

DNA

of

A

ADG 



KENNZAHLEN

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Erträge aus Vermietung	109.181	89.810	30.513	24.562
EBITDA aus Vermietung	77.090	63.388	21.176	17.059
EBITDA-Marge	74,6%	74,9%	78,8%	73,1%
EBITDA gesamt	81.001	66.627	22.661	18.103
FFO 1 (aus Vermietung)	54.345	43.513	13.721	12.028
AFFO (aus Vermietung)	43.535	34.672	9.952	7.513
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	58.256	46.752	15.206	13.072

WEITERE KENNZAHLEN

Wohnimmobilien	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Gewichtete monatliche Durchschnittsmiete (EUR/m ²)	6,42	6,11
Gesamtleerstandsquote	3,6%	2,5%
Anzahl der Einheiten	20.649	17.701
Mietwachstum	4,8%	6,0%

BILANZ

In TEUR	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Zeitwerte der Immobilien	3.321.198	2.326.195
Beleihungsquote (LTV)	39,6%	31,4%
EPRA-NAV	1.988.757	1.591.345
EPRA-NAV je Aktie	45,10	36,08

EPRA-NAV-Wachstum



Wie könnte man sein Interesse deutlicher zum Ausdruck bringen, als sich intensiv um etwas zu kümmern? Nur Dinge, in die wir wirklich investieren, können wachsen, gedeihen und Früchte tragen. Genau das macht unsere Geschichte so erfolgreich – wir kümmern uns.

Wir kümmern uns um unsere Mitarbeiter, unsere Mieter und unsere Immobilien genauso wie um

die Interessen unserer Aktionäre. Wie erfolgreich dieser Ansatz ist, zeigt sich unter anderem in einer Steigerung des EPRA NAV um 25% pro Aktie.

Es ist möglich, ein smartes, erfolgreiches Geschäft zu führen, Werte zu erhalten, zu steigern und dabei die Interessen aller zu wahren. Unsere einzigartige Unternehmens-DNA macht es möglich.

ADO – DAS STECKT DRIN

Bei ADO finden Sie alles, was zählt, im Inneren. Das gilt für unseren Geschäftsbericht genauso wie für unser Unternehmen. Deshalb präsentieren wir Ihnen auf den folgenden Seiten unsere inneren Werte: Die wichtigsten Kennzahlen des Geschäftsjahres 2017, aber auch die Unternehmensbereiche, die uns dorthin gebracht haben.



Kapitel 01 ADO Properties 6

Brief des Management Teams	6
DNA of ADO	10
Brief des Verwaltungsrats	46
Investor Relations:	
Aktienmarkt und die ADO Aktie	48
Corporate-Governance-Bericht	50

Kapitel 02 Konzernlagebericht 56

Grundlagen des Konzerns	58
Wirtschaftsbericht	72
Nachtragsbericht	80
Prognosebericht	81
Risikobericht	82
Vergütungsbericht	87
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	89

Kapitel 03 Konzernabschluss 90

Bericht des Abschlussprüfers	92
Konzernbilanz	98
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	100
Konzerngesamtergebnisrechnung	101
Konzernkapitalflussrechnung	102
Konzerner Eigenkapitalveränderungsrechnung	104
Konzernanhang	107

Kapitel 04 Jahresabschluss 156

Bericht des Abschlussprüfers	158
Bilanz	164
Gewinn- und Verlustrechnung	166
Anhang zum Jahresabschluss	167

Kapitel 05 Finanzkalender & Impressum 186

WERTSCHÖPFUNG PAR EXCELLENCE

Gute Nachrichten für alle, die sich gefragt haben, ob ADO in der Erfolgsspur bleibt: Wir bleiben nicht nur in der Spur, wir bauen gleich die ganze Straße. 2017 war ein weiteres Jahr des Wachstums für ADO und unsere Investoren. Unser Ausblick auf 2018 ist deshalb positiv und zuversichtlich.



Florian Goldgruber

Rabin Savion

Eyal Horn

SEHR GEEHRTE INVESTOREN,

Berlin wächst – und wir wachsen mit. Unser aktuelles Portfolio mit einem Gesamtwert von 3,3 Milliarden EUR nach neuester CBRE Bewertung generierte seit Ende 2016 ein Wachstum des EPRA NAV von 25% je Aktie, während 3.270 neue Einheiten dem Portfolio hinzugefügt wurden.

Diese Zahlen zeigen, dass unsere Wachstumsstrategie aufgeht. Obendrein stärken Brexit und die anderen, positiven wirtschaftlichen Entwicklungen Berlins unsere Zielgerade.

„WIR RÜSTEN UNSERE FINANZIERUNGS-WERKZEUGE WEITER AUF, UM EINE FINANZIERUNGS-STRUKTUR ZU SICHERN, DIE UNSER WACHSTUM AM EFFIZIENTESTEN UNTERSTÜTZT.“

WACHSTUMSCHANCEN FINDEN WIR IN GANZ BERLIN. WIR INVESTIEREN NICHT IN STADTTIELE, WIR INVESTIEREN IN DAS POTENZIAL INDIVIDUELLER WERTANLAGEN. DER MARKT IST VIEL GRANULARER GEWORDEN.“

Florian Goldgruber
CFO

2017 konnten wir 25 neue Deals abschließen. Für dieses Wachstum nehmen wir auch kurzfristige Engpässe in Kauf – die hohe Anzahl an wertsteigernden Akquisitionen spiegelt sich in einer dezent höheren Leerstandsquote wieder, die wiederum das flächenbereinigte Mietwachstum beeinflusst. Nichtsdestotrotz überzeugt das Mietwachstum exklusive Leerstandsquote mit starken 5,3%.

Der Ausblick auf 2018 ist vielversprechend – weitere Deals stehen kurz vor dem Abschluss.

Auch in Sachen Finanzierung erschließen wir neue Wege. Nach dem Erhalt eines soliden Baa2 Investment-Grade-Ratings von Moody's Investors Service platzierte ADO im Juli erstmals eine ungesicherte festverzinsliche Unternehmensanleihe. Die Anleihe mit einem Volumen von 400 Millionen EUR weist einen jährlichen Kupon von 1,5% auf und wird 2024 fällig.

2018 haben wir bereits die nächsten Schritte eingeleitet, um unsere Finanzierungsflexibilität zu erhöhen – mit der Einrichtung einer revolving Kreditfazilität in Höhe von 175 Millionen EUR. Zudem sind wir kurz davor, den Aufbau eines Commercial-Paper-Programms abzuschließen, das uns den flexiblen Zugang zu einem gut etablierten Markt für kurzfristige Finanzierungen ermöglichen wird. So können einzelne Käufe vorfinanziert werden, bevor wir sie in die effizienteste langfristige Finanzierungsstruktur bringen. An unserer konservativen Finanzierungsstrategie und dem kommunizierten Loan-to-Value von maximal 45% halten wir fest.

„DER KERN UNSERER GESCHÄFTSSTRATEGIE WIRD AUCH 2018 BESTEHEN BLEIBEN. WIR WERDEN SCHLECHT VERWALTETE IMMOBILIEN KAUFEN, DIE NÖTIGEN CAPEX-MABNAHMEN IN SIE INVESTIEREN UND IHREN WERT IN JEDER HINSICHT STEIGERN.“

DARAUF IST UNSERE GESAMTE UNTERNEHMENSSTRUKTUR MIT SEINER VOLLSTÄNDIG INTEGRIERTEN, SKALIERBAREN IN-HOUSE-PLATTFORM AUSGELEGT.“

Eyal Horn
COO

CHIEF FINANCIAL
OFFICER



Florian Goldgruber

CHIEF EXECUTIVE
OFFICER



Rabin Savion

CHIEF OPERATING
OFFICER



Eyal Horn

Als Unternehmen, das von Anfang an ein ökonomisches „Think out of the Box“-Prinzip praktiziert, halten wir ein wachsames Auge auf die Entwicklungstrends unserer Stadt. Entdecken wir vielversprechende Marktnischen, die zu unserer Geschäftsstrategie und unserer Unternehmensstruktur passen, zögern wir nicht, die Gelegenheit zu weiterem Wachstum zu ergreifen. Mit dem für ADO neuen Bereich der Wohnraumentwicklung (S. 24) schöpfen wir die Potenziale unseres bestehenden Portfolios weiter aus. Das ebenfalls neue Konzept der möblierten Apartments (S. 18) orientiert sich an der prognostizierten Entwicklung Berlins und den aus dem Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage sowie der Wohnungsnot resultierenden Marktbedürfnissen.

Innovation und das Neudenken alter Strukturen und Prozesse bleiben auch 2018 ein wichtiger Bestandteil unserer Unternehmenskultur.

All das tragen wir auch durch unsere Unternehmenskommunikation nach außen: Unsere unlängst neu gelaunchte Website (www.ado.berlin) mit Features wie dem Wohnungssuchagenten oder der integrierten Google Map bietet maximalen Nutzen für bestehende und potenzielle Mieter. Auch unsere Investoren können ab sofort eine eigene neue Webpräsenz (www.ado.properties) mit deutlich übersichtlicheren Strukturen, schnelleren Ladezeiten und optimaler Darstellung auf allen Endgeräten nutzen. Damit unterstreicht ADO seinen Pioniergedanken auch im technischen Bereich.

Bevor wir Sie auf den folgenden Seiten durch unsere Geschäftsfelder führen und die wichtigsten Zahlen des Jahres im Detail präsentieren, möchten wir uns für Ihr Vertrauen bedanken. Wir freuen uns auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2018.

„WIR SIND UND BLEIBEN BERLIN. ALS BERLINSIDERS HEBEN WIR UNS DURCH UNSERE LOKALE MARKTKENNTNIS AB. UNSERE UNTERNEHMENSSTRUKTUR, DIE WIR VON NULL AUFGEBAUT HABEN, UNSERE KONSERVATIVE FINANZIERUNGSTRATEGIE UND UNSER QUERDENKEN HALTEN UNS EFFIZIENT, WENDIG UND FLEXIBEL. DANK UNSERER KERNSTRATEGIE KÖNNEN WIR GELEGENHEITEN SOFORT NUTZEN UND IHR POTENZIAL MAXIMAL AUSSCHÖPFEN. NACH 12 JAHREN IST DAS TEIL UNSERER DNA.“

Rabin Savion
CEO

DIE DNA VON ADO

Unsere Geschäftsfelder basieren auf einem einzigartigen Unternehmenskern: Hoch spezialisierte Abteilungen, die sich zu einer vollständig integrierten Inhouse-Management-Plattform zur dezidierten Immobilienverwaltung vereinen. Alle mit dem gemeinsamen Ziel, eine angemessene Wertsteigerung unserer Einheiten, Gebäude und Umgebungen zu erreichen.

Modernisierung
Smarte Investitionen in Wohneinheiten – eine ADO Spezialität.

12



Möblierte Apartments
Guter Geschäftssinn zeichnet sich durch ein Gespür für künftige Trends aus.

18

Wohnraumentwicklung
Neuen Wohnraum schaffen und den Wert unseres Portfolios steigern.

24



Nachhaltige Sanierung
Gesetzlich vorgeschriebene und freiwillige Sanierungsleistungen.

30

Soziale Verantwortung
In emotionale Werte zu investieren, zahlt sich in unserem Businesskontext aus.

38



GOODBYE IS THE NEW HELLO

Die meisten Menschen fürchten die Veränderung. Dabei muss man Altes manchmal einfach loslassen, weil längst etwas viel Schöneres wartet – wie ein neues, modernes Badezimmer.



Wenn man im Bauleitungsteam von ADO arbeitet, bekommt man Dinge zu sehen, die es eigentlich gar nicht mehr geben dürfte. Wohnungen, die keine eigene Toilette haben, sondern ein unbeheiztes Gemeinschafts-WC auf dem Gang. Putz, der großflächig von Wänden und Zimmerdecken fällt. Einfachverglaste Fensterscheiben, an denen im Winter die Eisblumen wachsen. Und Tapeten, deren psychedelischen Muster zuletzt in den 1970ern Anhänger fanden. Doch trotz ihres Zustands sind solche Wohnungen erstaunlicherweise häufig vermietet. Wie die Wohnung, die Dirk Schiemann, stellvertretender Abteilungsleiter des ADO Tochterunternehmens, CCM City Construction Management GmbH, unlängst bei einer Ankaufsbegehung sah.

Regenwasser plätscherte ungehindert vom defekten Dachgeschoss durch die offene Zimmerdecke, die Balken waren vermodert, der Wohnungszustand desaströs. Zwar war diese Wohnung unbewohnbar, dennoch hatte sie täglich Besuch: Von den Mietern, die darunter wohnten. Sie hatten in der maroden Wohnung unzählige Putzeimer aufgestellt, um das Wasser aufzufangen, bevor es in ihr Stockwerk sickern konnte. Bei Regen und Schnee kamen sie täglich zum Kontrollieren und Ausleeren der Eimer in die Nachbarwohnung. Eine Geschichte, die eher wie ein Märchen von Hans-Christian Andersen klingt als Berlin im 21. Jahrhundert.

NEUE STANDARDS FÜR EIN MODERNES WOHNGEFÜHL

Zugegeben: Das sind die seltenen Härtefälle, denen das Bauleitungsteam von ADO bei Ankaufsbegehungen begegnet. In den meisten Fällen sind die Umstände nicht ganz so drastisch. Eher geht es darum, die Wohnungen auf den neuesten technischen Stand zu bringen und einen Wohnkomfort zu schaffen, den der moderne Mieter zu schätzen weiß. Denn auch wenn ein hellblau gefliestes Bad mit zwanzig Jahre alten Leitungen und den Lebensspuren ganzer Mietergenerationen noch seine Funktion erfüllen mag: Ein frisch saniertes Bad schenkt ein ganz anderes Lebensgefühl – und steigert so auch den Wert einer Wohnung. Deshalb setzt ADO auf ein ganz besonderes Konzept der Modernisierung.

CAPEX: SMARTE INVESTITIONEN

Ob Auto, Familie oder Immobilie: Wer Werte zu schätzen weiß, kümmert sich darum. Dabei ist es oft nur wenig, das investiert werden muss – sofern es regelmäßig geschieht. So kann sich eine minimale Investition heute schon morgen maximal auszahlen.

Unsere Investitionsstrategie ist einerseits typisch Berlin, andererseits typisch deutsch. Typisch Berlin heißt: Unkonventionell. Typisch deutsch bedeutet: Höchst effizient. Unsere CAPEX-Investitionen sind beides – und damit typisch ADO.

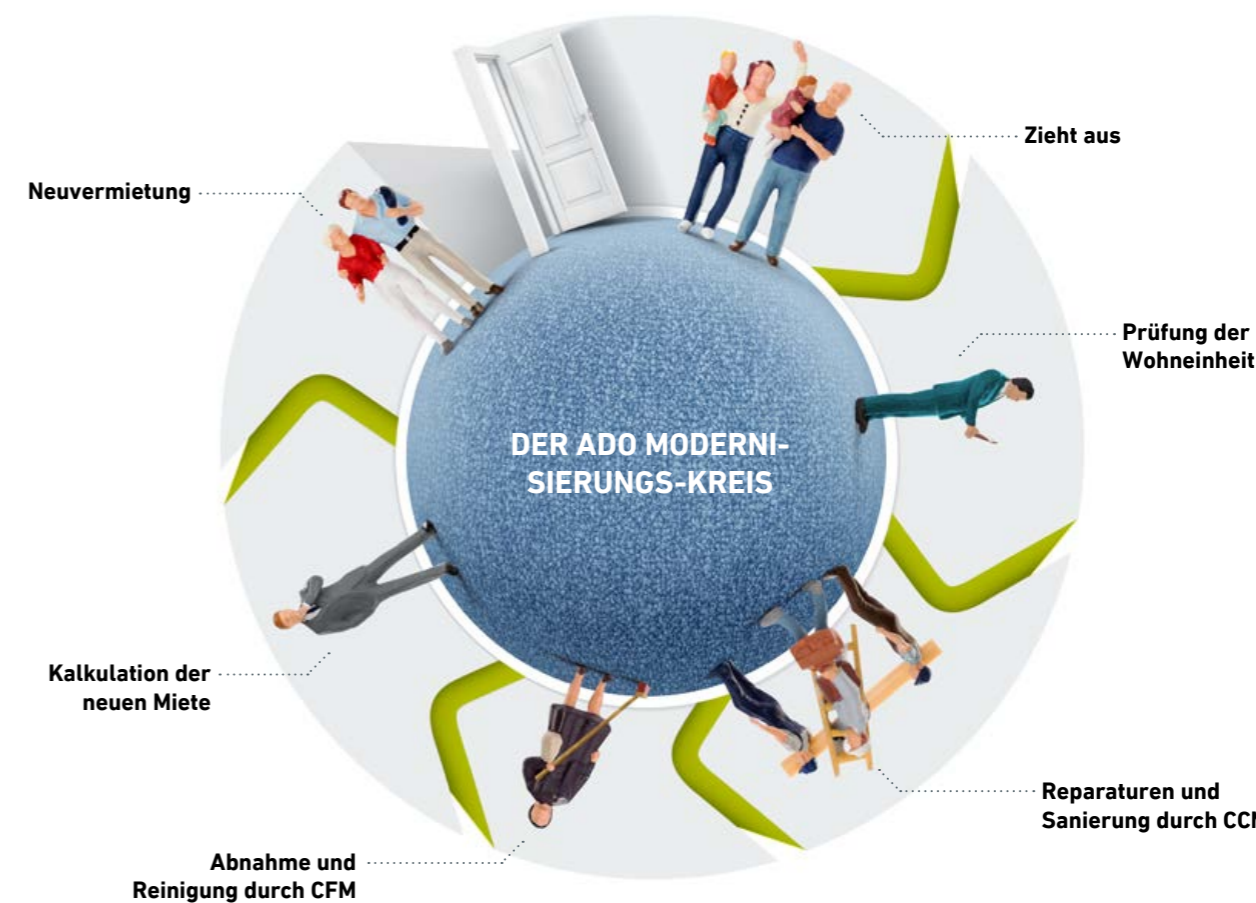
Wir investieren gern in unseren Bestand, schließlich ist dieser unser Kapital. Doch wir beschränken uns nicht auf Investitionen in die Gebäudestruktur, wir investieren in jede einzelne Wohneinheit – und zwar jedes Mal, wenn sie vakant wird.

DER ADO MODERNISIERUNGS-KREIS

Zieht ein Mieter aus, ziehen unsere hausinternen Vermietungsexperten ein: Sie besichtigen die Wohnung und notieren sich eventuelle Mängel und Gestaltungsideen. Kleinere Reparaturen und Wartungsarbeiten werden direkt dem ADO Tochter-

Gebäudemanagement CFM, Central Facility Management GmbH, gemeldet. Größere Anforderungen gehen an das Bauleitungsteam. Das können ein neuer Bodenbelag, eine Erneuerung der Elektrik oder Leitungen genauso wie ein frisch saniertes Bad sein. Das City Construction Management geht die Empfehlungen durch, ergänzt sie um technische Aspekte und kalkuliert die Modernisierungsmaßnahmen. Denn Investitionen müssen selbstverständlich im Verhältnis zu den zu erwartenden Mieteinnahmen stehen.

Dabei spielen auch geosoziale Aspekte eine Rolle: Investiert wird in Werte, die nicht nur wir, sondern vor allem die Mieter in der jeweiligen Gegend zu schätzen wissen – aber auch bezahlen können. Denn während ein restaurierter Echtholzboden in Friedrichshain-Kreuzberg mit Wohlwollen und hoher Nachfrage quittiert wird, freuen sich Mieter im Spandauer Randbezirk eher über ein hochwertiges, pflegeleichtes Laminat.



Ganz gleich, ob mondäner Altbau oder gepflegtes Nachkriegshaus: Wir schaffen genau den Wohnraum, den Berlin braucht. Dafür verschieben wir bei Bedarf sogar Wände und Türen, denn unser Ziel ist stets der optimale Grundriss. So können aus einer sehr großen Wohnung durchaus mal zwei kleinere

entstehen. Oder aus einer engen Zweizimmerwohnung ein luftiges Apartment im Loft-Stil. Durch die Anpassung der Grundrisse an die Bedürfnisse der Berliner Mieter steigen sowohl die Attraktivität der Wohnungen als auch die Nachfrage – und damit die Miete pro Quadratmeter.

„WIR SCHAFFEN DAS, WAS DIE MENSCHEN SUCHEN.“

Florian Goldgruber
CFO

EINZIGARTIGE EINHEITEN WERDEN ZUR PERFEKTEN EINHEIT

Mit jedem Mieterwechsel werden nach und nach alle Wohneinheiten eines Hauses modernisiert. Zudem werden CAPEX-Investitionen in das Gebäude selbst gesteckt – vom Keller über das Treppenhaus bis ins Dach. Das erhöht nicht nur die Lebensqualität und

damit auch die Qualität der Mieterstrukturen. Es ist langfristig auch deutlich einfacher und kostengünstiger, Gebäude und Wohneinheiten zu verwalten, zu pflegen und instand zu halten.

STADTVIERTEL: PRENZLAUER BERG

Baujahr: 1900

Modernisierungsmaßnahmen: Erneuerung der Elektrik, Badsanierung, Schleifen der Dielen, Spachteln und Streichen der Wände und Decken.

Dauer: 6 Wochen



STADTTTEIL: HALENSEE

Baujahr: 1965

Modernisierungsmaßnahmen: Schadstoffsanierung, Erneuerung der Elektrik, Badsanierung, Verlegen eines neuen Laminatbodens, Spachteln und Streichen von Wänden und Decken.

Dauer: 6 Wochen



„DER VORHER-NACHHER-EFFEKT BEI WOHNUNGS-SANIERUNGEN IST TOLL.“

Dirk Schiemann
Stellvertretender Abteilungsleiter
CCM City Construction Management GmbH

ALLE(S) UNTER EINEM DACH

Kurze Wege, schnelle Reaktionszeiten, höchste Effizienz: Unsere gesamte Unternehmensstruktur ist darauf ausgerichtet, dass wir jederzeit flexibel und unabhängig auf die Anforderungen des Marktes reagieren können. Aufgrund unserer Fokussierung auf den Berliner Raum kennen wir den Markt so gut wie kein anderer. Durch den bewusst zentral

gewählten Unternehmenssitz erreichen wir jedes unserer Objekte innerhalb kürzester Zeit – genauso wie spannende Kaufobjekte. Dank unseres Unternehmenskerns und der vollständig integrierten Inhouse-Management-Plattform, können wir Objekte zeit- und kosteneffizient bewerten, kaufen, verändern, vermieten und langfristig unterhalten.



EIN ZUHAUSE, FERTIG ZUM EINZUG

Berlin steht niemals still – genau wie wir. Wir kennen und verstehen den Berliner Mietmarkt besser als jeder andere. Wir wissen um die aktuellen Bedürfnisse, haben einen exzellenten Instinkt für zukünftige Anforderungen und (re)agieren vorausschauend. Unsere neuen möblierten Apartments sind das beste Beispiel.

"PARIS IS ALWAYS PARIS AND BERLIN IS NEVER BERLIN."

Jack Lang

Ehemaliger Kulturminister von Frankreich

Berlin wächst täglich. Berufseinsteiger mit unterschiedlichem Background, Expats, die von den Möglichkeiten, der Energie und dem Spirit der deutschen Hauptstadt angezogen werden, strömen in die Stadt. Und was braucht jemand am allermeisten, wenn er in eine fremde Stadt oder gar ein neues Land zieht? Ein Zuhause. Deshalb haben wir uns dazu entschlossen, nicht nur Wohnraum zu schaffen, sondern ein richtiges Heim: Möblierte Apartments, bereit zum Einzug für all die neuen Einwohner, die Berlin in den nächsten Jahren dank Brexit und der schnell wachsenden Tech- und Startup-Szene erwarten kann. Unabhängig davon, ob die Neuberliner nur für eine bestimmte Zeit oder für immer bleiben wollen: Sie alle brauchen ein Zuhause für die ersten Monate – vom kleinen Single-Apartment bis zur großzügigen Familienwohnung – und ADO bereitet sich schon heute darauf vor.

ADO IST EXPERTE FÜR EXPATS, BERLIN – UND CHANCEN

Es liegt uns bei ADO einfach im Blut: Wir sind Experten für Expats, weil wir die Vielfalt von Berlin in unserem eigenen Unternehmen leben. Menschen aus aller Welt arbeiten bei ADO, auf unseren Fluren werden unterschiedlichste Sprachen gesprochen. Doch wir sind nicht nur Experten für Expats – wir sind Immobilienspezialisten für den Berliner Markt. Diese außergewöhnliche Stadt inspiriert uns beinahe täglich zu neuen Ideen, denn sie ist ständig in Bewegung. Deshalb haben wir immer ein Auge auf die aktuellen Marktentwicklungen und unsere gesamte Unternehmensstruktur darauf ausgerichtet, schnell und flexibel darauf reagieren zu können. Wenn wir eine vielversprechende Chance wittern, reagieren wir sofort. Wenn wir eine lukrative Nische entdecken, besetzen wir sie. Wenn wir eine gute Gelegenheit sehen, unser Portfolio zu erweitern, schlagen wir zu. Das Einzige, das wir wirklich nie tun, ist stillzustehen. Möblierte Apartments sind eine weitere Möglichkeit, die Bedürfnisse des Berliner Mietmarktes zu erfüllen. Seien Sie auf weitere Entwicklungen gespannt!

WIE IST ES, IN EINEM MÖBLIERTEN ADO APARTMENT ZU WOHNEN?

Keren Yacobi
Controller



Wir wissen sicher, dass Berlin weiter wächst und sind überzeugt, dass möblierte Apartments die perfekte Lösung für die daraus resultierenden Anforderungen darstellen – schließlich werden es vorrangig junge, alleinstehende Berufseinsteiger sein, die es nach Berlin zieht. Doch weshalb fragen wir nicht einfach jemanden, der die Bedürfnisse eines Expats ganz genau kennt? Seit drei Monaten lebt Keren in einem möblierten ADO Apartment. Wir haben sie gefragt, wie es ist und ob möbliertes Wohnen ihrer Meinung nach eine Zukunft in Berlin hat.

Keren, was hat dich nach Berlin verschlagen?

Der Job! Eigentlich komme ich aus Israel, doch meine Firma wurde von einem deutschen Berliner Unternehmen übernommen. Ich soll den Übergang hier vor Ort begleiten.

Wie gefällt dir Berlin?

Ich liebe es! Manchmal ist es ein bisschen einsam, aber ich bin schließlich auch hier, um neue Leute kennenzulernen.

Wo wohnst du jetzt?

In einem möblierten Zweizimmer-Apartment in Kreuzberg.

ca. **16,7%** **50%** **3,7 Mio.**

der Berliner sind Einwanderer

der Berliner sind Singles

Menschen leben in Berlin

„WENN DU IN EINE FREMDE STADT ZIEHST, WILLST DU DICH SO HEIMISCH WIE NUR MÖGLICH FÜHLEN.“

Keren Yacobi
Expat

Und weshalb hast du dich für eine möblierte Wohnung entschieden?

Es ist schwierig, nach einer Wohnung zu suchen, wenn man nicht weiß, wie lange man bleiben wird. Außerdem hatte jedes Angebot, das ich bekam, einen Haken – entweder lag es zu weit außerhalb, die Verkehrsanbindung zu meinem Büro war zu kompliziert oder die Wohnung hatte nur ein Zimmer. Deshalb war mein Arbeitgeber froh, als er das ADO Angebot für die möblierte Wohnung bekam. Und für mich war es perfekt – ich bin mit nur zwei Koffern nach Berlin gezogen. Mehr als Kleidung musste ich nicht mitnehmen – alles andere war bereits vorhanden.

Hand aufs Herz: Wie findest du das Apartment?

Ich liebe es! Die Lage ist toll – ich habe einen Park und alle wichtigen Geschäfte direkt um die Ecke. Im Apartment ist alles vorhanden, woran man auch nur denken könnte und alles ist so geschmackvoll

ausgesucht: Von den Möbeln über die Bettlaken und Handtücher bis hin zum Geschirr und Besteck. Auch eine Wasch- und Spülmaschine sind vorhanden, was großartig ist, weil ich neben meinem Fulltime-Job nicht auch noch die Zeit und Energie für aufwändige Hausarbeit habe.

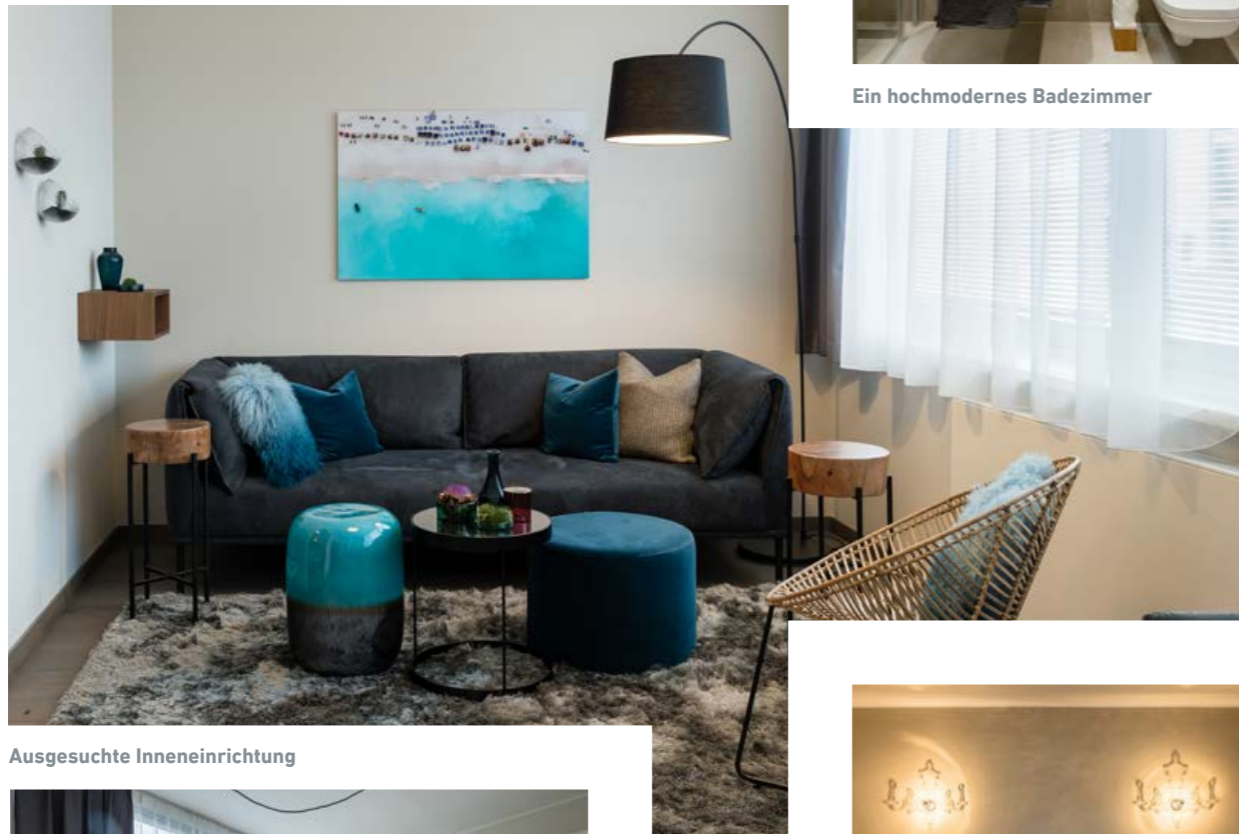
Würdest du anderen Expats oder deren Arbeitgebern möblierte Apartments empfehlen?

Absolut. Egal, ob du für unbestimmte Zeit kommst oder definitiv hierher ziehst: Wenn du in einer fremden Stadt bist, willst du deine Freizeit nicht damit verbringen, Möbel zu kaufen. Du willst rausgehen, die Stadt kennenlernen und deinen Platz darin finden.

Es ist wichtig, dass du dich erst einmal auf deine neue Umgebung und deinen Job konzentrierst und dich nicht damit beschäftigen musst, wo man Bettlaken oder Waschmaschinen kauft.

SO SIEHT EIN ZUHAUSE „MADE BY ADO“ AUS

Die ersten möblierten Apartments von ADO heißen ihre neuen Bewohner mit einer warmen Atmosphäre und allem, was ein Zuhause braucht, willkommen. In den nächsten Monaten werden weitere möblierte Apartments entstehen – auf unterschiedlichste Geschmäcker und Bedürfnisse ausgerichtet.



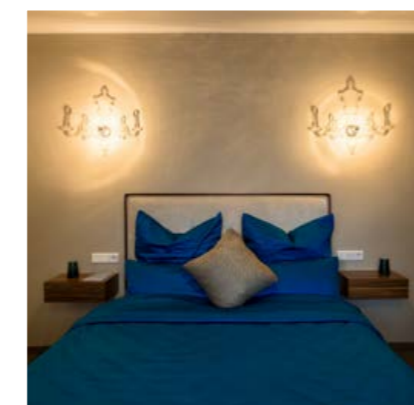
Ausgesuchte Inneneinrichtung



Hochwertige Küche mit Geschirrspüler und Waschmaschine



Ein hochmodernes Badezimmer



Elegantes Schlafzimmer

MÖBLIERTE WOHNUNGEN – AKTUELLE PROJEKTE

Möblierte Wohnungen sind ein Thema mit großem Potenzial. Deshalb haben wir begonnen, eine eigene Division dafür aufzubauen. Fachleute aus unserem Modernisierungsteam, Mietexperten und Innendesigner arbeiten aktuell gemeinsam an den folgenden Projekten.

OLIVAER PLATZ 8–10

In sehr guter Lage, nahe des Kurfürstendamms, führt unser Expertenteam aktuell eine Komplett-sanierung von 16 Leerwohnungen durch. Die zwei Dachgeschosswohnungen mit je 160 m² erhalten einen coolen Loft-Charakter und bieten Platz für Familien. Die restlichen Wohnungen sind mit 42 bis 52 m² perfekt für Singles. Alle Wohneinheiten erhalten eine Grundsanierung mit neuer Elektrik, neuen Wasserleitungen und Fenstern, einem hochwertigen Badezimmer und edlen Parkettböden. Für die offene, voll ausgestattete Einbauküche werden die Grundrisse teils geändert. Das Gebäude verfügt über drei Aufgänge mit je einem Aufzug, die ebenfalls modernisiert werden. Ein besonderer Clou: Der Lift fährt direkt in die Loftwohnungen. Nach der hochwertigen Einrichtung durch unser

Designteam erwartet unsere Mieter ein möbliertes Wohnen der Extraklasse.

