihen aus dem Euroraum mit einer Laufzeit von 5–10 Jahren + 3 % für Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen.

(2) Bemessungshierarchie der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente

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

In TEUR	31. Dez. 2015		31. Dez. 2014	
	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (*)	-	1.817	-	668
Derivative Finanzverbindlichkeiten	9.512	-	12.096	-

(*) Bezieht sich auf die Option des Konzerns zum Erwerb eines Minderheitsanteils in einer Ende 2013 durchgeführten Transaktion.

Der beizulegende Zeitwert von derivativen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung des künftigen Cashflows über die Vertragslaufzeit und mit dem für ähnliche Instrumente geltenden Marktzins ermittelt.

E. KAPITALMANAGEMENT

Das Management der Gesellschaft hat sich zum Ziel gesetzt, den langfristigen Wertzuwachs für Anleger zu maximieren; hierbei wird den finanziellen Risiken Rechnung getragen, indem immer ein gewisses Maß an finanziellem Spielraum gewahrt wird, um die Optimierung des Konzernwachstums und des Portfolios vorantreiben zu können.

Die wichtigste Kennzahl für das Kapitalmanagement ist die Beleihungsquote (Loan-to-Value, LTV); hierbei handelt es sich um das Verhältnis zwischen Nettofinanzverbindlichkeiten und dem Wert der Anlageimmobilien und der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien. Die Gesellschaft strebt eine langfristige Beleihungsquote von mindestens 45 % und maximal 50 % an.

In TEUR	15 31. Dez. 2015	14 31. Dez. 2014
Darlehen und Ausleihungen	785.269	432.667
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	4.135	–
Zahlungsmittel und sonstige Geldeinlagen	(134.445)	(9.662)
Nettofinanzverbindlichkeiten	654.959	423.005
Anlageimmobilien und Anzahlungen für Anlageimmobilien	1.458.889	730.762
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien und Anzahlungen bezüglich der für Handelszwecke gehaltenen Immobilien	44.728	45.722
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	–	1.117
	1.503.617	777.601
Beleihungsquote	43,6 %	54,4 %

ZIFFER 25 – EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND VERPFLICHTUNGEN

A. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Die Gruppe ist im Zusammenhang mit den gewöhnlichen Geschäftstätigkeiten in einige wenige Rechtsstreitigkeiten verwickelt. Obwohl das Ergebnis aller Rechtsstreitigkeiten und die zeitlichen Aspekte derzeit nicht absehbar sind, ist das Management der Auffassung, dass diese Angelegenheiten keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Finanzlage und das Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit haben werden, daher wurden diesbezüglich keine Rückstellungen gebildet.

B. SICHERHEITEN, GARANTIE UND PFANDRECHTE IN VERBINDUNG MIT FINANZIERUNGSVEREINBARUNGEN MIT KREDITINSTITUTEN

Um die Darlehen, die für den Erwerb der Vermögenswerte gewährt wurden, abzusichern, hat der Konzern Kreditinstituten in Bezug auf bestimmte Tochtergesellschaften Folgendes gewährt: erstrangige Pfandrechte auf alle Anlageimmobilien, einschließlich der Rechte an den Grundstücken und den Projekten, für welche die Darlehen in Anspruch genommen wurden; Pfandrechte auf alle ihre Rechte, auch durch Abtretung dieser Rechte, aus den von ihnen abgeschlossenen Vereinbarungen, darunter auch Generalunternehmerverträge, langfristige Mietverträge und Rangrücktrittsvereinbarungen für alle Gesellschafterdarlehen zugunsten der finanzierenden Kreditinstitute; Pfandrechte auf alle Rechte aus wesentlichen Vereinbarungen, die die ausleihende Gesellschaft abgeschlossen hat.

In einzelnen Fällen unterliegen auch Zahlungen an Aktionäre, einschließlich der Dividendenausschüttung, finanziellen Covenants. Mehrere deutsche Gesellschaften haben sich verpflichtet, wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte nicht ohne die vorherige Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts zu verkaufen oder zu übertragen. Die Projektgesellschaften haben sich in bestimmten Fällen verpflichtet, ohne die vorherige Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts (i) keine Änderungen an der Beteiligungsstruktur der Projektgesellschaften und keine Änderungen an den gesellschaftsrechtlichen Dokumente derselben, (ii) keine wesentlichen Aktivitäten, einschließlich der Ausgabe von Aktien, und keine wesentlichen Transaktionen außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, (iii) keine Veränderungen an dem Umfang des Projekts, und (iv) keine Übernahme von bestimmten Verbindlichkeiten gegenüber Dritten zuzulassen.

ZIFFER 26 – SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Berichterstattung des Konzerns ist auf Basis der dem Hauptentscheidungsträger für operative Belange zur Verfügung gestellten Informationen in Geschäftssegmente unterteilt. Die Segmentunterteilung erfolgt nicht anhand der geographischen Lage der Immobilien, da sich alle betrieblichen Aktivitäten in Berlin befinden.

Die folgende Zusammenfassung beschreibt die Geschäftsaktivitäten in den operativen Segmenten des Konzerns:

- Wohnimmobilien-Management – das Kerngeschäft des Konzerns ist die Verwaltung von Wohnimmobilien, darunter die Modernisierung und Instandhaltung der Objekte, die Verwaltung der Mietverträge und die Vermarktung der Wohneinheiten. Das Objektmanagement konzentriert sich auf die Optimierung der Mieterträge.
- Privatisierung – dieses Segment beinhaltet alle Aktivitäten in Verbindung mit der Vorbereitung und Durchführung des Verkaufs von Wohneinheiten. Auch in diesem Segment werden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Außerdem werden die Wohneinheiten verwaltet und Mieterträge für nicht leerstehende Einheiten generiert.

Ein konzernweites Planungs- und Kontrollsystem stellt sicher, dass die Ressourcen für beide Segmente effizient geplant und erfolgreich eingesetzt werden. Eine Aufteilung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auf die Segmente wird nicht vorgenommen.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für die operativen Segmente sind identisch mit den in Anhang Ziffer 4 beschriebenen wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Die Leistung wird anhand des Rohertrags der Segmente vor Neubewertung der Anlageimmobilien bemessen. Die an den Hauptentscheidungsträger für operative Belange berichteten Segmentergebnisse beinhalten Positionen, die auf einer vernünftigen Grundlage einem Segment direkt zugeordnet werden können.

A. ANGABEN ZU BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTEN

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

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2015		
	Wohnimmobilien-Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	64.575	1.224	65.799
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohneinheiten	–	9.954	9.954
Konsolidierte Umsatzerlöse	64.575	11.178	75.753
Rohertrag des berichtspflichtigen Segments	53.813	2.100	55.913
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	–	–	(6.543)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	–	–	158.579
Sonstige Aufwendungen	–	–	(430)
Finanzerträge	–	–	1.584
Finanzaufwendungen	–	–	(25.724)
Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern	–	–	183.379
Ertragsteueraufwand	–	–	(27.372)

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2014		
	Wohnimmobilien-Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	33.434	285	33.719
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohneinheiten	–	610	610
Konsolidierte Umsatzerlöse	33.434	895	34.329
Rohertrag des berichtspflichtigen Segments	27.457	291	27.748
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	–	–	(3.162)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	–	–	68.838
Finanzerträge	–	–	4.669
Finanzaufwendungen	–	–	(18.417)
Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern	–	–	79.676
Ertragsteueraufwand	–	–	(10.398)

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2013		
	Wohnimmobilien-Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	22.673	–	22.673
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohneinheiten	–	–	–
Konsolidierte Umsatzerlöse	22.673	–	22.673
Rohertrag des berichtspflichtigen Segments	18.800	–	18.800
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	–	–	(2.686)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	–	–	23.001
Finanzerträge	–	–	17
Finanzaufwendungen	–	–	(12.523)
Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern	–	–	26.609
Ertragsteueraufwand	–	–	(3.668)

B. ANGABEN AUF KONZERNEBENE

Der Konzern hat keine großen Kunden, auf die 10 % oder mehr der Konzernumsatzerlöse entfallen.

ZIFFER 27 – NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

A. NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN

Die im Konzernabschluss eingeschlossenen Tochtergesellschaften und die ADO Group Ltd. gelten als nahestehende Unternehmen.

(1) Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen

Die folgenden Salden mit nahestehenden Unternehmen sind in der Konzernbilanz enthalten:

In TEUR	15		14
	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2014
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
ADO Group (erfasst in sonstige Verbindlichkeiten)	384	–	–
Langfristige Verbindlichkeiten (*)			
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen – ADO Group	–	24.202	–
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen – ADO Group (Schuldscheine)	–	162.117	–

(*) Siehe Anhang Ziffer 13 (C) in Bezug auf Darlehen und Schuldscheine der ADO Group Ltd, die beim Börsengang in Eigenkapital umgewandelt wurden.

Die folgenden Salden mit nahestehenden Unternehmen sind in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung enthalten:

In TEUR	15			14	13
	Für das Geschäftsjahr bis zum			31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013		
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung					
Gebühren für Dienstleistungen und Verwaltung von der ADO Group	146	234	138		
Zinsen für Darlehen von der ADO Group (*)	891	1.128	1.137		
An die ADO Group für Schuldschein zu zahlende Zinsen (*)	4.910	5.353	2.444		

(*) Die Zinsen für Darlehen und Schuldscheine der ADO Group Ltd. umfassen Zinsen bis zum 23. Juli 2015. Siehe Anhang Ziffer 13 (C) bezüglich der Umwandlung dieser Darlehen und des Schuldscheins in Eigenkapital.

