

Q² *of*

ADG



KENNZAHLEN

GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2018	30. Juni 2017	30. Juni 2018	30. Juni 2017	31. Dez. 2017
Erträge aus Vermietung	64.946	51.398	33.614	26.093	109.181
EBITDA aus Vermietung	46.739	36.473	24.199	18.458	77.090
EBITDA-Marge	75,9 %	75,5 %	76,1 %	75,8 %	74,6 %
EBITDA gesamt	48.161	37.787	25.070	19.033	81.001
FFO 1 (aus Vermietung)	33.325	26.713	17.418	13.598	54.345
AFFO (aus Vermietung)	27.249	23.807	12.880	11.891	45.857
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	34.747	28.027	18.289	14.173	58.256

WEITERE KENNZAHLEN

Wohnimmobilien	30. Juni 2018	31. Dez. 2017
Gewichtete monatliche Durchschnittsmiete (EUR/m ²)	6,57	6,42
Gesamtleerstandsquote	3,1 %	3,6 %
Anzahl der Einheiten	22.064	20.649
Mietwachstum	5,1 %	4,8 %

BILANZ

In TEUR	30. Juni 2018	31. Dez. 2017
Zeitwerte der Immobilien	3.819.259	3.321.198
Beleihungsquote (LTV)	41,8 %	39,6 %
EPRA-NAV	2.188.197	1.988.757
EPRA-NAV je Aktie	49,62	45,10



Was ADO auszeichnet, ist die Kombination aus Business und Familiensinn: Wir leben ein smartes Business, in dem Werte geschätzt werden – ganz gleich, ob humaner oder finanzieller Natur. Diese Wertschätzung spiegelt sich

nicht nur in unserem täglichen Geschäft, sondern auch in unserem Erfolg wider – was die Kennzahlen des ersten Halbjahres 2018 deutlich zeigen. Wir freuen uns über die von uns prognostizierte starke Entwicklung.

BESTE AUSSICHTEN

Perfekt aufeinander abgestimmte Strukturen und smarte Strategien haben in den letzten drei Monaten – dem zweiten Quartal 2018 – zu konsequent starken Entwicklungen geführt.



Kapitel 01
ADO Properties **6**

Brief des Management Teams	6
Der Aktienmarkt und die ADO-Aktie	8

Kapitel 02
**KONZERN-
ZWISCHENLAGE-
BERICHT** **10**

Grundlagen des Konzerns	12
Wirtschaftsbericht	24
Nachtragsbericht	30
Prognosebericht	31
Risikobericht	32
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	33

Kapitel 03
**Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss** **34**

Bericht des Abschlussprüfers über die prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses	36
Verkürzte Konzernzwischenbilanz	38
Verkürzte Konzernzwischen-gewinn- und -verlustrechnung	40
Verkürzte Konzernzwischen-gesamtergebnisrechnung	41
Verkürzte Konzernkapital-flussrechnung	42
Verkürzte Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung	44
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss	49

Kapitel 04
**Finanzkalender
& Impressum** **66**

WERTSCHÖPFUNG PAR EXCELLENCE



Florian
Goldgruber

Rabin
Savion

Eyal
Horn

SEHR GEEHRTE INVESTOREN,

die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2018 sind nun vorüber und wir freuen uns, Ihnen heute die wichtigsten Zahlen des zweiten Quartals zu präsentieren.

Laut aktueller CBRE-Bewertung beläuft sich der Wert unseres Portfolios unter Berücksichtigung der Portfoliozugänge in Höhe von rund 268 Millionen EUR auf rund 3,8 Milliarden EUR. Das bedeutet einen deutlichen Wertzuwachs von 498 Millionen EUR im Vergleich zur letzten externen Bewertung im Dezember 2017.

Auch das flächenbereinigte Mietwachstum ist auf 5,1 % gestiegen – was vorrangig an unseren Modernisierungsinvestitionen liegt. Nun zahlen sich die strategischen Investitionen unserer CAPEX-Maßnahmen aus, die in den letzten Monaten in neu akquirierte, leerstehende Flächen getätigt wurden. Dadurch sank unsere Leerstandsquote wie prognostiziert seit Dezember 2017 um 50 Basispunkte auf 3,1 %.

Wie maßgeblich unsere einzigartige Unternehmensstruktur für den Erfolg von ADO ist, wurde in den letzten Monaten durch diese positive Entwicklung der Leerstandsquote und des flächenbereinigten Mietwachstums besonders deutlich.