MÖCKERNSTRASSE 73a

In einem typischen Berliner Altbau mit 12 Einheiten entstehen nach und nach möblierte Wohnungen. Gemäß unserem Modernisierungskonzept beginnen wir mit einer umfassenden Sanierung, sobald eine Wohneinheit durch Mieterauszug frei wird. Ein möbliertes Apartment ist bereits fertig und mit einer Miete von 26,50 EUR pro m² vermietet, ein weiteres wird gerade saniert. Nach einer kompletten Grundrisänderung, einer Restauration des originalen Dielenbodens und einer Komplettinrichtung durch unsere Innendesigner wartet ein Zweizimmer-Apartment mit Topausstattung auf unsere Mieter.



BLITZSCHNELL AUF GUTE GELEGENHEITEN REAGIEREN – DAS KÖNNEN WIR.

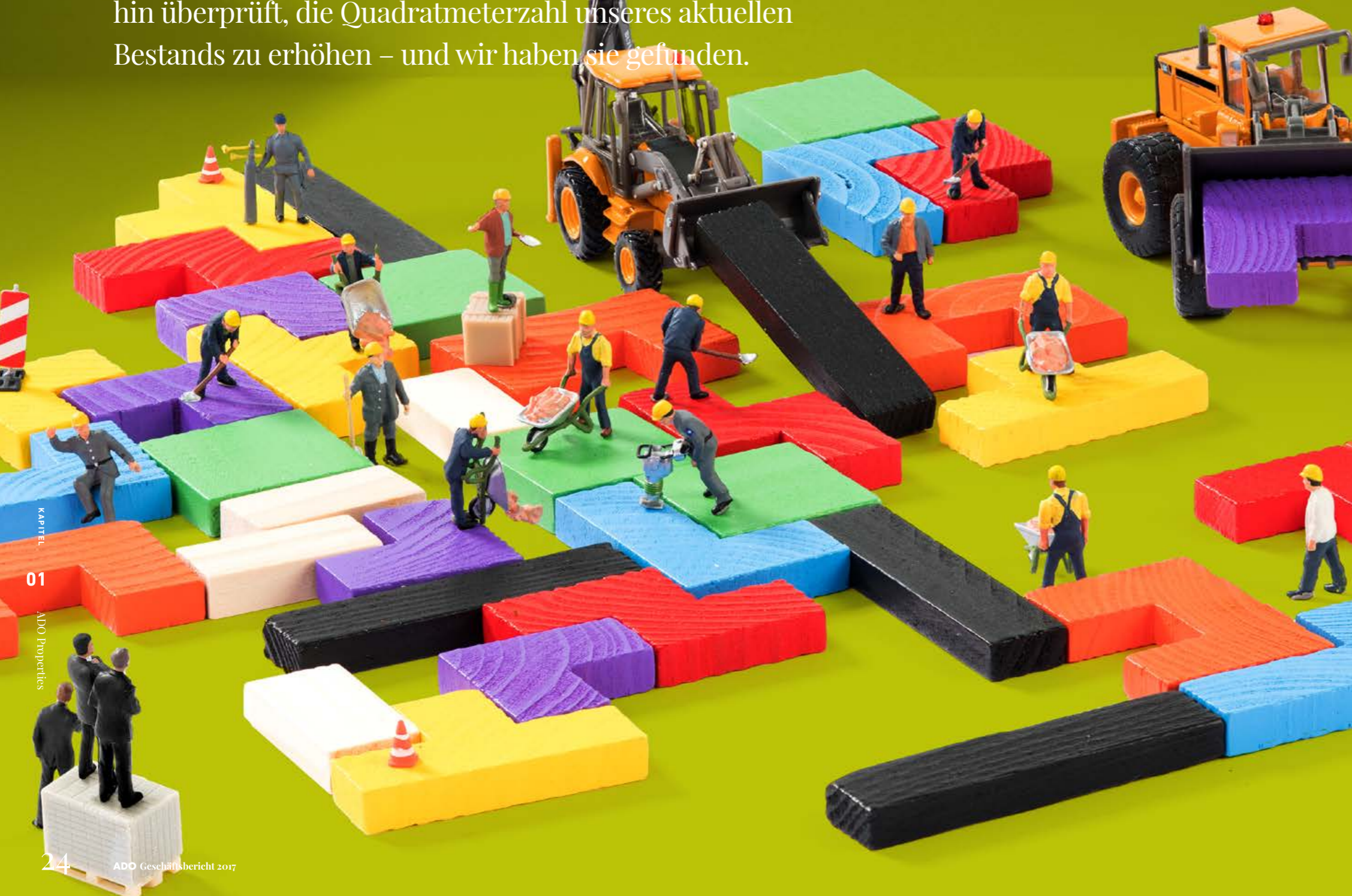
„In unserem Business geht es auch darum, blitzschnell zu reagieren, wenn sich eine gute Gelegenheit ergibt. Die Immobilie am Olivaer Platz war nicht nur eine gute, es war eine absolute Ausnahmegelegenheit – ein Juwel am Berliner Immobilienmarkt: Ein fantastischer Altbau mit optimalen Grundrissen in einer Top-Lage, quasi einen Block vom Ku-Damm entfernt. Rund 50% der Mieter hatten Kurzmietverträge mit einer Laufzeit von unter zwei Jahren. Wir erkannten das Potenzial sofort, denn die Immobilie passt perfekt zu unserer Vision des neuen

Geschäftsmodells „Möblierte Apartments“. Obwohl Wochenende war, hatten wir das Gebäude innerhalb von nur drei Tagen gekauft – von der Ankaufsbegehung über die erforderlichen Kalkulationen sowie die kompletten technischen und rechtlichen Sorgfaltsprüfungen bis zur Beglaubigung. Das ist nur aufgrund unserer einzigartigen Unternehmensstruktur und einer guten Finanzierungsstrategie möglich.“

Rabin Savion
CEO

WIR SCHAFFEN NEUEN WOHNRAUM

Berlin platzt aus allen Nähten. Wohnraum wird immer knapper. Deshalb haben wir unser Portfolio auf Möglichkeiten hin überprüft, die Quadratmeterzahl unseres aktuellen Bestands zu erhöhen – und wir haben sie gefunden.



Wir konnten unterschiedliche Möglichkeiten entdecken, unser bestehendes Portfolio mit neuem Wohnraum anzureichern. Verdichtungsmaßnahmen ermöglichen es uns, die Bestandsfläche um 3 bis 4% zu erweitern. Das erreichen wir durch Neubauten auf unseren Grundstücken, indem wir ungenutzte Dachflächen umbauen, neue Stockwerke auf bestehende Gebäude setzen oder neue Elemente wie Balkone hinzufügen. Diese Maßnahmen vergrößern nicht nur die Wohnfläche, sondern erhöhen auch die Lebensqualität unserer Mieter.

VERDICHUNG – TETRIS IM ECHTEN LEBEN

Erinnern Sie sich an Tetris? Genau dieses Prinzip wenden wir an, wenn wir unsere Verdichtungsmaßnahmen planen. Zunächst scannen wir unser Portfolio nach freien Flächen zwischen, an oder auf unseren Immobilien. Anschließend versuchen wir, sie adäquat zu füllen. Oder anders: Auch hier machen wir genau das, wofür ADO bereits in anderen Geschäftsfeldern bekannt ist: Potenziale finden und nutzen.

Das ist nicht immer einfach. Denn anders als beim Tetris müssen hier viele Gesetze und Richtlinien beachtet werden. Die Berliner Bauverordnung stammt aus einer Zeit nach dem zweiten Weltkrieg, in der die Menschen ganz andere Bedürfnisse und Möglichkeiten hatten. Während man früher ein luftiges Stadtbild mit vielen Freiflächen bevorzugte, rücken die Menschen heute gern näher zusammen. Doch so sehr die moderne Architektur diesem Wunsch gern nachkommen würde, stehen unterschiedlichste Regularien der Vision oft im Weg.

Deshalb arbeiten wir mit renommierten Architekten und Experten daran, Wohnraumlösungen zu entwickeln, die sowohl den Bedürfnissen der Mieter gerecht werden als auch die unterschiedlichsten Vorgaben von Bund, Stadt – und nicht zu vergessen der einzelnen Bezirke – berücksichtigen. So können wir Berlin den Wohnraum geben, den es gerade so dringend braucht.

AKTUELLE PROJEKTE

AUFSTOCKUNG: VERDICHTUNG IN CHARLOTTENBURG

Projektart:

Aufstockung

Projektstatus:

Baugenehmigung erteilt

Neu geschaffene
Wohnfläche: Ca. 270 m²


„DURCH VERDICHTUNG HOLEN WIR DAS BESTE AUS UNSEREM PORTFOLIO HERAUS UND UNTERSTÜTZEN BERLIN DURCH DIE SCHAFFUNG NEUEN WOHNRAUMS.“

Dirk Schiemann

„Nachverdichtungen sind oft schwierig, da sie von der Berliner Bauaufsicht genehmigt werden müssen. Die Aufstockung, das heißt das Aufsetzen eines weiteren Stockwerks auf ein bestehendes Gebäude, ist häufig einfacher. Wie hier in Charlottenburg: Durch das Aufsetzen eines Stockwerkes auf einen Altbau können wir 270 m² mehr Wohnfläche schaffen.“



Dirk Schiemann
Stellvertretender
Abteilungsleiter
CCM City Construction
Management GmbH

„ADO TREIBT DIE ENTWICKLUNG BERLINS VORAN.“

Goetz M. Keller

MK Architekten

UMNUTZUNG: BÜROGEBÄUDE IN PRENZLAUER BERG

Projektart:

Umnutzung

Projektstatus:

In Planung

Neu geschaffene
Mietfläche: 1.240 m²


„Dieser Festsaal gehört zu dem Gelände einer ehemaligen Brauerei. Den vorderen Teil des historischen Gebäudes haben wir bereits saniert, die Wohnungen sind auch schon wieder neu vermietet. Den baufälligen Ballsaal auf der Rückseite möchte ADO einer neuen Nutzung zuführen: Wir planen aktuell ein einzigartiges Bürogebäude, das moderne Arbeitsatmosphäre und historische Kulisse vereint. Die Herausforderungen sind zum einen, die Genehmigung für die Umnutzung zu erhalten. Zudem muss der Festsaal grundsaniert werden. Er steht jedoch, wie das gesamte Gebäude mit dem Baujahr 1905 bis 1907, unter Denkmalschutz. Deshalb müssen viele Auflagen beachtet werden.“



Goetz M. Keller
MK Architekten
Das Berliner Architekturbüro wird von ADO seit 2015 vorrangig mit Projekten zur Wohnraumentwicklung betraut.



NEUBAU: MICROLIVING IN NEUKÖLLN

Projektart:

Neubau

Projektstatus:

Baustart voraussichtlich
im September 2018

Neu geschaffene

Wohnfläche: Ca. 1.450 m²

„In Neukölln entsteht ein Wohnhaus mit sehr kompakten Wohneinheiten. Das ist aus unterschiedlichen Gründen ein ganz besonderes Projekt: Zum einen sind Nachverdichtungen im Blockinnenbereich sehr selten. Hinzu kommt, dass das Gebäude auf einer bestehenden nicht genutzten Tiefgarage aus den 1960ern gebaut wird. Da der so genannte Biotopflächenfaktor (BFF) bei Neubauten in Berlin berücksichtigt werden muss, der aus versiegelten, begrünten und Flächen mit Erdanschluss errechnet wird, muss ein Teil der Tiefgarage abgerissen werden, um den so genannten Erdanschluss zu gewährleisten. Zudem werden die Dächer und die Fassaden teilweise begrünt.“

Geplanter Grundriss

STRASSENANSICHT

3D-MODELL

„Wohnraumentwicklung passt deshalb so gut zu ADO, weil wir immer noch ungenutzte Potenziale suchen. Dabei kommt es uns zugute, dass wir innovativ und auch ein bisschen unkonventionell sind. Wir haben gute Ideen und die Strukturen, um sie effizient umzusetzen.“



Florian Goldgruber
CFO

AUF EIN WORT, HERR KELLER

Stichwort Wohnentwicklung: Was ist die größte Herausforderung?

Die Abstimmungsprozesse sind oft schwierig. Da Nachverdichtungen häufig in Räumen passieren, die ursprünglich nicht für eine Bebauung vorgesehen waren, muss man umdenken. Dieses „Think out of the Box“-Prinzip, das ADO sehr gern betreibt, ist für manch anderen allerdings keine Selbstverständlichkeit. Deshalb ist es wichtig, die eigene Vision so zu präsentieren, dass alle beteiligten Parteien damit einverstanden sind.

Für welche Mieter baut ADO?

Das kommt immer darauf an. Für den Neubau in Neukölln beispielsweise wünschen wir uns eine gute Durchmischung: Da wir sowohl barrierefreie Wohnungen als auch Galeriewohnungen und kompakte Dreizimmer-Wohnungen planen, kommen sowohl alleinstehende Rentner als auch Alleinerziehende und Studenten als Mieter in Frage.

Ist Microliving denn tatsächlich ein erkennbarer Trend?

Definitiv. Der Anteil an Microliving-Einheiten in unserem Auftragsportfolio ist deutlich gestiegen. Kleine Wohneinheiten sind für Geschäftsleute oder Studenten, aber auch für Rentner interessant. Für den Bauherrn sind sie deshalb attraktiv, weil sie im Verhältnis mehr Mieteinnahmen pro Quadratmeter als größere Wohneinheiten generieren.

Weshalb arbeiten Sie gern mit ADO?

Das Besondere an ADO ist ihr Engagement im Bereich der Wertentwicklung. Obwohl ihr Fokus auf Bestandsimmobilien liegt, versuchen sie immer wieder neu zu denken und neue Wohnflächen zu erschließen. Ob das Microliving-Projekt in Neukölln oder die Umnutzung des historischen Ballsaals in Prenzlauer Berg: Das sind sehr kreative Projekte, die uns als Architekten Spaß machen und Berlin in seiner Entwicklung vorantreiben.

IMMER EINEN SCHRITT VORAUS

Gebäudesanierungen als Chance nutzen: Weshalb wir über den gesetzlich vorgeschriebenen Tellerrand klettern und immer ein Quäntchen mehr leisten, als von uns erwartet wird.



Gebäudesanierungen sind in Deutschland unumgänglich – so will es die Energiesparverordnung (EnEV). Doch wir von ADO investieren grundsätzlich gern in unseren Gebäudebestand – auch über die Vorgaben der EnEV hinweg. Denn Sanierungsmaßnahmen zahlen sich auf vielfältige Weise und für viele Jahre aus.

WERTSCHÄTZUNG BEDEUTET WERTERHÖHUNG

Sanierungen bedeuteten zunächst gebundene Ressourcen. Doch sie bedeuten auch höhere Mieteinnahmen, denn ein Teil der Modernisierungskosten darf auf die Miete umgelegt werden. Gleichzeitig sinken die Unterhaltskosten für das Gebäude, während der Immobilienwert steigt. So lässt sich schon vor Start einer Sanierung errechnen, wann der ROI erreicht ist. Doch auch Investitionsmaßnahmen, die nicht auf die Miete umgelegt werden können, lohnen sich. Denn ob ein schön gestalteter Hof, eine moderne Klingel- und Gegensprechanlage oder ein renoviertes Treppenhaus: Sanierungen erhöhen die Lebensqualität langfristig nachweislich. Wenn Mieter sich wohlfühlen, steigt die Attraktivität der Wohneinheiten, damit die Nachfrage – und schließlich auch die Qualität der Mieterstruktur.

HEUTE SCHON AN MORGEN DENKEN

Wenn wir in unsere Gebäude investieren, achten wir nicht nur darauf, dass sie heute wirtschaftlich sind, sondern auch darauf, ob sie es in einigen Jahrzehnten immer noch sein werden. Ein gutes Beispiel dafür ist unsere Wärmedämmung: Wir hangeln uns nicht nur am Rande der EnEV entlang, sondern setzen auf Materialien, die höchsten Ansprüchen genügen – finanziell ebenso wie in punkto Sicherheit und Umweltschutz.

So verwenden wir nicht das weit verbreitete günstigere Styrodor, sondern setzen Dämmmaterialien aus natürlicher Mineralwolle ein. Diese zeichnet sich durch eine Vielzahl positiver Eigenschaften aus. Zum einen erfüllt sie von Haus aus alle Anforderungen des modernen Brandschutzes. Zum anderen ist es die aktuell umweltschonendste Art der Dämmung, da die gesamte Herstellung und Wertschöpfungskette ressourcenschonender und nachhaltiger ist. Nicht zuletzt kann Mineralwolle problemlos entsorgt werden – im Gegensatz zu Styrodor, das als teurer Sondermüll gilt.

ENERGETISCHE SANIERUNG – EIN GEWINN FÜR ALLE

Wer in Deutschland Wohn- und Geschäftsräume vermieten will, braucht einen Energieausweis – so schreibt es die Energiesparverordnung (EnEV) vor. Denn um die Klimaziele des deutschen Bundes zu erreichen, müssen alle Bestandsimmobilien bis 2050 klimaneutral sein. Energetische Sanierungen

betreffen vor allem neue Akquisitionen in unserem Portfolio, denn es ist eine ADO Spezialität, schlecht bewirtschaftete Immobilien zu kaufen und umfassend zu modernisieren. Ein Investment, das zwar kurzfristig zu einer hohen Ressourcenbelastung führt und auch für Mieter eine gewisse Anstrengung bedeutet, mittelfristig jedoch einen garantierten Wertanstieg in allen Bereichen verspricht. Denn am Ende einer energetischen Sanierung profitieren alle. Die Mieter durch eine deutlich höhere Lebensqualität und einen kleineren ökologischen Fußabdruck. Die Umwelt durch einen deutlich geringeren CO₂-Ausstoß. Und ADO durch eine garantierte Wertsteigerung.

UNSER CAPEX – IMMER ÜBER DEN TELLERRAND HINAUS GEDACHT

„Es ist typisch für ADO, sinnvoll und nachhaltig zu kalkulieren. Heute einen Cent mehr investieren und im Gegenzug viele Jahre von dieser Entscheidung profitieren. Wir führen nicht nur Sanierungsmaßnahmen durch, die die EnEV oder andere Vorschriften erfüllen, sondern auch solche, die den Wert des Gebäudes erhöhen – idealerweise lässt sich beides kombinieren. Wenn wir beispielsweise die Fassade eines

Hauses sanieren, versuchen wir immer auch, einen Mehrwert für alle unsere Interessengruppen zu schaffen. Die Modernisierung von Treppenhäusern, Höfen und der technischen Gebäudeausstattung sind oft Teil dieser Wertschöpfungskette.“

Eyal Horn
COO

GESETZLICH GEREGLTE SANIERUNGSMASSNAHMEN:

- Dämmung der obersten Geschossdecken
- Dämmung der Kellergeschossdecken
- Dämmung der Gebäudehülle
- Dachsanierung
- Austausch der Fenster gemäß EnEV
- Erneuerung der Heizungsanlage

FREIWILLIGE SANIERUNGSMASSNAHMEN, DIE MIET- UND GEBÄUDEWERT ERHÖHEN:

- Fassadengestaltung
- Renovierung des Kellers und Treppenhauses
- Erneuerung von Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlagen
- Erneuerung von Leitungen
- Installation von Mülleinfriedungen und Fahrradständern
- Neugestaltung von Hinterhöfen und Gartenanlagen
- Balkonsanierungen



AKTUELLE BEISPIELE AUS UNSEREM PORTFOLIO

NACHKRIEGS- BAU BÜLOW- STRASSE

Baujahr: 1955

Wohneinheiten: 38

Maßnahmen: Fassade straßen-
seitig, WDVS (Wärmedämmver-
bundsystem), Erneuerung der
Fenster, neue Balkonbrüstungen.

Investition: 278.000 EUR



ALTBAU WEITLING- STRASSE

Baujahr: 1910

Wohneinheiten: 33

Gewerbeeinheiten: 6

Maßnahmen: Fassade hofseitig,
WDVS (Wärmedämmver-
bundsystem), neue Fenster.
Zusätzlich wurde die Hoffläche
neu gestaltet.

Investition: 320.000 EUR



Energiebilanz nach Sanierung:

Endenergiebedarf
gesenkt um ca.

Energiebilanz nach Sanierung:

Endenergiebedarf
gesenkt um ca.



EXPERTEN AM WERK

Für Gebäudesanierungen nutzt ADO ein Netzwerk aus internen und externen Experten: Unser internes CCM Construction Management team um Ingo Kersten und Dirk Schiemann sowie die externen Spezialisten für energieeffizientes Sanieren, die Ingenieure der DR. ZAUFTE Ingenieurgesellschaft für Bauwesen.



Dirk Schiemann
B.Sc. Architektur
Stellvertretender Abteilungsleiter
CCM City Construction
Management GmbH

Welche Experten bilden Ihr Team?

Unser Modernisierungsteam, das wir kontinuierlich ausbauen, besteht aus Bauingenieuren, Architekten und Handwerksmeistern unterschiedlicher Fachbereiche. Das Team für nachhaltige Sanierung besteht aus Experten für Energieberatung, Dachdeckungen und Heizsysteme. Ergänzt wird es durch Immobilienspezialisten für die Kostenanalyse und -kontrolle der Modernisierungen. Insgesamt umfasst unser Team 47 Fachleute.

Was genau ist Ihre Aufgabe im Bereich der ADO Gebäudesanierung?

Wir von CCM sind verantwortlich für die Kalkulation, Planung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. Zum einen führen wir die Ankaufsbegehungen in potenziellen Kaufobjekten durch und übernehmen die gesamte technische Due Diligence. Auf der anderen Seite prüfen wir unsere Bestandsimmobilien stets auf ungenutzte Potenziale, um den Immobilienwert durch gezielte

Capex-Investitionen zu steigern. Wir kalkulieren den Investitionsbedarf und den ROI, planen, koordinieren und realisieren die gesamten Sanierungsprozesse.

Was ist das Schwierigste an Ihrem Aufgabengebiet?

Wir führen zahlreiche Projekte gleichzeitig aus. Das ist nicht immer mit internen Ressourcen zu stemmen. Trotzdem bleiben alle Fäden immer in der Hand und unter vollständiger Kontrolle von ADO.

Was ist das Beste an Ihrem Job?

Der Vorher-Nachher-Effekt: Wenn man weiß, in welchem Zustand ein Gebäude bei der ersten Begehung war und wie viel lebenswerter es nach der Sanierung wirkt, ist das schon ein tolles Gefühl. Vor allem, wenn man weiß: Das hält jetzt wieder für eine Weile!

UNSERE EXTERNEN EXPERTEN FÜR ENERGIEEFFIZIENTE SANIERUNGEN



Verena Schirott
Dipl. Ing.
Prüfsachverständige
für energetische
Gebäudeplanung im
Land Brandenburg

Welche Experten bilden Ihr Team?

Schirott: Wir sind ein Team aus Ingenieuren und Sachverständigen, die auf die Prüfung und Objektplanung von Gebäuden und Baudenkmalen spezialisiert sind.

Was genau ist Ihre Aufgabe im Bereich der ADO Gebäudesanierung?

Ezhov: Einerseits verfassen wir die Gutachten für alle von der EnEV geforderten Sanierungsmaßnahmen. Das bedeutet, bei einer Objektbegehung dokumentieren wir, in welchem Zustand das Gebäude ist, und schlagen dann die erforderlichen Maßnahmen vor. Außerdem überwachen wir den Sanierungsprozess, führen eine energetische Bewertung durch und erstellen schließlich den Energieausweis für das fertige Gebäude.

Was ist das Schwierigste an Ihrem Aufgabengebiet?

Ezhov: Die Sanierungsmaßnahmen müssen optimal aufeinander abgestimmt sein, damit keine Folge-



Andrey Ezhov
M. Eng.
Projektleiter
energetische
Gebäudeplanung

schäden auftreten. Die Fenster dürfen beispielsweise nicht „besser“ sein als die Außenwand.

Schirott: Die Planung der Sanierungsmaßnahmen muss so akkurat sein, dass die Sanierung selbst so kurz wie möglich ausfällt. So ist es am kostengünstigsten für ADO und am schonendsten für die Mieter.

Was ist das Beste an Ihrem Job?

Ezhov: Wenn die Sanierungsmaßnahmen alle zufrieden stellen, weil sie der EnEV entsprechen, die Lebensqualität der Mieter erhöhen und sich ästhetisch optimal in das Straßen- und Stadtbild einfügen.

Schirott: Ich bin zufrieden, wenn die Mieter tatsächlich von der Sanierung profitieren und das Verhältnis zwischen Mietern und Vermieter durch die Sanierung nicht beeinträchtigt wird.

WIR DENKEN ÜBER DIE VIER WÄNDE HINAUS

Wir kümmern uns um unsere Einheiten und um unsere Gebäude, doch wir gehen noch weiter: Wir kümmern uns auch um die Nachbarschaft – und das aus gutem Grund.



Immobilien zu kaufen und im besten Sinne zu verwalten, ist unser Geschäft. Doch genau deshalb investieren wir nicht nur in unsere Gebäude und Einheiten, sondern auch in die Umgebung – und das über ein finanzielles Engagement hinaus: Wir organisieren Feste und Aufräumaktionen und setzen uns persönlich für gute Zwecke ein – beispielsweise an unserem jährlichen „Good Deeds Day“. Diese Aktionen setzen wir in Kombination mit hochmodernen Maßnahmen wie der Online-Heizkostenkontrolle oder der individuellen Verbrauchskontrolle für Wasser ein, um das Bewusstsein der Mieter für Verhalten und Umwelt zu schärfen. Der Grund ist so simpel wie clever: Wir erhöhen die Lebensqualität in unseren Immobilien und der gesamten Gegend – und sorgen so für eine Werterhöhung unserer Mieteinheiten.

BRENNPUNKT SPANDAU UND REINICKENDORF

Ein besonderes Engagement verfolgen wir an den sozialen Brennpunkten Spandau, Staaken und Reinickendorf. 2015 übernahm ADO hier 5.748 Wohneinheiten. „Der Zustand der Siedlungen und Gebäude war verheerend“, erzählt Manuela Modenberg, Leiterin der Objektverwaltung im betreffenden Bezirk. „Die Mieter waren es überhaupt nicht gewohnt, dass sich jemand um sie, die Häuser oder Wohnungen kümmert. Das haben wir zum Glück geändert.“ Der enorm hohe Leerstand bei Übernahme ist mittlerweile nahezu aufgeholt – 600 Wohneinheiten wurden bislang saniert, unter anderem aufgrund von Asbestvorkommen in den Fußböden. „Unsere Häuser sind sehr sauber, die Grünanlagen sehr gepflegt. Das merken die Mieter und das spricht sich auch herum: Wir kümmern uns!“

Sobald ein Mieter ein Anliegen hat, klingelt bei den Mitarbeitern von Manuela Modenberg das Telefon. „Wir versuchen, den Mietern immer umgehend zu helfen. Natürlich ist das nicht immer sofort möglich. Aber wir geben unser Bestes.“ Genauso, wenn es um das Engagement in der Nachbarschaft geht.

ADO ALS DER ANSPRECHPARTNER IM VIERTEL

„In Reinickendorf beispielsweise setze ich mich in der so genannten Kiezrunde regelmäßig als ADO-Vertreterin mit den öffentlichen Trägern zusammen. Gemeinsam mit dem Kindergarten, der Schule und Kirche besprechen wir aktuelle Themen und Problematiken. Wir finden immer Lösungen, wir haben ja alle das gleiche Ziel: Dass es lebenswerter und schöner in der Siedlung wird.“ In diesem Rahmen entstand auch der neue Spielplatz in Reinickendorf mit rund 1.100 m² Spielfläche – finanziert und gebaut von ADO.

**„AM ‚GOOD DEEDS DAY‘ ENGA-
GIEREN WIR UNS JEDES JAHR
FÜR BERLIN UND DIE BER-
LINER. DAS IST EIN WICHTIGES
ELEMENT UNSERER UNTER-
NEHMENSPHILOSOPHIE.“**

Julia Hasinski
Abteilungsleiterin PR & Marketing
ADO Properties GmbH

Aktuell bemüht sich Manuela Modenberg gemeinsam mit anderen Interessenvertretern der so genannten Rollbergsiedlung um ein Quartiersmanagement. Dann würden öffentliche Fördergelder fließen, wie nebenan im märkischen Viertel. Dort erhalten Kinder und Jugendliche ein warmes Mittagessen und nachmittägliche Betreuung, es gibt Streetworker und andere Unterstützungen. Davon ist die Rollbergsiedlung noch weit entfernt.

Deshalb organisiert die Kiezrunde regelmäßige Veranstaltungen – „wir machen das für die Kinder“, sagt Manuela Modenberg. „Die Armutsgrenze ist enorm. Die meisten Kinder kommen aus dem Viertel nie heraus, waren noch nie auf dem Weihnachtsmarkt und wissen gar nicht, was das ist. Auf unseren Festen können sie umsonst essen und trinken, es gibt Ballonkünstler und andere Attraktionen. Da leuchten die Kinderaugen – das ist so schön!“

DIE KINDER SIND DER SCHLÜSSEL

Über Aktionen wie „Staaken macht sauber“, versucht Manuela Modenbergs team die Anwohner in Spandau und Reinickendorf für Ordnung und Sauberkeit zu sensibilisieren.

Es sei allerdings schwierig, gibt Manuela Modenberg zu, deshalb habe sie einen ganz besonderen Weg eingeschlagen: „Wir gehen über die Kinder. Die kommen gern zu unseren Aufräum- und Pflanzaktionen. Und dann passen sie auch auf, dass ihre Eltern nicht einfach achtlos irgendetwas in den Busch werfen. Wir zeigen ihnen, wie Recycling funktioniert. Und hoffentlich werfen die Eltern ihre Mülltüten dann zukünftig in die Mülltonnen anstatt einfach davor. Wir glauben wirklich, dass die Kinder der Schlüssel sind und die Eltern von ihnen lernen werden.“ Wir sind gespannt, ob sie Recht behält. Fakt ist: Schon jetzt hat sich viel zum Positiven verändert.



ADO für die Mieter vor Ort



Prinzessinnen für einen Tag



Umweltbewusstsein spielerisch vermitteln

ADO IST FÜR BERLIN VOR ORT

Kurz nach Übernahme der Rollbergsiedlung wurde unserem stellvertretenden CCM Abteilungsleiter Dirk Schiemann klar: Der alte Spielplatz muss saniert werden. Die Sandflächen waren verschmutzt, die Spielgeräte beschädigt oder gesperrt, das Gelände lud zu Vandalismus ein. Dirk Schiemann setzte sich dafür ein, den Spielplatz zu erneuern. Gemeinsam mit der öffentlichen ADO-Stimme im Viertel, Manuela Modenberg, befragte er die Kinder und Jugendlichen sowie die Kindertageseinrichtungen nach ihren Wünschen und Bedürfnissen.

So entstand ein öffentlich zugänglicher Spielplatz, etwas abgelegen von den Wohnhäusern und dadurch weniger Lärm verursachend, mit 1.100 m² Spielfläche. Zwei Sand- und Spielflächen trennen Kinder unter acht Jahren von den älteren Kindern und Jugendlichen. Angrenzend gibt es weitere Sportflächen, die 2018 um einen Skateplatz erweitert werden sollen. Für die Kinder und Eltern der Rollbergsiedlung ist der neue Spielplatz seit Eröffnung das Highlight in der Gegend. Ein wichtiger Faktor für die Lebensqualität in Reinickendorf.

„DER SPIELPLATZ WAR SO WAS WIE ‚MEIN BABY‘.“

Dirk Schiemann
Stellvertretender Abteilungsleiter
CCM Construction Management GmbH

KAPITEL 01 ADO Properties



SPIELPLATZ-SANIERUNG

Kosten: 79.000 EUR

Maßnahmen: Rückbau alter, kaputter Spielgerätüberreste; Neuerrichtung von modernen Spiel- und Klettergeräten für Kinder verschiedenen Alters; Begründung der Wege und Pflaster; Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern; Sandreinigung und Auffüllen der Sandflächen; Errichtung von Sitzgelegenheiten.

Durchführung: ADO und CCM

Fläche: 2.100 m²



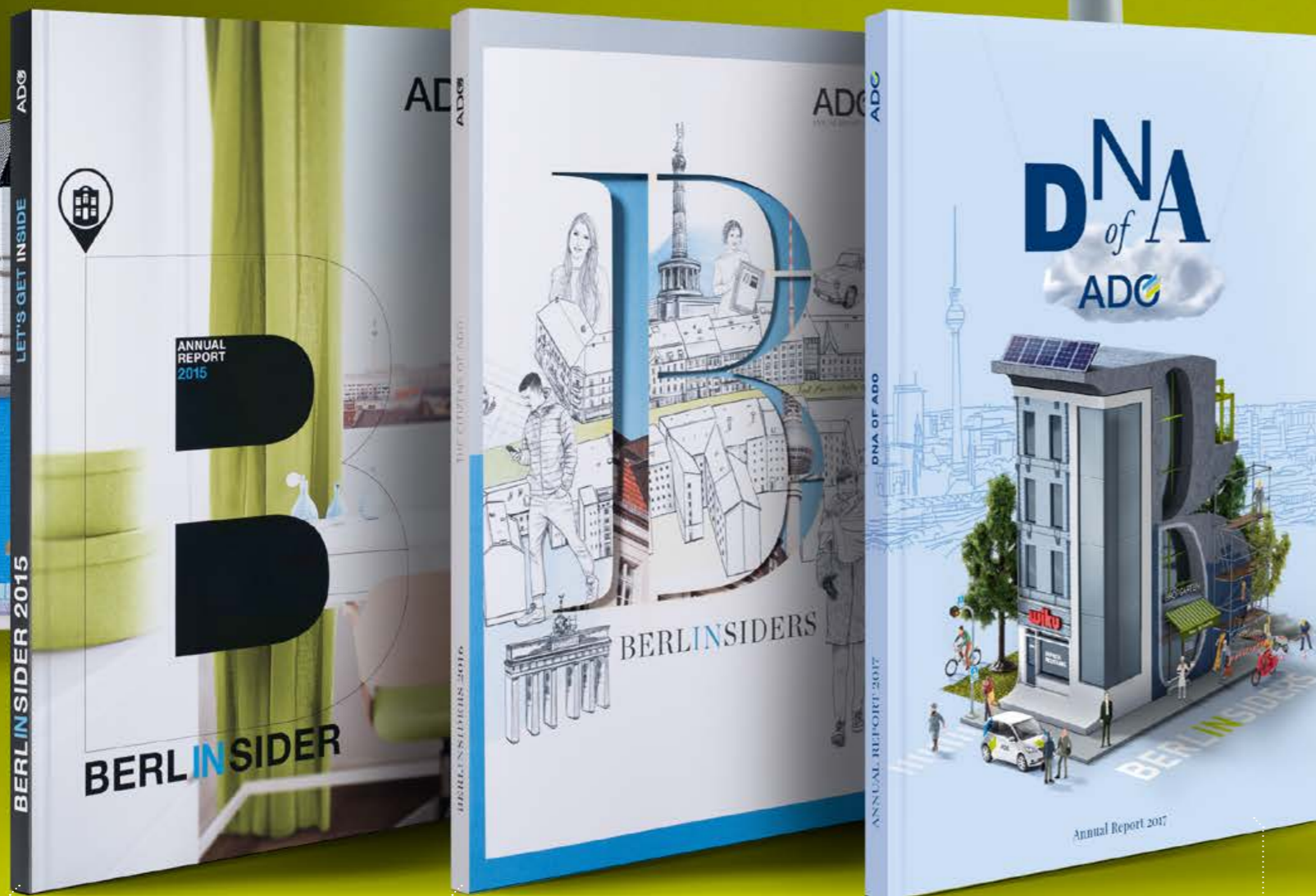
ADO



KAPITEL 01 ADO Properties

DIE ADO ERFOLGSFORMEL?