B. TRANSAKTIONEN MIT PERSONEN IN SCHLÜSSELPOSITIONEN

Bei den Personen in Schlüsselpositionen gemäß IAS 24 handelt es sich innerhalb des Konzerns um den Verwaltungsrat der ADO Properties S.A.

An beim Konzern angestellte Personen in Schlüsselpositionen gezahlte Vergütungen und Leistungen:

In TEUR	15			14	13
	Für das Geschäftsjahr bis zum			31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013		
Kurzfristige Leistungen an Arbeitnehmer	526	326	77		
Anteilsbasierte Vergütung	199	86	27		
Summe	725	412	104		

Weder die Mitglieder des Verwaltungsrats noch ihre unmittelbaren Familienmitglieder stehen außer in Bezug auf Ihre Stellung als Verwaltungsratsmitglieder in einer persönlichen Geschäftsbeziehung mit dem Konzern.

ZIFFER 28 – HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die folgenden Honorare wurden für die von den Konzernabschlussprüfern (KPMG) in den verschiedenen Gerichtsbarkeiten erbrachten Dienstleistungen gebucht:

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum	
	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Prüfungsleistungen (*)	592	190
Steuerberatungsleistungen	159	–
Sonstige nicht prüfungsbezogene Leistungen	50	–

(*) Einschließlich prüfungsbezogener Leistungen in Verbindung mit dem Börsengang.

ZIFFER 29 – NACHTRAGSBERICHT

A. Im ersten Quartal 2016 übernahm der Konzern insgesamt 537 Einheiten in Berlin, davon 531 Wohneinheiten und 6 Gewerbeeinheiten. Die Akquisitionen fanden in Form von Aktiendeals statt, bei denen die Gesellschaft 94,9 % der Aktien von mehreren Unternehmen erwarb. Der Bruttokaufpreis für 100 Prozent der erworbenen Vermögenswerte beläuft sich auf 45 Mio. EUR. Zum Zeitpunkt der Akquisition betrug die jährliche Nettokaltmiete aus den neuen Immobilien insgesamt 2,2 Mio. EUR. Zum 31. Dezember 2015 hatte die Gesellschaft für diese Akquisitionen eine Anzahlung in Höhe von 1,3 Mio. EUR geleistet, die als Anzahlung für Anlageimmobilien gebucht wurde.

B. Im ersten Quartal 2016 übernahm die Gesellschaft Vermögenswerte, die insgesamt 132 Wohneinheiten in Berlin umfassen. Die Gesellschaft erwarb zu einem Kaufpreis von 14,9 Mio. EUR 100 % der Anteile. Zum Zeitpunkt der Akquisition betrug die jährliche Nettokaltmiete aus den neuen Immobilien insgesamt 0,7 Mio. EUR. Zum 31. Dezember 2015 hatte der Konzern eine Anzahlung in Höhe von 0,8 Mio. EUR geleistet, die als Anzahlung für Anlageimmobilien gebucht wurde.

C. Am 21. März 2016 brachte der Verwaltungsrat bei der ordentlichen Hauptversammlung den Vorschlag ein, eine Dividende in Höhe von 12,25 Mio. EUR (0,35 EUR je Aktie) auszuschütten. Die ordentliche Hauptversammlung findet am 3. Mai 2016 statt.

ZIFFER 30 – ANTEILSBESITZLISTE

In %	Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum	
			31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
1	Adest Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
2	Adoa Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
3	Adom Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
4	Adon Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
5	Ahava Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
6	Anafa 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
7	Anafa 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
8	Gamazi Grundstücks mbH	Deutschland	99,64	99,64
9	Anafa Grundstücks G mbH	Deutschland	99,64	99,64
10	Badolina Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
11	Berale Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
12	Bamba Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
13	Zman Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
14	Central Asset Management GmbH	Deutschland	100	100
15	CCM City Construction Management GmbH	Deutschland	100	100
16	Drontheimer STR. 4 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
17	Eldalote Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
18	Nuni Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
19	Krembo Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
20	Tussik Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
21	Geut Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
22	Goza Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
23	Gamad Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
24	Geshem Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
25	I.I.C Immobilien, Investitionen & Capital – Erste Immobilienverwaltung GmbH & Co KG	Deutschland	99,64	99,64
26	Lavlav 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
27	Lavlav 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
28	Lavlav 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
29	Lavlav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
30	Mastik Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
31	Maya Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64

15

14

In %	Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum	
			31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
32	Merlingotik Fünfte Immobilien GmbH & Co. KG	Deutschland	99,64	99,64
33	Mezi Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
34	Muse Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
35	Papun Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
36	Nehederet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
37	Neshama Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
38	Osher Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
39	Pola Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
40	Q-ADO Dienstleistungs GmbH	Deutschland	100	100
41	Reshet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
42	Sababa18 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
43	Sababa19 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
44	Sababa20 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
45	Sababa21 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
46	Sababa22 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
47	Sababa23 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
48	Sababa24 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
49	Sababa25 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
50	Sababa26 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
51	Sababa27 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
52	Sababa28 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
53	Sababa29 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
54	Sababa30 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
55	Sababa31 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
56	Sababa32 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
57	Shemesh Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
58	Stav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
59	Tamuril Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
60	Tara Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
61	Tehila1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
62	Tehila2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
63	Tehila Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
64	Trusk Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
65	Wernerwerkdamm 25 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64

15

14

In %	Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum	
			31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
66	Yarok Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
67	Yahel Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
68	Yussifun Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
69	Bombila Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
70	ADO SBI Holding Ltd. & Co. KG	Deutschland	94	94
71	Central Facility Management GmbH	Deutschland	100	100
72	Sheket Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
73	Seret Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
74	Melet Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
75	Yabeshet Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
76	ADO Finance B.V.	Holland	100	100
77	Yadit Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
78	Zamir Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
79	Arafel Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
80	Sharav Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
81	Sipur Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
82	Matok Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
83	Barbur Grundstücks GmbH	Deutschland	94,9	94,9
84	Parpar Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
85	Jessica Properties B.V.	Holland	94,50	94,50
86	Alexandra Properties B.V.	Holland	94,44	94,44
87	Marbien B.V.	Holland	94,90	94,90
88	Meghan Properties B.V.	Holland	94,44	94,44
89	Matok Löwenberger Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
90	Songbird 1 ApS	Dänemark	60	60
91	Songbird 2 ApS	Dänemark	60	60
92	Joysun 1 B.V.	Holland	60	60
93	Joysun 2 B.V.	Holland	60	60
94	Yona Investment GmbH & Co. KG	Deutschland	60	60
95	Yanshuf Investment GmbH & Co. KG	Deutschland	60	60
96	Ziporim Investment GmbH	Deutschland	60	60
97	Ofek 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
98	Ofek 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
99	Ofek 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100

15

14

In %	Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum	
			31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
100	Ofek 4 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
101	Ofek 5 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
102	Galim 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
103	Galim 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
104	Galim 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
105	JS Nestorstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
106	JS Florapromenade Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
107	JS Cotheniusstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
108	JS Taurogener Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
109	JS Kiehlufer Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
110	JS Rubenstraße Grundstücks GmbH	Holland	60	–
111	Yona Stettiner Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
112	Yona Schul Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
113	Yona Otawi Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
114	Yona Strom Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
115	Yona Gutenberg Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
116	Yona Kameruner Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
117	Yona Schichauweg Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
118	Yona Alt-Tempelhof Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
119	Yona Gruberzeile Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
120	Yona Schloss Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
121	Yona Lindauer Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
122	Yona Nogat Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
123	Yona Bötzwow Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
124	Yona Herbst Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
125	Yona Danziger Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
126	Yona Schön Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
127	Yanshuf Kaiser Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
128	Yanshuf Binz Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
129	Yanshuf Antonien Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
130	Yanshuf See Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
131	Yanshuf Hermann Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
132	Yanshuf Schmidt-Ott Grundstücks GmbH	Deutschland	60	–
133	Hanpaka Holding GmbH	Deutschland	100	–

15

14

In %	Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum	
			31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
134	Fünfte D.V.I. Berlin Portfolio GmbH	Deutschland	94,90	–
135	Dvash 1 Holding GmbH	Deutschland	100	–
136	Dvash 2 Holding GmbH	Deutschland	100	–
137	Dvash 3 B.V.	Holland	100	–
138	Rimon Holding GmbH	Deutschland	100	–
139	Bosem Grundstücks GmbH	Deutschland	100	–
140	AKG Invest Two GmbH	Deutschland	94,90	–
141	Alpha Optimum Berlin 1 SP SL & Co. KG	Deutschland	94,90	–
142	Alpha Optimum Berlin 2 SP SL & Co. KG	Deutschland	94,90	–
143	Alpha Optimum Berlin 3 SP SL & Co. KG	Deutschland	94,90	–
144	Alpha Optimum Berlin 4 SP SL & Co. KG	Holland	94,90	–
145	Optimum Berlin 1 SP SL & Co. KG	Deutschland	94,90	–
146	Optimum Berlin 2 SP SL & Co. KG	Deutschland	94,90	–
147	Optimum Berlin 3 SP SL & Co. KG	Deutschland	94,90	–
148	Optimum Berlin 4 SP SL & Co. KG	Deutschland	94,90	–
149	ADO FC Management Unlimited Company	Irland	100	–



BERICHT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE AKTIONÄRE DER ADO PROPERTIES S.A. – BERICHT DES RÉVISEUR D'ENTREPRISES AGRÉÉ

BERICHT ÜBER DEN KONZERNABSCHLUSS

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der ADO Properties S.A. einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Der Abschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und die Konzernkapitalflussrechnung für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang, welcher eine Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und andere Erläuterungen enthält.