Das Ergebnis erleben Sie als Investor unmittelbar: Am 19. Juni 2018 wurde in der Hauptversammlung in Luxemburg die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,60 EUR pro Aktie beschlossen. Damit wurde die Dividende um rund 33 % im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

Auf dieser starken Basis sehen wir dem zweiten Halbjahr 2018 mit hohen Erwartungen entgegen.

Mit herzlichen Grüßen

CHIEF FINANCIAL
OFFICER

Florian Goldgruber

CHIEF EXECUTIVE
OFFICER

Rabin Savion

CHIEF OPERATING
OFFICER

Eyal Horn

„AUCH WENN WERTSCHÖPFUNGSPROZESSE KURZFRISTIG HÖHERE LEERSTANDSQUOTEN BEDEUTEN, ZAHLEN SIE SICH LANGFRISTIG AUS – GENAU DAS ZEIGEN DIE AKTUELLEN QUARTALZAHLEN SEHR DEUTLICH.“

Eyal Horn
COO

„WIR FREUEN UNS, DASS WIR IM JUNI EINE DIVIDENDE VON 0,60 EUR PRO AKTIE AUSSCHÜTTEN KONNTEN – DER WERT UNSERES PORTFOLIOS UND UNSERES UNTERNEHMENS WÄCHST, UND UNSERE INVESTOREN PROFITIEREN UNMITTELBAR DAVON.“

Florian Goldgruber
CFO

„DIE MARKTOPTIMALEN STRUKTUREN VON ADO SPIEGELN SICH IN DEN ZAHLEN DES ERSTEN HALBJAHRES 2018 WIDER: EIN EINZIGARTIGES KONZEPT, MASSGESCHNEIDERT FÜR DIE BEDÜRFNISSE EINER EINZIGARTIGEN STADT, VERSPRICHT WACHSTUM – FÜR UNSER UNTERNEHMEN EBENSO WIE FÜR BERLIN.“

Rabin Savion
CEO

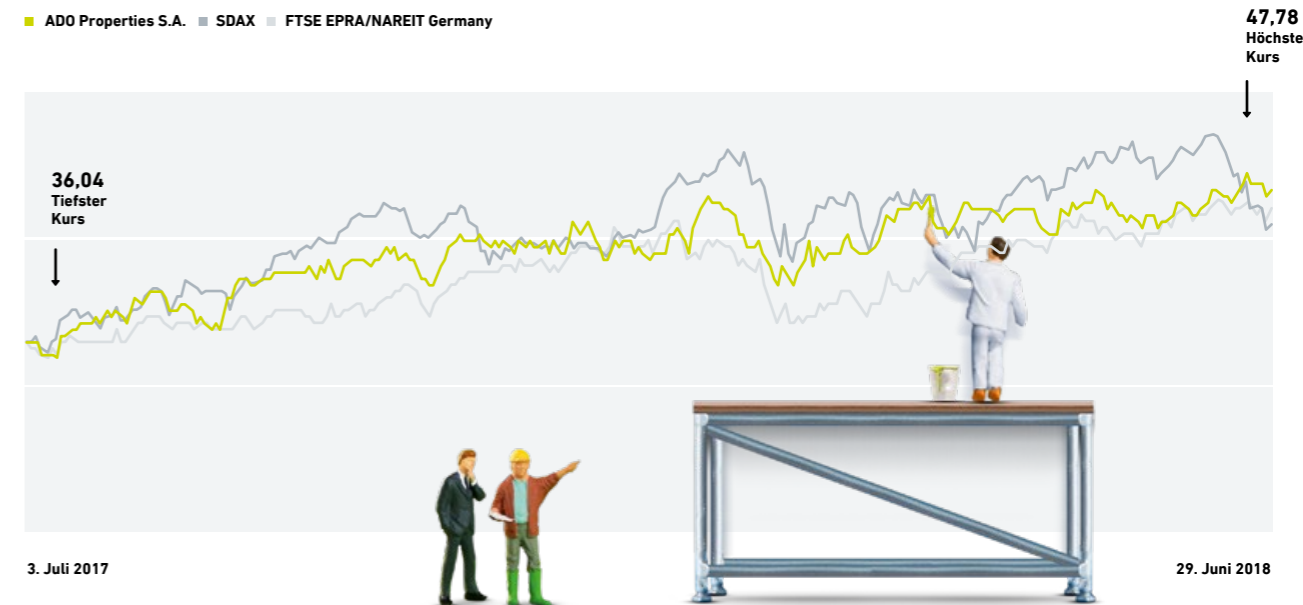
DER AKTIENMARKT UND DIE ADO-AKTIE

DIE AKTIE

AKTIENDATEN (STAND 30. JUNI 2018)