Die Voraussetzung für nachhaltigen, wiederholbaren Erfolg: Er darf kein Zufallsprodukt sein. Denn nur wer weiß, welche Faktoren dem eigenen Erfolg zugrunde liegen, kann ihn auch reproduzieren.



Geschäftsbericht 2015
Im Fokus: Unsere Mieter

Geschäftsbericht 2016
Im Fokus: Unsere Mitarbeiter

Geschäftsbericht 2017
Im Fokus: Unser Unternehmenskern

Das Geheimnis unseres Erfolgs ist in allererster Linie unsere Unternehmenskultur: Wir sind Macher. Mit wahren Pioniergeist erkunden wir auch Gegenden jenseits ausgetretener Pfade.erspähnen wir eine gute Gelegenheit, zögern wir nicht: Wir mobilisieren sämtliche Ressourcen, um Risiken und Chancen abzuwägen und vielversprechende Möglichkeiten zu ergreifen.

So mögen wir zwar in einem traditionellen Business agieren, doch wir erfinden es immer wieder neu. Das beweisen wir täglich auf allen Ebenen – mit unseren neu gelaunchten Webpräsenzen für Mieter und Anleger jetzt auch in der virtuellen Welt. Genau dieses Neudenken alter Strukturen macht ADO aus.

VIER SÄULEN FÜR DEN ERFOLG

Aus diesem Anspruch heraus erwachsen die Säulen, auf denen der Erfolg unseres Daily Business basiert. Unsere Mitarbeiter, die Motor und Getriebe unseres Unternehmens sind. Unsere Mieter, ohne die unser Portfolio im Grunde genommen wertfrei wäre. Unsere Geschäftsfelder, die wir immer wieder feinjustieren. Und schließlich Sie, unsere Anleger, die uns dabei unterstützen, unsere Vision zu verwirklichen.

Dass diese vier Säulen so stabil wie erfolgreich sind, können wir auf den folgenden Seiten belegen: Wir präsentieren Ihnen den Finanzbericht der ADO Properties für das Jahr 2017.

Wussten Sie schon, dass Sie alle wichtigen Anleger-Informationen auch auf unserer neu gelaunchten IR-Website finden? Schauen Sie gleich nach: www.ado.properties.



Geschäftsbericht 2015



Geschäftsbericht 2016

SICHERES WACHSTUM

Der dynamische, wachsende Wohnungsmarkt Berlins ist ein fruchtbarer Boden für die Wachstumsstrategie von ADO, der weiteres Potenzial für 2018 und die kommenden Jahre erwarten lässt. ADO gedeiht unter diesen Bedingungen weiter, nicht zuletzt aufgrund des umfangreichen Berlinsider-Wissens und der Expertise für die deutsche Hauptstadt.



Moshe
Lahmani

Shlomo
Zohar

SEHR GEEHRTE INVESTOREN,

auch 2017 stand für ADO im Zeichen des Wachstums – in jeder Hinsicht. Die Erträge aus Vermietung stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 22%. Das Portfolio konnte um 3.270 Einheiten erweitert werden. Die Nettoeinkünfte aus dem Privatisierungsprogramm zeigen ein Wachstum von 20,7% im Vergleich zu 2016. Der EPRA NAV pro Aktie stieg seit Jahresbeginn um beträchtliche 25% auf 45,10 EUR zuzüglich einer Dividendenzahlung von 0,45 EUR je Aktie im Mai 2017. Für 2018 ist eine Dividende von 0,60 EUR je Aktie anvisiert.

Dieses Wachstum basiert auf einer soliden Finanzierungsstrategie, die wir kontinuierlich weiterentwickeln. Das starke Investment-Grade-Rating von Baa2, das wir von Moody's Investor Services erhalten haben, ermöglicht uns einen leichten Zugang zu den Fremdkapitalmärkten sowie einen verbesserten Zugang zum Bankfinanzierungsmarkt. Trotz der damit verbundenen Möglichkeit, höhere Verbindlichkeiten einzugehen, werden wir an unserer konservativen Finanzierungsstrategie mit einem LTV von maximal 45% festhalten.

**„AUFGRUND UNSERES EXZELLEN-
LENTEN NETZWERKS UND UNSERER
BEISPIELLOSEN ERFAHRUNG
AUF DEM BERLINER WOHNUNGS-
MARKT SIND WIR ZUVERSICHT-
LICH, DASS WIR WEITERHIN IN
DER LAGE SEIN WERDEN, WERT-
STIEGERNDE STRATEGISCHE
AKQUISITIONEN ZU IDENTIFI-
ZIEREN UND ZU SICHERN.“**

Moshe Lahmani
Vorsitzender

Der Brexit führt in Großbritannien aktuell zur höchsten Auswanderungszahl von EU-Einwohnern in den letzten zehn Jahren – einen beträchtlichen Teil davon wird es sicher nach Deutschland ziehen und dementsprechend wird auch Berlin davon profitie-

ren. Die Stadt lockt mit einem spannenden Spirit, die boomende Tech- und Start-Up-Szene mit neuen Arbeitsplätzen. Das zeigen auch die Einwohnerzahlen Berlins: 2017 stieg die Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz in der deutschen Hauptstadt auf 3.711.930. Damit wuchs die Einwohnerzahl Berlins im Jahresvergleich um weitere 41.308 Personen.* Gleichzeitig ist die durchschnittliche Arbeitslosenquote von 9,8% in 2016 auf 9,0% in 2017 gesunken. Selbst im Dezember, dem Monat, in dem die Arbeitslosenquote in Berlin traditionell steigt, sanken die Zahlen erstmals in elf Jahren weiter – auf 8,4%. Diese positive wirtschaftliche Entwicklung und die solide Basis, die Berlin bietet, bedeuten gute Aussichten für das zukünftige Wachstum von ADO.

**„ALLE 20 STUNDEN WIRD IN
BERLIN EIN NEUES UNTER-
NEHMEN GEGRÜNDET. 2018
WIRD EIN WEITERES JAHR DES
WACHSTUMS SEIN. FÜR BERLIN
GENAUSO WIE FÜR ADO UND
UNSERE ANLEGER.“**

Shlomo Zohar
Stellvertretender Vorsitzender

Unter Einbezug all dieser Faktoren blicken wir äußerst positiv in das neue Geschäftsjahr. Wir erwarten weiteres Wachstum und eine steigende Rendite. Vielen Dank, dass Sie uns vertrauensvoll auf diesem Weg begleiten.

20. März 2018

Mit herzlichen Grüßen

Moshe Lahmani
Vorsitzender

Shlomo Zohar
Stellvertretender
Vorsitzender

* Quelle: Statistisches Amt Berlin-Brandenburg – Pressemitteilung vom 22. Februar 2018

DER AKTIENMARKT UND DIE ADO-AKTIE

In seinem dritten Jahr als an der Frankfurter Börse notiertes Unternehmen setzt ADO Properties S.A. seine Erfolgsgeschichte fort. Das Unternehmen konnte im dritten Jahr in Folge eine klare Outperformance im Vergleich zum SDAX und dem FTSE EPRA/NAREIT Germany Index erreichen und brachte seinen Aktionären mit einem Anstieg des Aktienkurses um 32,1% positive Ergebnisse (von 32,01 EUR auf 42,28 EUR).

DIE AKTIE:

AKTIENDATEN (ZUM 31. DEZEMBER 2017)	
1. Handelstag	23. Juli 2015
Zeichnungskurs	20,00 EUR
Kurs zum Ende 2017	45,11 EUR
Höchster Kurs LTM	45,11 EUR
Tiefster Kurs LTM	31,51 EUR
Gesamtzahl der Aktien	44,1 Mio. EUR
ISIN	LU1250154413
WKN	A14U78
Symbol	ADJ
Gattung	Dematerialisierte Aktien
Streubesitz	61,8%
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Prime Standard
Marktindex	SDAX
EPRA-Indexe	FTSE EPRA / NAREIT Global Index, FTSE EPRA / NAREIT Developed Europe Index, FTSE EPRA / NAREIT Germany Index

KURSENTWICKLUNG



WICHTIGE MARKTDATEN

Die ADO-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Aktien in einer Kursbandbreite zwischen 31,51 EUR und 45,11 EUR gehandelt. Die ADO-Aktie ist im SDAX der Deutschen Börse und den wichtigen Branchenindizes der EPRA-Indexfamilie notiert.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

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

ANALYSTENCOVERAGERE

Die ADO-Aktie befindet sich aktuell in der Research-Coverage elf verschiedener Analysten. Die Kursziele reichen von 31,70 EUR bis 55,00 EUR je Aktie mit einem durchschnittlichen Kursziel von 45,70 EUR.

INVESTOR RELATIONS-AKTIVITÄTEN

ADO steht im aktiven Dialog mit Aktionären und Analysten. Das Senior Management Team nimmt an Kapitalmarkttagungen 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 jährliche Dividende von bis zu 50% des FFO 1 auszuschütten. Für das Geschäftsjahr 2017 hat der Verwaltungsrat die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von insgesamt 26,5 Millionen EUR bzw. 0,60 EUR je Aktie unter dem Vorbehalt der Zustimmung der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Juni 2018 empfohlen; dies entspricht 49% des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1) je Aktie für das Geschäftsjahr 2017 und einem Wachstum von 33% gegenüber dem Vorjahr.

1,9 Mrd.

Marktkapitalisierung in EUR

CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT

ALLGEMEIN

Die Corporate-Governance-Praktiken der ADO Properties S.A. („ADO“ oder die „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 die Gesellschaft 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 luxemburgischen 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 Akti-

onäre 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 ein wesentlicher Bestandteil des Managements der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften und verantwortlich für das Tagesgeschäft dieser 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 die 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 in Bezug auf finanzielle Risiken und das Kreditrisikomanagement. Der Investitions- und Finanzierungsausschuss prüft außerdem die Belastung von Vermögenswerten und leistet bei der Fremdkapitalaufnahme durch Konzerngesellschaften 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 der Gesellschaft, 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 fordert.

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.

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

Grundsätzlich 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 anderen Unternehmen oder einer anderen Körperschaft, an dem/der ein Mitglied des Verwaltungsrats auf irgendeine Weise beteiligt ist, nicht 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 in die Erwägungen mit einbezogen zu werden, 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 Vorstands bzw. Senior Managements 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 44.100.000 Aktien ausgegeben, die bei einem Zentralverwahrer in Luxemburg (LuxCSD) verwahrt sind, und verfügt über bedingtes Kapital in Höhe von 750 Millionen EUR. 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 (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

Herr Kay Enbring ist General Counsel (GC) der Gesellschaft und gewährleistet als Compliance-

Beauftragter zudem die Einhaltung der nach luxemburgischem und deutschem Recht vorgeesehenen Verhaltensstandards und Normen. 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 EU) erstellten Konzernabschluss der Gesellschaft.

WECHSEL IM VERWALTUNGSRAT

Herr Yaron Karisi legte sein Amt im Verwaltungsrat zum 30. Dezember 2017 nieder. Herr Yuval Dagim wurde als Mitglied in den Verwaltungsrat berufen.

ZUSAMMENSETZUNG DES SENIOR MANagements UND DES VERWALTUNGSRATS

Verwaltungsrat
Stand 19. März 2018
Moshe Lahmani, Vorsitzender
Shlomo Zohar, Stellvertretender Vorsitzender
Amit Segev
Yuval Dagim
Jörn Stobbe
Dr. Michael Bütter
Rabin Savion, CEO

Senior Management
Stand 19. März 2018
Rabin Savion, CEO
Florian Goldgruber, CFO
Eyal Horn, COO

OFFENLEGUNGEN GEMÄSS ARTIKEL 11 DES LUXEMBURGISCHEN GESETZES VOM 19. MAI 2006 ZU ÜBERNAHMEN

A) Für Informationen zur Kapitalstruktur verweisen wir auf Ziffer 6 im Anhang zum Jahresabschluss.

B) Die gesellschaftsrechtlichen Dokumente der Gesellschaft enthalten keine Einschränkungen hinsichtlich der Übertragbarkeit von Aktien an der Gesellschaft, mit der Ausnahme, dass der Verwaltungsrat die Übertragung von Aktien, die in bestimmten Gerichtsbarkeiten registriert oder notiert sind, dort gehandelt werden oder platziert wurden, in Übereinstimmung mit den dort geltenden Anforderungen einschränken darf.

C) Gemäß den im Geschäftsjahr 2017 erhaltenen Stimmrechtsbenachrichtigungen hielten die folgenden Anteilseigner zum 31. Dezember 2017 mehr als 5% der gesamten mit Aktien an der Gesellschaft verbundenen Stimmrechte: ADO Group Ltd., mit Sitz in 1A HaYarden Street, Airport City 70100, Israel.

D) Die Kontrollrechte aus Aktien, die im Rahmen von Mitarbeiteraktienprogrammen ausgegeben werden, werden unmittelbar von den betreffenden Mitarbeitern ausgeübt.

E) Die gesellschaftsrechtlichen Dokumente der Gesellschaft enthalten in Bezug auf Stimmrechte keinerlei Beschränkungen.

F) Nach dem Wissen der Gesellschaft gibt es keine Vereinbarungen mit Anteilseignern, die zur Einschränkung der Übertragbarkeit von Wertpapieren oder Stimmrechten im Sinne der Transparenzrichtlinie 2004/109 EG führen könnten.

G) Regelungen zur Ernennung und zum Austausch von Mitgliedern des Verwaltungsrats:

- Soweit die Gesellschaft nur einen Anteilseigner hat, besteht der Verwaltungsrat der Gesellschaft aus mindestens einem Mitglied; hat die Gesellschaft mehr als einen Anteilseigner, besteht der

Verwaltungsrat aus mindestens drei Mitgliedern. Der Verwaltungsrat wird von der Hauptversammlung ernannt, die auch die Anzahl, Amtszeit und die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats festlegt.

- Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden für eine Amtszeit von maximal sechs Jahren ernannt. Sie können jederzeit ohne Angabe von Gründen durch einen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss der Hauptversammlung abgesetzt werden, unabhängig davon, wie viele Anteile an der Gesellschaft bei einer solchen Hauptversammlung vertreten sind.
- Wird der Posten eines Mitglieds des Verwaltungsrats aufgrund von Tod, Ruhestand, Rücktritt, Entlassung, Abberufung oder sonstwie frei, dürfen die verbleibenden Mitglieder des Verwaltungsrats diesen freien Posten füllen und einen Nachfolger ernennen, der bis zur nächsten Hauptversammlung das Amt ausfüllt. Die Hauptversammlung kann diese Ernennung dann bestätigen oder ein anderes Mitglied in den Verwaltungsrat berufen.
- Die Mitglieder des Verwaltungsrats wählen aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden des Verwaltungsrats (der „Vorsitzende des Verwaltungsrats“) und, sofern der Verwaltungsrat aus mehr als einem Mitglied besteht, einen zweiten Vorsitzenden (der „Zweite Vorsitzende“) sowie einen oder mehrere stellvertretende Vorsitzende.
- Der Vorsitzende des Verwaltungsrats hat bei den Sitzungen des Verwaltungsrats den Vorsitz inne. Bei Abwesenheit des Vorsitzenden des Verwaltungsrats übernimmt der Zweite Vorsitzende oder einer der stellvertretenden Vorsitzenden den Vorsitz. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden.

H) Befugnisse des Verwaltungsrats

- Der Verwaltungsrat tritt zusammen, wenn die Angelegenheiten der Gesellschaft dies erfordern. Die Versammlungen werden durch den Vorsitzenden des Verwaltungsrats einberufen oder, wenn er nicht verfügbar ist, durch den Zweiten Vorsitzenden oder einen der stellvertretenden

Vorsitzenden. Darüber hinaus tritt der Verwaltungsrat zusammen, wenn eines der Mitglieder des Verwaltungsrats dies verlangt.

- Jedes Mitglied des Verwaltungsrats kann einem anderen Mitglied des Verwaltungsrats schriftlich die Befugnis erteilen, ihn/sie zu vertreten. Jedes Mitglied kann ein oder mehrere andere Mitglieder vertreten.
- Erwägungen oder Beschlüsse des Verwaltungsrats sind nur gültig, wenn die Mehrheit der Mitglieder des Verwaltungsrats dabei anwesend oder vertreten waren.
- Beschlüsse des Verwaltungsrats werden mit einfacher Mehrheit der bei der Versammlung anwesenden bzw. vertretenen Mitglieder gefasst.
- Beschlüsse des Verwaltungsrats können auch im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst werden; hierbei unterzeichnet entweder jedes Mitglied auf einer Beschlussvorlage mit identischem Inhalt oder alle Mitglieder des Verwaltungsrats unterzeichnen auf ein und derselben Ausfertigung. Beschlüsse des Verwaltungsrats sind in Protokollen festzuhalten, die von mindestens zwei der bei der betreffenden Versammlung anwesenden Mitglieder (oder, sofern der Verwaltungsrat nur ein Mitglied hat, von diesem Mitglied) zu unterzeichnen sind. Protokolle, die einzeln von Mitgliedern des Verwaltungsrats unterzeichnet werden, stellen bei Zusammenfassung in einem Dokument ein gültiges und bindendes Protokoll dar.
- Dem Verwaltungsrat obliegt die Geschäftsführung der Gesellschaft, und dem Verwaltungsrat werden diesbezüglich die umfassendsten Befugnisse eingeräumt. Die Befugnisse des Verwaltungsrats umfassen alle Rechtsgeschäfte, die nicht ausdrücklich kraft Gesetz oder dieser Satzung der Hauptversammlung vorbehalten sind. Der Verwaltungsrat ist insbesondere befugt, unmittelbar oder über Mittler Immobilien zu erwerben, Anleihen auszugeben und sonstige schuldrechtliche Verpflichtungen einzugehen, Hypotheken oder sonstige Sicherheiten zu stellen, Schulden zu ermäßigen oder zu erlassen und Vergleiche im Namen der Gesellschaft abzuschließen.
- Der Verwaltungsrat kann die tägliche Geschäftsführung an ein oder mehrere Mitglieder des Ver-

waltungsrats oder Dritte übertragen, bei denen es sich nicht um Anteilseigner der Gesellschaft handeln muss, und die im Folgenden Geschäftsführer für das Tagesgeschäft genannt werden („Geschäftsführer für das Tagesgeschäft“). Der Verwaltungsrat kann die Übertragung von Befugnissen an einen oder mehrere Geschäftsführer für das Tagesgeschäft jederzeit widerrufen.

- Der Verwaltungsrat kann Befugnisse an durch den Verwaltungsrat überwachte Geschäftsführungsgremien oder einen Geschäftsführer übertragen, mit der Maßgabe, dass sich eine solche Übertragung von Befugnissen nicht auf die Strategie der Gesellschaft oder die Gesamtheit aller Befugnisse des Verwaltungsrats beziehen darf.
- Der Verwaltungsrat darf aus seiner Mitte und/oder unter Einbindung von Dritten Ausschüsse bilden, deren Aufgaben und Befugnisse in einer Geschäftsordnung für den betreffenden Ausschuss festgelegt werden. Die Entscheidungsbefugnisse des Verwaltungsrats können, soweit gesetzlich zulässig, auf diese Ausschüsse übertragen werden.
- Die Gesellschaft ist durch (i) die gemeinsame Unterschrift von zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats oder (ii) die alleinige oder gemeinsame Unterschrift einer Person oder von Personen, der oder denen vom Verwaltungsrat eine entsprechende Unterzeichnungsvollmacht erteilt wurde, rechtlich gebunden.

I) Es gibt keine wesentlichen Vereinbarungen, in denen die Gesellschaft eine Vertragspartei ist, die bei einem Kontrollwechsel nach einem Übernahmeangebot in Kraft treten, geändert oder beendet werden.

J) Es gibt keine Vereinbarungen zwischen der Gesellschaft und Mitgliedern des Verwaltungsrats oder Angestellten, die bei Rücktritt oder Entlassung derselben ohne wichtigen Grund oder Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses aufgrund eines Übernahmeangebots eine Entschädigung vorsehen.

KONZERN- LAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns	58
Wirtschaftsbericht	72
Nachtragsbericht	80
Prognosebericht	81
Risikobericht	82
Vergütungsbericht	87
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	89



GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL

ADO konzentriert sich ausschließlich auf den Berliner Markt und ist hier das einzige börsennotierte Pure-Play-Wohnimmobilienunternehmen. Alle unsere 21.970 Einheiten (davon 20.649 Wohneinheiten) liegen innerhalb der Stadtgrenzen Berlins. Wir sind Spezialist für Wohnimmobilien mit einer voll integrierten Asset-Management-Plattform. Unsere 295 operativ tätigen Mitarbeiter arbeiten alle in Berlin, um so viel Nähe wie möglich zu unseren Immobilien und unseren Mietern zu gewährleisten. Hierdurch gewährleisten wir, dass wir mittendrin sind, wenn es um neue Markttrends und -entwicklungen geht. Zusammen mit unseren langjährigen lokalen Beschaffungsmöglichkeiten bildet dieser Schwerpunkt die Basis, um unser operatives Ergebnis aus Vermietung (FFO) und den Nettovermögenswert (NAV) je Aktie nicht nur durch Entwicklung unseres bestehenden Portfolios, sondern auch durch neue und zusätzliche Akquisitionen zu steigern. Hierbei konzentriert sich unsere Suche auf Wert- und Mietzuwächse in attraktiven Vierteln mit vielversprechenden Aussichten. Der Großteil unseres Portfolios (rund 40%) befindet sich in zentralen Lagen, da hier die Nachfrage als erstes angezogen hat. Inzwischen wächst die Nachfrage jedoch in ganz Berlin, so dass wir unser Portfolio in allen attraktiven Mikrolagen vergrößern. Ein zentraler Aspekt unserer Wachstumsstrategie ist, ein gesundes Gleichgewicht zwischen Randbezirken und zentralen Lagen zu bewahren.

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

ZIELE UND STRATEGIE

Unsere Strategie ist in erster Linie auf 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.

Unser Ziel ist die Mieterpreiserhöhung 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 im Rahmen der regulatorischen und rechtlichen Grenzen sowie 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, nach einem Wachstum oberhalb des Mietspiegels. 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. Die Folge ist eine kontinuierliche Verbesserung unserer Mieterstruktur, indem wir für die Vermögenswerte unseres Portfolios den der aktuellen Nachfrage entsprechenden 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 Managementaktivitäten ergeben

Unsere derzeitige Plattform ermöglicht uns den Zukauf zusätzlicher Einheiten zu marginalen Mehrkosten. 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 für 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 ablesen lässt.

Unsere nachhaltige Finanzierungsstrategie zielt auf eine konservative Beleihungsquote von höchstens 45%, ein solides Moody's Baa2-Rating und Zugang zu einer großen Bandbreite von Finanzierungsquellen ab.

Angesichts der steigenden Zinssätze haben wir eine konservative Finanzierungsstrategie mit einer Beleihungsquote von maximal 45% angenommen. Unser solides Baa2-Rating bei Moody's erlaubt uns zu günstigen Konditionen auf den Fremdkapitalmarkt zuzugreifen und, zusätzlich zu besicherten Hypotheken, flexibel auch andere Instrumente in Anspruch zu nehmen. Zum Bilanzstichtag betrug unsere Beleihungsquote (LTV) 39,6%.

Wir bieten stabile Dividenden mit einer geplanten Ausschüttungsquote von bis zu 50% 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

21.970 295

Einheiten

operativ tätige
Mitarbeiter

geplanten Ausschüttungsquote von bis zu 50% des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1). Für 2017 hat der Verwaltungsrat die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von insgesamt 26,5 Millionen EUR bzw. 0,60 EUR je Aktie unter dem Vorbehalt der Zustimmung der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Juni 2018 empfohlen. Dies ist ein Zuwachs von über 33% gegenüber dem Jahr 2016.

WETTBEWERBSVORTEILE

FOKUS – Unser 3,3 Milliarden EUR starkes Portfolio konzentriert sich ausschließlich auf den Standort Berlin

Unser Portfolio aus 20.649 Wohneinheiten und 1.321 Gewerbeeinheiten befindet sich ausschließlich in Berlin und besteht aus einer Mischung von hoch attraktiven Gebäuden in zentralen Lagen und größeren Wohnanlagen mit erschwinglicheren Wohnungen. 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 zehn Jahren vor Ort profitieren wir von fundierten Kenntnissen über den Berliner Immobilienmarkt und einem lokalen Netzwerk mit hervorragenden Zugangsmöglichkeiten zu Informationen

Wir profitieren nach 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

Dank unserer Plattform, gepaart mit unseren fundierten Kenntnissen über den Berliner Immobilienmarkt und einem Jahrzehnt lokaler Präsenz, sind wir hervorragend aufgestellt, um Vermögenswerte innerhalb unseres Portfolios zu identifizieren, die durch gezielte Modernisierungsinvestitionen verbessert werden können. Unser Managementteam blickt auf umfassende Erfahrungen im internen Asset-, Objekt- und Facility- sowie Baumanagement zurück. Darüber hinaus werden wir in allen Bereichen unserer Geschäftstätigkeit, die durch keinerlei Altlasten eingeschränkt ist, durch hoch qualifizierte Teams von Immobilien-Profis unterstützt, was uns die nötige Flexibilität zur Anpassung an die Marktbedingungen verschafft, um weiteres Bestandswachstum zu erzielen. 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 eine konkurrenzfähige EBITDA-Marge von fast 75% und eine sehenswerte Erfolgslage bei der Verringerung des Leerstands in unserem Portfolio beschert.

INVESTITIONSANSATZ – Im Jahr 2017 haben wir mit unserem Ansatz gezielter Investitionen ein flächenbereinigtes Mietwachstum von 4,8% 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 4,8% im Jahr 2017 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.

Im Geschäftsjahr erhielten wir von Moody's ein solides Baa2-Rating. Außerdem haben wir unbesicherte, fest verzinsliche Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren platziert. Der Zinssatz der am 26. Juli 2024 fälligen Anleihen beläuft sich auf 1,5% pro Jahr. Unsere nach wie vor konservative Bilanz belegt zum 31. Dezember 2017 eine Beleihungsquote von 39,6%, Fremdkapitalkosten in Höhe von 1,8% sowie eine langfristige Finanzierung mit einer gewichteten durchschnittlichen Laufzeit von 5,4 Jahren.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Wir berechnen den NAV und den NNNAV auf Grundlage der Best Practice-Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association). Der EPRA-NAV spiegelt laufend und langfristig den beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte wider. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sie unter normalen Umständen realisiert werden, wie beispielsweise die beizulegenden Zeitwerte von Finanzderivaten und latente Steuern auf Bewertungsaufschläge auf Immobilien, werden daher nicht mitberücksichtigt. Auch zu Handelszwecken gehaltene Immobilien werden bei der Berechnung des EPRA-NAV mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

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

BERECHNUNG DES EPRA-NAV

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

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

= EPRA-NAV

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

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

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

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

BERECHNUNG DES EPRA-NNAV

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

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

Ausgehend von den Umsatzerlösen aus unseren Vermietungsaktivitäten, berechnen wir das Nettobetriebsergebnis (NOI) und den EBITDA aus Vermietung.

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

Das EBITDA aus Vermietung dient als Indikator für die Finanzlage eines Unternehmens und kann durch Abzug der Gemeinkosten vom NOI berechnet werden. Diese Kennziffer wird zur Beurteilung des wiederkehrenden Einnahmepotenzials des Vermietungsgeschäfts herangezogen.

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

BERECHNUNG DES EBITDA AUS VERMIETUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

BERECHNUNG DES OPERATIVEN ERGEBNISSES AUS VERMIETUNG (FFO 1)

EBITDA aus Vermietung
(-) Nettozinsaufwand ⁷⁾
(-) Laufende Ertragsteuern ⁹⁾
= FFO 1 (aus Vermietung)	

9) Nur laufende Ertragssteuern aus Vermietung

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

BERECHNUNG DES BEREINIGTEN OPERATIVEN ERGEBNISSES AUS VERMIETUNG (AFFO)

FFO 1 (aus Vermietung)
(-) Instandhaltungsinvestitionen ¹⁰⁾
= AFFO (aus Vermietung)	

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

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

BERECHNUNG DES FFO 2 (INKL. VERÄUSSERUNGEN)

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

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

BERECHNUNG DER BELEIHUNGSQUOTE (LTV)

Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen
sowie sonstige Finanzverbindlichkeiten

(-) Endbestand Zahlungsmittel und
Zahlungsmitteläquivalente

= Nettofinanzverbindlichkeiten

(/) Zeitwerte der Immobilien ¹¹⁾

= **Beleihungsquote (LTV)**

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

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

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

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

NICHT-FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Die Leerstandsquote setzt die leerstehenden Einheiten unserer Immobilien (in m²) ins Verhältnis zum gesamten Immobilienbestand (in m²). Wir berechnen die Leerstandsquote für Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten gesondert. Sie dienen als Indikator für den aktuellen Stand der Vermietungsaktivitäten. Die gewichtete Durchschnittsmiete pro Quadratmeter bietet einen Einblick in die durchschnittlichen Mieterträge der vermieteten Immobilien.

Sie dient als Indikator für den aktuellen Stand der Vermietungsaktivitäten.

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

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

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

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Wir setzen mithilfe des Erwerbs neuer Einheiten und unserer auf Mietwachstum ausgerichteten Investitionen weiterhin unsere klare Wachstumsstrategie um. Im Hinblick auf unser Portfolio konnte die Gesellschaft 2017 erhebliches Wachstum erzielen. Während des Geschäftsjahres haben wir den Erwerb von 2.948 Wohneinheiten und 322 Gewerbeeinheiten zu einem Gesamtkaufpreis von ca. 600 Millionen EUR abgeschlossen.

Aufgrund dieser Zukäufe ist unser Portfolio auf 21.970 Einheiten angewachsen.

Die operative Leistung unseres bestehenden Portfolios ist auf einem guten Weg, sowohl in Bezug auf Neuvermietungen als auch in Bezug auf die Umsetzung unseres Investitionsprogramms. Das flächenbereinigte Mietwachstum von 4,8% im Jahr 2017 hat die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter mithilfe unseres Investitionsprogramms auf 6,42 EUR angehoben. Zeitgleich ist die Leerstandsquote aufgrund unserer Verkaufs- und Modernisierungsaktivitäten leicht auf 3,6% gestiegen.

Im Jahr 2017 haben wir über das gesamte Stadtgebiet verteilt insgesamt 1.743 Einheiten zu Kosten von insgesamt ca. 311 Millionen EUR übernommen; dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 2.162 EUR und einem durchschnittlichen Multiplikator von 28,6x. Im Mittel belaufen sich die gegenwärtigen Mieten der neu erworbenen Einheiten auf 6,15 EUR per m² mit einem Steigerungspotenzial von rund 42%.

20.649

Wohneinheiten

1.321

Gewerbeeinheiten

EUR

6,42Gewichtete monatliche
Ø-Wohnmiete pro m²**4,8%**flächenbereinigtes
Mietwachstum im Jahr 2017

EUR

109 Mio.

Erträge aus Vermietung

74,6%

EBITDA-Marge

EUR

1.989 Mio.

EUR EPRA-NAV

EUR

54 Mio.

FFO 1

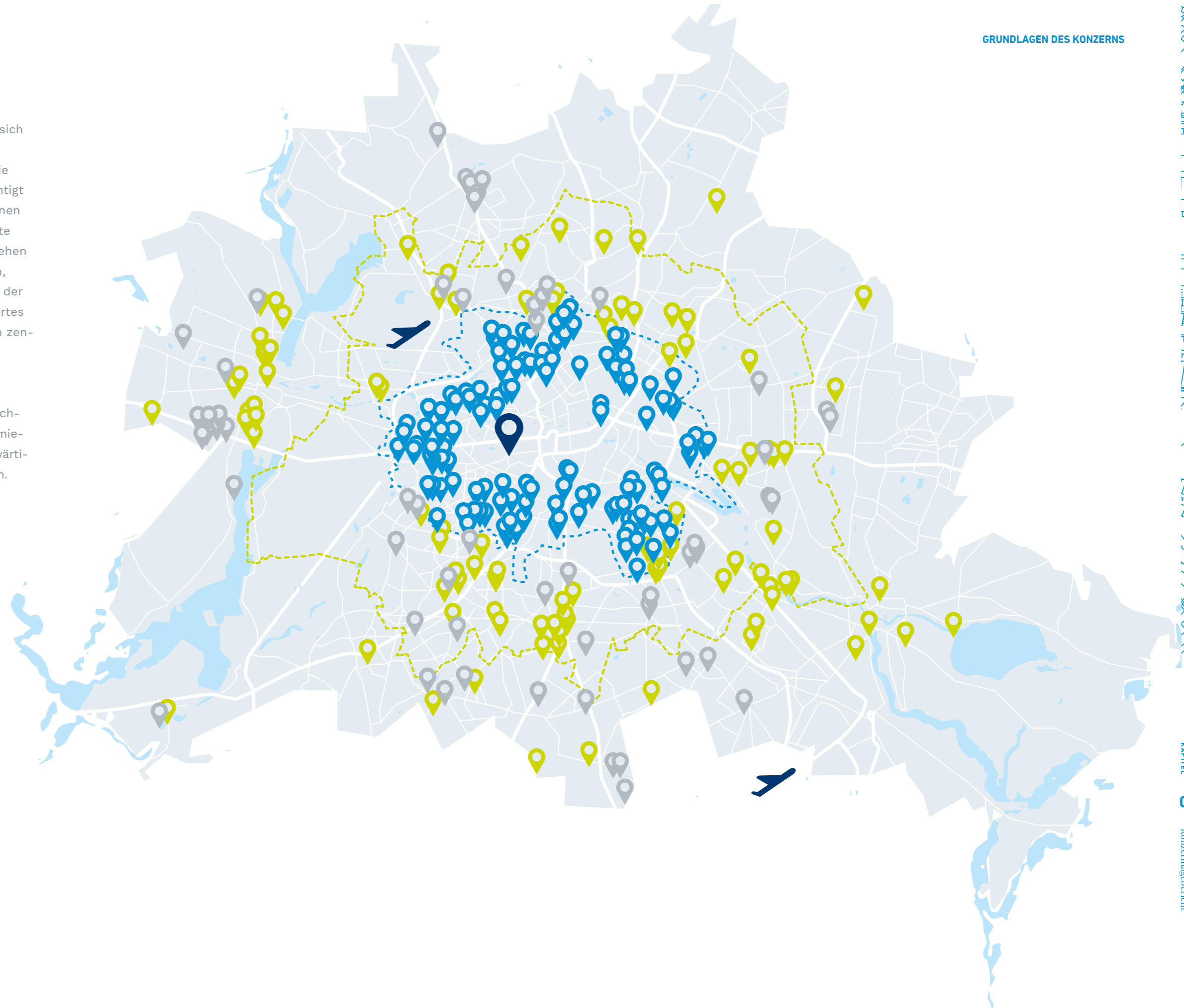
39,6%

Beleihungsquote (LTV)

UNSER PORTFOLIO IM ÜBERBLICK

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

Wir stellen in unserem Portfolio erhebliches Aufholpotenzial fest, da unsere aktuellen Durchschnittsmieten pro Quadratmeter bei Neuvermietungen um 19% bis 62% über unseren gegenwärtigen durchschnittlichen Bestandsmieten liegen.