Verantwortung des Verwaltungsrats für den Konzernabschluss

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und die ordnungsgemäße Darstellung dieses Konzernabschlusses gemäß den International Financial Reporting Standards (IFRS) in der von der EU angenommenen Form verantwortlich sowie für die internen Kontrollsysteme, die der Verwaltungsrat für notwendig erachtet, um sicherzustellen, dass der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehlaussagen aufgrund von Betrug oder Fehlern ist.

Verantwortung des Réviseur d'Entreprises agréé

In unserer Verantwortung liegt es, anhand unserer Prüfung eine Aussage über diesen Konzernabschluss zu treffen. Wir haben unsere Prüfung gemäß den Internationalen Abschlussprüfungsgrundsätzen in der von der Commission de Surveillance du Secteur Financier für Luxemburg beschlossenen Form durchgeführt. Gemäß diesen Grundsätzen sind wir verpflichtet, ethische Anforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit angemessener Sicherheit feststellen können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehlaussagen ist.

Die Prüfungshandlungen umfassen auch Verfahren zur Erlangung von Prüfungsnachweisen bezüglich der im Konzernabschluss genannten Beträge und Angaben. Die Auswahl der Verfahren sowie die Einschätzung des Risikos, dass der Konzernabschluss wesentliche Fehlaussagen aufgrund von Betrug oder Fehlern enthalten könnte, liegt im Ermessen des Prüfers (Réviseur d'Entreprises agréé). Bei dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Réviseur d'Entreprises agréé die internen Kontrollsysteme der Gesellschaft für die Erstellung und ordnungsgemäße Darstellung des Konzernabschlusses, um anhand dessen die Prüfungshandlungen zu planen, die in Anbetracht der Umstände angemessen sind, jedoch nicht um eine Bewertung der Wirksamkeit der internen Kontrollsysteme der Gesellschaft vorzunehmen. Die Prüfung beinhaltet auch eine Bewertung der Angemessenheit der verwendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und die Angemessenheit der vom Verwaltungsrat vorgenommenen Schätzungen sowie eine Bewertung der allgemeinen Darstellung des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die erlangten Prüfungsnachweise als Basis für unseren Prüfungsbericht ausreichend und angemessen sind.

Bestätigungsvermerk

Gemäß unserer Beurteilung vermittelt der Konzernabschluss gemäß den International Financial Reporting Standards (IFRS) in der von der EU angenommenen Form ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Konzernfinanzlage der ADO Properties S.A. zum 31. Dezember 2015 sowie der Ertragslage und der Cashflows des Konzerns für das abgelaufene Jahr.

BERICHT GEMÄSS ANDEREN GESETZLICHEN UND REGULATORISCHEN ANFORDERUNGEN

Der Konzernlagebericht sowie die darin enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung, deren Erstellung in der Verantwortung des Verwaltungsrats liegen, stimmen mit dem Konzernabschluss überein.

Der Konzernlagebericht einschließlich der Erklärung zur Unternehmensführung, deren Erstellung in der Verantwortung des Verwaltungsrats liegt, stimmt mit dem Konzernabschluss überein und beinhaltet die gesetzlich erforderlichen Informationen einer Erklärung zur Unternehmensführung

Luxembourg, March 21, 2016

Stephen Nye

Partner

KPMG Luxembourg Société coopérative

Cabinet de révision agréé

39, Avenue John F. Kennedy

L-1855 Luxembourg

Tel.: +352-2251-511

Fax: +352-225-171

E-mail: info@kpmg.lu

Internet: www.kpmg.lu



JAHRES ABSCHLUSS

SEITE

128
Bilanz

130
Gewinn- und
Verlustrechnung

131
Anhang zum
Jahresabschluss

154
Bericht des
Abschlussprüfers

BILANZ

AKTIVA		15	14
In EUR	Anhang Ziffer	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014 (*)
Gründungskosten	3	6.944.521	–
Anlagevermögen		1.002.766.810	19.516.251
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.1	553.079.035	19.491.251
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.2	449.662.775	–
Anteile an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.3	25.000	25.000
Umlaufvermögen		94.417.946	146.035
Forderungen			
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.1		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		444.265	144.265
Sonstige Forderungen	5.2		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		1.608.299	–
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		4.500	–
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und auf Postscheckkonten und Schecks		92.360.882	1.770
Rechnungsabgrenzungsposten		–	655
Summe Aktiva		1.104.129.277	19.662.941

(*) Rückwirkend angepasst – siehe Anhang Ziffer 2.2.

PASSIVA		15	14
In EUR	Anhang Ziffer	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014 (*)
Eigenkapital		568.582.514	9.768.317
Gezeichnetes Kapital	6.1	43.400	2.000
Emissionsagio und ähnliche Aufgelder	6.2	546.708.730	13.569.071
Rücklagen			
Sonstige Rücklagen	6.4	437.488	437.488
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	6.4	(4.240.242)	(3.297.024)
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	6.4	25.633.138	(943.218)
Rückstellungen		145.000	9.580
Steuerrückstellungen	7.1	20.000	–
Sonstige Rückstellungen		125.000	9.580
Nicht nachrangige Verbindlichkeiten	8	535.401.763	9.885.044
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.1		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		349.849	12.955
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.2		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		91.120	161.040
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		533.461.784	9.711.049
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.3		
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		116.454	–
Verbindlichkeiten aus Steuern und Sozialbeiträgen	8.4		
Steuerverbindlichkeiten		553.012	–
Sonstige Verbindlichkeiten	8.5		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		445.734	–
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		383.810	–
Summe Verbindlichkeiten		1.104.129.277	19.662.941

(*) Rückwirkend angepasst – siehe Anhang Ziffer 2.2.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

AUFWENDUNGEN

In EUR	Anhang Ziffer	Für das Geschäftsjahr bis zum	
		31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Sonstige externe Aufwendungen	10	855.328	441.267
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	9	609.715	–
Wertberichtigungen			
auf Gründungskosten und materielle und immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens	3	671.916	–
Sonstige betriebliche Aufwendungen		99.589	–
Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen			
davon in Verbindung mit verbundenen Unternehmen		366.402	501.113
Sonstige Zinsen und ähnliche Finanzaufwendungen		51.502	838
Ertragsteuer		20.000	–
Jahresüberschuss		25.633.138	–
Aufwendungen gesamt		28.307.590	943.218

ERTRÄGE

In EUR	Anhang Ziffer	Für das Geschäftsjahr bis zum	
		31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Nettoumsatz	2.2.8	400.000	–
Erträge aus Finanzanlagen			
von verbundenen Unternehmen	4.2	27.340.928	–
Erträge aus finanziellen Vermögenswerten des Umlaufvermögens			
Sonstige Erträge aus finanziellen Vermögenswerten des Umlaufvermögens		6.842	–
Außerordentliche Erträge		559.820	–
Jahresfehlbetrag		–	943.218
Erträge gesamt		28.307.590	943.218

ZIFFER 1 – ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ADO Properties S.A. (im Folgenden „Gesellschaft“) wurde am 13. November 2007 in Zypern unter der Firma Swallowbird Trading & Investments Limited als Private Limited Liability Company (haftungsbeschränkte Gesellschaft) gemäß den Bestimmungen des zyprischen Gesellschaftsgesetzes, Kapitel 113 gegründet. Sitz der Gesellschaft war Larnaca, Zypern. Am 8. Juni 2015 löschte die Gesellschaft ihre Eintragung in Zypern und verlegte den Firmensitz und die zentrale Verwaltung nach Luxemburg.

Die Gesellschaft nahm die Rechtsform einer Société à Responsabilité Limitée (haftungsbeschränkte Gesellschaft) nach luxemburgischem Recht an. Die Gesellschaft wurde dann gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung am 16. Juni 2015 in eine unbefristete Société Anonyme (Aktiengesellschaft) nach luxemburgischem Recht umgewandelt und firmierte um in ADO Properties S.A.

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

Sitz der Gesellschaft ist 20, rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxemburg. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb von und die Beteiligung an Unternehmen in Luxemburg und / oder im Ausland sowie die Verwaltung, Entwicklung und das Management dieser Beteiligungen. Die Gesellschaft darf diesen Unternehmen, die Teil derselben Gruppe von Gesellschaften sind, finanzielle Unterstützung durch Darlehen, Bürgschaften oder Sicherheiten in jeglicher Art und Form bereitstellen.

Die Gesellschaft darf ihre Mittel ebenfalls dazu einsetzen, in Immobilien und – sofern dieses Investment im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Beteiligung, der Verwaltung, der Entwicklung und dem Managements dieser verbundenen Unternehmen erfolgt – in geistige Eigentumsrechte oder in bewegliche oder unbewegliche Vermögenswerte jeglicher Art und Form investieren.

Die Gesellschaft darf Mittel in jeglicher Form aufnehmen und darf selbst Anleihen, Schuldscheine oder ähnliche Schuldverschreibungen ausgeben. Das Geschäftsjahr beginnt am 1. Januar 2015 und endet am 31. Dezember 2015.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird gemäß den Bestimmungen des für Handelsgesellschaften in Luxemburg geltenden Rechts erstellt. Die Gesellschaft hat die für kleine Unternehmen gesetzlich zulässige Option genutzt auf bestimmte Offenlegungen zu verzichten.

ADO Properties S.A. erstellt außerdem einen Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union übernommenen Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS). Abschriften des Konzernabschlusses sind am Sitz der Gesellschaft oder unter <http://investors.ado.immo> erhältlich.

ZIFFER 2 – ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1 GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG

Der Jahresabschluss wurde gemäß den in Luxemburg geltenden gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften unter Verwendung des Anschaffungskostenprinzips erstellt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden, neben den im Gesetz vom 19. Dezember 2002 festgelegten Regelungen, vom Verwaltungsrat bestimmt und angewandt.