1. Handelstag	23. Juli 2015	Gattung	Dematerialisierte Aktien
Zeichnungskurs	20,00 EUR	Streubesitz	61,8 %
Kurs zum Ende Q2 2018	46,56 EUR	Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Höchster Kurs LTM	47,78 EUR	Marktsegment	Prime Standard
Tiefster Kurs LTM	36,04 EUR	Marktindex	SDAX
Gesamtzahl der Aktien	44,1 Millionen	EPRA-Indexe	FTSE EPRA/NAREIT Global Index, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index, FTSE EPRA/NAREIT Germany Index
ISIN	LU1250154413		
WKN	A14U78		
Symbol	ADJ		

KURSENTWICKLUNG



WICHTIGE MARKTDATEN

Die ADO-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. In dem am 30. Juni 2018 endenden 12-Monatszeitraum wurde die Aktie in einer Kursbandbreite zwischen 36,04 EUR und 47,78 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 zehn verschiedener Analysten. Die Kursziele reichen von 42,00 EUR bis 65,00 EUR je Aktie mit einem durchschnittlichen Kursziel von 50,00 EUR.

INVESTOR RELATIONS-AKTIVITÄTEN

ADO steht im aktiven Dialog mit Aktionären und Analysten. Das Senior Management Team nimmt an

Kapitalmarktконференzen und Roadshows teil, um Investoren einen direkten Zugang zu allen wichtigen Informationen zu bieten. Die auf diesen Veranstaltungen bereitgestellten Informationen sind auch – für alle Investoren zugänglich – auf der Homepage der Gesellschaft zu finden.

DIVIDENDENPOLITIK

Am 19. Juni 2018 genehmigte die ordentliche Hauptversammlung eine Dividendenauszahlung in Höhe von insgesamt 26,5 Millionen EUR bzw. 0,60 EUR je Aktie; dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 49 % des gesamten FFO 1 des Jahres 2017 und einem Anstieg von 33 % gegenüber der letzten Dividendenauszahlung. In Zukunft plant ADO Properties eine jährliche Dividende von bis zu 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1) auszuschütten.

2,1 Mrd.

Marktkapitalisierung in EUR

KONZERN- ZWISCHEN- LAGE- BERICHT



Grundlagen des Konzerns	12
Wirtschaftsbericht	24
Nachtragsbericht	30
Prognosebericht	31
Risikobericht	32
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	33

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL

ADO konzentriert sich ausschließlich auf den Berliner Markt und ist hier der einzige börsennotierte Spezialist für Wohnimmobilien. Alle unsere 23.487 Einheiten (davon 22.064 Wohneinheiten) liegen innerhalb der Stadtgrenzen Berlins. Wir sind Spezialisten für Wohnimmobilien mit einer voll integrierten Asset-Management-Plattform. Unsere 319 operativ tätigen Mitarbeiter arbeiten alle in Berlin, um so viel Nähe wie möglich zu unseren Vermögenswerten und unseren Mietern herzustellen. 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 Perspektiven. Der Großteil unseres Portfolios, zurzeit ca. 40 %, befindet sich in zentralen Lagen, da die Nachfrage zunächst in diesen Stadtteilen anzog.

Inzwischen ist jedoch in ganz Berlin ein Nachfrageanstieg zu verzeichnen, sodass wir unser Portfolio in allen attraktiven Mikrolagen vergrößern. Ein zen-

traler 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 des Berliner Immobilienmarkts und dank unserer effizienten, voll integrierten und skalierbaren Plattform auf erhebliche Erfolge bei der Schaffung von Werten zurückblicken und auf diese auch in der Zukunft aufbauen.

ZIELE UND STRATEGIE

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

Im Rahmen unseres voll integrierten, aktiven Asset Managements haben wir für alle Komponenten,

die unser Mietwachstum, die Leerstandsquote und die erfolgreiche Privatisierung beeinflussen, jeweils eigene Strategien entwickelt. Wir investieren erheblich in die Modernisierung, Sanierung und Neupositionierung unserer Immobilien, um ein Produkt zu schaffen, das perfekt auf die aktuelle Nachfrage abgestimmt ist.

Dies ist ein zentraler Aspekt unserer Strategie, da unsere gezielten Modernisierungsinvestitionen zu höheren Mieten und geringerem Leerstand führen. Die Rentabilität unserer Modernisierungsinvestitionen wird von uns kontinuierlich überwacht, um eine optimale Übereinstimmung unserer Immobilien mit der aktuellen Nachfrage zu gewährleisten. Einheiten, die dem derzeitigen Standard bereits entsprechen, werden zu marktüblichen Mietpreisniveaus vermietet oder, wenn sie für die Privatisierung bestimmt sind, zu marktüblichen Preisen verkauft.