- 📍 **Hauptstz**
- 📍 **Zentral**
- 📍 **S-Bahn-Ring**
- 📍 **Innenstadtring**
- 📍 **S-Bahn Ring (1960–1990)**
- 📍 **Innenstadtring (1960–1990)**

BEWERTUNG DES PORTFOLIOS

Das Portfolio wurde von unabhängiger Seite durch CBRE bewertet. Der Gesamtwert des Portfolios zum 31. Dezember 2017 in Höhe von 3,3 Milliarden EUR umfasst das vollständige Immobilienportfolio, sowohl die zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien als auch die Anlageimmobilien. Die positive Entwicklung des Berliner Wohnimmobilienmarktes sorgt maßgeblich für eine Wertsteigerung unserer Immobilien. Zusätzlich zu den Trends auf dem Markt wird unser Wertzuwachs durch unsere operative Leistung und unsere gezielte Investment-Strategie begünstigt.

Dabei ist zu betonen, dass die von CBRE aufgestellten Annahmen zur durchschnittlichen Marktmiete 17% unter unseren aktuellen Mieten für Neuverträge liegen – ein starker Indikator für weiteren Wertzuwachs.

EUR

3,3 Mrd.

Portfoliowert

UNSER PORTFOLIO IM ÜBERBLICK (*)

	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn Ring (1960–1990)	Innenstadtring	Innenstadtring (1960–1990)	Summe
Zeitwert (in Mio. EUR)	1.296	412	433	240	940	3.321
Zeitwert/m ² (EUR)	2.684	2.360	2.171	2.378	1.699	2.198
In % des Zeitwerts	39%	12%	13%	7%	28%	100%
Anzahl der Wohneinheiten	6.417	2.142	3.195	1.276	7.619	20.649
Gewichtete Ø-Miete (EUR/m ²)	6,92	6,64	6,85	7,09	5,72	6,42
CBRE Marktmiete (EUR/m ²)	8,81	8,54	7,52	8,40	6,61	7,71
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²) (**)	11,18	9,83	9,95	8,58	6,82	9,04
Aufholpotenzial	62%	48%	45%	21%	19%	41%
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	31,54	29,58	26,07	27,33	24,71	28,04
Multiplikator (CBRE Marktmiete)	24,71	23,02	23,25	22,85	20,99	23,02
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	19,47	20,01	17,56	22,36	20,34	19,63
Abzinsungssatz (%)	4,79%	4,96%	4,86%	5,00%	5,20%	4,95%
Kapitalisierungszinssatz (%)	2,84%	3,02%	3,00%	3,02%	3,26%	3,01%
Mieterfluktuation (***)	9,3%	7,9%	7,6%	8,4%	6,5%	8,0%

(*) Alle Werte mit Ausnahme des beizulegenden Zeitwerts beziehen sich nur auf das Wohnimmobilienportfolio

(**) Basierend auf den letzten 3 Monaten

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

PORTFOLIOENTWICKLUNG

WOHNIMMOBILIEN

	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Anzahl der Einheiten	20.649	17.701
Ø Miete/m ² /Monat	6,42 EUR	6,11 EUR
Leerstand	3,6%	2,5%

Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter ist seit Jahresbeginn um 0,31 EUR per m² gestiegen, während die Leerstandsquote aufgrund unserer Verkaufs- und Modernisierungsaktivitäten ebenfalls leicht um 1,1% auf 3,6% gestiegen ist.

GEWERBEIMMOBILIEN

	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Anzahl der Einheiten	1.321	999
Ø Miete/m ² /Monat	8,94 EUR	8,60 EUR
Leerstand	4,9%	3,2%

Auch der gewerbliche Teil unseres Portfolios bestätigt den positiven Trend in Berlin. Die Mieten für gewerbliche Einheiten sind höher als die Mieten für Wohnimmobilien und liegen inzwischen bei 8,94 EUR per m², was einem Anstieg von 0,34 EUR per m² seit Jahresbeginn entspricht. Die Leerstandsquote der Gewerbeeinheiten ist leicht auf 4,9% gestiegen.

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

MIETWACHSTUM

in %	1. Jan. – 31. Dez. 2017	1. Jan. – 31. Dez. 2016
Neuvermietungen nach Modernisierungsinvestitionen	2,7%	2,7%
Neuvermietungen durch Mieterfluktuation	(0,5%)	1,6%
Reguläre Mieterhöhungen	2,6%	1,7%
Summe	4,8%	6,0%

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. Bei den vermieteten Einheiten ist eine präzise und effiziente Anwendung des jeweiligen rechtlichen Rahmens ausschlaggebend für unseren Erfolg bei der Maximierung des Mietwachstums. Das flächenbereinigte Mietwachstum hat sich trotz des starken Portfoliowachstums mit 4,8% bzw. – ohne Leerstandseffekt – mit 5,3% fortgesetzt.

INSTANDHALTUNG UND INVESTITIONEN

In EUR/m ²	1. Jan. – 31. Dez. 2017	1. Jan. – 31. Dez. 2016
Instandhaltung	6,5	6,8
Aktivierte Instandhaltungskosten	6,3	6,6
Energetische Sanierung	1,7	0,8
Modernisierungsinvestitionen	14,6	13,8
Summe	29,1	28,1

Gezielte Investitionen in unser Portfolio sind Kern unserer Strategie. Die Gesamtinvestitionen in das Portfolio belaufen sich auf 39 Millionen EUR, Die Instandhaltungskosten von 29,1 EUR in 2017 per m² entsprachen unseren Erwartungen und den langfristigen Durchschnittswerten.

LEERSTANDSKATEGORIEN

Im Rahmen unseres aktiven Asset Managements liegt unser Ziel darin, einerseits Leerstände zu minimieren und andererseits die notwendige Flexibilität zur Optimierung unseres Portfolios zu wahren. Im Geschäftsjahr 2017 ist die Leerstandsquote aufgrund unserer Verkaufs- und Modernisierungsaktivitäten um 1,1% gestiegen,

LEERSTANDSKATEGORIEN

	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Wohnimmobilien		
Zum Verkauf stehende Einheiten	0,3%	0,2%
Im Bau befindliche Einheiten	2,7%	1,3%
Vermarktung (zur Vermietung verfügbar)	0,6%	1,0%
Leerstand gesamt (in Einheiten)	699	450
Leerstand gesamt (in m²)	45.717	28.933
Gesamtleerstandsquote	3,6%	2,5%
EPRA-Leerstandsquote gesamt	3,6%	2,5%

4,8% 3.270

flächenbereinigtes
Mietwachstum

neu erworbene Einheiten
in 2017

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

AKQUISITIONEN

Im Hinblick auf das Portfolio konnte die Gesellschaft 2017 weiterhin ein erhebliches Wachstum erzielen. Während des Geschäftsjahres haben wir den Erwerb von 2.948 Wohneinheiten und 322 Gewerbeeinheiten – alle in Berlin – zu einem Gesamtkaufpreis von ca. 600 Millionen EUR abgeschlossen. Aufgrund dieser Zukäufe ist unser Portfolio auf knapp 22.000 Einheiten angewachsen.

Während des Jahres haben wir 25 Transaktionen durchgeführt, von denen 3 über der 50-Millionen-Euro-Marke lagen. Der größte Deal, die Übernahme des Asgard-Portfolios, wurde im vierten Quartal unterzeichnet. Das Portfolio umfasst insgesamt 1.358 Einheiten, die wir zu einem Bruttokaufpreis von 213 Millionen EUR erworben haben. Dies entspricht einem Mietmultiplikator von 29,8x bei einer Durchschnittsmiete von 6,12 EUR per m². Die anderen Zukäufe wurden zu einem durchschnittlichen Mietmultiplikator von 28,9x und einer Durchschnittsmiete von 6,75 EUR per m² und damit einem Aufholpotenzial von 45% erworben.

	Zentral	S-Bahn- Ring	S-Bahn Ring (1960– 1990)	Innen- stadtring	Innen- stadtring (1960– 1990)	Summe
Immobilienwert (Jahresende in Mio. EUR) – CBRE-Bericht	235	98	28	71	148	580
Wert/m ² (EUR)	2.726	2.330	2.366	2.231	1.831	2.295
m ² gesamt (in Tsd.)	86	42	12	32	81	253
Run Rate (Jahresende in Mio. EUR)	3,00	1,67	0,19	0,89	1,47	7,21
Anzahl der Gewerbeeinheiten – CBRE-Bericht	130	63	4	18	98	313
Anzahl der Wohneinheiten – CBRE-Bericht	999	534	152	450	901	3.036
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete (EUR/m ²)	6,88	6,47	6,69	7,07	6,26	6,63
CBRE Marktmiete (EUR/m ²)	9,03	8,69	7,70	8,70	7,26	8,28
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²) – tatsächlich	10,65	9,78	10,30	11,63	7,05	10,33
Vermietungsstand (%)	93,6%	94,4%	96,7%	94,6%	93,4%	93,9%

WIRTSCHAFTS- BERICHT

WIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

ALLGEMEINE MARKTLAGE

Die deutsche Wirtschaft ist 2017 kräftig gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich im Gesamtjahr 2017 preisbereinigt um 2,2% und lag damit um fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,3%). Kalenderbereinigt betrug der BIP-Zuwachs sogar 2,5%. Positive Wachstumsimpulse kamen in erster Linie aus dem Inland. Die privaten Konsumausgaben nahmen im Vorjahresvergleich um 2,0% zu, während sich die staatlichen Konsumausgaben um 1,4% erhöhten. Zudem stiegen die Bruttoanlageinvestitionen mit +3,0% überdurchschnittlich. Bei den Bauinvestitionen belief sich der Zuwachs im Vorjahresvergleich auf 2,6%. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg zum Jahresende auf knapp 44,3 Millionen, was einem Anstieg um 1,5% im Vergleich zum Ende des Vorjahres entspricht. Dabei handelt es sich um den höchsten Stand der Erwerbstätigenzahl seit der Wiedervereinigung Deutschlands. (Quelle: Statistisches Bundesamt)

Die positive Arbeitsmarktentwicklung lässt weiterhin positive Impulse für den privaten Konsum erwarten und stellt zudem eine positive Rah-

menbedingung für die Mietwohnungsmärkte in Deutschland dar. Da die Europäische Zentralbank (EZB) ihren Hauptrefinanzierungszinssatz seit der Senkung auf 0,00% im März 2016 bislang nicht wieder erhöht hat, dürften die Konditionen für Immobilienkredite weiterhin günstig bleiben.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNUNGSBEDARF IN BERLIN

Berlin ist die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands und verzeichnete seit 2005 stets ein Wachstum der Einwohnerzahl. Zum Jahresende 2017 hatten insgesamt 3.711.930 Personen ihren Hauptwohnsitz in der Bundeshauptstadt. Damit ist die Bevölkerung Berlins im Vergleich zum Vorjahr noch einmal um weitere 41.308 Personen gewachsen. (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – Pressemitteilung vom 22.02.2018)

Die Berliner Verwaltung rechnet 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 Millionen 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 nicht nur das Bevölkerungswachstum, sondern vor allem die wachsende Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte und die steigende Gesamtzahl der Haushalte in Berlin betrachtet. Bis zum Jahr 2030 wird im Metropolraum Berlin-Brandenburg und in Berlin inzwischen mit einem Bevölkerungswachstum um 7% beziehungsweise 6% gerechnet. Um den Bedarf decken zu können, würden bis dahin bei anhaltendem Zuzug knapp 194.000 neue Wohnungen benötigt. Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen im Geschosswohnungsbau hat sich zwar von weniger als 2.500 seit 2012 deutlich erhöht und lag 2016 bei 8.800 Einheiten, kann jedoch weiterhin nicht annähernd mit der erwarteten Bedarfsentwicklung Schritt halten. (Quelle: IWK; Michael Bauer Research GmbH, Ziegert Wohneigentumsreport Berlin 2017/2018)

Die Arbeitslosenquote in Berlin liegt zwar noch über dem aktuellen deutschen Durchschnittswert, hat sich jedoch auch 2017 deutlich auf nunmehr 9,0% verringert (2016: 9,8%). Damit erreichte die Arbeitslosigkeit zugleich den geringsten Stand in Berlin seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Berlin stieg im Oktober 2017 auf 1,458 Millionen Personen, was im Vorjahresvergleich einer Zunahme um 58.900 Personen beziehungsweise 4,2% entspricht. Damit verzeichnete Berlin erneut die höchste Zuwachsrate an Arbeitsplätzen unter allen deutschen Bundesländern. Mit rund 10% fiel der Anstieg der Beschäftigtenzahl in der Informations- und Kommunikationsbranche besonders stark aus und lag in Berlin etwa doppelt so hoch wie im Bundesdurchschnitt. In den produzierenden Branchen war insgesamt jedoch ebenfalls eine Zunahme des Beschäftigungsniveaus zu beobachten. (Quelle: Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Pressemitteilung vom 03.01.2018)

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 dem Anstieg der Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren hat auch der Nachfragedruck auf den Berliner Wohnungsmarkt zugenommen, was zur vollen Nutzung des verfügbaren Wohnungsangebots und zu einem Anstieg der Mieten und Kaufpreise führte. Vor diesem Hintergrund hat der Wohnungsneubau in Berlin an Dynamik gewonnen, bleibt aber weiterhin deutlich hinter dem erwarteten Bedarf zurück. So wurden 2016 insgesamt 9.036 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Damit hat sich die Zahl der Wohnungsfertigstellungen zwar erneut gegenüber dem Vorjahr erhöht, liegt aber weiterhin deutlich unterhalb dessen, was erforderlich wäre, um die Nachfrage zu decken. Insbesondere ist damit das von der Stadt Berlin angestrebte Ziel von 20.000 neu zu bauenden Wohnungen pro Jahr wiederum deutlich verfehlt worden.

Die Zahl der Baugenehmigungen dürfte 2017 zwar bei rund 22.000 gelegen haben, doch ist dabei zu berücksichtigen, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen erfahrungsgemäß weit geringer ist als die der genehmigten, weil zumindest ein gewisser Teil der Baugenehmigungen spekulativ für die frühzeitige Sicherung von Baurecht und den Weiterverkauf von Grundstücken genutzt wird. 2018 wird es voraussichtlich zu einem weiteren Anstieg der Baugenehmigungen und in der Folge auch zu einer Erhöhung des Angebots kommen. Ob dies ausreichen wird, um das angestrebte Ziel zu erreichen, ist jedoch fraglich. Gleichwohl wird die Nachfrage nach Mietwohnungen in den kommenden Jahren in Berlin nicht gedeckt werden können, da dem Wohnungsmarkt dafür über mehrere Jahre in Folge mehr als 20.000 neue Wohnungen jährlich zugeführt werden müssten. (Quelle: JLL Residential City Profile Berlin, 2. Halbjahr 2017, erschienen im Februar 2018)

Die Angebotsmieten für Wohnungen in Berlin erhöhten sich im zweiten Halbjahr 2017 auf 11,10 EUR pro Quadratmeter und Monat. Dies entspricht im Vorjahresvergleich einem Anstieg um 9,1%. Damit erhöhten sich die Mieten in Berlin erneut stärker als im langjährigen Durchschnitt seit 2004. Bei im Vergleich zu den Vorjahren etwas schwächeren Zuwächsen der Einwohnerzahl und einem allmählich steigenden Wohnungsan-

gebot könnte sich das Wachstum der Mietpreise in Berlin mittelfristig etwas abschwächen, dürfte jedoch angesichts der weiter bestehenden Nachfrageüberhänge auch künftig deutlich oberhalb der Inflationsrate liegen. (Quelle: JLL Residential City Profile Berlin, 2. Halbjahr 2017, erschienen im Februar 2018)

ERTRAGSLAGE

FINANZLAGE (*)

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Nettomieteträge	103.300	84.673	29.078	23.329
Erträge aus Gebäudediensten	5.881	5.137	1.435	1.233
Erträge aus Vermietung	109.181	89.810	30.513	24.562
Aufwendungen aus Vermietung	(20.414)	(15.870)	(5.023)	(3.413)
NETTOBETRIEBSERGEBNIS	88.767	73.940	25.490	21.149
Marge Nettobetriebsergebnis aus Vermietung (%)	85,9%	87,3%	87,7%	90,7%
Gemeinkosten (**)	(11.677)	(10.552)	(4.314)	(4.090)
EBITDA AUS VERMIETUNG	77.090	63.388	21.176	17.059
EBITDA-Marge aus Vermietung (%)	74,6%	74,9%	72,8%	73,1%
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften	3.911	3.239	1.485	1.044
EBITDA gesamt	81.001	66.627	22.661	18.103
Nettozinsaufwand	(21.702)	(19.197)	(6.608)	(4.825)
Sonstige Nettofinanzierungskosten (***)	(6.305)	(8.531)	495	1.171
Abschreibungen	(452)	(356)	(110)	(119)
EBT	52.542	38.543	16.438	14.330

(*) Ohne Auswirkungen aus der Veränderung der Zeitwerte von Anlageimmobilien.

(**) Ohne außerordentliche Aufwendungen

(***) Besteht im Wesentlichen aus einmaligen Refinanzierungskosten

EUR

57 Mio.

FFO 1 Run Rate

FFO

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
EBITDA aus Vermietung	77.090	63.388	21.176	17.059
Nettozinsaufwand	(21.702)	(19.197)	(6.608)	(4.825)
Laufende Ertragsteuern	(1.043)	(678)	(847)	(206)
FFO 1 aus Vermietung	54.345	43.513	13.721	12.028
Instandhaltungsinvestitionen	(10.810)	(8.841)	(3.769)	(4.515)
AFFO (aus Vermietung)	43.535	34.672	9.952	7.513
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften	3.911	3.239	1.485	1.044
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	58.256	46.752	15.206	13.072
Anz. Aktien (*)	44.100	39.083	44.100	44.100
FFO 1 je Aktie	1,23	1,11	0,31	0,27
FFO 2 je Aktie	1,32	1,20	0,34	0,30

(*) Am 21. April 2016 und am 14. September 2016 gab die Gesellschaft neue Aktien aus. Die Anzahl der Aktien entspricht dem gewichteten Durchschnitt während der Berichtsperiode

FFO

Unser für das gesamte Jahr 2017 erzielte operative Ergebnis aus Vermietung ohne Veräußerungen (FFO 1) ist gegenüber dem Vorjahr um etwa 25% gestiegen. Die im Dezember erzielte Nettomiete entspricht einem annualisierten operativen Ergebnis aus Vermietung in Höhe von 57 Millionen EUR und einer FFO-Rendite von 3,1% auf unseren bereinigten EPRA-NAV (abzüglich Barmittel). Für 2018 gehen wir infolge des kontinuierlichen Wachstums des flächenbereinigten Umsatzes im Portfolio und weiterer Zukäufe von einem weiteren starken Anstieg der Run Rate des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1) aus.

CASHFLOW

Der Cashflow des Konzerns gliedert sich wie folgt auf:

CASHFLOW

In TEUR	1. Jan. – 31. Dez. 2017	1. Jan. – 31. Dez. 2016
Nettocashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	86.852	76.379
Nettocashflow aus der Investmenttätigkeit	(495.038)	(228.290)
Nettocashflow aus der Finanzierungstätigkeit	346.295	265.887
Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(61.891)	48.976
Anfangsbestand Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente und Barleihen	183.421	134.445
Endbestand Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	121.530	183.421

Die Veränderung des Cashflows war in erster Linie durch die Platzierung einer Anleihe in Höhe von 400 Millionen EUR, Akquisitionen und die diesbezüglichen Auswirkungen auf die laufende Geschäftstätigkeit, die Investitionstätigkeit und die Finanzierungstätigkeit bedingt.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die gegenwärtige durchschnittliche Kapitalisierungsrate beträgt 3,0% (2016: 3,5%) und wird als Quotient aus Nettobetriebsergebnis für den letzten Monat der Berichtsperiode auf annualisierter Basis und dem beizulegenden Zeitwert ermittelt.

FINANZLAGE

in TEUR	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Anlageimmobilien	3.305.723	2.290.740
Sonstige langfristige Vermögenswerte	8.142	5.908
Langfristige Vermögenswerte	3.313.865	2.296.648
Zahlungsmittel und Bareinlage	121.530	183.421
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	82.868	82.325
Kurzfristige Vermögenswerte	204.398	265.746
Summe Aktiva	3.518.263	2.562.394
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.423.119	904.714
Sonstige Verbindlichkeiten	80.208	53.503
Passive latente Steuern	183.443	117.673
Summe Verbindlichkeiten	1.686.770	1.075.890
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	1.795.390	1.461.945
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	36.103	24.559
Summe Eigenkapital	1.831.493	1.486.504
Summe Passiva	3.518.263	2.562.394

Am 31. Dezember 2017 belief sich unser EPRA-NAV auf 45,10 EUR je Aktie und der EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV) auf 42,62 EUR je Aktie.

EUR

45,10

EPRA-NAV je Aktie

EPRA-NAV

In TEUR	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	1.795.390	1.461.945
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	2.985	4.185
Passive latente Steuern	183.443	117.673
Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	6.939	7.542
EPRA-NAV	1.988.757	1.591.345
Anz. Aktien	44.100	44.100
EPRA-NAV je Aktie	45,10	36,08

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

In TEUR	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
EPRA-NAV	1.988.757	1.591.345
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	(2.985)	(4.185)
Zeitwert der Verbindlichkeiten	(10.780)	(16.657)
Latente Steuern	(183.443)	(117.673)
EPRA-NNNAV	1.791.549	1.452.830
Anz. Aktien	44.100	44.100
EPRA-NNNAV je Aktie	40,62	32,94

FINANZMITTELBESCHAFFUNG

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

FINANCING

in TEUR	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen sowie sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.451.224	919.851
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(121.530)	(183.421)
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.329.694	736.430
Beizulegender Zeitwert der Immobilien	3.355.623	2.344.419
Beleihungsquote	39,6%	31,4%
Ø-Zinssatz	1,8%	2,1%

Zum Bilanzstichtag lag unsere Beleihungsquote (LTV) bei 39,6% mit einem durchschnittlichen Zinssatz des Darlehensbestands von 1,8% und einer gewichteten durchschnittlichen Laufzeit von ca. 5,4 Jahren. Fast alle unsere Darlehen haben einen festen Zinssatz oder sind abgesichert.

Die nachstehende Tabelle veranschaulicht das Fälligkeitsprofil der Darlehen:

in Mio. EUR	Nennwert	Ø-Zinssatz
2018	54,5	3,2%
2019	17,2	1,8%
2020	48,8	2,1%
2021	112,3	2,2%
2022	293,3	1,7%
2023	189,1	1,4%
2024	548,4	1,7%
2025+	86,0	2,0%
Total	1.349,6	1,8%

EPRA-KENNZAHLEN

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

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

EPRA-Leistungskennzahl	Definition	Zweck	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016	Veränderung in %
EPRA-NAV (in TEUR)	Der EPRA-NAV spiegelt laufend und langfristig den beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte wider. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sie unter normalen Umständen realisiert werden, wie beispielsweise die beizulegenden Zeitwerte von Finanzderivaten und latente Steuern auf Bewertungsaufschläge, werden daher nicht mitberücksichtigt. Auch zu Handelszwecken gehaltene Immobilien werden bei der Berechnung des EPRA-NAV mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt.	Im Gegensatz zum bilanziellen NAV gemäß IFRS zeigt diese Kennzahl Stakeholdern Marktveränderungen der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten einer reinen Immobilienholdinggesellschaft mit einer langfristig ausgerichteten Strategie.	1.988.757	1.591.345	25%
EPRA-NNAV (in TEUR)	Beinhaltet zusätzlich zum EPRA-NAV auch die beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und latenten Steuern.	Der Zweck des EPRA-NNAV ist es, den Vermögenswert mit Zeitwertberichtigungen für alle wichtigen Bilanzpositionen darzustellen, die im Rahmen des EPRA-NAV nicht zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen werden.	1.791.549	1.452.830	23%
EPRA-Leerstandsquote (in %)	Estimated Market Rental Value (Mietansatz – ERV) von leerstehenden Flächen geteilt durch den ERV des Gesamtportfolios.	Eine „bereinigte“ Maßeinheit (in %) auf Basis des ERV für Leerstandsflächen in Anlageimmobilien.	3,6%	2,5%	110 bsp

NACHTRAGS- BERICHT

A. Nach dem Bilanzstichtag schloss der Konzern eine Transaktion für die Übernahme von 94% der ausgegebenen Aktien einer niederländischen Gesellschaft ab, die einen Wohnimmobilienkomplex in Berlin hält. Die gesamte Gegenleistung belief sich auf 160,4 Millionen EUR (einschließlich ca. 2% Transaktionskosten). Der Gebäudekomplex besteht aus 832 Wohneinheiten und 24 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 66.000 Quadratmetern. Zum Zeitpunkt der Akquisition belief sich die jährliche Nettokaltmiete aus der neu erworbenen Immobilie auf insgesamt 5,6 Millionen EUR.

B. Zusätzlich zur bereits genannten Transaktion erwarb der Konzern im Rahmen von 22 verschiedenen Transaktionen, die nach der Berichtsperiode abgeschlossen wurden, 12 Vermögenswerte (teils zunächst als Asset-Deals und teils als Share-Deals bewertet), die insgesamt 581 Wohneinheiten und 26 Gewerbeeinheiten in Berlin umfassen. Der Bruttokaufpreis für 100% der erworbenen Vermögenswerte betrug 91,9 Millionen EUR. Zum Zeitpunkt der Akquisition belief sich die jährliche Nettokaltmiete aus den neuen Immobilien auf insgesamt 2,9 Millionen EUR. Zum 31. Dezember 2017 hatte der Konzern eine Anzahlung in Höhe von

34 Millionen EUR geleistet, die als Anzahlungen für Anlageimmobilien gebucht wurde.

C. Am 9. März 2018 unterzeichnete der Konzern eine revolvingende Kreditfazilität über 175 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 2 Jahren und 2 Verlängerungsoptionen für jeweils 1 Jahr.

D. Zum Bilanzstichtag ist der Konzern kurz davor ein Commercial Paper Programm mit einem Maximalvolumen von 500 Millionen EUR abzuschließen, mit dem kurzfristig finanzielle Mittel mit einer maximalen Laufzeit von 364 Tagen aufgenommen werden können.

E. Am 19. März 2018 brachte der Verwaltungsrat bei der ordentlichen Hauptversammlung den Vorschlag ein, eine Dividende in Höhe von 26,5 Millionen EUR (0,60 EUR je Aktie) auszuschütten. Die ordentliche Hauptversammlung findet am 19. Juni 2018 statt.

PROGNOSE- BERICHT

VERGLEICH DER VORHERSAGEN MIT DEM TATSÄCHLICH IM JAHR 2017 ERZIELTEN ERGEBNIS

Unsere Geschäftstätigkeiten haben sich im Jahr 2017 wie geplant entwickelt. Durch die steigende Nachfrage in Berlin, insbesondere nach Standorten innerhalb des Innenstadtrings, konnten wir im Geschäftsjahr flächenbereinigtes Mietwachstum von ca. 5% erzielen. Dieses Wachstum wurde von unseren gezielten Modernisierungsinvestitionen getragen, durch die wir mehr Einheiten vermieten und bessere Mieten erzielen konnten.

Unser Privatisierungsgeschäft hat sich 2017 mit 84 verkauften Einheiten ebenfalls gut entwickelt; der durchschnittlich erzielte Verkaufspreis pro Quadratmeter lag hier um 9,8% höher als im Vorjahr.

Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten fielen im Jahr 2017 weiter auf 1,8%, und wir konnten unser Ziel durch Refinanzierung ineffizienter Darlehen mit hohen Zinssätzen, die wir im Rahmen unserer Akquisitionen mit übernommen haben, und durch Platzierung einer Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 400 Millionen EUR und einem Kupon von 1,5% erreichen.

Das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) zeigte zum Jahresende ebenfalls eine positive Entwicklung

und lag im vierten Quartal bei 57 Millionen EUR. Wir sind damit auf einem guten Weg, um die Prognose für unsere Run Rate von 64 Millionen EUR zu erreichen, insbesondere wenn man die Akquisitionen mit einbezieht, die sich noch in der Abschlussphase befinden.

Der Verwaltungsrat hat vorgeschlagen, eine Dividende in Höhe von 26,5 Millionen EUR (0,60 EUR je Aktie) auszuschütten; dies entspricht einer Quote von 49% des gesamten operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1).

PROGNOSE FÜR 2018

Wir sind zuversichtlich, dass ADO Properties durch erhebliches flächenbereinigtes Mietwachstum den Wert seines Portfolios, den Nettovermögenswert (NAV) und den NAV je Aktie auch künftig weiter steigern wird. Wir erwarten 2018 ein flächenbereinigtes Mietwachstum von rund 5%. Die Run Rate für das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) wird nach Abschluss aller unterzeichneten Transaktionen voraussichtlich bei ca. 64 Millionen EUR liegen.

Die Ausschüttungsquote sehen wir 2018 bei bis zu 50% des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1).

RISIKO-BERICHT

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

bilität, 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 unbekannte Verstöße 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.

Für eine detaillierte Beschreibung der Zielsetzung und Richtlinien von ADO zur Steuerung der finanziellen Risiken, darunter der Richtlinie zum Abschluss von Sicherungsgeschäften für jede größere geplante Transaktion, die der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften unterliegt, sowie der Exposure gegenüber Preis-, Kredit-, Liquiditäts- und Cash-Flow-Risiken, wird auf Anhang Ziffer 23 im Konzernabschluss verwiesen.

FINANZIELLE RISIKEN

Eine Veränderung des allgemeinen Zinsniveaus kann zur Steigerung unserer Finanzierungskosten führen, und 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 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 Toch-

tergesellschaften ab oder müssen durch Fremdkapital aufgestockt werden.

Für eine detaillierte Beschreibung der Zielsetzung und Richtlinien von ADO zur Steuerung der finanziellen Risiken, darunter der Richtlinie zum Abschluss von Sicherungsgeschäften für jede größere geplante Transaktion, die der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften unterliegt, sowie der Exposure gegenüber Preis-, Kredit-, Liquiditäts- und Cash-Flow-Risiken, wird auf Anhang Ziffer 23 im Konzernabschluss verwiesen.

RISIKOMANAGEMENT UND ÜBERWACHUNG DER FINANZBERICHTERSTATTUNG DER GESELLSCHAFT

Nach Auffassung der Gesellschaft ist integriertes Risikomanagement ein wesentlicher Bestandteil effizienter Geschäftsführungsaktivitäten und interner Kontrollsysteme. Die Gesellschaft ist bestrebt durch wirksames integriertes Risikomanagement und finanzielle Steuerung die Vermögenswerte der Gesellschaft zu erhalten und proaktiv die strategischen und Compliance-Ziele der Gesellschaft voranzutreiben.

Der Zweck eines integrierten Risikomanagementsystems ist es, die Gesellschaft durch Bereitstellung einer systematischen Risikomanagementstrategie und durch Erschließung von Chancen mit akzeptablem Risiko in einem dynamischen Umfeld leistungsfähig zu betreiben. Der Verwaltungsrat bespricht in regelmäßigen Abständen die betrieblichen und finanziellen Ergebnisse und die damit verbundenen Risiken.

Das Risikomanagement umfasst finanzielle, strategische, allgemeine Betriebsrisiken sowie Compliance-Risiken. Allgemeines Betriebsrisiko beschreibt das Risiko von unmittelbaren oder mittelbaren Verlusten aufgrund einer Reihe von Ursachen in Verbindung mit den Prozessen, Beschäftigten, der Technologie und Infrastruktur der Gesellschaft sowie aufgrund von externen Faktoren, die nicht den Kredit-, Markt- und Liquiditätsrisiken zugerechnet werden.

Hierbei kann es sich beispielsweise um Faktoren in Verbindung mit gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen oder allgemein anerkannten Regeln unternehmerischer Praxis handeln. Allgemeine Betriebsrisiken bestehen in Verbindung mit allen betrieblichen Belangen der Gesellschaft. Die Gesellschaft hat sich zum Ziel gesetzt, allgemeine Betriebsrisiken so zu steuern, dass die Vermeidung von finanziellen Verlusten und Rufschädigungen der Gesellschaft und globale Kosteneffizienz sich die Waage halten und Kontrollprozesse vermieden werden, die die Handlungsfähigkeit und Kreativität der Gesellschaft einschränken. Der Ansatz der Gesellschaft zur Steuerung finanzieller Risiken hat zum Ziel die Liquidität und Cashflows effektiv zu steuern und gleichzeitig das Eigenkapital der Gesellschaft gegen finanzielle Risiken abzusichern.

Die Gesellschaft arbeitet ständig daran ihr Risikomanagement und die internen Kontrollsysteme zu verbessern. Unser internes Buchführungskontrollsystem stellt sicher, dass alle geschäftlichen Transaktionen richtig und zeitnah erfasst werden und dass zuverlässige Daten zur Finanzposition der Gesellschaft zur Verfügung stehen. Es stellt außerdem sicher, dass gesetzliche Vorgaben, Rechnungslegungsstandards und Buchführungsgrundsätze eingehalten werden.

Ein konzernweiter Kalender zur Überwachung von Fristen gewährleistet, dass Finanzabschlüsse rechtzeitig und vollständig erstellt werden. Durch die Trennung finanzieller Funktionen und durch ständige Überprüfung sichern wir, dass mögliche Fehler rechtzeitig erkannt und Rechnungslegungsstandards eingehalten werden. Unser internes Kontrollsystem ist ein wesentlicher Bestandteil des internen Risikomanagements. Der Zweck unserer internen Kontrollsysteme für die Rechnungslegung und Erstellung von Finanzberichten ist die Einhaltung von gesetzlichen Regelungen, der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung, der Regelungen der IFRS in der von der EU angenommenen Form sowie die Einhaltung unternehmens-eigener Standards sicherzustellen. Darüber hinaus führen wir Bewertungen durch, um Risiken mit

einem unmittelbaren Einfluss auf unsere Finanzberichterstattung zu erkennen und zu minimieren. Wir beobachten Anpassungen an Buchführungsstandards und ziehen externe Fachkräfte zu Rat, um bei komplexen Sachverhalten das Risiko von Fehlaussagen in unserer Buchführung zu minimieren. Die Gesellschaft und die separaten Abschlüsse von einzelnen Unternehmen unterliegen externen Prüfungen, die als unabhängige Überprüfung und Überwachung des Buchführungssystems und der daraus resultierenden Zahlen und Berichte dienen.