Für den Zeitraum vom 13. November 2007 bis zum 8. Juni 2015 wurde der Abschluss der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union übernommenen Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) und den Bestimmungen des zypriischen Gesellschaftsgesetzes, Kapitel 113 erstellt. Diese Änderung in den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses müssen Schätzungen für gewisse wichtige Werte vorgenommen werden. Auch muss der Verwaltungsrat bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Beurteilungen vornehmen. Änderungen der Annahmen können erhebliche Auswirkungen auf den Jahresabschluss für den Zeitraum nach sich ziehen, in dem die Annahmen geändert wurden. Das Management ist der Auffassung, dass die zugrundeliegenden Annahmen angemessen sind, und dass dieser Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage darstellt.

Die Bücher und Geschäftsunterlagen werden in EUR geführt, und der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den nachstehend erläuterten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erstellt.

Die Vergleichsperiode für 2014 ist ungeprüft und wurde aufgrund der vorstehend genannten Umstellung entsprechend rückwirkend angepasst, um den in Luxemburg geltenden gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften zu entsprechen.

2.2 WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Änderung der Gliederung

Nach der Verlegung des Gesellschaftssitzes nach Luxemburg wurden gemäß den in Luxemburg geltenden gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften Vergleichszahlen vorgelegt. Daher entspricht die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung luxemburgischem Recht und nicht der Darstellungsform einer Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Konzerngesamtergebnisrechnung nach IFRS. Die Vergleichszahlen sind ungeprüft.

Die Gesellschaft hat folgende wesentliche Bewertungsmethoden angewandt:

2.2.1 Währungsumrechnung

Transaktionen, die nicht auf EUR lauten, werden zu dem zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden Wechselkurs in EUR umgerechnet.

Gründungskosten und langfristige Vermögenswerte, die nicht auf EUR lauten, werden zu dem zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden Wechselkurs in EUR umgerechnet. Zum Bilanzstichtag werden diese Vermögenswerte zu historischen Wechselkursen erfasst.

Guthaben bei Kreditinstituten werden zu dem am Bilanzstichtag geltenden Wechselkurs umgerechnet. Verluste und Gewinne aus der Währungsumrechnung werden in der Gewinn- und Verlustrechnung des Berichtsjahres erfasst.

Sonstige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden einzeln zu dem niedrigeren bzw. höheren Wert des historischen Wechselkurses oder der zum Bilanzstichtag geltenden Wechselkurse bewertet. Unrealisierte Wechselkursverluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Realisierte Wechselkursgewinne werden zum Zeitpunkt ihrer Realisierung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei einer wirtschaftlichen Verbindung zwischen einem Vermögenswert und einer Verbindlichkeit werden diese als Gesamtwert nach den vorstehend beschriebenen Methoden verbucht. Dabei werden die unrealisierten Nettowechselkursverluste in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, und die unrealisierten Nettowechselkursgewinne werden nicht ausgewiesen.

2.2.2. Gründungskosten

Gründungskosten werden über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben.

2.2.3. Immaterielle und materielle Gegenstände des Anlagevermögens

Immaterielle und materielle Gegenstände des Anlagevermögens werden zum Kaufpreis einschließlich Erwerbsnebenkosten oder zu Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und Wertberichtigungen ausgewiesen. Diese Wertberichtigungen werden rückgängig gemacht, wenn die Gründe für die Wertberichtigung nicht mehr bestehen. Die Abschreibungen werden über die geschätzte wirtschaftliche Nutzungsdauer linear erfasst.

2.2.4. Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und Darlehen an solche Unternehmen sowie Wertpapiere des Anlagevermögens und sonstige Darlehen werden zum Kaufpreis bzw. Nennwert (Darlehen und Forderungen) einschließlich Erwerbsnebenkosten bewertet.

Falls nach Ansicht des Verwaltungsrats der Wert dauerhaft gemindert ist, werden die Werte von Finanzanlagen berichtigt und mit dem niedrigeren Wert am Bilanzstichtag angesetzt. Diese Wertberichtigungen werden rückgängig gemacht, wenn die Gründe für die Wertberichtigung nicht mehr bestehen.

2.2.5. Forderungen

Forderungen werden zum Nennwert bewertet. Sie werden Wertberichtigungen unterzogen, wenn nicht gesichert ist, dass sie eingetrieben werden können. Diese Wertberichtigungen werden rückgängig gemacht, wenn die Gründe für die Wertberichtigung nicht mehr bestehen.

2.2.6. Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft kann derivative Finanzinstrumente wie Optionen, Swaps und Termingeschäfte einsetzen. Diese derivativen Finanzinstrumente werden bei erstmaliger Erfassung zu Anschaffungskosten ausgewiesen.

Zu jedem Bilanzstichtag werden unrealisierte Verluste in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, während Gewinne zum Zeitpunkt ihrer Realisierung erfasst werden.

Sofern für einen Vermögenswert oder eine Verbindlichkeit, der / die nicht zum beizulegenden Zeitwert erfasst ist, Absicherungsgeschäfte abgeschlossen werden (Hedging), werden unrealisierte Gewinne oder Verluste erst erfasst wenn die Gewinne oder Verluste aus der besicherten Position erfasst werden.

2.2.7. Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, um ihrer Art nach klar definierten Schulden oder Verlusten Rechnung zu tragen, deren Eintritt zwar wahrscheinlich oder sicher ist, deren Höhe oder Eintrittszeitpunkt am Bilanzstichtag jedoch unbestimmt ist.

Rückstellungen können auch gebildet werden, um ihrer Art nach klar definierten Kosten aus dem Berichtsjahr oder einem vorangegangenen Geschäftsjahr Rechnung zu tragen, deren Eintritt zwar wahrscheinlich oder sicher ist, deren Höhe oder Eintrittszeitpunkt am Bilanzstichtag jedoch unbestimmt ist.

Für Geschäftsjahre, für die noch keine Steuererklärung abgegeben wurde, schätzt die Gesellschaft die zu zahlenden Steuern und bildet unter der Position „Steuerverbindlichkeiten“ Steuerrückstellungen in entsprechender Höhe. Die Vorauszahlungen werden unter „Sonstige Forderungen“ auf der Aktivseite der Bilanz erfasst.

2.2.8. Nettoumsatz

2015 umfasste der Nettoumsatz die der ADO Properties GmbH in Rechnung gestellten Verwaltungsgebühren.

ZIFFER 3 – GRÜNDUNGSKOSTEN

Die Gründungskosten setzen sich zusammen aus den Kosten für die Gründung der Gesellschaft, für die Kapitalerhöhung und für den Börsengang.

Die Veränderungen über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

	15
In EUR	2015
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	–
Zugänge für das Berichtsjahr	7.616.437
(Abgänge für das Berichtsjahr)	–
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	7.616.437
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	–
(Zugänge für das Berichtsjahr)	(671.916)
Auflösungen für das Berichtsjahr	–
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	(671.916)
Nettobuchwert – Schlussbilanz	6.944.521
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	–

ZIFFER 4 – FINANZANLAGEN

4.1 ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

In EUR	Bruttobuchwert Eröffnungsbilanz	Zugänge innerhalb des Berichtsjahres	Bruttobuchwert Schlussbilanz
Adest Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Adoa Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Adom Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Adon Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Ahava Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Anafa 1 Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Anafa 2 Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
GAMAZI Grundstücks GmbH	223.500	–	223.500
Anafa Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Badolina Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Berale Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Bamba Grundstücks GmbH	423.500	–	423.500
Zman Grundstücks GmbH	673.500	–	673.500
ADO Immobilien Management GmbH	337.564	–	337.564
City Construction Management GmbH	25.000	–	25.000
Drontheimer Str. 4 GmbH	23.500	–	23.500
Eldalote Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
NUNI Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
KREMBO Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
TUSSIK Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Geut Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Gozal Grundstücks GmbH	423.500	–	423.500
Gamad Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Geshem Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Lavlav 1 Grundstücks GmbH	523.500	–	523.500
Lavlav 2 Grundstücks GmbH	823.500	–	823.500
Lavlav 3 Grundstücks GmbH	1.023.500	–	1.023.500
Lavlav Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Mastik Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Maya Grundstücks GmbH	1.064.653	–	1.064.653
Mezi Grundstücks GmbH	223.500	–	223.500

In EUR	Bruttobuchwert Eröffnungsbilanz	Zugänge innerhalb des Berichtsjahres	Bruttobuchwert Schlussbilanz
Muse Grundstücks GmbH	223.500	–	223.500
Papun Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Nehederet Grundstücks GmbH	273.500	–	273.500
Neshama Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Osher Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Pola Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
ADO Properties GmbH	25.000	–	25.000
Rehset Grundstücks GmbH	523.500	–	523.500
Sababa18 Grundstücks GmbH	323.500	–	323.500
Sababa19 Grundstücks GmbH	123.500	–	123.500
Sababa20 Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Sababa21 Grundstücks GmbH	123.500	–	123.500
Sababa22 Grundstücks GmbH	323.500	–	323.500
Sababa23 Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Sababa24 Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Sababa25 Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Sababa26 Grundstücks GmbH	523.500	–	523.500
Sababa27 Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Sababa28 Grundstücks GmbH	1.023.500	–	1.023.500
Sababa29 Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Sababa30 Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Sababa31 Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Sababa32 Grundstücks GmbH	1.323.500	–	1.323.500
Shemesh Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Stav Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Tamuril Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Tara Grundstücks GmbH	1.410.692	–	1.410.692
Tehila1 Grundstücks GmbH	223.500	–	223.500
Tehila2 Grundstücks GmbH	323.500	–	323.500
Tehila Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Trusk Grundstücks GmbH	323.500	–	323.500
Wernerwerkdamm 25 Grundstücks GmbH	1.195.406	–	1.195.406
Yarok Grundstücks GmbH	1.023.500	–	1.023.500

In EUR	Bruttobuchwert Eröffnungsbilanz	Zugänge innerhalb des Berichtsjahres	Bruttobuchwert Schlussbilanz
Yahel Grundstücks GmbH	423.500	–	423.500
Yussifun Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
Bombila Grundstücks GmbH	23.500	–	23.500
ADO SBI Holding Ltd & KG	1	–	1
Yabeshet Grundstücks GmbH	25.000	–	25.000
Melet Grundstücks GmbH	25.000	–	25.000
Seret Grundstücks GmbH	25.000	–	25.000
Sheket Grundstücks GmbH	25.000	–	25.000
Central Facility Management GmbH	25.000	–	25.000
Arafel Grundstücks GmbH	25.000	–	25.000
Zamir Grundstücks GmbH	25.000	–	25.000
Yadit Grundstücks GmbH	25.000	–	25.000
Sharav Grundstücks GmbH	25.000	–	25.000
Sipur Grundstücks GmbH	25.000	–	25.000
Matok Grundstücks GmbH	25.000	–	25.000
Barbur Grundstücks GmbH	1.580.583	–	1.580.583
Jessica Properties BV	246.953	–	246.953
Alexandra Properties BV	246.953	–	246.953
Marbien Properties BV	246.953	–	246.953
Meghan Properties BV	246.953	–	246.953
Parpar Grundstücks GmbH	25.000	–	25.000
ADO Finance B.V.	18.000	–	18.000
Ofek 1 Grundstücks GmbH	25.000	–	25.000
Ofek 2 Grundstücks GmbH	25.000	–	25.000
Ofek 3 Grundstücks GmbH	25.000	–	25.000
Ofek 4 Grundstücks GmbH	25.000	–	25.000
Ofek 5 Grundstücks GmbH	25.000	–	25.000
Galim 1 Grundstücks GmbH	25.000	–	25.000
Galim 2 Grundstücks GmbH	25.000	–	25.000
Galim 3 Grundstücks GmbH	25.000	–	25.000
Songbird 1 ApS	6.460	–	6.460
Songbird 2 ApS	6.460	–	6.460
Joysun 1 B.V.	60	–	60

In EUR	Bruttobuchwert Eröffnungsbilanz	Zugänge innerhalb des Berichtsjahres	Bruttobuchwert Schlussbilanz
Joysun 2 B.V.	60	–	60
Hanpaka Holding GmbH	–	25.000	25.000
Dvash 1 Holding GmbH	–	25.000	25.000
Dvash 2 Holding GmbH	–	25.000	25.000
Rimon Holding GmbH	–	25.000	25.000
Bosem Grundstücks GmbH	–	25.000	25.000
ADO FC Management Unlimited Company	–	533.462.784	533.462.784
Summe	19.491.251	533.587.784	553.079.035

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil %	Letzte Bilanz	Währung	Nettoeigen- kapital in der Bilanz (*)	Gewinn / Ver- lust im letzten Geschäftsjahr (*)
Adest Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	(6.330.633)	(232.081)
Adoa Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	2.249.448	1.009.156
Adom Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	1.157.989	525.331
Adon Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	1.232.578	702.513
Ahava Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	1.885.478	1.174.657
Anafa 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	1.113.508	671.046
Anafa 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	2.304.369	1.005.233
GAMAZI Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	1.748.120	1.050.121
Anafa Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	708.405	326.272
Badolina Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	1.790.889	1.081.013
Berale Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	1.943.921	860.808
Bamba Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	2.954.443	1.138.020
Zman Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	4.302.183	1.908.277
ADO Immobilien Management GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	(364.660)	(197.262)
City Construction Management GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	(722.953)	17.698
Drontheimer Str. 4 GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	8.199.136	4.566.476
Eldalote Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	(1.850.881)	(129.315)
NUNI Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	7.227.607	4.958.091

(*) 100 % Gewinn/Verlust und Nettoeigenkapital gemäß den nach IFRS erstellten Finanzinformationen.

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil %	Letzte Bilanz	Währung	Nettoeigen- kapital in der Bilanz (*)	Gewinn / Ver- lust im letzten Geschäftsjahr (*)
KREMO Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	4.222.983	2.606.147
TUSSIK Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	6.005.708	3.062.089
Geut Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	198.915	(5.518)
Gozal Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	2.837.631	837.012
Gamad Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	4.573.791	2.739.638
Geshem Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	1.414.327	586.710
Lavlav 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	3.914.229	1.304.260
Lavlav 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	3.633.306	1.450.676
Lavlav 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	6.262.962	2.709.097
Lavlav Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	594.958	(738.601)
Mastik Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	2.280.587	1.056.960
Maya Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	3.226.496	339.662
Mezi Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	1.651.052	1.054.235
Muse Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	2.575.158	801.226
Papun Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	1.784.929	669.453
Nehederet Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	1.294.768	522.120
Neshama Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	1.013.963	333.031
Osher Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	(45.368)	(3.199)
Pola Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	1.792.553	755.072
ADO Properties GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	(4.189.401)	(1.045.129)
Rehset Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	2.307.625	894.004
Sababa18 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	2.056.530	368.192
Sababa19 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	3.025.289	1.160.455
Sababa20 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	884.834	552.288
Sababa21 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	1.134.158	495.144
Sababa22 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	541.814	134.635
Sababa23 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	1.814.116	992.346
Sababa24 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	5.512.143	4.444.985
Sababa25 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	4.413.913	2.148.549
Sababa26 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	3.767.067	1.649.009
Sababa27 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	3.886.060	2.718.035
Sababa28 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	5.247.489	1.768.750

(*) 100 % Gewinn/Verlust und Nettoeigenkapital gemäß den nach IFRS erstellten Finanzinformationen.

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil %	Letzte Bilanz	Währung	Nettoeigenkapital in der Bilanz (*)	Gewinn / Verlust im letzten Geschäftsjahr (*)
Sababa29 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	1.631.820	1.015.680
Sababa30 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	2.625.084	1.128.319
Sababa31 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	2.609.465	1.699.782
Sababa32 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	5.268.686	1.573.176
Shemesh Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	3.244.362	2.390.791
Stav Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	1.896.994	1.070.154
Tamuril Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	(115.358)	(185.053)
Tara Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	7.383.138	2.383.542
Tehila1 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	2.712.132	1.112.511
Tehila2 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	4.133.536	2.107.276
Tehila Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	438.319	269.834
Trusk Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	9.362.324	6.415.123
Wernerwerkdamm 25 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	5.499.190	2.197.455
Yarok Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	5.381.584	3.250.379
Yahel Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	1.794.070	618.278
Yussifun Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	6.689.958	2.859.815
Bombila Grundstücks GmbH	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	1.577.054	870.724
ADO SBI Holding Ltd & KG	Deutschland	94	31 / 12 / 15	EUR	1	-
Yabeshet Grundstücks GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	1.388.092	779.176
Melet Grundstücks GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	6.648.121	4.351.025
Seret Grundstücks GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	5.610.023	4.364.203
Sheket Grundstücks GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	1.800.113	1.519.554
Central Facility Management GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	174.001	369.394
Arafel Grundstücks GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	3.959.605	2.319.744
Zamir Grundstücks GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	3.064.901	2.648.201
Yadit Grundstücks GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	906.275	1.060.494
Sharav Grundstücks GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	3.474.210	3.319.660
Sipur Grundstücks GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	9.783.421	6.892.553
Matok Grundstücks GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	(2.014.321)	(657.057)
Barbur Grundstücks GmbH	Deutschland	94,9	31 / 12 / 15	EUR	8.270.319	3.418.199
Jessica Properties BV	Niederlande	94,5	31 / 12 / 15	EUR	20.823.268	12.439.858

(*) 100 % Gewinn/Verlust und Nettoeigenkapital gemäß den nach IFRS erstellten Finanzinformationen.

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil %	Letzte Bilanz	Währung	Nettoeigenkapital in der Bilanz (*)	Gewinn / Verlust im letzten Geschäftsjahr (*)
Alexandra Properties BV	Niederlande	94,44	31 / 12 / 15	EUR	175.594	2.739.202
Marbien Properties BV	Niederlande	94,9	31 / 12 / 15	EUR	3.279.490	3.854.024
Meghan Properties BV	Niederlande	94,44	31 / 12 / 15	EUR	3.625.467	3.817.578
Parpar Grundstücks GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	601.303	648.226
ADO Finance B.V.	Niederlande	100	31 / 12 / 15	EUR	1.860	3.833.009
Ofek 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	(957.338)	(975.763)
Ofek 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	(43.170)	(64.120)
Ofek 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	(828.389)	(846.814)
Ofek 4 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	3.398.798	3.378.953
Ofek 5 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	3.034.360	3.016.251
Galim 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	1.503.948	1.486.733
Galim 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	1.738.106	1.721.838
Galim 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	2.299.069	2.274.069
Songbird 1 ApS	Dänemark	60	31 / 12 / 15	EUR	(490.523)	(498.164)
Songbird 2 ApS	Dänemark	60	31 / 12 / 15	EUR	(489.405)	(497.046)
Joysun 1 B.V.	Niederlande	60	31 / 12 / 15	EUR	(1.016.605)	(966.843)
Joysun 2 B.V.	Niederlande	60	31 / 12 / 15	EUR	(93.293)	(81.372)
Hanpaka Holding GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	(218.891)	(243.891)
Dvash 1 Holding GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	(432.550)	(457.550)
Dvash 2 Holding GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	(249.007)	(274.007)
Rimon Holding GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	(47.734)	(72.734)
Bosem Grundstücks GmbH	Deutschland	100	31 / 12 / 15	EUR	23.280	(1.720)
ADO FC Management Unlimited Company	Irland	100	31 / 12 / 15	EUR	533.462.784	-
Summe					783.481.071	152.190.036

Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen keine dauerhaften Wertverluste erlitten haben.