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.

Strenge Umweltgesetze 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. Der Senat von Berlin hat eine Verordnung verabschiedet, nach der aktuell 33 Gebiete in Berlin, in den Bezirken von Pankow (zehn Gebiete), Friedrichshain-Kreuzberg (acht Gebiete), Mitte (fünf Gebiete), Neukölln (fünf Gebiete), Tempelhof-Schöneberg (vier Gebiete) und Treptow-Köpenick (ein Gebiet), als Milieuschutzgebiete definiert werden, in denen vermietete Wohnungen nicht mehr in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft (privatisiert) werden können. Dies soll Menschen aus allen sozialen Schichten eine Anmietung von Wohnungen in allen Teilen der Stadt ermöglichen.

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 unse-

ren 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.

VERGÜTUNGSBERICHT

VERGÜTUNG DES VERWALTUNGSRATS

Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats wird von der Hauptversammlung festgelegt. Die zwei unabhängigen Mitglieder des Verwaltungsrats haben ein Anrecht auf 50.000 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 500.000 EUR, unter der Annahme einer hundertprozentigen Auszahlung der entsprechenden kurzfristigen und langfristigen Boni. Die Vergütung des stellvertretenden Vorsitzenden wird nach demselben System berechnet wie die Vergütung des Senior Management Teams. 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.

VERGÜTUNG DES SENIOR MANAGEMENT TEAMS

Das Vergütungssystem für das Senior Management und den stellvertretenden Vorsitzenden sehen ein festes

Jahresgehalt, eine kurzfristige variable Vergütung (STI) und eine langfristige Vergütungskomponente (LTI) vor. Die STI-Komponente (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 15%), (iv) dem Vermietungsstand der Wohneinheiten (Gewichtung 10%), (v) dem flächenbereinigten Wachstum (Gewichtung 15%) und (vi) 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 die STI-Zahlung auf 23% der Gesamtvergütung.

Die LTI-Komponente (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 Verwaltungsrat gesetzten Ziel und (ii) der Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft im Verhältnis zum EPRA GERMANY-Index, jeweils gemessen über den LTI-Zeitraum. LTI-Zahlungen erfolgen in Form von Aktien der Gesellschaft und sind auf eine Zielerreichung von insgesamt 120% begrenzt. Die LTI-Komponente 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 LTI-Komponente gilt beim Ende des Dienstvertrags als beglichen.

Die Dienstverträge („Dienstverträge“), einschließlich des Festgehalts, STI und LTI, sind bis zum 23. Juli 2019 und, im Fall des CFO, bis zum 30. Juni 2019 befristet. Diese können grundsätzlich von jeder der Parteien unter Einhaltung einer 6-monatigen Frist gekündigt werden. Wird der Dienstvertrag des CFO rechtsgültig (unter Einhaltung der 6-monatigen Kündigungsfrist) von der Gesellschaft aus anderen Gründen als einer wesentlichen Vertragsverletzung gekündigt, hat der CFO zum Ablauf der Kündigungsfrist aufgrund der vorzeitigen Kündigung Anrecht auf eine Abfindungszahlung. Diese Abfindung darf den Betrag der Vergütung, die die Gesellschaft dem CFO zwischen dem Ablauf der Kündigungsfrist und dem 30. Juni 2019 geschuldet hätte, nicht überschreiten („CFO-Vergütung bei vorzeitiger Beendigung“). Die CFO-Vergütung bei vorzeitiger Beendigung beinhaltet das Grundgehalt und die aufgrund

des Zielerreichungsgrads für den entsprechenden Zeitraum fälligen STI- und LTI-Zahlungen. Wird der Dienstvertrag eines Mitglieds des Senior Managements rechtsgültig vom Unternehmen aufgrund eines Kontrollwechsels 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 zwei Jahre des jeweiligen Dienstvertrags fällig und zahlbar wären, 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.

GESAMTVERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES SENIOR MANAGEMENT TEAMS IM SINNE DES DEUTSCHEN CORPORATE-GOVERNANCE-KODEX.

Im Berichtsjahr setzte sich die Gesamtvergütung an Mitglieder des Senior Management Teams wie folgt zusammen (IN EUR):

	Rabin Savion CEO	Florian Goldgruber CFO	Eyal Horn COO	Shlomo Zohar Stellvertretender Vorsitzender
2017				
Festgehalt	310.000	176.000	176.000	56.000
Nebenleistungen	21.167	25.553	13.991	959
Gesamt	331.167	201.553	189.991	56.959
STI	149.000	94.000	100.000	181.000
LTI	171.113	106.700	109.087	177.550
Gesamt	651.280	402.253	399.078	415.509
2016				
Festgehalt	310.000	88.000	176.000	56.000
Nebenleistungen	37.329	157	15.267	1.701
Gesamt	347.329	88.157	191.267	57.701
STI	131.249	35.235	88.087	159.437
LTI	197.738	53.350	125.062	177.550
Gesamt	676.316	176.742	404.416	394.688

Am 21. März 2016 unterzeichneten die Gesellschaft und ihr ehemaliger CFO Herr Zaltsman einen gegenseitigen Aufhebungsvertrag, der am 23. Juli 2016 in Kraft trat. Die gesamte Vergütung während des Jahres belief sich auf 1.325.727 EUR. Sie beinhaltet Festgehalt, STI, LTI und Abfindungszahlungen in Höhe von 611.666 EUR.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Rabin Savion

CHIEF FINANCIAL OFFICER



Florian Goldgruber

CHIEF OPERATING OFFICER



Eyal Horn

KONZERN-ABSCHLUSS



KAPITEL
03
Konzernabschluss



Bericht des Abschlussprüfers	92
------------------------------	----

KONZERNABSCHLUSS

Konzernbilanz	98
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	100
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	101
Konzernkapital- flussrechnung	102
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	104
Konzernanhang	107

KAPITEL
03
Konzernabschluss

An die Aktionäre der
ADO Properties S.A.
1B Heienhaff
L-1736 Senningerberg

BERICHT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Konzernabschluss der ADO Properties S.A. und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen der „Konzern“) einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Der Abschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Konzerngesamtergebnis-, Konzerneigenkapitalveränderungs- und Konzernkapitalflussrechnung für das am 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr und den Anhang zum Konzernabschluss, welcher eine Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden enthält.

Unserer Überzeugung nach vermittelt der beigefügte Konzernabschluss gemäß den International Financial Reporting Standards (IFRS) in der von der EU angenommenen Form ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Konzernfinanzlage zum 31. Dezember 2017 sowie der Ertragslage und der Cashflows des Konzerns für das abgelaufene Jahr.

Grundlage für unsere Beurteilung

Wir haben unsere Prüfung gemäß der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 über den Berufsstand des Wirtschaftsprüfers („Gesetz vom 23. Juli 2016“) und den Internationalen Abschlussprüfungsgrundsätzen („ISAs“) in der von der Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) für Luxemburg beschlossenen Form durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten gemäß der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 und den ISAs werden im Abschnitt „Verantwortung des Réviseur d'Entreprises agréé für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Berichts erläutert. Wir sind zudem im Einklang mit dem von Luxemburg übernommenen und durch die CSSF festgelegten Kodex der ethischen Grundsätze für den Berufsstand der Wirtschaftsprüfer (Code of Ethics for Professional Accountants, „IESBA Code“) des internationalen Rats für die Verabschiedung von Standards zur Berufsethik für Wirtschaftsprüfer (International Ethics Standards Board for Accountants, IESBA) und den ethischen Anforderungen, die für unsere Prüfung des Konzernabschlusses maßgeblich sind, von dem Konzern unabhängig und sind auch unseren sonstigen ethischen Pflichten im Rah-

men dieser ethischen Anforderungen nachgekommen. Wir sind der Auffassung, dass die erlangten Prüfungsnachweise als Basis für unseren Prüfungsbericht ausreichend und angemessen sind.

WICHTIGE FESTSTELLUNGEN (KEY AUDIT MATTERS)

Die wichtigen Feststellungen betreffen diejenigen Sachverhalte, die nach unserem fachmännischen Ermessen in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für die Berichtsperiode am bedeutsamsten waren. Mit diesen Sachverhalten haben wir uns im Rahmen der Prüfung des gesamten Konzernabschlusses und in unserer Beurteilung dessen befasst. Eine separate Beurteilung dieser Sachverhalte wird nicht erstellt.

Erfassung von Umsatzerlösen für Anlageimmobilien

(a) Warum wir diesen Sachverhalt zu den bedeutsamsten Sachverhalten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für die Berichtsperiode zählen:

Für die entsprechenden Offenlegungen wird auf Ziffer 17 im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen. Die Umsatzerlöse des Konzerns bestehen in erster Linie aus Mieterträgen. Wir haben die

Erfassung von Umsatzerlösen als wichtige Feststellung definiert, da die Umsatzerlöse eine maßgebliche Kennzahl sind, um die Geschäftsentwicklung des Konzerns zu beurteilen und ein Risiko existiert, dass Umsatzerlöse zu hoch angegeben werden können.

(b) Wie wir diesem Sachverhalt in unserer Prüfung Rechnung getragen haben

Unsere Verfahren zur Erfassung von Umsatzerlösen beinhalteten unter anderem:

- die Bewertung der Entwicklung und Umsetzung und der operativen Effektivität wesentlicher interner Kontrollen in Bezug auf die Erfassung von Umsatzerlösen für Anlageimmobilien;
- den Vergleich der Mieterträge mit den zugrundeliegenden Vermietungsinformationen, einschließlich einer stichprobenartigen Überprüfung der monatlichen Mieten und Mietzeiträume, wie in den unterschriebenen Mietverträgen angegeben, und der Beurteilung, ob die vertraglich fixierten Vermietungserlöse periodengerecht erfasst wurden;
- die Anwendung substantieller analytischer Verfahren für die Ermittlung von Mieterträgen, einschließlich der Aufstellung einer Prognose, die dann mit den tatsächlichen Mieterträgen, die im Konzernabschluss berichtet wurden, verglichen wurde.

Bewertung von Anlageimmobilien

(a) Warum wir diesen Sachverhalt zu den bedeutsamsten Sachverhalten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für die Berichtsperiode zählen:

Für die entsprechenden Offenlegungen wird auf Ziffer 5 im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen. Wir haben die Bewertung von Anlageimmobilien als wichtige Feststellung definiert, da sie ungefähr 93% der Bilanzsumme des Konzerns ausmachen und zur Bestimmung ihres beizulegenden Zeitwerts erhebliche Ermessensentscheidungen getroffen werden müssen.

Die Anlageimmobilien werden mit ihren beizulegenden Zeitwerten erfasst, die von unabhängigen, externen Gutachtern (nachstehend die „Gutachter“) ermittelt werden.

Der Bewertungsprozess erfordert wesentliche Ermessensentscheidungen zur Bestimmung der angemessenen Bewertungsmethode, die anzuwenden ist, und der zugrundeliegenden Annahmen, die zu berücksichtigen sind. Der Gutachter bezieht die besonderen Eigenschaften der Immobilie sowie diesbezügliche Angaben wie Mieterträge in die Berechnung des Wertes der Immobilie mit ein. Um zur endgültigen Bewertung der Immobilie zu gelangen, verwendet der Gutachter Annahmen bezüglich der geschätzten Marktmiete, dem Kapitalisierungszinssatz und dem Abzinsungssatz, welche von den aktuellen Marktbedingungen und vergleichbaren Transaktionen am Markt beeinflusst werden.

Die Bedeutung der getroffenen Schätzungen und Ermessensentscheidungen in Verbindung mit der Tatsache, dass ein geringer prozentualer Unterschied bei einzelnen Immobilienbewertungen insgesamt zu einer wesentlichen Fehlaussage in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzernbilanz führen kann, ist in der Prüfung besonders zu berücksichtigen.

(b) Wie wir diesem Sachverhalt in unserer Prüfung Rechnung getragen haben

Unsere Verfahren zur Bewertung von Anlageimmobilien beinhalteten unter anderem:

- eine Beurteilung der Qualifikationen und Kompetenzen der externen Gutachter sowie das Lesen der Auftragsbedingungen, die zwischen Gutachter und Konzern vereinbart wurden, um festzustellen, ob es Sachverhalte gab, die ihre Objektivität beeinträchtigt oder den Umfang ihrer Arbeit beschränkt haben könnten.
- eine Beurteilung der verwendeten Bewertungsmethoden durch unsere eigenen Bewertungsspezialisten und die Prüfung der Integrität von Inputfaktoren für die prognostizierten Cashflows, die in den Bewertungen verwendet wurden, einschließlich einer stichprobenhaften Überprüfung von Mietvereinbarungen und anderen Dokumenten.
- eine kritische Evaluierung der Kapitalisierungs- und Abzinsungssätze, die in der Bewertung verwendet wurden, durch unsere eigenen Bewertungsspezialisten auf der Grundlage eines Vergleichs mit historischen Sätzen und frei verfügbaren Industriedaten sowie der gleichzeitigen Berücksichtigung von Vergleichbarkeits- und Marktfaktoren. Lagen die Sätze außerhalb der erwarteten Bandbreite, haben wir weitere Verfahren angewandt, um die Auswirkungen zusätzlicher Faktoren zu verstehen und haben, falls erforderlich, diesbezüglich weitere Gespräche mit den Gutachtern geführt.
- eine Einschätzung der Angemessenheit der im Konzernabschluss verwendeten Beschreibungen, die den damit verbundenen Grad der Subjektivität und wesentliche Annahmen in den Schätzungen betreffen. Dies schließt die zu beschreibenden Unsicherheiten bezüglich der Beziehungen zwischen wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren und beizulegenden Zeitwerten mit ein.

WEITERE OFFENLEGUNGEN

Die weiteren Offenlegungen liegen in der Verantwortung des Verwaltungsrats und beinhalten Informationen aus dem Geschäftsbericht, einschließlich des Konzernlageberichts und der Erklärung zur Unternehmensführung, beziehen jedoch weder den Konzernabschluss noch unseren diesbezüglichen Bericht mit ein.

Die weiteren Offenlegungen sind in unserer Beurteilung des Konzernabschlusses nicht mit berücksichtigt und wir geben diesbezüglich keine Zusicherungen ab.

Unsere Verantwortung bei der Prüfung des Konzernabschlusses beinhaltet das Lesen der weiteren Offenlegungen und dabei die Prüfung, ob die weiteren Offenlegungen wesentliche Abweichungen vom Konzernabschluss oder von den während unserer Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitige wesentliche Fehlaussagen enthalten. Sollten wir basierend auf den von uns durchgeführten Prüfungshandlungen feststellen, dass die weiteren Offenlegungen wesentliche Fehler enthalten, sind wir verpflichtet darauf hinzuweisen. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

VERANTWORTUNG DES VERWALTUNGSRATS UND DER FÜR DIE ÜBERWACHUNG DES JAHRESABSCHLUSSES VERANTWORTLICHEN PERSONEN

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und die ordnungsgemäße Darstellung des Konzernabschlusses gemäß den 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.

Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fortführungsfähigkeit des Konzerns zu bewerten, gegebenenfalls Sachverhalte offenzulegen, die die Fortführungsfähigkeit des Konzerns betreffen, und sicherzustellen, dass die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dem Grundsatz der Unternehmensfortführung entsprechen, sofern der Verwaltungsrat nicht vorhat, den Konzern aufzulösen oder seinen Betrieb einzustellen, oder es keine realistische Alternative hierzu gibt.

VERANTWORTUNG DES RÉVISEUR D'ENTREPRISES AGRÉÉ FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

- Zweck unserer Prüfung ist es, mit angemessener Sicherheit beurteilen zu können, ob der Konzernabschluss insgesamt frei von wesentlichen Fehlaussagen aufgrund von Betrug oder Fehlern ist, und den Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé zu erstellen, der unseren Bestätigungsvermerk enthält. Unter „angemessene Sicherheit“ ist ein hohes Maß an Sicherheit zu verstehen, nicht aber die Garantie, dass eine Prüfung gemäß der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 und den ISAs in der vom CSSF für Luxemburg beschlossenen Form jede mögliche wesentliche Fehlaussage, falls eine solche vorhanden ist, aufdeckt. Fehlaussagen können aus Betrug oder Fehlern entstehen und werden als wesentlich betrachtet, wenn berechtigterweise erwartet werden kann, dass sie, einzeln oder zusammen, die wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern, die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffen werden, beeinflussen können.
- Im Rahmen einer Prüfung gemäß der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 und den ISAs in der vom CSSF für Luxemburg beschlossenen Form lassen wir während des gesamten Prüfungsprozesses fachmännisches Ermessen und eine professionelle Skepsis wal-

ten. Unsere Verantwortung als Réviseur d'Entreprises agréé beinhaltet zudem:

- Die Identifikation und Bewertung der Risiken einer wesentlichen Fehlaussage im Konzernabschluss aufgrund von Betrug oder Fehler, die Entwicklung von Prüfungsverfahren, die sich auf diese Risiken beziehen, und die Anwendung dieser sowie das Erlangen von Prüfungsnachweisen, die als Grundlage für unsere Beurteilung ausreichend und geeignet sind. Das Risiko, eine aus Betrug resultierende wesentliche Fehlaussage nicht aufzudecken, ist höher als das Risiko, eine aus Fehlern resultierende Fehlaussage nicht aufzudecken, da Betrug geheime Absprachen, Fälschungen, wissentliche Auslassungen, Falschdarstellungen beziehungsweise die Beeinflussung interner Kontrollen beinhalten kann.
- Ein Verständnis für die internen Kontrollen zu entwickeln, die für die Prüfung relevant sind, um Prüfungsverfahren zu entwickeln, die den Umständen angemessen sind, das aber nicht dem Zweck einer Beurteilung der Wirksamkeit interner Kontrollen des Konzerns dient.
- Die Bewertung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie der bilanziellen Schätzungen und damit verbundenen Offenlegungen durch den Verwaltungsrat.
- Das Treffen eines abschließenden Urteils im Hinblick darauf, ob die durch den Verwaltungsrat angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dem Grundsatz der Unternehmensfortführung entsprechen und, aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse, ob eine wesentliche Unsicherheit in Bezug auf Ereignisse oder Bedingungen besteht, die erhebliche Zweifel an der Fortführungsfähigkeit des Konzerns aufwerfen. Sollten wir zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, so

haben wir in unserem Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé auf die entsprechenden Offenlegungen im Konzernabschluss hinzuweisen, beziehungsweise, falls diese Offenlegungen unzureichend sind, unseren Bestätigungsvermerk entsprechend anzupassen. Unsere Schlussfolgerungen basieren auf den bis zur Erstellung unseres Berichts des Réviseur d'Entreprises agréé erlangten Prüfungsnachweisen. Zukünftige Ereignisse oder Bedingungen können jedoch dazu führen, dass die Fortführung des Konzerns nicht länger gegeben ist.

- Bewertung der Gesamtdarstellung, Gliederung und Inhalte des Konzernabschlusses, einschließlich der Offenlegungen, und Einschätzung, ob der Konzernabschluss die zugrundeliegenden Transaktionen und Ereignisse in einer angemessenen Art und Weise darstellt.
- Erlangen ausreichender und angemessener Prüfungsnachweise bezüglich der Finanzinformationen der Konzernunternehmen und Geschäftsaktivitäten innerhalb des Konzerns, um eine Beurteilung des Konzernabschlusses abgeben zu können. Wir sind für die Leitung, Aufsicht und Durchführung der Konzernabschlussprüfung verantwortlich. Wir sind allein für den Bestätigungsvermerk verantwortlich.

Unsere Kommunikation gegenüber den für die Überwachung des Konzernabschlusses verantwortlichen Personen betrifft unter anderem den geplanten Umfang und den zeitlichen Ablauf unserer Prüfung und bedeutsame Prüfungsergebnisse, einschließlich jeglicher bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir im Rahmen unserer Prüfung aufgedeckt haben.

Wir stellen zudem den für die Überwachung des Konzernabschlusses verantwortlichen Personen eine Erklärung zur Verfügung, dass wir die relevanten ethischen Anforderungen in Bezug auf Unab-

hängigkeit erfüllt haben, und kommunizieren ihnen gegenüber alle Beziehungen und anderen Sachverhalte, die einen berechtigten Grund zu der Annahme geben könnten, dass sie zu Lasten unserer Unabhängigkeit gehen, sowie die gegebenenfalls damit verbundenen Sicherheitsmaßnahmen.

Auf Grundlage der den für die Überwachung des Konzernabschlusses verantwortlichen Personen kommunizierten Sachverhalte legen wir jene Sachverhalte fest, die für die Prüfung des Konzernabschlusses für die aktuelle Berichtsperiode am bedeutsamsten waren. Dies sind die wichtigen Feststellungen (Key Audit Matters). Wir beschreiben diese Feststellungen in unserem Bericht, sofern eine Offenlegung dieser Sachverhalte nicht durch das Gesetz oder regulatorische Anforderungen ausgeschlossen ist.

BERICHT GEMÄSS ANDEREN GESETZLICHEN UND REGULATORISCHEN ANFORDERUNGEN

Wir wurden von der Hauptversammlung am 2. Mai 2017 als Réviseur d'Entreprises agréé bestellt, und unsere ununterbrochene Einsatzdauer, einschließlich vorheriger Verlängerungen und Neubestellungen, beläuft sich auf drei Jahre, von denen ADO Properties S.A. seit zwei Jahren ein Unternehmen öffentlichen Interesses ist.

Der Konzernlagebericht, der in der Verantwortung des Verwaltungsrats liegt, stimmt mit dem Konzernabschluss überein und wurde gemäß den geltenden gesetzlichen Anforderungen erstellt.

Die Erklärung zur Unternehmensführung wurde auf Seite 50 bis 55 beigefügt. Die gemäß Artikel 68ter Abs. 1 lit. c und d des Gesetzes vom 19. Dezember 2002 betreffend das Handels- und Gesellschaftsregister und die Rechnungslegung und Konzernab-

schlüsse von Unternehmen in seiner jeweils gültigen Fassung verlangten Informationen stimmen mit dem Konzernabschluss überein und wurden gemäß den geltenden gesetzlichen Anforderungen ermittelt.

Wir bestätigen, dass der Bestätigungsvermerk mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss übereinstimmt.

Wir bestätigen, dass wir keine Nichtprüfungsleistungen, wie in der EU-Verordnung Nr. 537/2014 für Wirtschaftsprüfer ausgeschlossen, geleistet und unsere Unabhängigkeit von dem Konzern während der Prüfung bewahrt haben.

SONSTIGES

Die Erklärung zur Unternehmensführung enthält gegebenenfalls die gemäß Artikel 68ter Abs. 1 lit. a, b, e, f und g des Gesetzes vom 19. Dezember 2002 betreffend das Handels- und Gesellschaftsregister und die Rechnungslegung und Jahresabschlüsse von Unternehmen in seiner jeweils gültigen Fassung verlangten Informationen.

Luxemburg, 19. März 2018

KPMG Luxembourg
Société coopérative
Cabinet de révision agréé

Stephen
Nye



KONZERNBILANZ

AKTIVA

In TEUR	Anhang Ziffer	Zum 31. Dezember	
		2017	2016
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Anlageimmobilien	5	3.271.298	2.278.935
Anzahlungen für Anlageimmobilien	28	34.425	11.805
Sachanlagen		2.783	2.148
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	23	5.359	3.760
		3.313.865	2.296.648
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	6	42.961	39.718
Anzahlungen bezüglich der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien		-	6.419
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	7	24.352	28.207
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8	10.324	6.604
Sonstige Forderungen	9	5.231	1.377
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10	121.530	183.421
		204.398	265.746
Bilanzsumme		3.518.263	2.562.394

EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN

In TEUR	Anhang Ziffer	Zum 31. Dezember	
		2017	2016
Eigenkapital			
Aktienkapital	12	55	55
Emissionsagio		498.607	499.520
Rücklagen		330.638	333.872
Gewinnrücklagen		966.090	628.498
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		1.795.390	1.461.945
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		36.103	24.559
Summe Eigenkapital		1.831.493	1.486.504
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	13	396.396	-
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	14	953.955	877.326
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	11	27.238	14.723*
Derivative Finanzinstrumente	23	2.878	3.926
Passive latente Steuern	16	183.443	117.673
		1.563.910	1.013.648
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	14	72.768	27.388
Sonstige Finanzverbindlichkeiten		867	414*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		13.642	8.957
Sonstige Verbindlichkeiten	15	35.476	25.224
Derivative Finanzinstrumente	23	107	259
		122.860	62.242
Summe Passiva		3.518.263	2.562.394

CHIEF EXECUTIVE
OFFICER


Rabin Savion

CHIEF FINANCIAL
OFFICER


Florian Goldgruber

Genehmigt am: 19. März 2018

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsinformationen – Siehe Anhang Ziffer 2G in Bezug auf die Grundlagen der Erstellung.

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In TEUR	Anhang Ziffer	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
		2017	2016	2015
Umsatzerlöse	17	128.852	109.775	75.753
Betriebskosten	18	(36.174)	(32.596)*	(19.186)*
Rohertrag		92.678	77.179	56.567
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	19	(12.762)	(13.245)*	(7.197)*
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	5	383.638	444.268	158.579
Sonstige Aufwendungen		-	-	(430)
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit		463.554	508.202	207.519
Finanzerträge		1.602	1.972	1.584
Finanzaufwendungen		(29.609)	(29.700)	(25.724)
Finanzergebnis	21	(28.007)	(27.728)	(24.140)
Ergebnis vor Steuern		435.547	480.474	183.379
Ertragsteueraufwand	16	(68.035)	(69.706)	(27.372)
Jahresüberschuss		367.512	410.768	156.007
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis		355.970	395.150	148.192
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Ergebnis		11.542	15.618	7.815
Jahresüberschuss		367.512	410.768	156.007
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	22	8,07	10,11	5,04

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsinformationen – Siehe Anhang Ziffer 2G in Bezug auf die Grundlagen der Erstellung.

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

KONZERNGESAMT- ERGEBNISRECHNUNG

In TEUR	Anhang Ziffer	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
		2017	2016	2015
Jahresüberschuss		367.512	410.768	156.007
Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgegliedert werden				
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen nach Steuern		-	5.275	-
Tatsächlicher Anteil von Cashflow-Hedges an der Veränderung der Zeitwerte	23	1.218	(512)	2.840
Darauf entfallende Steuern		60	53	(666)
Gesamtes sonstiges Ergebnis		1.278	4.816	2.174
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr		368.790	415.584	158.181
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Gesamtergebnis		357.246	399.938	150.359
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Gesamtergebnis		11.544	15.646	7.822
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr		368.790	415.584	158.181

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

KONZERNKAPITAL- FLUSSRECHNUNG

In TEUR	Anhang Ziffer	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
		2017	2016	2015
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit				
Jahresüberschuss		367.512	410.768	156.007
Abzüglich:				
Abschreibungen	19	452	356	256
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	5	(383.638)	(444.268)	(158.579)
Finanzergebnis	21	28.007	27.728	24.140
Ertragsteueraufwand	16	68.035	69.706	27.372
Anteilsbasierte Vergütung		564	859	349
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(4.727)	(2.883)	(5.878)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		(3.148)	1.116	(3.477)
Veränderung der sonstigen Forderungen		(3.742)	976	(1.563)
Veränderung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien		12.830	15.007	7.928
Veränderung der Anzahlungen bezüglich der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien		-	(6.419)	-
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.408	1.509	1.036
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		4.163	2.276	8.207
Gezahlte Ertragsteuern		(864)	(352)	(83)
Nettocashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		86.852	76.379	55.715
Cashflow aus der Investmenttätigkeit				
Erwerb von/Modernisierungsinvestitionen in Anlageimmobilien	5	(189.182)	(116.839)	(416.372)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien	28	(33.975)	(11.805)	(799)
Erwerb von Sachanlagen		(795)	(784)	(1.564)
Zinseinnahmen		3	29	35

In TEUR	Anhang Ziffer	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
		2017	2016	2015
Einzahlungen aus Veräußerung von Anlageimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		-	1.015	954
Erwerb von Tochtergesellschaften ohne deren Zahlungsmittel	3	(280.542)	(160.244)	(89.010)
Investments in Bankguthaben		-	-	(100.000)
Rückzahlung von Bankguthaben		-	65.000	35.000
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		9.453	(4.662)	(3.165)
Mittelabflüsse für die Investmenttätigkeit (netto)		(495.038)	(228.290)	(574.921)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit				
Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen, netto	13	396.185	-	-
Erhaltene langfristige Darlehen	14	114.606	182.721	338.248
Tilgung der langfristigen Darlehen	14	(113.163)	(158.300)	(42.535)
Erhaltene kurzfristige Darlehen		-	-	5.980
Tilgung der kurzfristigen Darlehen		(13.385)	(13.088)	(13.062)
Gezahlte Zinsen		(18.103)	(18.762)	(16.791)
Zahlungen aus der Begleichung von derivativen Finanzinstrumenten		-	(6.184)	-
Einzahlungen aus der Ausgabe von Aktienkapital		-	-	29
Ausgabe von Stammaktien (netto)		-	292.975	193.000
Ausgeschüttete Dividende	12	(19.845)	(13.475)	-
Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen		-	-	2.870
Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen (Begebung eines Schuldscheins)		-	-	111.250
Nettocashflow aus Finanzierungstätigkeit		346.295	265.887	578.989
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente im Berichtsjahr		(61.891)	113.976	59.783
Liquide Mittel am Anfang des Berichtsjahres		183.421	69.445	9.662
Liquide Mittel am Ende des Berichtsjahres		121.530	183.421	69.445

Der beigegefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

In TEUR	Aktien- kapital	Emissi- onsagio	Hed- ging- Rück- lagen	Kapital- rücklage aus Transak- tionen mit Mehrheitsak- tionär	Gewinn- rücklagen	Summe	Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter	Eigen- kapital
Stand zum 1. Jan. 2017	55	499.520	(2.312)	336.184	628.498	1.461.945	24.559	1.486.504
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr								
Jahresüberschuss	-	-	-	-	355.970	355.970	11.542	367.512
Sonstiges Gesamtergebnis im Berichtsjahr, nach Steuern	-	-	1.276	-	-	1.276	2	1.278
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr	-	-	1.276	-	355.970	357.246	11.544	368.790
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 11)	-	-	-	(4.520)	-	(4.520)	-	(4.520)
Ausgeschüttete Dividende (siehe Anhang Ziffer 12)	-	(913)	-	-	(18.932)	(19.845)	-	(19.845)
Anteilsbasierte Vergütung (siehe Anhang Ziffer 20)	-	-	-	10	554	564	-	564
Stand zum 31. Dez. 2017	55	498.607	(1.036)	331.674	966.090	1.795.390	36.103	1.831.493

Der beigegefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

In TEUR	Aktien- kapital	Emissi- onsagio	Hed- ging- Rück- lagen	Kapital- rücklage aus Transak- tionen mit Mehrheitsak- tionär	Gewinn- rücklagen	Summe	Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter	Eigen- kapital
Stand zum 1. Jan. 2016	-	206.600	(7.100)	339.277	246.739	785.516	8.913	794.429
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr								
Jahresüberschuss	-	-	-	-	395.150	395.150	15.618	410.768
Sonstiges Gesamtergebnis im Berichtsjahr, nach Steuern	-	-	4.788	-	-	4.788	28	4.816
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr	-	-	4.788	-	395.150	399.938	15.646	415.584
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Ausgabe von Stammaktien (netto)	55	292.920	-	-	-	292.975	-	292.975
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 11)	-	-	-	(3.146)	-	(3.146)	-	(3.146)
Ausgeschüttete Dividende	-	-	-	-	(13.475)	(13.475)	-	(13.475)
Anteilsbasierte Vergütung (siehe Anhang Ziffer 20)	-	-	-	53	84	137	-	137
Stand zum 31. Dez. 2016	55	499.520	(2.312)	336.184	628.498	1.461.945	24.559	1.486.504

Der beigegefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

In TEUR	Aktien- kapital	Emissi- onsagio	Hed- ging- Rück- lagen	Kapital- rücklage aus Transak- tionen mit Mehrheitsak- tionär	Gewinn- rücklagen	Summe	Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
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
Sonstige erfolgsneutrale Eigenka- pitalveränderung, 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 20)	-	-	-	128	221	349	-	349
Stand zum 31. Dez. 2015	-	206.600	(7.100)	339.277	246.739	785.516	8.913	794.429

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

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 Immobilienportfolio, das vorwiegend aus Wohnimmobilien besteht, und veräußert einzelne Einheiten als separate Wohnungen in Berlin, Deutschland.

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

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

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

Der Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 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 2017 endende Jahr wurde in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union (EU) übernommenen Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) erstellt. Der Konzernabschluss wurde vom Verwaltungsrat am 19. März 2018 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 ist grundsätzlich nach dem Anschaffungskostenprinzip erstellt; insbesondere Anlageimmobilien, sonstige finanzielle Vermögenswerte, sonstige Finanzverbindlichkeiten 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 Einheiten 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:

- **Ziffer 16 – Ungewisse Steuerposten (Beurteilungen)**

Der Grad an Sicherheit, mit dem die Steuerannahmen des Konzerns akzeptiert werden (ungewisse Steuerposten) und das damit verbundene Risiko von zusätzlichen Steuer- bzw. Zinsaufwendungen. Dies basiert auf der Auswertung einer Reihe von Faktoren, darunter Auslegungen der Steuergesetze und die Erfahrungswerte des Konzerns. Gegebenenfalls können neue Informationen dazu führen, dass der Konzern seine Beurteilungen anpasst, wodurch die Erfassung eines zusätzlichen Ertragsteueraufwands in der Berichtsperiode, in der eine solche Veränderung der Beurteilungen erfolgt, erfasst wird.

- **Ziffer 16 – (Schätzungen) bezüglich der Verwendung von Verlustvorträgen**

Aktive latente Steuern werden für vorgelegene Steuerverluste angesetzt, soweit wahrscheinlich ist, dass die Verlustvorträge mit zukünftigen steuerbaren Gewinnen verrechnet werden können. Diese Beurteilung basiert auf Schätzungen und Annahmen und kann außerdem auch eine Reihe von Beurteilungen bezüglich zukünftiger Vorkommnisse enthalten. Der Konzern kann neue Erkenntnisse gewinnen, nach denen eine Änderung der Schätzungen bezüglich der Verwendung von bestehenden Steueransprüchen erforderlich wird; solche Änderungen der aktiven latenten Steuern wirken sich auf den Steuerertrag bzw. die Steuer aufwendungen in der Periode aus, in der die Schätzungsänderung vorgenommen wird.