(*) 100 % Gewinn/Verlust und Nettoeigenkapital gemäß den nach IFRS erstellten Finanzinformationen.

4.2 FORDERUNGEN GEGEN VERBUNDENE UNTERNEHMEN

Name der Gesellschaft	Fällig am	Zinssatz	Bruttobuchwert zum 1. Jan. 2015 (in EUR)	Zugänge (in EUR)	Tilgung (in EUR)	Aufgelaufene Zinsen zum 31. Dez. 2015 (in EUR)	Bruttobuchwert zum 31. Dez. 2015 (in EUR)
Adest Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	6.232.200	–	110.435	6.342.635
Adest Grundstücks GmbH	31/12/25	4,0%	–	6.000	–	88	6.088
Adom Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	179.894	–	3.188	183.082
Adon Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	801.372	–	14.200	815.572
Adon Grundstücks GmbH	23/07/25	6,0%	–	113.150	–	3.014	116.164
Ahava Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	277.105	–	4.910	282.015
Anafa 1 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	750.742	–	13.303	764.045
Anafa 2 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	379.860	–	6.731	386.591
GAMAZI Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	118.849	–	2.106	120.955
Anafa Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	385.992	–	6.840	392.832
Anafa Grundstücks GmbH	31/12/25	4,0%	–	34.500	–	437	34.937
Badolina Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	576.283	–	10.212	586.495
Berale Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	–	(117.004)	(2.073)	(119.077)
Berale Grundstücks GmbH	31/12/15	4,0%	–	3.500	–	38	3.538
Bamba Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	82.141	–	1.456	83.597
Bamba Grundstücks GmbH	31/12/15	4,0%	–	18.000	–	201	18.201
Zman Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	586.942	–	10.401	597.343
ADO Immobilien Management GmbH	23/07/25	4,0%	–	641.706	–	11.371	653.077
ADO Immobilien Management GmbH	31/12/25	4,0%	–	219.000	–	232	219.232
City Construction Management GmbH	23/07/25	4,0%	–	1.070.243	–	18.965	1.089.208
Drontheimer Str. 4 GmbH	23/07/25	4,0%	–	4.832.325	–	85.629	4.917.954
Eldalote Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	3.099.787	–	54.928	3.154.715
NUNI Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	5.158.980	–	91.518	5.250.498
KREMBO Grundstücks GmbH	23/07/25	6,0%	–	3.610.263	–	96.168	3.706.431
KREMBO Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	1.741.298	–	30.856	1.772.154
TUSSIK Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	1.672.895	–	29.644	1.702.539
Geut Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	362.327	–	6.420	368.747
Gozal Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	–	(1.471.129)	(26.069)	(1.497.198)
Gozal Grundstücks GmbH	31/12/25	4,0%	–	–	(11.000)	(127)	(11.127)
Gamad Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	2.012.514	–	35.662	2.048.176

Name der Gesellschaft	Fällig am	Zinssatz	Bruttobuchwert zum 1. Jan. 2015 (in EUR)	Zugänge (in EUR)	Tilgung (in EUR)	Aufgelaufene Zinsen zum 31. Dez. 2015 (in EUR)	Bruttobuchwert zum 31. Dez. 2015 (in EUR)
Geshem Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	589.120	–	10.439	599.559
Lavlav 1 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	–	(30.793)	(546)	(31.339)
Lavlav 2 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	–	(94.668)	(1.678)	(96.346)
Lavlav 3 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	174.314	–	3.089	177.403
Lavlav Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	1.925.418	(31.000)	33.769	1.928.187
Mastik Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	716.702	–	12.700	729.402
Maya Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	(13.279)	–	(235)	(13.514)
Mezi Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	537.984	–	9.533	547.517
Muse Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	841.019	–	14.903	855.922
Papun Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	922.025	–	16.338	938.363
Papun Grundstücks GmbH	31/12/25	4,0%	–	15.000	–	218	15.218
Nehederet Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	27.945	–	495	28.440
Neshama Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	119.475	–	2.117	121.592
Osher Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	4.769	–	85	4.854
Pola Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	373.908	–	6.626	380.534
ADO Properties GmbH	23/07/25	4,0%	–	4.323.754	(41.000)	76.608	4.359.362
ADO Properties GmbH	23/07/25	6,0%	–	147.668	–	3.933	151.601
Rehset Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	–	(323.933)	(5.740)	(329.673)
Rehset Grundstücks GmbH	31/12/25	4,0%	–	–	(15.000)	(218)	(15.218)
Sababa18 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	474.151	–	8.402	482.553
Sababa19 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	256.924	–	4.553	261.477
Sababa20 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	422.678	–	7.490	430.168
Sababa21 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	–	(9.074)	(161)	(9.235)
Sababa22 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	164.744	–	2.919	167.663
Sababa22 Grundstücks GmbH	31/12/25	4,0%	–	13.500	–	155	13.655
Sababa23 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	–	(98.641)	(1.748)	(100.389)
Sababa24 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	4.979.737	–	88.241	5.067.978
Sababa25 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	144.084	–	2.553	146.637
Sababa26 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	–	(2.201)	(39)	(2.240)
Sababa27 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	2.858.704	–	50.656	2.909.360
Sababa28 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	188.132	(19.500)	3.072	171.704
Sababa29 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	2.239.917	–	39.691	2.279.608
Sababa30 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	833.931	–	14.777	848.708

Name der Gesellschaft	Fällig am	Zinssatz	Bruttobuchwert zum		Tilgung	Aufgelaufene Zinsen zum		Bruttobuchwert zum
			1. Jan. 2015	Zugänge		31. Dez. 2015	31. Dez. 2015	
			(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)
Sababa31 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	1.125.814	–	19.950	1.145.764	
Sababa32 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	–	(1.439.200)	(25.503)	(1.464.703)	
Shemesh Grundstücks GmbH	23/07/25	6,0%	–	3.424.698	–	91.225	3.515.923	
Shemesh Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	152.688	(15.000)	2.544	140.232	
Stav Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	1.103.797	–	19.559	1.123.356	
Tamuril Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	334.002	–	5.919	339.921	
Tara Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	–	(213.325)	(3.780)	(217.105)	
Tehila1 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	–	(149.701)	(2.653)	(152.354)	
Tehila2 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	289.814	(8.000)	5.043	286.857	
Tehila Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	364.943	–	6.467	371.410	
Trusk Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	11.707.862	–	207.464	11.915.326	
Wernerwerkdamm 25 Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	–	(242.242)	(4.293)	(246.535)	
Yarok Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	1.392.202	–	24.670	1.416.872	
Yahel Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	420.131	–	7.445	427.576	
Yussifun Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	2.817.851	–	49.933	2.867.784	
Yussifun Grundstücks GmbH	23/07/25	6,0%	–	339.449	–	9.042	348.491	
Bombila Grundstücks GmbH	23/07/25	6,0%	–	3.245.552	–	86.453	3.332.005	
Bombila Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	570.696	(60.000)	9.070	519.766	
Yabeshet Grundstücks GmbH	23/07/25	6,0%	–	1.252.175	–	33.355	1.285.530	
Melet Grundstücks GmbH	23/07/25	6,0%	–	4.483.806	–	119.436	4.603.242	
Seret Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	665.792	–	11.798	677.590	
Seret Grundstücks GmbH	23/07/25	6,0%	–	4.236.973	–	112.861	4.349.834	
Sheket Grundstücks GmbH	23/07/25	6,0%	–	1.015.465	–	27.049	1.042.514	
Sheket Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	631.273	–	11.186	642.459	
Central Facility Management GmbH	23/07/25	4,0%	–	24.350	–	431	24.781	
Arafel Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	2.458.507	–	43.565	2.502.072	
Zamir Grundstücks GmbH	23/07/25	6,0%	–	4.017.383	–	107.012	4.124.395	
Zamir Grundstücks GmbH	31/12/25	6,0%	–	150.000	–	370	150.370	
Zamir Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	91.754	–	1.626	93.380	
Zamir Grundstücks GmbH	31/12/25	4,0%	–	75.000	–	1.204	76.204	
Yadit Grundstücks GmbH	23/07/25	6,0%	–	5.170.613	–	137.731	5.308.344	

Name der Gesellschaft	Fällig am	Zinssatz	Bruttobuchwert zum		Tilgung	Aufgelaufene Zinsen zum		Bruttobuchwert zum
			1. Jan. 2015	Zugänge		31. Dez. 2015	31. Dez. 2015	
			(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)
Yadit Grundstücks GmbH	31/12/25	6,0%	–	3.301.500	–	56.096	3.357.596	
Yadit Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	86.710	–	1.537	88.247	
Sharav Grundstücks GmbH	23/07/25	6,0%	–	3.383.485	–	90.127	3.473.612	
Sipur Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	12.782.807	–	226.418	13.009.224	
Matok Grundstücks GmbH	23/07/25	6,0%	–	5.599.067	–	149.144	5.748.211	
Matok Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	910.742	–	16.138	926.880	
Barbur Grundstücks GmbH	23/07/25	7,0%	–	1.067.908	–	33.223	1.101.131	
Jessica Properties BV	23/07/25	6,0%	–	10.217	–	272	10.489	
Jessica Properties BV	23/07/25	4,0%	–	19.260.582	–	341.299	19.601.881	
Alexandra Properties BV	23/07/25	4,0%	–	9.234.260	–	163.632	9.397.892	
Marbien Properties BV	23/07/25	4,0%	–	9.121.314	–	161.630	9.282.944	
Meghan Properties BV	23/07/25	4,0%	–	8.225.569	–	145.758	8.371.327	
Parpar Grundstücks GmbH	23/07/25	4,0%	–	5.328.499	–	94.421	5.422.920	
Ofek 1 Grundstücks GmbH	23/07/25	6,0%	–	16.666.992	–	443.963	17.110.955	
Ofek 2 Grundstücks GmbH	23/07/25	6,0%	–	10.269.740	–	273.558	10.543.298	
Ofek 3 Grundstücks GmbH	23/07/25	6,0%	–	16.656.734	–	443.690	17.100.424	
Ofek 4 Grundstücks GmbH	23/07/25	6,0%	–	13.053.791	–	347.718	13.401.509	
Ofek 5 Grundstücks GmbH	23/07/25	6,0%	–	17.455.108	–	464.957	17.920.065	
Galim 1 Grundstücks GmbH	23/07/25	6,0%	–	19.710.329	–	525.030	20.235.359	
Galim 2 Grundstücks GmbH	23/07/25	6,0%	–	22.105.450	–	588.829	22.694.279	
Galim 3 Grundstücks GmbH	23/07/25	6,0%	–	17.315.206	–	461.230	17.776.436	
Songbird 1 ApS	31/12/25	4,5%	–	11.856.249	–	249.552	12.105.801	
Songbird 2 ApS	31/12/25	4,5%	–	10.871.383	–	248.048	11.119.431	
Joysun 1 B.V.	31/12/25	4,5%	–	6.268.280	–	143.002	6.411.282	
Joysun 2 B.V.	31/12/25	4,5%	–	400.208	–	9.130	409.338	
Hanpaka Holding GmbH	31/12/25	6,0%	–	23.354.663	–	239.416	23.594.079	
Dvash 1 Holding GmbH	31/12/25	6,0%	–	37.166.876	–	454.452	37.621.328	
Dvash 2 Holding GmbH	31/12/25	6,0%	–	26.902.985	–	270.979	27.173.964	
Rimon Holding GmbH	31/12/25	6,0%	–	7.033.262	–	59.380	7.092.642	
Summe				– 445.212.698	(4.392.411)	8.842.489	449.662.775	

Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass die Forderungen gegen verbundene Unternehmen keine dauerhaften Wertverluste erlitten haben.

4.3 ANTEILE AN UNTERNEHMEN, MIT DENEN EIN BETEILIGUNGSVERHÄLTNISS BESTEHT

Die Veränderungen über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

In EUR	Bruttobuchwert Eröffnungsbilanz	Zugänge innerhalb der Periode	Bruttobuchwert Schlussbilanz
I. I.C. Immobilien, Investition & Kapital Vermögens GmbH & Co KG	12.500	–	12.500
MERLINGOTIK Fünfte Immobilien GmbH & Co. KG (Eldalote / Osher)	12.500	–	12.500
Summe	25.000	–	25.000

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil %	Letzte Bilanz	Währung	Nettoeigen- kapital in der Bilanz	Gewinn / Ver- lust im letzten Geschäftsjahr (*)
I. I.C. Immobilien, Investition & Kapital Vermögens GmbH & Co KG	Deutschland	50	31 / 12 / 15	EUR	2.297.034	705.799
MERLINGOTIK Fünfte Immobilien GmbH & Co. KG (Eldalote / Osher)	Deutschland	50	31 / 12 / 15	EUR	2.211.766	1.078.467
Summe					4.508.800	1.784.266

(*) 100 % Gewinn / Verlust und Nettoeigenkapital gemäß den nach IFRS erstellten Finanzinformationen.

Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, keine dauerhaften Wertverluste erlitten haben.

ZIFFER 5 – FORDERUNGEN

5.1 FORDERUNGEN GEGEN VERBUNDENE UNTERNEHMEN

In EUR	Zum 31. Dez. 2015	Zum 31. Dez. 2014
Davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
An ADO Properties GmbH zu zahlende Verwaltungsgebühren	400.000	–
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	44.265	144.265
Summe	444.265	144.265

5.2 SONSTIGE FORDERUNGEN

In EUR	Zum 31. Dez. 2015	Zum 31. Dez. 2014
Davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
Umsatzsteuer-Forderungen	593.107	–
Ausgegebene kurzfristige Darlehen	614.538	–
BMB Investmentguthaben	400.000	–
Sonstige Forderungen	654	–
Davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		
Kautions für Büromiete	4.500	–
Summe	1.612.799	–

ZIFFER 6 – KAPITAL

6.1 GEZEICHNETES KAPITAL

Das gezeichnete Kapital beläuft sich auf 43.400 EUR und ist unterteilt in 35.000.000 dematerialisierte Aktien ohne Nennwert, von denen alle voll eingezahlt sind. Das genehmigte und noch nicht ausgegebene Kapital der Gesellschaft beläuft sich auf 750.000.000 EUR ohne Nennwert.

Die Veränderungen über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

In EUR	Stammaktien, Für das Geschäftsjahr bis zum	
	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Gezeichnetes Kapital – Eröffnungsbilanz	2.000	2.000
Zeichnungen	41.400	–
Gezeichnetes Kapital – Schlussbilanz	43.400	2.000

6.2 EMISSIONSAGIO

Die Veränderungen über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

In EUR	Für das Geschäftsjahr bis zum	
	2015	2014
Emissionsagio – Eröffnungsbilanz	13.569.071	13.569.071
Veränderungen über das Jahr	533.139.659	–
Emissionsagio – Schlussbilanz	546.708.730	13.569.071

Die Veränderungen im Jahr 2015 beziehen sich auf die nachfolgenden Transaktionen:

(1) Am 23. Juli 2015 absolvierte die Gesellschaft den Börsengang (IPO) zu 20,00 EUR je Aktie. Insgesamt wurden 20.750.000 Aktien der Gesellschaft platziert, davon 10.000.000 neu ausgegebene Stückaktien im Zuge der Kapitalerhöhung (zusätzlich zu den 25.000.000 bestehenden Aktien) und 10.750.000, die die ADO Group Ltd. (der vorherige Alleinaktionär der Gesellschaft) aus ihrem Bestand verkaufte.

Das gesamte Angebotsvolumen belief sich auf 415 Mio. EUR; hiervon erhielt die Gesellschaft Bruttoerlöse in Höhe von 200 Mio. EUR aus der Ausgabe der neuen Aktien, wovon 12.400 EUR verwendet wurden, um das Aktienkapital der Gesellschaft zu erhöhen, und 199,987,600 EUR als Emissionsagio klassifiziert wurden.

Das Voranstehende wurde am 22. Juli 2015 vom Verwaltungsrat beschlossen.

(2) Im Zuge des Börsengangs wurden am 23. Juli 2015 auch die Darlehen und Schuldscheine der ADO Group Ltd. in eine nicht rückzahlbare Kapitaleinlage (Überschuss) in Höhe von 333.152.059 EUR ohne Ausgabe neuer Aktien umgewandelt. Die Einlage schlug sich als Erhöhung des Emissionsagios nieder.

6.3 GESETZLICHE RÜCKLAGE

Die Gesellschaft ist verpflichtet mindestens 5 % des jährlichen Nettogewinns nach Abzug möglicher Verlustvorträge in eine gesetzliche Rücklage einzustellen, bis diese Rücklage 10 % des gezeichneten Aktienkapitals entspricht. Diese Rücklage darf während des Bestehens der Gesellschaft nicht aufgelöst werden. Die Einstellung in die gesetzliche Rücklage wird nach Zustimmung durch die Hauptversammlung vorgenommen.

6.4 VERÄNDERUNG DER RÜCKLAGEN UND DER GEWINN- UND VERLUSTPOSTEN ÜBER DAS JAHR

Die Veränderungen über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

In EUR	Sonstige Rücklagen	Gewinn- vortrag / Verlustvortrag	Gewinn/Verlust im Geschäftsjahr
Zu Beginn des Jahres	437.488	(4.240.242)	(943.218)
Veränderungen über das Jahr			
Verwendung des Vorjahresergebnisses	–	–	943.218
Jahresergebnis	–	25.633.138	25.633.138
Zum Ende des Jahres	437.488	21.392.896	25.633.138

ZIFFER 7 – RÜCKSTELLUNGEN

7.1 STEUERRÜCKSTELLUNGEN

Steuerrückstellungen werden in Höhe der von der Gesellschaft geschätzten Steuerverbindlichkeiten für Geschäftsjahre gebildet, für die die Gesellschaft noch keine endgültigen Steuerbescheide erhalten hat. Die Vorauszahlungen werden unter „Sonstige Forderungen“ auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen.