- **Ziffer 5 – (Schätzungen) bezüglich der Bewertung von Anlageimmobilien zum beizulegenden Zeitwert**

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien zum 31. Dezember 2017 wurde durch den Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderlichen und aner-

kannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Die Bewertung umfasst Annahmen in Bezug auf Mieten, Leerstand, Instandhaltungskosten und Abzinsungssatz. Bezüglich dieser Annahmen bestehen Unsicherheiten, die in der Zukunft zu positiven oder negativen Wertberichtigungen führen können, welche durch Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien Auswirkungen auf den Gewinn oder Verlust in der Berichtsperiode, in der diese Schätzungen vorgenommen werden, hätten.

- **Ziffer 23 – (Schätzungen) 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. Gegebenenfalls können neue Informationen dazu führen, dass der Konzern seine Schätzungen anpasst, was aufgrund der Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente Auswirkungen auf den Gewinn oder Verlust in der Berichtsperiode, in der diese Schätzungen vorgenommen werden, hätte.

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Die Abschlussaufstellung erfordert vom Konzern die Feststellung des 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:

- Ziffer 5. Anlageimmobilien
- Ziffer 23. Finanzinstrumente

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).

F. ÄNDERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

- Änderung des IAS 7, Kapitalflussrechnung

Die Veränderung des Standards besagt, dass ein Unternehmen Informationen offenzulegen hat, die die Nutzer des Abschlusses in die Lage versetzen, Veränderungen der Verbindlichkeiten als Ergebnis von Finanzierungstätigkeiten zu bewerten. Dies betrifft sowohl Veränderungen des Cashflows als auch nicht zahlungswirksame Veränderungen. Die folgenden Veränderungen

der Verbindlichkeiten als Ergebnis von Finanzierungstätigkeiten sind anzugeben: Veränderungen bei den Cashflows aus Finanzierungstätigkeit; Veränderungen als Ergebnis der Erlangung bzw. des Verlusts von Beherrschung über Tochter- oder andere Unternehmen; Auswirkungen von Wechselkursänderungen; Änderungen von beizulegenden Zeitwerten und sonstige Änderungen. Die neuen Offenlegungsanforderungen wurden in Anhang Ziffer 23 Finanzinstrumente mit aufgeführt.

G. UMGliederungen

Der Konzern hat in den Vergleichszahlen unwesentliche Umgliederungen vorgenommen, um die Klassifizierung in den Vergleichszahlen an die Klassifizierung in den Zahlen für das am 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr anzupassen.

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 195 Tochtergesellschaften (2016: 156) in diesem Konzernabschluss abgebildet. Beim Erwerb eines Unternehmens, das Immobilien hält („Immobilien-gesellschaft“), 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 Immobilien-gesellschaft um ein Unternehmen handelt, prüft der Konzern unter anderem die Art der in der Immobilien-gesellschaft 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 Immobilien-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 konzerninternen Transaktionen ergeben, werden eliminiert. Unrealisierte Verluste werden auf die gleiche Weise eliminiert wie unrealisierte Gewinne, jedoch nur soweit keine Anzeichen für Wertminderung erkennbar sind. 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 vom Konzern 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 ersten Quartal 2017 übernahm der Konzern im Rahmen von zwei separat ausgeführten Transaktionen jeweils 94% bzw. 94,9% der ausgegebenen Anteile von zwei deutschen Unternehmen, die jeweils ein Gebäude mit Eigentumswohnungen und eine Wohnimmobilie in Berlin halten. Die gesamte Gegenleistung belief sich auf 11,6 Millionen EUR (einschließlich ca. 2% Transaktionskosten). Die Gebäude bestehen aus 86 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 5.500 Quadratmeter. 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 Vermö-

genswerte und Verbindlichkeiten am Erwerbsdatum ohne Ansatz von Geschäfts- oder Firmenwerten und latenten Steuern wie folgt zugeordnet:

	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	349
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	32
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	80
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	6.696
Anlageimmobilien (*)	5.115
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(410)
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (**)	(267)
Gegenleistung insgesamt	11.595
Bereits in 2016 gezahlte Gegenleistung	(6.419)
Nach der Berichtsperiode zu zahlende Gegenleistung (***)	(41)
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	(349)
Nettocashflow aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	4.786

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

(**) Sonstige Finanzverbindlichkeiten beziehen sich auf eine Verkaufsoption, die auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter gewährt wurde (siehe Anhang Ziffer 11)

(***) Die zu zahlende Gegenleistung bezieht sich auf Transaktionskosten, die nach der Berichtsperiode in Rechnung gestellt werden

(2) Im zweiten Quartal 2017 übernahm der Konzern 94,9% der ausgegebenen Anteile eines deutschen Unternehmens, welches 10 Wohnimmobilien in Berlin hält. Die gesamte Gegenleistung belief sich auf 75,5 Millionen EUR (einschließlich ca. 3% Transaktionskosten). Die Gebäude bestehen aus 298 Wohneinheiten und 30 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 27.400 Quadratmeter. 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:

	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	40
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	562
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	105
Anlageimmobilien (*)	77.887
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(514)
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (**)	(2.557)
Gegenleistung insgesamt	75.523
Nach der Berichtsperiode zu zahlende Gegenleistung (***)	(229)
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	(40)
Nettocashflow aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	75.254

(*) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien zum Zeitpunkt der Übernahme belief sich auf 75.900 TEUR. Daher wurden die Anschaffungskosten von rund 2 Millionen EUR unter dem Posten Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts von Anlageimmobilien in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst

(**) Sonstige Finanzverbindlichkeiten beziehen sich auf eine Verkaufsoption, die auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter gewährt wurde (siehe Anhang Ziffer 11)

(***) Die zu zahlende Gegenleistung bezieht sich auf Transaktionskosten, die nach der Berichtsperiode in Rechnung gestellt werden

(3) Im dritten Quartal 2017 übernahm der Konzern im Rahmen von sechs separat ausgeführten Transaktionen jeweils 94% bis 94,9% der ausgegebenen Anteile von 15 deutschen Unternehmen, die 20 Wohnimmobilien und eine Gewerbeimmobilie in Berlin halten. Die gesamte Gegenleistung belief sich auf 86,8 Millionen EUR (einschließlich ca. 3,3% Transaktionskosten). Die Gebäude bestehen aus 524 Wohneinheiten und 63 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 44.400 Quadratmeter. 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:

	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	644
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	88
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	278
Sachanlagen	292
Anzahlungen für Anlageimmobilien	450
Anlageimmobilien (*)	115.028
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(1.400)
Bankdarlehen (**)	(25.594)
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (***)	(2.924)
Gegenleistung insgesamt	86.862
Nach der Berichtsperiode zu zahlende Gegenleistung (***)	(677)
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	(644)
Nettocashflow aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	85.541

(*) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien belief sich zum Zeitpunkt der Übernahme auf 111.150 TEUR. Daher wurden die Anschaffungskosten von rund 3,8 Millionen EUR unter dem Posten Veränderungen der Zeitwerte der Anlageimmobilien in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst

(**) Die Bankdarlehen sind im Laufe der Berichtsperiode zurückgezahlt worden. In diesem Zusammenhang wurde ein Betrag in Höhe von 2,5 Millionen EUR als einmalige Refinanzierungskosten in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst

(***) Sonstige Finanzverbindlichkeiten beziehen sich auf eine Verkaufsoption, die auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter gewährt wurde (siehe Anhang Ziffer 11)

(****) Die zu zahlende Gegenleistung bezieht sich auf Transaktionskosten, die nach der Berichtsperiode in Rechnung gestellt werden

(4) Im vierten Quartal 2017 übernahm der Konzern im Rahmen von zwei separat ausgeführten Transaktionen jeweils 94,9% der ausgegebenen Anteile von 18 deutschen Unternehmen, die 21 Wohnimmobilien und ein Gebäude mit Eigentumswohnungen in Berlin halten. Die gesamte Gegenleistung belief sich auf 116,1 Millionen EUR (einschließlich ca. 3,6% Transaktionskosten). Die Gebäude bestehen aus 1.325 Wohneinheiten und 62 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 102.000 Quadratmeter. 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:

	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	612
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	189
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	221
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	5.647
Anlageimmobilien (*)	213.509
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(1.229)
Bankdarlehen	(100.115)
Derivative Finanzinstrumente	(18)
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (**)	(2.722)
Gegenleistung insgesamt	116.094
Nach der Berichtsperiode zu zahlende Gegenleistung (***)	(521)
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	(612)
Nettocashflow aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	114.961

(*) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien belief sich zum Zeitpunkt der Übernahme auf 205.840 TEUR. Daher wurden die Anschaffungskosten von rund 7,7 Millionen EUR unter dem Posten Veränderungen der Zeitwerte der Anlageimmobilien in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst

(**) Sonstige Finanzverbindlichkeiten beziehen sich auf eine Verkaufsoption, die auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter gewährt wurde (siehe Anhang Ziffer 11)

(***) Die zu zahlende Gegenleistung bezieht sich auf Transaktionskosten, die nach der Berichtsperiode in Rechnung gestellt werden

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. Unter bestimmten Umständen beschließt der Konzern die Nutzung von vermietetem Wohnbestand, der als Anlageimmobilie klassifiziert ist, zu ändern und diesen in die zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien umzugliedern. Diese Gebäude werden dann umgebaut. Sobald der Umbau abgeschlossen ist, die erforderlichen Genehmigungen eingeholt wurden und die Vermarktung der Wohnungen beginnt, werden die erwähnten Gebäude vom Posten Anlageimmobilien in die zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien umgegliedert. Die Kosten der zu

Handelszwecken gehaltenen Immobilien werden mithilfe des beizulegenden Zeitwerts zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung ermittelt. Der Konzern erfasst Anzahlungen für Anlageimmobilien als langfristige Vermögenswerte und weist diese nicht als Teil der Anlageimmobilien aus. In den Folgeperioden nach Abschluss der Transaktionen werden die Anzahlungen wieder in die Anlageimmobilien umgegliedert.

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 aus Bankguthaben, die der Konzern zur Sicherung von Bankfazilitäten verpfändet hat, aus Kautionen von Mietern und aus beschränkt verfügbaren Einnahmen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen. Der Konzern kann über diese Guthaben im Rahmen seiner Geschäftstätigkeiten nicht frei verfügen.

D. ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Bankguthaben und

kurzfristige Anlagen mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten.

E. FINANZINSTRUMENTE

(1) Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte

Bei den nicht derivativen finanziellen Vermögenswerten des Konzerns handelt es sich um Darlehen und Forderungen. Der Konzern erfasst Darlehen und Forderungen 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 hat und beabsichtigt, den Ausgleich auf Nettobasis durchzuführen oder mit Verwertung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen. 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 sowie eingeschränkt verfügbare Bankguthaben.

(2) Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten

Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten umfassen Anleihen, Darlehen und Ausleihungen von Kreditinstituten und anderen Gläubigern, 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 erstmaligem 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 Bar-

wert 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 abgezinnten 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 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 Finanzverbindlichkeiten.

F. WERTMINDERUNG

Nicht-finanzielle Vermögenswerte

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

Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte

Ein finanzieller Vermögenswert, der nicht erfolgswirksam zu seinem beizulegenden Zeitwert ausgewiesen wird, wird auf Wertminderung geprüft, falls es objektive Nachweise dafür gibt, dass nach der erstmaligen Erfassung des Vermögenswerts ein wertminderndes Ereignis stattgefunden hat und dass das wertmindernde Ereignis einen negativen Effekt auf den geschätzten zukünftigen Cashflow dieses Vermögenswerts hat, der zudem zuverlässig abgeschätzt werden kann. Der Konzern prüft finanzielle Vermögenswerte sowohl einzeln als auch insgesamt auf Anzeichen einer Wertminderung. Einzelne wesentliche finanzielle Vermögenswerte werden auf Wertminderungen untersucht. Alle wesentlichen finanziellen Vermögenswerte, bei denen die Einzelprüfung keine Wertminderung ergeben hat, werden daraufhin insgesamt auf Wertminderungen untersucht, die eventuell stattgefunden haben, aber nicht identifiziert wurden. Ein finanzieller Vermögenswert wird als wertgemindert erachtet, wenn objektive Hinweise vorliegen, dass ein oder mehrere Ereignisse negative Auswirkungen auf die zukünftigen Cashflows dieses Vermögenswerts haben. 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. Eine Wertminderung wird zurückgebucht,

sofern die Wertaufholung objektiv mit einem Ereignis in Verbindung gebracht werden kann, das nach der Erfassung der Wertminderung eingetreten ist (etwa eine Rückzahlung durch einen Schuldner). Für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, wird die Wertaufholung erfolgswirksam erfasst.

G. 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 Transaktionen 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.

H. 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.

I. 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 Transaktionen mit Mehrheitsaktionär verbucht. Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen, in denen die Gesellschaft Eigenkapitalinstrumente gewährt, werden unter dem Posten Gewinnrücklagen erfasst.

J. 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 Gesamtmietträge 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 Dritten, werden in der Berichtsperiode, in der die Dienstleistungen erbracht werden, und zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder ausstehenden Gegenleistung für die im normalen Geschäftsgang erbrachten Dienstleistungen bewertet.

K. 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 erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, Wertminderungsverluste auf finanzielle Vermögenswerte, Verluste aus Refinanzierungen 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.

L. 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, und
- 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.

M. 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 verwässernden Effekte der Stammaktien bereinigt wird; dazu gehören auch an Mitarbeiter ausgegebene Aktienoptionen.

N. NEUE GRUNDSÄTZE UND INTERPRETATIONEN, DIE NOCH NICHT ÜBERNOMMEN WURDEN

- IFRS 15, Umsätze aus Verträgen mit Kunden**
IFRS 15 ersetzt die aktuelle Leitlinie in Bezug auf die Erfassung von Umsatzerlösen und bietet ein umfassendes Rahmenwerk zur Feststellung, ob, zu welchem Zeitpunkt und in welcher Höhe Umsatzerlöse zu erfassen sind.
IFRS 15 ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.
Der Konzern hat die Auswirkungen der Anwendung von IFRS 15 geprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass die Anwendung von IFRS 15 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss haben wird.
- IFRS 9 (2014) Finanzinstrumente**
IFRS 9 (2014) ersetzt die bisherigen Bilanzierungsvorschriften unter IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung. IFRS 9 (2014) enthält überarbeitete Regelungen zur Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten, ein neues Wertminderungsmodell der erwarteten Verluste, das für die meisten finanziellen Vermögenswerte gilt (Fremd- und Eigenkapitalinstrumente), sowie neue Vorschriften und Anforderungen für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften. IFRS 9 (2014) ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Der Konzern hat die Auswirkungen der Anwendung des Standards geprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass IFRS 9 (2014) keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss haben wird.

- IFRS 16, Leasingverhältnisse**
IFRS 16 ersetzt IAS 17 Leasingverhältnisse und die dazugehörigen Interpretationen. Für den Leasingnehmer sieht der Standard ein einziges Bilanzierungsmodell für alle Leasingverhältnisse vor, nach dem der Leasingnehmer Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen hat. IFRS 16 ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist grundsätzlich möglich, falls auch IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden vorzeitig angewendet wird. Der Konzern hat begonnen, die Auswirkungen der Anwendung des Standards zu prüfen, und ist zu dem Schluss gekommen, dass IFRS 16 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss haben wird.
- Änderung an IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Übertragung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**
Die Änderung stellt klar, dass ein Unternehmen eine Immobilie dann und nur dann in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen kann, wenn es Belege für eine Nutzungsänderung gibt. Die Nutzungsänderung besteht darin, dass die Immobilie die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllt oder nicht mehr erfüllt. Die Änderung stellt klar, dass eine Änderung der Absichten der Unternehmensleitung in Bezug auf die Nutzung der Immobilie für sich genommen kein Beleg für eine Nutzungsänderung ist. Die Änderung legt auch fest, dass die Liste von Belegen für eine Nutzungsänderung in Paragraph 57 von IAS 40 eine nicht abschließende Liste von Beispielen ist. Die Änderung ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Der Konzern hat die Auswirkungen der Änderungen an IAS 40 bei Anwendung geprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass sie keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss haben werden.

Ziffer 5 – Anlageimmobilien

A. ÜBERLEITUNG DES BUCHWERTS

TEUR	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Stand zum 1. Jan.	2.278.935	1.456.804
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften (siehe Anhang Ziffer 3B)	411.539	272.132
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten (siehe Anhang Ziffer 5A (1))	169.895	98.285
Modernisierungsinvestitionen	31.021	25.351
Abgänge	-	(1.015)
Umgliederung von Anlageimmobilien in zu Handelszwecken gehaltene Immobilien (siehe Anhang Ziffer 5A (2))	(3.730)	(16.890)
Wertberichtigungen	383.638	444.268
Stand zum 31. Dez.	3.271.298	2.278.935

Zum 31. Dezember 2017 wies die Schlussbilanz der Anlageimmobilien 20.421 (2016: 17.701) Wohneinheiten mit einer vermietbaren Gesamtwohnfläche von 1.343.786 Quadratmetern (2016: 1.153.840 m²), 1.309 (2016: 999) Gewerbeeinheiten (Einzelhandel, Büros und andere Gewerbeflächen) mit einer vermietbaren Gesamtgewerbefläche von 149.748 Quadratmetern (2016: 107.816 m²) und 5.464 (2016: 3.839) Parkplätze und Lagerflächen, Flächen für Antennen usw. auf; diese befinden sich alle in Berlin. 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 zwei wesentlichen Faktoren sind: Die aktuelle Miete liegt unter dem Mietspiegel für die Gegend, in der die Wohnung liegt, die Miete wurde über einen Zeitraum von fünfzehn Monaten nicht erhöht und in den letzten drei Jahren gab es keine Mieterhöhung von mehr als 20% (Obergrenze); in Gegenden, wo es kein angemessenes Angebot an Mietwohnungen gibt und diese Gegenden durch eine Rechtsverordnung festgelegt wurden, wie etwa in Berlin, beträgt die Obergrenze 15%. Darüber hinaus hat der Bundestag im Juni 2015 ein Gesetz zur Mietpreisbremse verabschiedet, welches verhindern soll, dass Vermieter in Gegenden mit angespannten Wohnungsmärkten 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 Mietpreisbremse für den Vermieter, sodass dieser die Einheit ohne Einschränkungen durch das Gesetz zum Marktpreis vermieten darf. Einige der Wohnimmobilien verfügen im Erdgeschoss über Gewerbeeinheiten. Verlängerungen der Mietverträge können mit den jeweiligen Mietern verhandelt werden. Mieter müssen bei Abschluss eines Mietvertrags grundsätzlich eine Mietkaution in Höhe von 3 Monatsmieten hinterlegen. Zum 31. Dezember 2017 unterlagen ca. 10,6% der Anlageimmobilien Mietbegrenzungen („Kostenmiete“), wovon 19% seit dem 1. Januar 2018 von diesen Begrenzungen befreit sind (basierend auf der Anzahl der Einheiten).

(1) Innerhalb der Berichtsperiode übernahm der Konzern Vermögenswerte, die insgesamt 816 Wohneinheiten und 145 Gewerbeeinheiten in Berlin umfassen.

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

B. BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

(1) Bemessungshierarchie

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien wurde durch den Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Grundsätzlich werden die Anlageimmobilien gemäß der innerhalb des Konzerns geltenden Zeitwertbe-

rechnungsmethoden jedes Jahr zum 30. Juni und 31. Dezember detailliert bewertet. Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wurde aufgrund der für die angewandte Bewertungsmethode vorwiegend verwendeten nicht beobachtbaren Inputfaktoren für alle Anlageimmobilien in Stufe 3 der Bemessungshierarchie eingeordnet.

(2) Bewertungstechniken und wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren

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

31. Dezember 2017	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960-1990)	Innenstadtring	Innenstadtring (1960-1990)	Gesamt
Zeitwert (in TEUR)	1.249.758	408.910	432.550	240.300	939.780	3.271.298
Wert/m ² (EUR)	2.669	2.355	2.171	2.378	1.699	2.187
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete (EUR/m ²)	6,92	6,64	6,85	7,09	5,72	6,42
CBRE Marktmiete (EUR/m ²)	8,81	8,54	7,52	8,40	6,61	7,71
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²)	11,18	9,83	9,95	8,58	6,82	9,04
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	31,18	29,42	26,07	27,33	24,71	27,87
Multiplikator (CBRE Marktmiete)	24,57	22,98	23,25	22,85	20,99	22,95
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	19,36	19,98	17,56	22,36	20,34	19,57
Abzinsungssatz (%)	4,81%	4,97%	4,86%	5,00%	5,20%	4,96%
Kapitalisierungszinssatz (%)	2,86%	3,02%	3,00%	3,02%	3,26%	3,02%

31. Dezember 2016	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960-1990)	Innenstadtring	Innenstadtring (1960-1990)	Gesamt
Zeitwert (in TEUR)	875.895	266.440	338.980	147.490	650.130	2.278.935
Wert/m ² (EUR)	2.253	2.023	1.810	2.127	1.377	1.824
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete (EUR/m ²)	6,52	6,35	6,56	6,72	5,45	6,09
CBRE Marktmiete (EUR/m ²)	7,80	7,64	6,99	7,76	6,13	6,98
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²)	11,04	9,65	8,92	7,97	6,35	7,91
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	27,45	26,04	22,82	24,77	21,20	24,34
Multiplikator (CBRE Marktmiete)	23,12	22,00	20,88	21,84	18,35	21,02
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	16,34	17,43	16,37	21,01	17,73	18,55
Abzinsungssatz (%)	4,48%	4,63%	4,69%	4,77%	5,16%	4,74%
Kapitalisierungszinssatz (%)	3,02%	3,17%	3,29%	3,29%	3,68%	3,28%

(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.

31. Dezember 2017 Bewertungsparameter	Veränderung in	
	Parameter	Wertänderung
	TEUR	%
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²)	+10%	316.999 (9,5%)
Leerstandsquote (%)	+1%	(38.261) (1,2%)
Abzinsungs- und Kapitalisierungszinssatz (%)	25bp	(261.270) (7,9%)

31. Dezember 2016 Bewertungsparameter	Veränderung in		Wertänderung
	Parameter	TEUR	%
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²)	+10%	245.038	10,5%
Leerstandsquote (%)	+1%	(27.821)	(1,2%)
Abzinsungs- und Kapitalisierungszinssatz (%)	25bp	(169.770)	(7,3%)

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

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

TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
Mieterträge aus Anlageimmobilien	103.300	84.673	61.732
Direkte Betriebskosten aus Anlageimmobilien, die in der Berichtsperiode Mieterträge generiert haben	(15.551)	(11.790)*	(7.014)*
Total	87.749	72.883	54.718

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsinformationen – Siehe Anhang Ziffer 2G in Bezug auf die Grundlagen der Erstellung

Ziffer 6 – Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien

Der Konzern veräußerte während der Berichtsperiode 84 Eigentumswohnungen für insgesamt 19.671 TEUR (2016: 109 Einheiten für 19.965 TEUR).

Der Konzern erwarb während der Berichtsperiode zwei Gebäude mit 70 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in Berlin für einen Gesamtpreis von 12,3 Millionen EUR. Wir verweisen auf Anhang Ziffer 3B für weitere Informationen zu den in der Berichtsperiode neu erworbenen zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien.

Während der Berichtsperiode gliederte der Konzern ein Gebäude aus dem Posten Anlageimmobilien in den Posten zu Handelszwecken gehaltene Immobilien um. Dieses hatte zum Umgliederungszeitpunkt einen beizulegenden Zeitwert von 3.730 TEUR (siehe Anhang Ziffer 5A(2)).

Ziffer 7 – Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben

Zum 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016 waren die kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben in Euro denominated und nicht verzinst.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2017 beinhaltet von Mietern erhaltene verpfändete Bankguthaben in Höhe von 21.503 TEUR (31. Dezember 2016: 16.188 TEUR), 2.310 TEUR, die als Sicherheiten für Kreditlinien verpfändet sind (31. Dezember 2016: 10.123 TEUR), und eingeschränkt verfügbare Erlöse in Höhe von 539 TEUR aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen (31. Dezember 2016: 1.896 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:

TEUR	31. Dezember					
	Brutto	2017 Wert- minde- rung	Gesamt	Brutto	2016 Wert- minde- rung	Gesamt
Nicht überfällig	5.138	-	5.138	3.787	-	3.787
0–30 Tage überfällig	1.206	(128)	1.078	1.091	(235)	856
31–180 Tage überfällig	3.718	(908)	2.810	2.649	(899)	1.750
180 Tage bis 1 Jahr überfällig	1.905	(1.211)	694	1.470	(1.298)	172
Mehr als 1 Jahr überfällig	4.672	(4.068)	604	2.627	(2.588)	39
Gesamt	16.639	(6.315)	10.324	11.624	(5.020)	6.604

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:

TEUR	2017	2016
Stand zum 1. Jan.	(5.020)	(3.049)
Zugänge	(2.928)	(2.383)
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften	(239)	(404)
Wertaufholungen	1.204	585
Abschreibung uneinbringlicher Forderungen	668	231
Stand zum 31. Dez.	(6.315)	(5.020)

Ziffer 9 – Sonstige Forderungen

TEUR	31. Dezember	
	2017	2016
Anzahlungen an Lieferanten	745	159
Im Voraus bezahlte Aufwendungen	260	303
Umsatzsteuer	638	545
Sonstige (*)	3.588	370
Gesamt	5.231	1.377

(*) Unter der Position Sonstige wurden im Wesentlichen Forderungen gegenüber dem vorherigen Eigentümer von im Jahr 2017 erworbenen Unternehmen in Höhe von 3,4 Millionen EUR aufgrund von Anpassungen des Kaufpreises erfasst. Der ausstehende Saldo wurde nach dem Ende der Berichtsperiode beglichen

Ziffer 10 – Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016 beinhalten den Kassenbestand und in Euro denominateden Sichteinlagen, die keinerlei Einschränkungen unterliegen.

Ziffer 11 – Sonstige Finanzverbindlichkeiten

In Verbindung mit den Kaufverträgen über 94,0%–94,9% der Anteile an deutschen Immobilienholdings traf die Gesellschaft eine Vereinbarung mit der ADO Group über den Erwerb der verbleibenden 5,1%–6,0% an diesen deutschen Immobilienholdings. Im Zuge der Vereinbarung wurde beschlossen, dass die ADO Group nach Ablauf eines Zeitraums von zehn Jahren nach Abschluss der Transaktion das Recht hat, ihre Beteiligung an die Gesellschaft für die folgende Gegenleistung zu verkaufen (je nachdem welcher Wert höher ist): (i) beizulegender Zeitwert der Anteile; oder (ii) der von der ADO Group für den Erwerb der Beteiligung gezahlte Kaufpreis abzüglich der von den Holdinggesellschaften innerhalb des 10-Jahres-Zeitraums an die ADO Group ausgeschütteten Dividenden. Aufgrund von Gewinnabführungsverträgen hat die ADO Group Anspruch auf eine jährliche Ausgleichszahlung für ihre Beteiligung an den deutschen Immobilienholdings. Die Gesellschaft hat die oben genannte Verkaufsoption und die Ausgleichszahlung als finanzielle Verbindlichkeit erfasst, deren beizulegender Zeitwert zu jedem Bilanzstichtag ermittelt wird; die Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte werden hingegen im Eigenkapital erfasst. Die Konzernbilanz enthält in Bezug auf die Verkaufsoption und die Ausgleichszahlung die folgenden Salden:

TEUR	31. Dezember	
	2017	2016
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Ausgleichszahlung	867	414 (*)
Langfristige Verbindlichkeiten		
Ausgleichszahlung	772	619 (*)
Verkaufsoption	26.466	14.104 (*)
Gesamt	28.105	15.137

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsinformationen – Siehe Anhang Ziffer 2G in Bezug auf die Grundlagen der Erstellung

Ziffer 12 – Eigenkapital

A. AKTIENKAPITAL UND EMISSIONSAGIO

in tausend Aktien	Stammaktien	
	2017	2016
zum 1. Januar ausstehend	44.100	35.000
Gegen Barzahlung ausgegeben	-	9.100
zum 31. Dezember ausstehend	44.100	44.100

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.

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

B. HEDGING-RÜCKLAGEN

Der wirksame Teil der kumulierten Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Cash-flow-Hedging-Instrumenten, abzüglich der darauf entfallenden latenten Steuern, wird in den Hedging-Rücklagen erfasst.

C. KAPITALRÜCKLAGE AUS TRANSAKTIONEN MIT MEHRHEITSAKTIONÄR

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

aktionär basiert in erster Linie auf der anteilsbasierten Vergütung mit Ansprüchen auf Aktien der ADO Group (siehe Anhang Ziffer 20) und einer Veränderung der Verkaufsoption der ADO Group (siehe Anhang Ziffer 11).

Ziffer 13 – Anleihen

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

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

Zum 31. Dezember 2017 kommt die Gesellschaft allen Verpflichtungen aus den Covenants in vollem Umfang nach.

Note 14 – Sonstige Darlehen und Ausleihungen

TEUR	31. Dezember 2017		31. Dezember 2016	
	Langfristig	Kurzfristig	Langfristig	Kurzfristig
Darlehen von Kreditinstituten	932.345	72.768	856.662	27.388
Darlehen von sonstigen Gläubigern	21.610	-	20.664	-
Gesamt	953.955	72.768	877.326	27.388

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 und höher bewertet sind als die entsprechenden Darlehen auf Basis der Vermögenswerte. Der Posten Darlehen von sonstigen Gläubigern bezieht sich auf ein Darlehen der Harel Insurance Company Ltd. zur Finanzierung ihres Anteils an einer gemeinsamen Transaktion mit der Gesellschaft.

C. Die Zinssätze der variabel verzinslichen Darlehen werden quartalsweise angepasst. Zum 31. Dezember 2017 belief sich der durchschnittliche Effektivzins der sonstigen Darlehen und Ausleihungen unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix auf 1,9% pro Jahr (zum 31. Dezember 2016: 2,1%). Die durchschnittliche Laufzeit der Sonstigen Darlehen und Ausleihungen ist 5 Jahre (zum 31. Dezember 2016: 5,3 Jahre).

D. Im Zuge der Neuakquisitionen wurden Bankdarlehen in Höhe von 125,7 Millionen EUR mit übernommen. Diese wurden teilweise, in Höhe von 25,6 Millionen EUR, bereits in der Berichtsperiode zurückgezahlt (siehe Anhang Ziffer 3B(3)). Zum 31. Dezember 2017 belief sich der durchschnittliche Effektivzins der verbleibenden Bankdarlehen unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix auf 1,7% pro Jahr und ihre durchschnittliche Laufzeit auf 8,24 Jahre.

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

F. Am 13. September 2017 erhielt der Konzern ein Bankdarlehen von 17,5 Millionen EUR und am 7. November 2017 einen zusätzlichen Betrag von 7,8 Millionen EUR zur Finanzierung bestehender Vermögenswerte. Der Festzins für das neue Darlehen beläuft sich auf 1,49% pro Jahr für eine Laufzeit von 7 Jahren. Als Bestandteil derselben Vereinbarung soll im ersten Quartal 2018 ein weiterer Betrag in Höhe von 7,7 Millionen EUR abgerufen werden.

G. Zum Ende Dezember 2017 ist der Konzern seinen Verpflichtungen aus den bestehenden Darlehensverträgen gegenüber den finanzierenden Banken (einschließlich Covenants) in vollem Umfang nachgekommen.

Ziffer 15 – Sonstige Verbindlichkeiten

TEUR	31. Dezember	
	2017	2016
Angefallene Aufwendungen	2.799	2.755
Angefallene Zinsverbindlichkeiten	3.488	835
Mieterkautionen	21.513	16.188
Muttergesellschaft (ADO Group) (siehe Anhang Ziffer 26)	42	16
Erhaltene Anzahlungen	1.896	1.429
Körperschaftsteuer	2.197	930
Umsatzsteuer	2.171	1.934
Sonstige	1.370	1.137
Gesamt	35.476	25.224

Ziffer 16 – Steuern

A. DIE MASSGEBLICHEN STEUERGESetze, DENEN DIE KONZERNGESELLSCHAFTEN IN IHREN JEWEILIGEN SITZLÄNDERN 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 0,2% und 3,4% auf den gesondert festgestellten Wert der Immobilie (abhängig vom Mietwert und dem Alter der Immobilie, 2,8% für Berlin). 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; 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 Millionen EUR pro Jahr nur, soweit die gesamten Nettozinsaufwendungen 30% des EBITDA nicht überschreiten, es sei denn, die gesamten Nettozinsaufwendungen liegen unter 3 Millionen EUR pro Jahr oder erfüllen andere Ausnahmekriterien.

Nicht abzugsfähige Nettozinsaufwendungen dürfen vorgetragen werden.

- Kumulierte Steuerverluste dürfen ohne zeitliche Befristung vorgetragen werden und können von zukünftigen Gewinnen und Kapitalerträgen abgezogen werden, sofern sie eine Summe von 1 Millionen EUR nicht überschreiten. Verlustvorträge, die eine Summe von 1 Millionen EUR überschreiten, dürfen nur zu 60% von Gewinnen/Kapitalerträgen abgezogen werden, die eine Summe von 1 Millionen 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 2017 und 31. Dezember 2016 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 2017 endende Steuerjahr für eine Gesellschaft mit Sitz in der Stadt Luxemburg 27,08%.
- 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 Quellensteuersys-

tem 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, aber grundsätzlich können im Ausland gezahlte Steuern als Gutschrift auf die zugrunde liegenden Körperschaft- und Abzugssteuern geltend gemacht werden.
- In Irland unterliegen die aus Irland stammenden Zinsen und Patentlizenzeinnahmen 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.