ZIFFER 8 – NICHT NACHRANGIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Fälligkeiten der im Posten „Nicht nachrangige Verbindlichkeiten“ ausgewiesenen Beträge gliedern sich wie folgt auf:

In EUR	Innerhalb 1 Jahres	1–5 Jahre	Nach mehr als 5 Jahren	Summe
8.1 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	349.849	–	–	349.849
8.2 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	91.120	533.461.784	–	533.552.904
8.3 Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	–	116.454	–	116.454
8.4 Verbindlichkeiten aus Steuern und Sozialbeiträgen	–	573.012	–	573.012
8.5 Sonstige Verbindlichkeiten	445.734	383.810	–	829.544
Summe	886.703	534.535.060	–	535.421.763

8.1 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

In EUR	15 Zum 31. Dez. 2015	14 Zum 31. Dez. 2014
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar	349.849	12.955
Summe	349.849	12.955

8.2 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Name der Gesellschaft	Betrag (in EUR)	Zinssatz	Fällig am
ADO FC Management Unlimited Company	533.461.784	0 %	23/07/25
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	91.120	0 %	Laufendes Guthaben
Summe	533.552.904		

8.3 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER UNTERNEHMEN, MIT DENEN EIN BETEILIGUNGSVERHÄLTNISS BESTEHT

Name der Gesellschaft	Fällig am	Zinssatz	Bruttobuchwert zum 1. Jan. (in EUR)	Tilgung (in EUR)	Zugänge (in EUR)	Aufgelaufene Zinsen zum 31. Dez. 2015 (in EUR)	Bruttobuchwert zum 31. Dez. 2015 (in EUR)
I. I.C. Immobilien, Investition & Kapital Vermögens GmbH & Co KG	23/07/25	4,0 %	–	–	40.405	716	41.121
MERLINGOTIK Fünfte Immobilien GmbH & Co. KG (Eldalote / Osher)	23/07/25	4,0 %	–	–	74.021	1.312	75.333
Summe			–	–	114.426	2.028	116.454

8.4 VERBINDLICHKEITEN AUS STEUERN UND SOZIALBEITRÄGEN

In EUR	Zum 31. Dez. 2015	Zum 31. Dez. 2014
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
Quellensteuer auf Löhne und Gehälter	977	–
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	552.035	–
Summe	553.012	–

8.5 SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

In EUR	Zum 31. Dez. 2015	Zum 31. Dez. 2014
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
An Mitarbeiter zu zahlende Beträge	445.734	–
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		
An ADO Group Ltd. zu zahlende Beträge	383.810	–
Summe	829.544	–

ZIFFER 9 – PERSONAL

Zum 31. Dezember 2015 beschäftigt die Gesellschaft 3 Vollzeitkräfte (2014: 0); im Jahresdurchschnitt belief sich die Anzahl der Mitarbeiter auf 2 (2014: 0).

ZIFFER 10 – SONSTIGE EXTERNE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen externen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

in EUR	Für das Geschäftsjahr bis zum	
	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Bankgebühren	155	–
Immobilienmieten und Gebäudedienste	13.495	8.381
Datenverarbeitung	14.401	621
Transaktionsgebühren	4.400	–
Anwaltsgebühren	72.978	27.163
Buchhaltung und Prüfungshonorare	238.230	7.703
Buchhaltungsdienstleistungen der ADO Group	42.000	67.612
Externe Beratungsdienstleistungen	182.336	235.175
Beratungsdienstleistungen der ADO Group	76.964	84.000
Reise- und Bewirtungskosten – Mitarbeiter	39.215	–
Sonstige Gebühren	171.154	10.612
Summe	855.328	441.267

ZIFFER 11 – NACHTRAGSBERICHT

A. Am 21. März 2016 brachte der Verwaltungsrat bei der ordentlichen Hauptversammlung den Vorschlag ein, eine Dividende in Höhe von 12,25 Mio. EUR (0,35 EUR je Aktie) auszuschütten. Die ordentliche Hauptversammlung findet am 3. Mai 2016 statt.

B. Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016 erwarben hundertprozentige Tochtergesellschaften der Gesellschaft 669 Einheiten in Berlin. Die Gesellschaft gewährte den betroffenen Tochtergesellschaften Darlehen in Höhe von 35.669.242 EUR mit einer Laufzeit von 10 Jahren und einem jährlichen Zinssatz von 6 %, um den Kaufpreis zu finanzieren.



BERICHT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE AKTIONÄRE DER ADO PROPERTIES S.A. – BERICHT DES RÉVISEUR D'ENTREPRISES AGRÉÉ

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der ADO Properties S.A. einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2015, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr sowie eine Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und andere Erläuterungen.

Verantwortung des Verwaltungsrats für den Jahresabschluss

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und die ordnungsgemäße Darstellung dieses Jahresabschlusses gemäß den in Luxemburg geltenden gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften für die Erstellung von Jahresabschlüssen verantwortlich sowie für die internen Kontrollsysteme, die der Verwaltungsrat für notwendig erachtet, um sicherzustellen, dass der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehlaussagen aufgrund von Betrug oder Fehlern ist.

Verantwortung des Réviseur d'Entreprises agréé

In unserer Verantwortung liegt es, anhand unserer Prüfung eine Aussage über diesen Jahresabschluss zu treffen. Wir haben unsere Prüfung gemäß den Internationalen Abschlussprüfungsgrundsätzen in der von der Commission de Surveillance du Secteur Financier für Luxemburg beschlossenen Form durchgeführt. Gemäß diesen Grundsätzen sind wir verpflichtet, ethische Anforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit angemessener Sicherheit feststellen können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehlaussagen ist.

Die Prüfungshandlungen umfassen auch Verfahren zur Erlangung von Prüfungsnachweisen bezüglich der im Jahresabschluss genannten Beträge und Angaben. Die Auswahl der Verfahren sowie die Einschätzung des Risikos, dass der Jahresabschluss wesentliche Fehlaussagen aufgrund von Betrug oder Fehlern enthalten könnte, liegt im Ermessen des Prüfers (Réviseur d'Entreprises agréé). Bei dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Réviseur d'Entreprises agréé die internen Kontrollsysteme der Gesellschaft für die Erstellung und ordnungsgemäße Darstellung des Jahresabschlusses, um anhand dessen die Prüfungshandlungen zu planen, die in Anbetracht der Umstände angemessen sind, jedoch nicht um eine Bewertung der Wirksamkeit der internen Kontrollsysteme der Gesellschaft vorzunehmen. Die Prüfung beinhaltet auch eine Bewertung der Angemessenheit der verwendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und die Angemessenheit der vom Verwaltungsrat vorgenommenen Schätzungen sowie eine Bewertung der allgemeinen Darstellung des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die erlangten Prüfungsnachweise als Basis für unseren Prüfungsbericht ausreichend und angemessen sind.

Bestätigungsvermerk

Gemäß unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss gemäß den in Luxemburg geltenden gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften für die Erstellung von Jahresabschlüssen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanzlage der ADO Properties S.A. zum 31. Dezember 2015 sowie der Ertragslage für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr.

Sonstiges

Wir weisen darauf hin, dass wir die rückwirkend angepassten Zahlen der Gesellschaft zum 31. Dezember 2014 und für die an diesem Datum endende Berichtsperiode sowie die dazugehörigen Anhangangaben nicht geprüft haben, und daher diesbezüglich auch keinen Bestätigungsvermerk ausstellen.

Luxemburg, den 21. März 2016

Stephen Nye

Partner

KPMG Luxembourg Société coopérative

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



BERLINSIDER

LET'S GO

BERLIN

DAS SIND UNSERE
BERLINER
ORIGINALS



OBSTALLEE 4
BARBARA UND KONSTANTINOS
U7 RATHAUS SPANDAU



TURMSTRASSE 24
YASIN
REINIGUNG
U9 TURMSTRASSE



LÖWENBERGER STRASSE 2
VANESSA
U5 LICHTENBERG



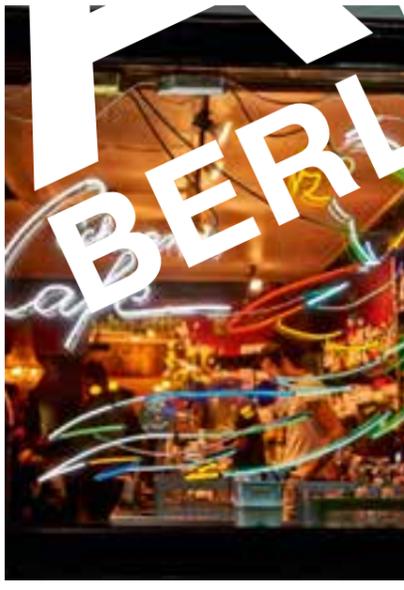
WESERSTRASSE 166
SUSAN
CATERING
U7 RATHAUS NEUKÖLLN



SEELINGSTRASSE 28
ANETTE
BÄCKEREI
U2 SOPHIE-CHARLOTTE-PLATZ



KREUZBERGSTRASSE 22
JULIAN
U6 PLATZ DER LUFTBRÜCKE



AD
BERLINSIDERS
10 YEARS

SAVE THE DATE!
BIG CELEBRATION
OF OUR 10 YEARS
ANNIVERSARY!
JUNE 09, 2016

ADO 10 YEARS
BERLINSIDERS

BRANDING

TEN YEARS

ANNIVERSARY

FINANZ KALENDER

03. MAI 2016
Hauptversammlung

04. MAI 2016
Ex-Dividendendatum

19. MAI 2016
Veröffentlichung Quartalsfinanzbericht Q1

17. AUGUST 2016
Veröffentlichung Quartalsfinanzbericht Q2

17. NOVEMBER 2016
Veröffentlichung Quartalsfinanzbericht Q3

IMRESSUM

ADO PROPERTIES S.A.
20 rue Eugène Ruppert
L-2453 Luxembourg

Tel.: +352-26-493-412
Fax: +352-27-860-722
www.ado.properties

**INVESTOR
RELATIONS**

E-mail: IR@ado.properties

**KONZEPT
UND DESIGN**

IR-One AG & Co., Hamburg
www.ir-1.com

FOTOGRAFIE

Marc Beckmann,
Steffen Jänicke (S. 20/21)

S V P E C I A L B E R L I N V I B E

THAT
SPECIAL
BERLIN
VIBE

ADO
PROPERTIES S.A.

20 rue Eugène Ruppert
L-2453 Luxembourg
Tel.: +352-26-493-412
Fax: +352-27-860-722
www.ado.properties

ADG 