B. ERTRAGSTEUERN:

TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
Laufendes Jahr	(2.026)	(1.288)	(217)
Anpassungen für Vorjahre	(179)	(195)	(54)
Latenter Steueraufwand	(65.830)	(68.223)	(27.101)
Gesamt	(68.035)	(69.706)	(27.372)

C. ÜBERLEITUNG VOM GESETZLICHEN ZUM EFFEKTIVEN STEUERSATZ:

TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
Gesetzlicher Ertragsteuersatz	27,08%	29,22%	29,22%
Ergebnis vor Steuern	435.547	480.474	183.379
Steuern gemäß inländischem Steuersatz der Gesellschaft	117.946	140.395	53.583
Nicht abzugsfähiger Aufwand	152	155	55
Nutzung von Steuerverlusten aus Vorjahren, für die keine latenten Steuern erfasst wurden	(1.413)	(3.874)	(247)
Auswirkung von Steuersätzen in anderen Gerichtsbarkeiten	(49.033)	(65.235)	(25.128)
Für Steuerverluste nicht aktivierte aktive latente Steuern und andere Periodenabweichungen	7.296	2.765	1.704
Effekt aus konzerninternen Transaktionen	(7.092)	(4.686)	(2.595)
Anpassungen für Vorjahre	179	195	54
Sonstige Unterschiede (netto)	-	(9)	(54)
Ertragsteueraufwand	68.035	69.706	27.372

D. ERFASSTE AKTIVE UND PASSIVE LATENTE STEUERN

Die erfassten latenten Steuern beziehen sich auf folgende Positionen:

TEUR	31. Dezember	
	2017	2016
Aktiva		
Derivative Finanzinstrumente	216	156
Vorgetragene Steuerverluste	13.377	8.755
	13.593	8.911
Verbindlichkeiten		
Anlageimmobilien	(194.286)	(125.273)
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	(2.750)	(1.311)
	(197.036)	(126.584)
Nettosteuerverbindlichkeiten	(183.443)	(117.673)

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

TEUR	Anlageim- mobilien	Zu Handels- zwecken gehaltene Immobilien	Derivative Finanzinst- rumente	Steuer- verluste	Gesamt
-	-	-	-	-	-
Stand zum 1. Jan. 2016	(53.637)	-	1.142	3.902	(48.593)
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	(71.636)	(1.311)	(129)	4.853	(68.223)
Im Eigenkapital oder im Konzerngesamt- ergebnis erfasste Veränderungen	-	-	(857)	-	(857)
Stand zum 31. Dez. 2016	(125.273)	(1.311)	156	8.755	(117.673)
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	(69.013)	(1.439)	-	4.622	(65.830)
Im Eigenkapital oder im Konzerngesamt- ergebnis erfasste Veränderungen	-	-	60	-	60
Stand zum 31. Dez. 2017	(194.286)	(2.750)	216	13.377	(183.443)

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

Die steuerlichen Verlustvorträge beliefen sich zum 31. Dezember 2017 auf 84.793 TEUR (2016: 58.023 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 3.158

TEUR zum 31. Dezember 2017 (2016: 2.448 TEUR) im Zusammenhang mit Verlustvorträgen in Höhe von 19.955 TEUR zum 31. Dezember 2017 (2016: 15.467 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

TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
Nettomieteträge	103.300	84.673	61.732
Verkauf von Eigentumswohnungen	19.671	19.965	9.954
Erträge aus Gebäudediensten	5.881	5.137	4.067
Gesamt	128.852	109.775	75.753

Ziffer 18 – Betriebskosten

TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen (**)	7.995	6.873	5.504
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	1.409	271	312
Verkauf von Eigentumswohnungen – Kosten	15.760	16.726	8.471
Immobilienbetrieb und -instandhaltung	11.010	8.726 (*)	4.899 (*)
Gesamt	36.174	32.596	19.186

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsinformationen – Siehe Anhang Ziffer 2G in Bezug auf die Grundlagen der Erstellung

(**) Siehe Anhang Ziffer 19A für Personalaufwand und Personal

Note 19 – Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
Löhne, Gehälter und Nebenkosten (A)	2.605	2.472	1.635
Anteilsbasierte Vergütung	387	682	283
Vergütung des Verwaltungsrats	714	661	167
Miete	1.015	1.027 (*)	683 (*)
Beratungsdienstleistungen	3.417	3.081	1.799
Reisekosten	188	312	119
Kosten für Büro, Kommunikation und IT	1.284	996	828
Werbung und Vermarktung	438	404	386
Wertminderungsverluste in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.900	1.799	646
Abschreibungen	452	356	256
Dienstleistungen der Muttergesellschaft (siehe Anhang Ziffer 26)	64	75	146
Sonstige	298	1.380	249
Gesamt	12.762	13.245	7.197

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsinformationen – Siehe Anhang Ziffer 2G in Bezug auf die Grundlagen der Erstellung

A. Zum 31. Dezember 2017 beschäftigt der Konzern 295 Vollzeitkräfte (2016: 247; 2015: 228). Im Jahresdurchschnitt waren 271 Mitarbeiter beschäftigt (2016: 237; 2015: 194).

Ziffer 20 – Anteilsbasierte Vergütung

A. Im Jahr 2014 bewilligte der Verwaltungsrat der ADO Group ein aktienbasiertes Vergütungssystem für das Management der Gesellschaft und gewährte insgesamt 160.000 Optionen, von denen jede zu einem Nennwert von NIS 1 in Aktien der ADO Group zu einem Ausübungspreis von NIS 0,357 je Aktie umgewandelt werden kann. Die Optionen wurden am 8. Juni 2017 ausgeübt. In der Berichtsperiode verbuchte die Gesellschaft einen Gesamtaufwand in Höhe von 10 TEUR (2016: 53 TEUR) gegen die Kapitalrücklage aus Transaktionen 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 geteilt durch den durchschnittlichen Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft zusammen jedes Jahr Aktien mit einem maximalen Gesamtvolumen von 785.000 EUR erhalten. Der LTI ist von der Erreichung bestimmter individueller Ziele und der relativen Gewichtung der einzelnen LTI-Ziele in Bezug auf die weiteren geltenden Ziele über den Zeitraum des Dienstvertrags 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 554 TEUR (2016: 806 TEUR) gegen Gewinnrücklagen.

Ziffer 21 – Finanzergebnis

TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
Zinseinnahmen auf Bankguthaben	3	29	35
Veränderung der Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente	-	-	400
Veränderung der Zeitwerte sonstiger finanzieller Vermögenswerte	1.599	1.943	1.149
Summe Finanzerträge	1.602	1.972	1.584
Zinsen für Anleihen	(2.824)	-	-
Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen	(18.279)	(18.526)	(18.058)
Zinsen für Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen (*)	-	-	(5.801)
Einmalige Refinanzierungsaufwendungen	(6.741)	(9.465)	-
Sonstige Finanzaufwendungen	(1.765)	(1.709)	(1.865)
Summe Finanzaufwendungen	(29.609)	(29.700)	(25.724)
Finanzergebnis	(28.007)	(27.728)	(24.140)

(*) Zu den Zinsen für Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen gehören Zinsen aus Darlehen und Schuldschein der ADO Group Ltd. bis zum 23. Juli 2015

Ziffer 22 – Ergebnis je Aktie

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

TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnender Gewinn	355.970	395.150	148.192

(2) Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien

in tausend Aktien	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
Stand zum 1. Jan.	44.100	35.000	25.000 (*)
Effekt aus der Ausgabe von Stammaktien	-	4.083	4.423
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien	44.100	39.083	29.423

EUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (**)	8,07	10,11	5,04

(*) Rückwirkend angepasst aufgrund des am 16. Juni 2015 durchgeführten Aktiensplits

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

Ziffer 23 – 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:

TEUR	31. Dezember	
	2017	2016
Festverzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	145.882	211.628
Finanzverbindlichkeiten	1.409.761	858.001
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzverbindlichkeiten	83.460	90.944

Basierend auf der Bewertung zum 31. Dezember 2017 führte der Konzern eine Sensitivitätsanalyse durch, um die Auswirkungen auf Gewinn und Verlust bei einer Parallelbewegung der Zinssatzstruktur zu bestimmen:

	Veränderung des Zinssatzes (in Basispunkten)	Auswirkung auf Ergebnis vor Steuern (in TEUR)
31. Dezember 2017 Variabel verzinsliche Finanzinstrumente	+50	(14)
31. Dezember 2016 Variabel verzinsliche Finanzinstrumente	+50	(67)

Unter der Annahme, dass alle anderen Variablen gleich bleiben, 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 Bankenmarkt 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:

31. Dezember 2017

	Buchwert	Vertrag- licher Cashflow	2018	2019	2020	>2021
Anleihen	396.396	442.000	6.000	6.000	6.000	424.000
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	1.026.723	1.114.407	90.854	46.484	79.020	898.049
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	28.105	28.105	867	328	325	26.585
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.642	13.642	13.642	-	-	-
Mieterkautionen	21.513	21.513	21.513	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	6.842	6.842	6.842	-	-	-
Derivative Finanzinstrumente	2.985	3.242	264	135	230	2.613
Gesamt	1.496.206	1.629.751	139.982	52.947	85.575	1.351.247

31. Dezember 2016

	Buchwert	Vertrag- licher Cashflow	2017	2018	2019	>2020
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	904.714	990.862	45.729	84.066	42.617	818.450
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	15.137	15.137	414 (*)	206 (*)	205 (*)	14.312 (*)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.957	8.957	8.957	-	-	-
Mieterkautionen	16.188	16.188	16.188	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	3.949	3.949	3.949	-	-	-
Derivative Finanzinstrumente	4.185	4.587	212	389	197	3.789
Gesamt	953.130	1.039.680	75.449	84.661	43.019	836.551

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsinformationen – Siehe Anhang Ziffer 2G in Bezug auf die Grundlagen der Erstellung

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

TEUR	31. Dezember 2017		31. Dezember 2016	
	Buchwert	Zeitwert (Stufe 3)	Buchwert	Zeitwert (Stufe 3)
Verbindlichkeiten:				
Anleihen	396.396	404.056	-	-
Variabel verzinsliche Darlehen und Ausleihungen (*)	83.460	85.751	90.944	94.228
Fest verzinsliche Darlehen und Ausleihungen (*)	943.263	944.092	813.770	827.143
Gesamt	1.423.119	1.433.899	904.714	921.371

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

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 +1,2% für variabel verzinsliche Bankdarlehen (2016: Euribor +1,3%) sowie ein Abzinsungssatz von 1,73% für fest verzinsliche Bankdarlehen (2016: 1,3%).

(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:

TEUR	31. Dezember 2017		31. Dezember 2016	
	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (a)	-	5.359	-	3.760
Derivative Finanzverbindlichkeiten (b)	2.985	-	4.185	-
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (c)	-	28.105	-	15.137

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

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

(c) Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten beziehen sich auf eine der ADO Group gewährte Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 11), die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurde." ersetzen durch "Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten beziehen sich auf eine der ADO Group gewährte Verkaufsoption und eine jährliche Ausgleichszahlung (siehe Anhang Ziffer 11), die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurde.

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

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 höchstens 45% an.

TEUR	31. Dezember	
	2017	2016
Anleihen	396.396	-
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	1.026.723	904.714
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	28.105	15.137
Zahlungsmittel und sonstige Geldeinlagen	(121.530)	(183.421)
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.329.694	736.430
Anlageimmobilien und Anzahlungen für Anlageimmobilien	3.305.723	2.290.740
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien und Anzahlungen bezüglich der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	42.961	46.137
Bilanzsumme	3.348.684	2.336.877
Beleihungsquote	39,7%	31,5%

F. ENTWICKLUNG DER VERBINDLICHKEITEN AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

TEUR	Anleihen	Sonstige Darlehen und Ausleihungen	Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Gesamt
Stand zum 1. Jan. 2017	-	904.714	15.137	919.851
Veränderungen aus Finanzierungs-Cashflows				
Erhalt von Darlehen und Ausleihungen	398.604	114.606	-	513.210
Rückzahlung von Darlehen und Ausleihungen	-	(126.548)	-	(126.548)
Transaktionskosten in Verbindung mit Ausleihungen	(2.419)	-	-	(2.419)
Summe Finanzierungs-Cashflows (netto)	396.185	(11.942)	-	384.243
Veränderungen aus der Erlangung der Beherrschung von Tochtergesellschaften				
	-	125.709	8.470	134.157
Veränderung der Zeitwerte	-	-	4.520	4.520
Sonstige Veränderungen	211	8.242	(23)	8.453
Stand zum 31. Dez. 2017	396.396	1.026.723	28.105	1.451.224

Ziffer 24 – Eventualverbindlichkeiten und Verpflichtungen

A. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Der Konzern 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 des Konzerns und das Ergebnis seiner 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 ih-

rer 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 (1) 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.

C. ZUKÜNFTIGE MINDESTLEASINGZAH- LUNGEN

Für eine Reihe seiner Gewerbeimmobilien (Anlageimmobilien) bestehen Leasingverhältnisse mit externen Dritten. Diese Leasingvereinbarungen haben eine durchschnittliche Laufzeit von 5 Jahren, sind nicht kündbar und mit dem Verbraucherpreisindex verbunden. Eine Verlängerung der Vereinbarungen am Ende der Laufzeit ist abhängig von der Einwilligung des Konzerns und der Leasingnehmer. Der durchschnittliche Verlängerungszeitraum für diese Vereinbarungen liegt zwischen 3 und 5 Jahren.

Am Ende der Berichtsperiode setzten sich die zukünftigen Mindestleasingzahlungen für nicht kündbare Operating-Leasingverhältnisse wie folgt zusammen:

TEUR	31. Dezember	
	2017	2016
Weniger als 1 Jahr	28.214	22.672
Zwischen 1 und 3 Jahren	22.705	19.039
Mehr als 3 Jahre	21.295	17.523

Ziffer 25 – Segmentberichterstattung

Die Berichterstattung der Gesellschaft erfolgt nach Geschäftssegment auf Basis der dem Hauptentscheidungsträger des Konzerns für operative Belange zur Verfügung gestellten Informationen. Die Segmentunterteilung erfolgt nicht anhand der geografischen 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 das Vermieten und 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 Einheiten. Auch in diesem Segment werden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Außer-

dem werden die Einheiten 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.

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2017

TEUR	Wohnimmobilien-Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	108.303	878	109.181
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	19.671	19.671
Konsolidierte Umsatzerlöse	108.303	20.549	128.852
Rohertrag des berichtspflichtigen Segments	88.368	4.310	92.678
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(12.762)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			383.638
Finanzerträge			1.602
Finanzaufwendungen			(29.609)
Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern			435.547
Ertragsteueraufwand			(68.035)

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2016

TEUR	Wohnimmobilien-Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	88.704	1.106	89.810
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	19.965	19.965
Konsolidierte Umsatzerlöse	88.704	21.071	109.775
Rohrertrag des berichtspflichtigen Segments	73.486	3.693	77.179
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(13.245)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			444.268
Finanzerträge			1.972
Finanzaufwendungen			(29.700)
Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern			480.474
Ertragsteueraufwand			(69.706)

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2015

TEUR	Wohnimmobilien-Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	64.575	1.224	65.799
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	9.954	9.954
Konsolidierte Umsatzerlöse	64.575	11.178	75.753
Rohrertrag des berichtspflichtigen Segments	54.467	2.100	56.567
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(7.197)
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)

B. ANGABEN AUF KONZERNEBENE

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

Ziffer 26 – Nahestehende Unternehmen und Personen

A. NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN:

Für die Zwecke dieses Konzernabschlusses gilt die ADO Group als nahestehendes Unternehmen.

(1) Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen:

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

TEUR	31. Dezember	
	2017	2016
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
ADO Group (erfasst in sonstige Verbindlichkeiten)	42	16
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (siehe Anhang Ziffer 11)	867	414 (*)
Langfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (siehe Anhang Ziffer 11)	27.238	14.723 (*)

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsinformationen – Siehe Anhang Ziffer 2G in Bezug auf die Grundlagen der Erstellung

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

TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
Gebühren für Dienstleistungen und Verwaltung von der ADO Group	64	75	146
Zinsen für Darlehen von der ADO Group (*)	-	-	891
An die ADO Group für Schuldschein zu zahlende Zinsen (*)	-	-	4.910

(*) Die Zinsen für von der ADO Group Ltd. gewährte Darlehen und für die Schuldscheine der ADO Group Ltd. umfassen Zinsen bis zum 23. Juli 2015

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:

TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
Kurzfristige Leistungen an Arbeitnehmer	955	915	526
Anteilsbasierte Vergütung	350	376	199
Gesamt	1.305	1.291	725

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.

C. VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DER GESCHÄFTSLEITUNG UND AUFSICHTSGREMIIEN

Die den Mitgliedern der Geschäftsleitung und Aufsichtsgremien gewährte Vergütung setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2017	2016
Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats	714	661
Gesamt	714	661

Die den Mitgliedern der Geschäftsführung (CEO, CFO und COO) gewährte Vergütung setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2017	2016
Festgehalt	662	720
Kurzfristige Barprämie	343	311
Langfristige Prämie in der Form von Aktien	387	462
Einmalige Abfindung	-	612
Gesamt	1.392	2.105

Ziffer 27 – Honorar des Abschlussprüfers

KPMG Luxembourg Société coopérative, Luxemburg und sonstige Mitgliedsgesellschaften des KPMG-Netzwerks stellten der Gesellschaft und ihren Tochterunternehmen im Laufe des Jahres die folgenden Beträge (netto) in Rechnung:

TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2017	2016
Prüfungshonorare (*)	690	1.051
Davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	148	651
Steuerberatungsleistungen	184	87
Davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	27	26
Sonstige nicht prüfungsbezogene Leistungen	49	68
Davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	-	-

(*) Einschließlich prüfungsbezogener Leistungen in Verbindung mit der Ausgabe von Aktien und Anleihen

Ziffer 28 – Nachtragsbericht

A. Nach dem Bilanzstichtag schloss der Konzern eine Transaktion für die Übernahme von 94% der ausgegebenen Aktien einer niederländischen Gesellschaft ab, die einen Wohnimmobilienkomplex in Berlin hält. Die gesamte Gegenleistung belief sich auf 160,4 Millionen EUR (einschließlich ca. 2% Transaktionskosten). Der Gebäudekomplex besteht aus 832 Wohneinheiten und 24 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 66.000 Quadratmetern. Zum Zeitpunkt der Akquisition belief sich die jährliche Nettokaltmiete aus der neu erworbenen Immobilie auf insgesamt 5,6 Millionen EUR.

B. Zusätzlich zur bereits genannten Transaktion erwarb der Konzern im Rahmen von 22 verschiedenen Transaktionen, die nach der Berichtsperiode abgeschlossen wurden, 12 Vermögenswerte (teils zunächst als Asset-Deals und teils als Share-Deals bewertet), die insgesamt 581 Wohneinheiten und 26 Gewerbeeinheiten in Berlin umfassen. Der Bruttokaufpreis für 100% der erworbenen

Vermögenswerte betrug 91,9 Millionen EUR. Zum Zeitpunkt der Akquisition belief sich die jährliche Nettokaltmiete aus den neuen Immobilien auf insgesamt 2,9 Millionen EUR. Zum 31. Dezember 2017 hatte der Konzern eine Anzahlung in Höhe von 34 Millionen EUR geleistet, die als Anzahlungen für Anlageimmobilien gebucht wurde.

C. Am 9. März 2018 unterzeichnete der Konzern eine revolvingierende Kreditfazilität über 175 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 2 Jahren und 2 Verlängerungsoptionen für jeweils 1 Jahr.

D. Zum Bilanzstichtag ist der Konzern kurz davor ein Commercial Paper Programm mit einem Maximalvolumen von 500 Millionen EUR abzuschließen, mit dem kurzfristig finanzielle Mittel mit einer maximalen Laufzeit von 364 Tagen aufgenommen werden können.

E. Am 19. März 2018 brachte der Verwaltungsrat bei der ordentlichen Hauptversammlung den Vorschlag ein, eine Dividende in Höhe von 26,5 Millionen EUR (0,60 EUR je Aktie) auszuschütten. Die ordentliche Hauptversammlung findet am 19. Juni 2018 statt.

Ziffer 29 – Anteilsbesitzliste

Anteil und Beherrschung zum
31. Dezember

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
		2017 %	2016 %
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 GmbH	Deutschland	99,64	99,64
9 Anafa Grundstücks GmbH	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 ADO Immobilien Management GmbH	Deutschland	100	100
15 CCM City Construction Management GmbH	Deutschland	100	100
16 Dronheimer 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 Gozal 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 Lavlav 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64

Anteil und Beherrschung zum
31. Dezember

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
		2017 %	2016 %
26 Lavlav 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
27 Lavlav 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
28 Lavlav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
29 Mastik Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
30 Maya Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
31 Mezi Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
32 Muse Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
33 Papun Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
34 Nehederet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
35 Neshama Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
36 Osher Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
37 Pola Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
38 ADO Properties GmbH	Deutschland	100	100
39 Reshet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
40 Sababa18 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
41 Sababa19 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
42 Sababa20 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
43 Sababa21 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
44 Sababa22 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
45 Sababa23 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
46 Sababa24 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
47 Sababa25 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
48 Sababa26 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
49 Sababa27 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
50 Sababa28 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64

Anteil und Beherrschung zum
31. Dezember

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
		2017 %	2016 %
51 Sababa29 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
52 Sababa30 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
53 Sababa31 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
54 Sababa32 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
55 Shemesh Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
56 Stav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
57 Tamuril Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
58 Tara Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
59 Tehila1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
60 Tehila2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
61 Tehila Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
62 Trusk Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
63 Wernerwerkdamm 25 Berlin Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
64 Yarok Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
65 Yahel Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
66 Yussifun Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
67 Bombila Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
68 ADO SBI Holdings S.A. & Co. KG	Deutschland	94	94
69 Central Facility Management GmbH	Deutschland	100	100
70 Sheket Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
71 Seret Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
72 Melet Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
73 Yabeshet Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
74 ADO Finance B.V.	Holland	100	100
75 Yadit Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100

Anteil und Beherrschung zum
31. Dezember

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
		2017 %	2016 %
76 Zamir Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
77 Arafel Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
78 Sharav Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
79 Sipur Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
80 Matok Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
81 Barbur Grundstücks GmbH	Deutschland	94,9	94,9
82 Parpar Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
83 Jessica Properties B.V.	Holland	94,50	94,50
84 Alexandra Properties B.V.	Holland	94,44	94,44
85 Marbien B.V.	Holland	94,90	94,90
86 Meghan Properties B.V.	Holland	94,44	94,44
87 Matok Löwenberger Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
88 Songbird 1 ApS	Dänemark	60	60
89 Songbird 2 ApS	Dänemark	60	60
90 Joysun 1 B.V.	Holland	60	60
91 Joysun 2 B.V.	Holland	60	60
92 Yona Investment GmbH & Co. KG	Deutschland	60	60
93 Yanshuf Investment GmbH & Co. KG	Deutschland	60	60
94 Ziporim Investment GmbH	Deutschland	60	60
95 Ofek 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
96 Ofek 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
97 Ofek 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
98 Ofek 4 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
99 Ofek 5 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
100 Galim 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100

Anteil und Beherrschung zum
31. Dezember

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
		2017 %	2016 %
101 Galim 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
102 Galim 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
103 JS Nestorstrasse Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
104 JS Florapromenade Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
105 JS Cotheniusstrasse Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
106 JS Tauroggener Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
107 JS Kiehlufer Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
108 JS Rubenstrasse Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
109 Yona Stettiner Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
110 Yona Schul Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
111 Yona Otawi Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
112 Yona Strom Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
113 Yona Gutenberg Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
114 Yona Kameruner Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
115 Yona Schichauweg Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
116 Yona Alt-Tempelhof Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
117 Yona Gruberzeile Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
118 Yona Schloss Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
119 Yona Lindauer Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
120 Yona Nogat Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
121 Yona Bötzwow Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
122 Yona Herbst Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
123 Yona Danziger Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
124 Yona Schön Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
125 Yanshuf Kaiser Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60

Anteil und Beherrschung zum
31. Dezember

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
		2017 %	2016 %
126 Yanshuf Binz Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
127 Yanshuf Antonien Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
128 Yanshuf See Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
129 Yanshuf Hermann Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
130 Yanshuf Schmidt-Ott Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
131 Hanpaka Holding GmbH	Deutschland	100	100
132 Hanpaka Immobilien GmbH	Deutschland	94,90	94,90
133 Dvash 1 Holding GmbH	Deutschland	100	100
134 Dvash 2 Holding GmbH	Deutschland	100	100
135 Dvash 3 B.V.	Holland	100	100
136 Rimon Holding GmbH	Deutschland	100	100
137 Bosem Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
138 Rimon Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
139 Dvash 21 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
140 Dvash 22 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
141 Dvash 23 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
142 Dvash 24 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
143 Dvash 11 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
144 Dvash 12 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
145 Dvash 13 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
146 Dvash 14 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
147 ADO FC Management Unlimited Company	Irland	100	100
148 5. Ostdeutschland Invest GmbH	Deutschland	94,90	94,90
149 8. Ostdeutschland Invest GmbH	Deutschland	94,90	94,90
150 Horef Holding GmbH	Deutschland	100	100

Anteil und Beherrschung zum
31. Dezember

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
		2017 %	2016 %
151 ADO 9110 Holding GmbH	Deutschland	100	100
152 Silan Holding GmbH	Deutschland	100	100
153 ADO Sonnensiedlung S.à.r.l.	Luxemburg	94,90	94,90
154 Horef Grundstücks GmbH	Deutschland	94,93	94,93
155 Sprengelstraße 39 GmbH	Deutschland	94	-
156 Scharnweberstraße 112 Verwaltungsgesellschaft mbH	Deutschland	94,90	-
157 Kantstraße 62 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	-
158 ADO Treasury GmbH	Deutschland	100	-
159 ADO 9160 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
160 ADO 9200 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
161 ADO 9210 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
162 ADO 9220 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
163 ADO 9230 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
164 ADO 9240 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
165 ADO 9250 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,00	-
166 ADO 9260 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
167 ADO 9270 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,80	-
168 ADO 9280 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
169 ADO 9290 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
170 ADO 9300 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
171 ADO 9310 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
172 ADO 9320 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-

Anteil und Beherrschung zum
31. Dezember

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
		2017 %	2016 %
173 ADO 9330 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
174 ADO 9340 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
175 ADO 9350 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
176 ADO 9360 Holding GmbH	Deutschland	100	-
177 ADO 9370 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
178 ADO 9380 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
179 ADO 9379 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
180 ADO 9400 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
181 ADO 9410 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
182 ADO 9420 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
183 ADO 9430 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
184 ADO 9440 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
185 ADO 9450 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
186 ADO 9460 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
187 ADO 9470 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
188 ADO 9480 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
189 ADO 9490 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
190 ADO 9500 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
191 ADO 9510 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
192 ADO 9520 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
193 ADO 9530 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
194 ADO 9540 Holding GmbH	Deutschland	100	-
195 ADO Lux Finance S.à.r.l.	Luxemburg	100	-

JAHRES- ABSCHLUSS



Bericht des Abschlussprüfers	158
Bilanz	164
Gewinn- und Verlustrechnung	166
Anhang zum Jahresabschluss	167

An die Aktionäre der
ADO Properties S.A.
1B Heienhaff
L-1736 Senningerberg

BERICHT DES RÉVISEUR D'ENTREPRISES AGRÉÉ

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss der ADO Properties S.A. (der „Gesellschaft“) einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2017, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang zum Jahresabschluss, einschließlich einer Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der beigefügte Jahresabschluss gemäß den in Luxemburg geltenden gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften für die Erstellung und Darstellung von Jahresabschlüssen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie der Ertragslage für das am 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr.

Grundlage für unsere Beurteilung

Wir haben unsere Prüfung gemäß der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 über den Berufsstand des Wirtschaftsprüfers (Law of 23 July 2016) und den Internationalen Abschlussprüfungsgrundsätzen („ISAs“) in der von der Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) für Luxemburg beschlossenen Form durchgeführt. Unsere Ver-

antwortung gemäß der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 und den ISAs werden im Abschnitt „Verantwortung des Réviseur d'Entreprises agréé für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Berichts erläutert. Wir sind zudem gemäß dem von Luxemburg übernommenen und durch die CSSF festgelegten Kodex der ethischen Grundsätze für den Berufsstand der Wirtschaftsprüfer (Code of Ethics for Professional Accountants, „IESBA Code“) des internationalen Rats für die Verabschiedung von Standards zur Berufsethik für Wirtschaftsprüfer (International Ethics Standards Board for Accountants, IESBA) und den ethischen Anforderungen, die für unsere Prüfung des Jahresabschlusses maßgeblich sind, von der Gesellschaft unabhängig und sind auch unseren sonstigen ethischen Pflichten im Rahmen dieser ethischen Anforderungen nachgekommen. Wir sind der Auffassung, dass die erlangten Prüfungsnachweise als Basis für unseren Prüfungsbericht ausreichend und angemessen sind.

WICHTIGE FESTSTELLUNGEN (KEY AUDIT MATTERS)

Die wichtigen Feststellungen betreffen diejenigen Sachverhalte, die nach unserem fachmännischen Ermessen in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für die Berichtsperiode am bedeutsamsten waren. Mit diesen Sachverhalten haben wir uns im Rahmen der Prüfung des gesamten Jahresabschlusses und in unserer Be-

urteilung dessen befasst. Eine separate Beurteilung dieser Sachverhalte wird nicht erstellt.

Werthaltigkeit der finanziellen Vermögenswerte

(a) Warum wir diesen Sachverhalt zu den bedeutendsten Sachverhalten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für die Berichtsperiode zählen:

Wir beziehen uns auf die Bilanzierungsmethode aus Anhang Ziffer 2.2.4 „Finanzielle Vermögenswerte“ und Anhang Ziffer 4 „Finanzielle Vermögenswerte“ des Jahresabschlusses. Die finanziellen Vermögenswerte machen 94,64% der Bilanzsumme der Gesellschaft aus (im Wert von 1.383.789.216 EUR) und werden zu jedem Bilanzstichtag einer Werthaltigkeitsbeurteilung unterzogen. Bei der Beurteilung, ob es bei einem bestimmten finanziellen Vermögenswert zu einer dauerhaften Wertminderung gekommen ist, handelt es sich um eine wesentliche Ermessensentscheidung.

Um eine dauerhafte Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts festzustellen, bezieht das Management der Gesellschaft die Nettovermögenswerte jeder Tochtergesellschaft zum Bilanzstichtag sowie gegebenenfalls die Werte von Immobilien, die von der Tochtergesellschaft gehalten werden, mit ein.

Die jeweiligen, von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien werden mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet, die von unabhängigen, externen Gutachtern (nachstehend die „Gutachter“) bestimmt werden.

Der Bewertungsprozess erfordert bedeutsame Ermessensentscheidungen zur Bestimmung der angemessenen Bewertungsmethode, die anzuwenden ist, und der zugrundeliegenden Annahmen,

die zu berücksichtigen sind. Der Gutachter bezieht die besonderen Eigenschaften der Immobilie sowie diesbezügliche Angaben wie Mieterträge in die Berechnung des Wertes der Immobilie mit ein. Um zur endgültigen Bewertung der Immobilie zu gelangen, verwendet der Gutachter Annahmen bezüglich der geschätzten Marktmiete, dem Kapitalisierungszinssatz und dem Abzinsungssatz, welche von den aktuellen Marktbedingungen und vergleichbaren Transaktionen am Markt beeinflusst werden.

Die Bedeutung der getroffenen Schätzungen und Ermessensentscheidungen in Verbindung mit der Tatsache, dass ein geringer prozentualer Unterschied bei einzelnen Immobilienbewertungen zu einer wesentlichen Fehlaussage in der Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz führen kann, ist in der Prüfung besonders zu berücksichtigen.

(b) Wie wir diesem Sachverhalt in unserer Prüfung Rechnung getragen haben:

Wir haben die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte für jede zugrundeliegende Tochtergesellschaft mit dem Nettovermögen der jeweiligen Tochtergesellschaft gemäß ihrer betriebswirtschaftlichen Auswertungen verglichen und gegebenenfalls auch den beizulegenden Zeitwert der von dieser zugrundeliegenden Tochtergesellschaft gehaltenen Immobilien berücksichtigt.

Unsere sonstigen Verfahren zur Bewertung von Anlageimmobilien beinhalteten unter anderem:

- eine Beurteilung der Qualifikationen und Kompetenzen der externen Gutachter sowie das Lesen der Auftragsbedingungen, die zwischen Gutachter und Konzern vereinbart wurden, um

festzustellen, ob es Sachverhalte gab, die ihre Objektivität beeinträchtigt oder den Umfang ihrer Arbeit beschränkt haben könnten.

- eine Beurteilung der verwendeten Bewertungsmethoden durch unsere eigenen Bewertungsspezialisten und die Prüfung der Integrität von Inputfaktoren für die prognostizierten Cashflows, die in den Bewertungen verwendet wurden, einschließlich einer stichprobenhaften Überprüfung von Mietvereinbarungen und anderen Dokumenten.
- eine kritische Evaluierung der Kapitalisierungs- und Abzinsungssätze, die in der Bewertung verwendet wurden, durch unsere eigenen Bewertungsspezialisten auf der Grundlage eines Vergleichs mit historischen Sätzen und frei verfügbaren Industriedaten sowie der gleichzeitigen Berücksichtigung von Vergleichbarkeits- und Marktfaktoren. Lagen die Sätze außerhalb der erwarteten Bandbreite, haben wir weitere Verfahren angewandt, um die Auswirkungen zusätzlicher Faktoren zu verstehen und haben, falls erforderlich, diesbezüglich weitere Gespräche mit den Gutachtern geführt.

Liegt der Buchwert der jeweiligen Tochtergesellschaft über dem Vergleichswert, so werden weitere analytische Verfahren angewandt, die die Erwartungen des Managements im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der jeweiligen Tochtergesellschaft mit einbeziehen.

Neustrukturierung von Darlehen an verbundene Unternehmen

(a) Warum wir diesen Sachverhalt zu den bedeutendsten Sachverhalten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für die Berichtsperiode zählen:

Wir beziehen uns auf Anhang Ziffer 4.2 des Jahresabschlusses. Wir haben die Neustrukturierung von Darlehen an verbundene Unternehmen aufgrund ihrer Tragweite als wesentliche Feststellung definiert.

Die Transaktionen, die einen Prüfungsschwerpunkt darstellten, waren:

- Am 20. Dezember 2017 überschrieb die Gesellschaft ihre Rechte an Forderungen (Darlehen) von verbundenen Unternehmen mit einer Darlehenssumme von insgesamt 1.034 Millionen EUR und angefallenen Zinsen von 70 Millionen EUR im Rahmen eines zinsfreien Darlehens an ihre 100%ige Tochtergesellschaft ADO Lux Finance S.à r.l.
- Am selben Tag erneuerte die Gesellschaft ihre Rechte im Rahmen des oben genannten zinsfreien Darlehens gegenüber der ADO FC Management Unlimited als Gegenleistung für die Verrechnung und Ablösung der ursprünglichen zinsfreien Darlehen, die der Gesellschaft von der ADO FC Management Unlimited gewährt worden waren.
- Die Gesellschaft brachte zudem eine Sacheinlage in Form von Forderungen aus angefallenen Zinsen in Höhe von 12.710.136 EUR als nicht rückzahlbare Kapitaleinlage in die ADO Lux Finance S.à r.l. ein.

(b) Wie wir diesem Sachverhalt in unserer Prüfung Rechnung getragen haben:

Unsere Verfahren in Bezug auf die Neustrukturierung von Darlehen an verbundene Unternehmen beinhalten unter anderem:

Einholung und Untersuchung der wesentlichen zugrundeliegenden Dokumente wie Protokolle und Beschlüsse, die für den Beschluss und die Genehmigung der Transaktionen verwendet wurden, sowie Vereinbarungen zur Kreditübertragung, Erneuerung und Verrechnung und weitere diesbezügliche Informationen.

Verstehen der Transaktionen selbst und Bewertung der angestrebten buchhalterischen Behandlung in Bezug auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft und die gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen des Staates Luxemburg.

Vergleich der Darlehensbeträge, die von verbundenen Unternehmen geschuldet werden, mit den zugrundeliegenden Vereinbarungen. Die Endbestände der übertragenen Darlehen wurden mit dem Jahresabschluss der Gesellschaft verglichen.

WEITERE OFFENLEGUNGEN

Die weiteren Offenlegungen liegen in der Verantwortung des Verwaltungsrats. Sie beinhalten Informationen aus dem Geschäftsbericht, einschließlich des zusammengefassten Lageberichts und der Erklärung zur Unternehmensführung, beziehen jedoch weder den Jahresabschluss noch unseren Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé mit ein.

Die weiteren Offenlegungen sind in unserer Beurteilung des Jahresabschlusses nicht mit berücksichtigt, und wir geben diesbezüglich keine Zusicherungen ab.

Unsere Verantwortung bei der Prüfung des Jahresabschlusses beinhaltet das Lesen der weiteren Offenlegungen und dabei die Prüfung, ob die weiteren Offenlegungen wesentliche Abweichungen vom Jahresabschluss oder von den während unserer Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitige wesentliche Fehlaussagen enthalten. Sollten wir basierend auf den von uns durchgeführten Prüfungshandlungen feststellen, dass die weiteren Offenlegungen wesentliche Fehler enthalten, sind wir verpflichtet darauf hinzuweisen. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

VERANTWORTUNG DES VERWALTUNGSRATS UND DER FÜR DIE ÜBERWACHUNG DES JAHRESABSCHLUSSES VERANTWORTLICHEN PERSONEN

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und die ordnungsgemäße Darstellung des Jahresabschlusses gemäß den in Luxemburg geltenden gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften für die

Erstellung und Darstellung 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.

Im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft zu bewerten, gegebenenfalls Sachverhalte offenzulegen, die die Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft betreffen, und sicherzustellen, dass die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dem Grundsatz der Unternehmensfortführung entsprechen, sofern der Verwaltungsrat nicht vorhat, die Gesellschaft aufzulösen oder ihren Betrieb einzustellen, oder es keine realistische Alternative hierzu gibt.

VERANTWORTUNG DES RÉVISEUR D'ENTREPRISES AGRÉÉ FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Zweck unserer Prüfung ist es, mit angemessener Sicherheit beurteilen zu können, ob der Jahresabschluss insgesamt frei von wesentlichen Fehlaussagen aufgrund von Betrug oder Fehlern ist, und den Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé zu erstellen, der unseren Bestätigungsvermerk enthält. Unter „angemessene Sicherheit“ ist ein hohes Maß an Sicherheit zu verstehen, nicht aber die Garantie, dass eine Prüfung gemäß der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 und den ISAs in der vom CSSF für Luxemburg beschlossenen Form jede mögliche wesentliche Fehlaussage, falls eine solche vorhanden ist, aufdeckt. Fehlaussagen können aus Betrug oder Fehlern entstehen und werden als wesentlich betrachtet, wenn berechtigterweise erwartet werden kann, dass sie, einzeln oder zusammen, die wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern, die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffen werden, beeinflussen können.

Im Rahmen einer Prüfung gemäß der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 und den ISAs in der vom CSSF für Luxemburg beschlossenen Form lassen wir während des gesamten Prüfungsprozesses fachmännisches Ermessen und eine professionelle Skepsis walten. Unsere Verantwortung als Réviseur d'Entreprises agréé beinhaltet zudem:

Die Identifikation und Bewertung der Risiken einer wesentlichen Fehlaussage im Jahresabschluss aufgrund von Betrug oder Fehler, die Entwicklung von Prüfungsverfahren, die sich auf diese Risiken beziehen, und die Anwendung dieser sowie das Erlangen von Prüfungsnachweisen, die als Grundlage für unsere Beurteilung ausreichend und geeignet sind. Das Risiko, eine aus Betrug resultierende wesentliche Fehlaussage nicht aufzudecken, ist höher als das Risiko, eine aus Fehlern resultierende Fehlaussage nicht aufzudecken, da Betrug geheime Absprachen, Fälschungen, wissentliche Auslassungen, Falschdarstellungen beziehungsweise die Beeinflussung interner Kontrollen beinhalten kann.

Ein Verständnis für die internen Kontrollen zu entwickeln, die für die Prüfung relevant sind, um Prüfungsverfahren zu entwickeln, die den Umständen angemessen sind, das aber nicht dem Zweck einer Beurteilung der Wirksamkeit interner Kontrollen der Gesellschaft dient.

Die Bewertung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie der bilanziellen Schätzungen und damit verbundenen Offenlegungen durch den Verwaltungsrat.

Das Treffen eines abschließenden Urteils im Hinblick darauf, ob die durch den Verwaltungsrat angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dem Grundsatz der Unternehmensfortführung

entsprechen und, aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse, ob eine wesentliche Unsicherheit in Bezug auf Ereignisse oder Bedingungen besteht, die erhebliche Zweifel an der Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft aufwerfen. Sollten wir zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, so haben wir in unserem Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé auf die entsprechenden Offenlegungen im Jahresabschluss hinzuweisen, beziehungsweise, falls diese Offenlegungen unzureichend sind, unseren Bestätigungsvermerk entsprechend anzupassen. Unsere Schlussfolgerungen basieren auf den bis zur Erstellung unseres Berichts des Réviseur d'Entreprises agréé erlangten Prüfungsnachweisen. Zukünftige Ereignisse oder Bedingungen können jedoch dazu führen, dass die Fortführung der Gesellschaft nicht länger gegeben ist.

Bewertung der Gesamtdarstellung, Gliederung und Inhalte des Jahresabschlusses, einschließlich der Offenlegungen, und Einschätzung, ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Transaktionen und Ereignisse in einer angemessenen Art und Weise darstellt.

Unsere Kommunikation gegenüber den für die Überwachung des Jahresabschlusses verantwortlichen Personen betrifft unter anderem den geplanten Umfang und den zeitlichen Ablauf unserer Prüfung und bedeutsame Prüfungsergebnisse, einschließlich jeglicher bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir im Rahmen unserer Prüfung aufgedeckt haben.

Wir stellen zudem den für die Überwachung des Jahresabschlusses verantwortlichen Personen eine Erklärung zur Verfügung, dass wir die relevanten ethischen Anforderungen in Bezug auf Unabhängigkeit erfüllt haben, und kommunizieren ihnen gegenüber alle Beziehungen und anderen Sachverhalte, die einen berechtigten Grund zu der An-

nahme geben könnten, dass sie zu Lasten unserer Unabhängigkeit gehen, sowie die gegebenenfalls damit verbundenen Sicherheitsmaßnahmen.

Auf Grundlage der den für die Überwachung des Jahresabschlusses verantwortlichen Personen kommunizierten Sachverhalte legen wir jene Sachverhalte fest, die für die Prüfung des Jahresabschlusses für die aktuelle Berichtsperiode am bedeutsamsten waren. Dies sind die wesentlichen Feststellungen (Key Audit Matters). Wir beschreiben diese Feststellungen in unserem Bericht, sofern eine Offenlegung dieser Sachverhalte nicht durch das Gesetz oder regulatorische Anforderungen ausgeschlossen ist.

BERICHT GEMÄSS ANDEREN GESETZLICHEN UND REGULATORISCHEN ANFORDERUNGEN

Wir wurden von der Hauptversammlung am 2. Mai 2017 als Réviseur d'Entreprises agréé bestellt und unsere ununterbrochene Einsatzdauer, einschließlich vorheriger Verlängerungen und Neubestellungen, beläuft sich auf drei Jahre, von denen ADO Properties S.A. seit zwei Jahren ein Unternehmen öffentlichen Interesses ist.

Der zusammengefasste Lagebericht stimmt mit dem Jahresabschluss überein und wurde gemäß den geltenden gesetzlichen Anforderungen erstellt.

Die Erklärung zur Unternehmensführung wurde auf Seite 50 bis 55 beigefügt. Die gemäß Artikel 68ter Abs. 1 lit. c und d des Gesetzes vom 19. Dezember 2002 betreffend das Handels- und Gesellschaftsregister und die Rechnungslegung und Jahresabschlüsse von Unternehmen in seiner jeweils gültigen Fassung verlangten Informationen stimmen mit dem Jahresabschluss überein und wurden gemäß den geltenden gesetzlichen Anforderungen ermittelt.

Wir bestätigen, dass der Bestätigungsvermerk mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss übereinstimmt.

Wir bestätigen, dass wir keine Nichtprüfungsleistungen, wie in der EU-Verordnung Nr. 537/2014 für Wirtschaftsprüfer ausgeschlossen, geleistet und unsere Unabhängigkeit von der Gesellschaft während der Prüfung bewahrt haben.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die Erklärung zur Unternehmensführung enthält gegebenenfalls die gemäß Artikel 68ter Abs. 1 lit. a, b, e, f und g des Gesetzes vom 19. Dezember 2002 betreffend das Handels- und Gesellschaftsregister und die Rechnungslegung und Jahresabschlüsse von Unternehmen in seiner jeweils gültigen Fassung verlangten Informationen.

Luxemburg, 19. März 2018

KPMG Luxembourg
Société coopérative
Cabinet de révision agréé



Stephen
Nye

BILANZ

AKTIVA

In EUR	Anhang Ziffer	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Aktiva			
Gründungskosten	2.2.2, 3	10.219.551	10.560.580
Anlagevermögen		1.309.682.216	1.619.600.199
Finanzielle Vermögenswerte			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.2.4, 4.1	1.309.682.216	996.700.794
Darlehen an verbundene Unternehmen	2.2.4, 4.2	-	622.874.405
Beteiligungen an Unternehmen		-	25.000
Kurzfristige Vermögenswerte		62.586.197	121.695.043
Forderungen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.2.5		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		34	-
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.2.5, 5.1		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		1.079.204	444.285
Sonstige Forderungen	2.2.5, 5.2		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		1.053.383	406.674
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		-	4.500
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand		60.453.576	120.839.584
Rechnungsabgrenzungsposten	8.1	1.310.252	-
Bilanzsumme		1.383.789.216	1.751.855.822

EIGENKAPITAL, RÜCKLAGEN UND VERBINDLICHKEITEN

In EUR	Anhang Ziffer	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Eigenkapital, Rücklagen und Verbindlichkeiten			
Eigenkapital und Rücklagen		891.069.615	875.248.526
Gezeichnetes Kapital	6.1	54.684	54.684
Rücklage aus Emissionsagio	6.2	844.345.307	845.258.737

In EUR	Anhang Ziffer	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Rücklagen			
Gesetzliche Rücklage	6.3, 6.4	5.468	4.340
Sonstige Rücklagen, einschließlich der Zeitwert-Rücklage	6.4		
Sonstige verfügbare Rücklagen		437.488	437.488
Gewinnvortrag/Verlustvortrag	6.4	10.560.579	7.913.556
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	6.4	35.666.089	21.579.721
Rückstellungen		803.870	780.475
Steuerrückstellungen	2.2.7, 7.1	372.326	228.000
Sonstige Rückstellungen	2.2.7, 7.2	431.544	552.475
Verbindlichkeiten	2.2.9, 8	491.924.731	875.826.821
Obligationsanleihen			
Nicht-konvertierbare Darlehen			
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		2.587.912	-
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		400.000.000	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.2		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		95.914	172.578
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.3		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		199.124	153.345
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		86.701.175	873.461.784
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		-	121.196
Sonstige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Steuerbehörden	8.4	1.700.286	1.329.317
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsbehörden	8.4	963	-
Sonstige Verbindlichkeiten	8.5		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		639.357	573.009
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		-	15.592
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten		1.383.798.216	1.751.855.822

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil des Jahresabschlusses.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In EUR	Anhang Ziffer	Für das Geschäftsjahr bis zum	
		31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Gewinn- und Verlustrechnung			
Nettoumsatz	2.2.8	800.000	800.000
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und sonstige externe Aufwendungen			
Sonstige externe Aufwendungen	9	(2.123.791)	(2.362.741)
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter		(512.355)	(1.713.084)
Sozialversicherungskosten		(502)	-
Wertberichtigungen			
auf Gründungskosten und materielle und immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens	3	(2.784.610)	(1.960.946)
Sonstige betriebliche Aufwendungen			
		(809.063)	(1.743.917)
Erträge aus Beteiligungen			
von verbundenen Unternehmen		44.038.568	28.809.990
Sonstige Zinsforderungen und ähnliche Erträge			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.098	19.558
Zinsverbindlichkeiten und ähnliche Aufwendungen			
davon in Verbindung mit verbundenen Unternehmen		(22.413)	-
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		(2.784.517)	(61.139)
Steuern auf das Ergebnis			
		(144.326)	(208.000)
Ergebnis nach Steuern			
		35.666.089	21.579.721
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	6.4	35.666.089	21.579.721

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil des Jahresabschlusses.

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 ihren Sitz und die zentrale Verwaltung nach Luxemburg.

Die Gesellschaft nahm die Rechtsform einer Société à Responsabilité Limitée (haftungsbeschränkte Gesellschaft) nach luxemburgischem Recht an. Dann wurde die Gesellschaft gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung am 16. Juni 2015 für einen unbegrenzten Zeitraum in eine 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.

Seither hat die Gesellschaft ihren Sitz in 1B Heinhaff L-1736 Luxemburg. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember des Kalenderjahres.

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb und die Beteiligung an Unternehmen in Luxemburg und/oder im Ausland sowie die Verwaltung, Entwicklung und das Management dieser Beteiligungen.

Die Gesellschaft darf die Unternehmen, die zur Unternehmensgruppe gehören, finanziell unterstützen, etwa durch die Gewährung von Darlehen,

die Übernahme von Garantien oder Sicherheiten jeglicher Art oder Form.

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 Management 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.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird gemäß den in Luxemburg geltenden gesetzlichen und regulatorischen Bestimmungen für Handelsgesellschaften erstellt.

Die Gesellschaft erstellt außerdem einen Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union übernommenen Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS). Kopien der Konzernabschlüsse sind am Sitz der Gesellschaft beziehungsweise online unter www.ado.properties erhältlich.

Die Gesellschaft ist Bestandteil des Konzernabschlusses der Shikun & Binui, dem größten Konsolidierungskreis, dem die Gesellschaft als Tochtergesellschaft angehört. Der Sitz dieses Unternehmens ist 1A HaYarden Street, Airport City 70100, Israel und der Konzernabschluss ist am Sitz des Unternehmens erhältlich.

Zudem ist die Gesellschaft in den Konzernabschluss der ADO Group Ltd. mit einbezogen und stellt hier den kleinsten Kreis von Unternehmen in dem im vorhergehenden Absatz genannten Konsolidierungskreis dar,

dem die Gesellschaft als Tochtergesellschaft angehört. Der Sitz dieses Unternehmens ist HaYarden Street 1 Airport City, 70100 Israel, und der Konzernabschluss ist am Sitz des Unternehmens erhältlich.

Im vorliegenden Jahresabschluss sind die Bestimmungen des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 über den Jahresabschluss und den konsolidierten Abschluss sowie der Großherzoglichen Verordnung vom 18. Dezember 2015 zur Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung, welches das Gesetz vom 19. Dezember 2002 novelliert, umgesetzt.

Die Gliederung und Überschriften bestimmter Positionen der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend angepasst worden. Aus dem gleichen Grund sind einige Vergleichszahlen umgliedert worden.

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 zyprischen 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 zur Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen dem Grundsatz der Unternehmensfortführung.

2.2 WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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 weiterhin zu historischen Wechselkursen ausgewiesen.

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 und realisierte Wechselkursverluste 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 oder bis zum Fälligkeitsdatum des zugrunde liegenden Aufwands linear abgeschrieben.

2.2.3. IMMATERIELLE UND MATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

2.2.4. FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und Darlehen an solche Unternehmen sowie Beteiligungen, die im Anlagevermögen erfasst sind, 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 nicht beibehalten, wenn die Gründe für die Wertberichtigung nicht mehr bestehen.

2.2.5. FORDERUNGEN

Forderungen werden zum Nennwert angesetzt. Zweifelhafte Forderungen werden wertberichtigt. Diese Wertberichtigungen werden nicht beibehalten, 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 „Steuerrückstellungen“ Steuerrückstellungen in entsprechender Höhe. Die Vorauszahlungen werden unter „Sonstige Forderungen“ auf der Aktivseite der Bilanz erfasst.

2.2.8. NETTOUMSATZ

Der Nettoumsatz umfasst die der ADO Properties GmbH in Rechnung gestellten Verwaltungsgebühren.

2.2.9. VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten werden zum Rückzahlungsbetrag erfasst.

Ziffer 3 – Gründungskosten

Die Gründungskosten umfassen die Kosten in Verbindung mit der Firmengründung, der Kapitalerhöhung, dem Börsengang und der Emission von Anleihen (im Wesentlichen für Garantien, Bewertungen, Rechtsberatung und Wirtschaftsprüfung).

Die Veränderungen über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2017
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	13.193.442
Zugänge für das Berichtsjahr*	2.443.581
(Abgänge für das Berichtsjahr)	-
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	15.637.023
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	(2.632.862)
(Zugänge für das Berichtsjahr)	(2.784.610)
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	(5.417.472)
Nettobuchwert – Schlussbilanz	10.219.551
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	10.560.580

* Im laufenden Berichtsjahr setzen sich die hinzugefügten Gründungskosten wie folgt zusammen:

Art und Datum der Gründungskosten	Betrag in EUR
Kosten für die Emission der Anleihe im Juli 2017	2.443.581

Ziffer 4 – Finanzielle Vermögenswerte

4.1 ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Die Veränderungen im Jahr 2017 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2017
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	996.700.794
Zugänge für das Berichtsjahr	312.981.422
(Abgänge für das Berichtsjahr)	-
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	1.309.682.216
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-
(Zugänge für das Berichtsjahr)	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	-
Nettobuchwert – Schlussbilanz	1.309.682.216
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	996.700.794

Die Veränderungen im Jahr 2016 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2016
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	553.079.035
Zugänge für das Berichtsjahr	443.621.759
(Abgänge für das Berichtsjahr)	-
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	996.700.794
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-
(Zugänge für das Berichtsjahr)	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	-
Nettobuchwert – Schlussbilanz	996.700.794
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	553.079.035

Zum Jahresende hielt die Gesellschaft die folgenden Anteile an verbundenen Unternehmen:

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil %
Adest Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Adoa Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Adom Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Adon Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Ahava Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Anafa 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Anafa 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	94
GAMAZI Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Anafa Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Badolina Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Berale Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Bamba Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Zman Grundstücks GmbH	Deutschland	94
ADO Immobilien Management GmbH	Deutschland	100
CCM City Construction Management GmbH	Deutschland	100
Drontheimer Str. 4 Grundst. GmbH	Deutschland	94
Eldalote Grundstücks GmbH	Deutschland	94
NUNI Grundstücks GmbH	Deutschland	94
KREMBO Grundstücks GmbH	Deutschland	94
TUSSIK Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Geut Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Gozal Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Gamad Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Geshem Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Lavlav 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Lavlav 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Lavlav 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Lavlav Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Mastik Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Maya Grundstücks GmbH	Deutschland	94

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil %
Mezi Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Muse Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Papun Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Nehederet Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Neshama Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Osher Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Pola Grundstücks GmbH	Deutschland	94
ADO Properties GmbH	Deutschland	100
Reshet Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 18. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 19. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 20. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 21. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 22. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 23. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 24. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 25. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 26. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 27. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 28. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 29. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 30. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 31. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 32. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Shemesh Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Stav Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Tamuril Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Tara Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Tehila 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Tehila 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	94

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil %
Tehila Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Trusk Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Wernerwerkdamm 25 Berlin Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Yarok Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Yahel Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Yussifun Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Bombila Grundstücks GmbH	Deutschland	94
ADO SBI Holdings S.A. & Co. KG	Deutschland	94
Yabeshet Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Melet Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Seret Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Sheket Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Central Facility Management GmbH	Deutschland	100
Arafel Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Zamir Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Yadit Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Sharav Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Sipur Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Matok Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Barbur Grundstücks GmbH	Deutschland	94,9
Jessica Properties BV	Niederlande	94,5
Alexandra Properties BV	Niederlande	94,44
Marbien BV	Niederlande	94,9
Meghan Properties BV	Niederlande	94,44
Parpar Grundstücks GmbH	Deutschland	100
ADO Finance B.V.	Niederlande	100
Ofek 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Ofek 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Ofek 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Ofek 4 Grundstücks GmbH	Deutschland	100

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil %
Ofek 5 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Galim 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Galim 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Galim 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Songbird 1 ApS	Dänemark	60
Songbird 2 ApS	Dänemark	60
Joysun 1 B.V.	Niederlande	60
Joysun 2 B.V.	Niederlande	60
Hanpaka Holding GmbH	Deutschland	100
Dvash 1 Holding GmbH	Deutschland	100
Dvash 2 Holding GmbH	Deutschland	100
Rimon Holding GmbH	Deutschland	100
Bosem Grundstücks GmbH	Deutschland	100
ADO FC Management Unlimited Company	Irland	100
Horef Holding GmbH	Deutschland	100
ADO 9110 Holding GmbH (ehemals Dekel Grundstücks GmbH)	Deutschland	100
Silan Holding GmbH	Deutschland	100
ADO Sonnensiedlung S.à r.L. (ehemals Brandenburg Properties 5 S.à r.L.)	Luxemburg	94,9
ADO Treasury GmbH	Deutschland	100
ADO 9360 Holding GmbH	Deutschland	100
ADO 9500 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,9
ADO 9540 Holding GmbH	Deutschland	100
ADO Lux Finance S.à r.L.	Luxemburg	100

Die genannten verbundenen Unternehmen sind Bestandteil des Konzernabschlusses, den die Gesellschaft in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union übernommenen Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) erstellt hat.

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

4.2 DARLEHEN AN VERBUNDENE UNTERNEHMEN

Die Veränderungen im Jahr 2017 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2017
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	622.874.405
Zugänge für das Berichtsjahr	577.217.622
(Rückzahlungen im Geschäftsjahr)	(127.164.747)
Angefallene Zinsen	44.038.568
Übertragungen im Geschäftsjahr	(1.116.965.848)
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-
(Zugänge für das Berichtsjahr)	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	-
Nettobuchwert – Schlussbilanz	-
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	622.874.405

Die Veränderungen im Jahr 2016 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2016
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	449.662.775
Zugänge für das Berichtsjahr	259.808.254
(Rückzahlungen im Geschäftsjahr)	(115.411.356)
Angefallene Zinsen	28.814.732
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	622.874.405
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-
(Zugänge für das Berichtsjahr)	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	-
Nettobuchwert – Schlussbilanz	622.874.405
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	449.662.775

Am 20. Dezember 2017 schloss die Gesellschaft eine Vereinbarung über eine Kreditübertragung mit ihrer 100%igen Tochtergesellschaft ADO Lux Finance S.à r.l. ab. Auf der Grundlage dieser Vereinbarung übertrug die Gesellschaft ihre Rechte auf die Rückzahlung des Kapitals aus Darlehen, die verbundenen Unternehmen gewährt wurden, mit einer Gesamthöhe von 1.034.195.916 EUR und auf die Zahlung der für diese Darlehen angefallenen Zinsen in Höhe von 70.059.796 EUR an die ADO Lux Finance S.à r.l. Die Gegenleistung für die Übertragung blieb als zinsfreies Darlehen der Gesellschaft an ADO Lux Finance S.à r.l. ausstehend. Als nicht rückzahlbare Kapitaleinlage in die ADO Lux Finance S.à r.l. brachte die Gesellschaft zudem eine Sacheinlage in Form von Forderungen aus angefallenen Zinsen in Höhe von 12.710.136 EUR ein.

Am 20. Dezember 2017 erneuerte die Gesellschaft ihre Rechte im Rahmen des oben genannten zinsfreien Darlehens gegenüber ihrer 100%igen Tochtergesellschaft ADO FC Management Unlimited als Gegenleistung für die Verrechnung und Ablösung der ursprünglichen zinsfreien Darlehen, die der Gesellschaft von der ADO FC Management Unlimited gewährt worden waren.

Ziffer 5 – Forderungen

5.1 FORDERUNGEN GEGEN VERBUNDENE UNTERNEHMEN

In EUR	31. Dezember 2017	31. Dezember 2016
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
Von der ADO Properties GmbH zu zahlende Verwaltungsgebühren	1.000.000	400.000
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	79.204	44.285
Gesamt	1.079.204	444.285

5.2 SONSTIGE FORDERUNGEN

In EUR	31. Dezember 2017	31. Dezember 2016
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
Umsatzsteuer-Forderungen	284.520	174.844
Anzahlungen an Lieferanten	572.591	55.379
Steuervorauszahlungen	8.560	2.942
Kautions für Büromiete	4.500	-
Sonstige Forderungen	183.212	173.509
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		
Kautions für Büromiete	-	4.500
Gesamt	1.053.383	411.174

Ziffer 6 – Kapital

6.1 GEZEICHNETES KAPITAL

Das gezeichnete Kapital beläuft sich auf 54.684 EUR und ist unterteilt in 44.100.000 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	2017	2016
Gezeichnetes Kapital – Eröffnungsbilanz	54.684	43.400
Zeichnungen	-	11.284
Gezeichnetes Kapital – Schlussbilanz	54.684	54.684

6.2 EMISSIONSAGIO

Die Veränderungen über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2017	2016
Emissionsagio – Eröffnungsbilanz	845.258.737	546.708.730
Veränderungen über das Jahr	(913.430)	298.550.007
Emissionsagio – Schlussbilanz	844.345.307	845.258.737

Veränderungen über das Jahr 2017 resultieren aus einer Ausschüttung aufgrund eines Beschlusses, der bei der ordentlichen Hauptversammlung am 2. Mai 2017 gefasst wurde. Diese wurde zum 3. Mai 2017 verbucht.

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 VERÄNDERUNGEN DER RÜCKLAGEN UND DER GEWINN- UND VERLUSTPOSTEN ÜBER DAS JAHR

Die Veränderungen über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

In EUR	Gesetzliche Rücklage	Sonstige Rücklagen	Gewinnvortrag/ Verlustvortrag	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag
Zu Beginn des Jahres	4.340	437.488	7.913.556	21.579.721
Veränderungen über das Jahr				
Verwendung des Vorjahresergebnisses	-	-	21.578.593	(21.578.593)
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	1.128	-	-	(1.128)
Dividendenausschüttung	-	-	(18.931.570)	-
Jahresergebnis	-	-	-	35.666.089
Zum Ende des Jahres	5.468	437.488	10.560.579	35.666.089

Die Gesellschaft schüttete, basierend auf einem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung am 2. Mai 2017, eine Dividende in Höhe von 18.931.570 EUR aus. Diese wurde zum 3. Mai 2017 verbucht.

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 erfasst.

7.2 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	31. Dezember 2017	31. Dezember 2016
Rückstellung für KPMG-Rechnungsprüfung	275.115	205.900
Rückstellung für Transaktionskosten der Akquisitionen	22.101	233.642
Rückstellung für Kosten der Kapitalerhöhung	112.933	112.933
Rückstellung für Kosten der Anleiheemission	21.395	-
Gesamt	431.544	552.475

Ziffer 8 – Verbindlichkeiten

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

In EUR	Innerhalb 1 Jahres	1–5 Jahre	Nach mehr als 5 Jahren	Gesamt
8.1 Obligationsanleihen – Darlehensbetrag	-	-	400.000.000	400.000.000
8.1 Obligationsanleihen – angefallene Zinsen	2.587.912	-	-	2.587.912
8.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	95.914	-	-	95.914
8.3 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	199.124	-	86.701.175	86.900.299
8.4 Verbindlichkeiten aus Steuern und Sozialbeiträgen	1.701.249	-	-	1.701.249
8.5 Sonstige Verbindlichkeiten	639.357	-	-	639.357
Gesamt	5.223.556	-	486.701.175	491.924.731

8.1 OBLIGATIONSANLEIHEN

Zum 20. Juli 2017 platzierte die Gesellschaft unbesicherte, fest verzinsten Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Der Zinssatz der am 26. Juli 2024 fälligen Anleihen beläuft sich auf 1,5% pro Jahr. Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 398,6 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 99,651%. Der Abschlag wurde in den Aktiva der Bilanz unter „Rechnungsabgrenzungsposten“ erfasst und wird linear über die Laufzeit der Anleihe abgeschrieben. Der Reinerlös der Anleihe wird in erster Linie zur Finanzierung zukünftiger Zukäufe verwendet.

8.2 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

In EUR	31. Dezember 2017	31. Dezember 2016
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar	95.914	172.578
Gesamt	95.914	172.578

8.3 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

	31. Dezember		Zinssatz	Fällig am
	2017 EUR	2016 EUR		
ADO FC Management Unlimited Company	68.848.935	873.461.784	0%	23.07.2025- 15.12.2026
Deutsche Tochtergesellschaften	17.852.240	-	4-6%	31.12.2025- 2027
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	199.124	153.345	0%	Kontokorrent
Gesamt	86.900.299	873.615.129		

ADO FC Management Unlimited ist eine 100%ige Tochtergesellschaft, die der Gesellschaft Darlehen in Höhe von 68.848.935 EUR zu einem Zinssatz von 0% mit einer Laufzeit von 10 Jahren gewährt hat. Am 20. Dezember 2017 traf die Gesellschaft eine Vereinbarung mit ihren deutschen Tochtergesellschaften und der ADO FC Management Unlimited, die die Übertragung des Darlehens, seine Erneuerung und Verrechnung regelt. Nach Abschluss der Vereinbarung belief sich das durch die ADO FC Management Unlimited gewährte verbleibende zinsfreie Darlehen an die Gesellschaft auf 68.848.935 EUR und das durch die deutschen Tochtergesellschaften gewährte verbleibende Darlehen (mit einem Zinssatz von 4–6% pro Jahr) auf 17.852.240 EUR.

8.4 VERBINDLICHKEITEN AUS STEUERN UND SOZIALBEITRÄGEN

In EUR	31. Dezember 2017	31. Dezember 2016
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
Verbindlichkeiten aus Sozialbeiträgen	963	-
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	1.700.286	1.329.317
Gesamt	1.701.249	1.329.317

8.5 SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

In EUR	31. Dezember 2017	31. Dezember 2016
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
An Mitarbeiter zu zahlende Beträge	618.825	573.009
An die ADO Group Ltd zu zahlende Beträge	9.412	-
Sonstige Zahlungsverpflichtungen	11.120	-
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		
An die ADO Group Ltd zu zahlende Beträge	-	15.592
Gesamt	639.357	588.601

Ziffer 9 – Sonstige externe Aufwendungen

Die sonstigen externen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2017	2016
Büromieten und Gebäudedienste	29.773	22.947
Datenverarbeitung	45.324	34.471
Anwaltsgebühren	169.706	215.104
Buchhaltung und Prüfungshonorare	944.282	656.708
Externe Beratungsdienstleistungen	647.772	893.857
Beratungsdienstleistungen der ADO Group Ltd	54.641	63.448
Reise- und Bewirtungskosten – Mitarbeiter	173.463	189.421
Sonstige Gebühren	58.830	286.785
Gesamt	2.123.791	2.362.741

Ziffer 10 – Vergütung des Abschlussprüfers

KPMG Luxembourg Société coopérative, Luxemburg und sonstige Mitgliedsgesellschaften des KPMG-Netzwerks stellten der Gesellschaft und ihren Tochterunternehmen im Laufe des Jahres die folgenden Beträge (netto) in Rechnung:

In EUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2017	2016
Prüfungshonorare (*)	689.599	1.051.472
Davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	148.154	651.412
Steuerberatungsleistungen	183.917	86.795
Davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	26.520	25.500
Sonstige nicht prüfungsbezogene Leistungen	49.300	68.000
Davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	-	-

(*) Einschließlich prüfungsbezogener Leistungen in Verbindung mit der Ausgabe von Aktien und Anleihen

Ziffer 11 – Personal

Zum 31. Dezember 2017 beschäftigt die Gesellschaft 4 Vollzeitkräfte (2016: 4) sowie, seit Oktober 2017, 1 Teilzeitkraft (zu 3/10). Im Jahresdurchschnitt belief sich die Anzahl der Mitarbeiter auf 4 (2016: 3).

Ziffer 12 – Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung und Aufsichtsgremien

Die den Mitgliedern der Geschäftsleitung und Aufsichtsgremien gewährte Vergütung setzt sich wie folgt zusammen:

In EUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2017	2016
Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats	714.781	659.789
Gesamt	714.781	659.789

Die den Mitgliedern der Geschäftsführung (CEO, CFO und COO) gewährte Vergütung setzt sich wie folgt zusammen:

In EUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2017	2016
Festgehalt	662.000	720.080
Kurzfristige Barprämie	343.000	311.210
Langfristige Prämie in der Form von Aktien	386.900	461.637
Einmalige Abfindung	-	611.666
Gesamt	1.391.900	2.104.593

Ziffer 13 – Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Abgesehen von den an anderer Stelle in diesem Jahresabschluss genannten, hat die Gesellschaft im Berichtsjahr keine wesentlichen Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen getätigt.

Ziffer 14 – Außerbilanzielle Verpflichtungen

Es sind keine außerbilanziellen Verpflichtungen zu berichten.

Ziffer 15 – Nachtragsbericht

A. Am 9. März 2018 unterzeichnete die Gesellschaft eine revolvingende Kreditfazilität über 175 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 2 Jahren und 2 Verlängerungsoptionen für jeweils 1 Jahr.

B. Zum Bilanzstichtag ist die Gesellschaft kurz davor ein Commercial Paper Programm mit einem Maximalvolumen von 500 Millionen EUR abzuschließen, mit dem kurzfristig finanzielle Mittel mit einer maximalen Laufzeit von 364 Tagen aufgenommen werden können.

C. Am 19. März 2018 brachte der Verwaltungsrat der Gesellschaft bei der ordentlichen Hauptversammlung den Vorschlag ein, eine Dividende in Höhe von 26,5 Millionen EUR (0,60 EUR je Aktie) auszuschütten. Die ordentliche Hauptversammlung findet am 19. Juni 2018 statt.

2018

Finanz-
kalender



16. Mai 2018

Veröffentlichung
Quartalsfinanz-
bericht Q1

19. Juni 2018

Hauptver-
sammlung

20. Juni 2018

Ex-Dividenden-
datum

15. August 2018

Veröffentlichung
Quartalsfinanz-
bericht Q2

14. November 2018

Veröffentlichung
Quartalsfinanz-
bericht Q3

IMPRESSUM



ADO Properties S.A.

1B Heienhaff
L-1736 Senningerberg
Großherzogtum Luxemburg

Investor Relations

T +352 26 493 412
F +352 27 860 722
M ir@ado.properties
W www.ado.properties

Konzept & Koordination

Julia Hasinski
Abteilungsleiterin PR & Marketing
ADO Properties GmbH

Design & Content-Konzeption

brandcooks GmbH, Hamburg, Zürich, Kapstadt

Miniatur-Art & Fotografie

brandcooks GmbH, Hamburg, Zürich, Kapstadt

Immobilienfotografie

Pavel Sepi, Berlin



WOHNUNGEN
ZU VERMIETEN!

030 403 907 - 900

ADO

www.ado.berlin

efm