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

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

MANAGEMENTSYSTEM

ADO Properties S.A. wird gemeinsam vom Verwaltungsrat und dem Senior Management Team der Gesellschaft nach den in Luxemburg und Deutschland geltenden gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen geleitet. Die Pflichten, Verantwortlichkeiten und Arbeitsweisen des Verwaltungsrats sind in der Geschäftsordnung niedergelegt. Für das Tagesgeschäft des Konzerns ist das Senior Management Team zuständig. Gemeinsam mit dem Verwaltungsrat hat das Senior Management Team verschiedene Leistungskennzahlen für sowohl das tägliche, als auch das strategische Management des Konzerns festgelegt, welche die für ein spezialisiertes Wohnimmobilienunternehmen relevanten Risiken und Chancen widerspiegeln. Dabei handelt es sich um das flächenbereinigte Mietwachstum, das EBITDA aus Vermietung und das Nettoergebnis aus Privatisierungen sowie das operative Ergebnis (FFO 1) je Aktie (aus Vermietung) und den EPRA-Nettovermögenswert (EPRA-NAV) je Aktie.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Wir berechnen den NAV und den NNNNAV 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 Bewertungs-

23.487

Einheiten

319

operativ tätige
Mitarbeiter

aufschläge auf Immobilien, werden daher nicht mit berücksichtigt. Auch zu Handelszwecken gehaltene Immobilien werden bei der Berechnung des EPRA-NAV mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

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

BERECHNUNG DES EPRA-NAV

Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

- (+) Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien 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 2) und dem beizulegenden Zeitwert dieser Immobilien.

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

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

BERECHNUNG DES EPRA-NNNAV

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

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

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

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

Das NOI 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. Berechnet wird es durch Abzug der Gemeinkosten vom Nettobetriebsergebnis (NOI). Es wird stellvertretend zur Beurteilung des wiederkehrenden Einnahmepotenzials des Vermietungsgeschäfts verwendet.

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)

Nettomietenerträge	.....
(+) 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“ plus den „Zinsen für Darlehen und Ausleihungen“, wie im Abschnitt „Finanzergebnis“ im Anhang zum Konzernabschluss erläutert, ohne die nicht zahlungswirksame Anpassung des Zeitwerts am Tag des Zugangs.

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

Darüber hinaus werden die Kennzahlen NOI-Marge aus Vermietung, berechnet als Quotient aus NOI und Nettomietenerträgen, sowie die EBITDA-Marge aus Vermietung, berechnet als Quotient aus EBITDA aus Vermietung und Nettomietenerträgen, 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 Ertragsteuern aus unserem Vermietungsgeschäft.

BERECHNUNG DES FFO 1 (AUS VERMIETUNG)

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

9) Nur laufende Ertragsteuern aus Vermietung.

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

BERECHNUNG DES AFFO (AUS VERMIETUNG)

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

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

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

**BERECHNUNG DES FFO 2
(INKL. VERÄUSSERUNGEN)**

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

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

BERECHNUNG DER BELEIHUNGSQUOTE (LTV)

Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen und sonstige Finanzverbindlichkeiten	.....
(-) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente = Nettofinanzverbindlichkeiten	.....
(/) Zeitwerte der Immobilien ¹¹⁾
= Beleihungsquote (LTV)	

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

Die langfristigen Schulden werden durch Abzug der Geldmarktpapiere und der Inanspruchnahme der revolvingenden Kreditfazilität von den Anleihen, sonstigen Darlehen, Ausleihungen und sonstigen Finanzverbindlichkeiten berechnet.

BERECHNUNG DER LANGFRISTIGEN SCHULDEN

Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen und sonstige Finanzverbindlichkeiten	.....
(-) Commercial Papers	.....
(-) Inanspruchnahme der revolvingenden Kreditfazilität	.....
= Langfristige Schulden	

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

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

**NICHT-FINANZIELLE
LEISTUNGSINDIKATOREN**

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

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

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

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

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

Der insgesamt für Instandhaltung, aktivierte Instandhaltungskosten und Modernisierungsinves-

tionen aufgewendete Betrag im Verhältnis zur vermietbaren Gesamtfläche unseres Portfolios ist eine weitere operative Kennzahl, die sicherstellt, dass die Modernisierungsinvestitionen in unseren Immobilienbestand in einem angemessenen Verhältnis stehen.

CORPORATE GOVERNANCE

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

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Wir setzen unsere klare Wachstumsstrategie weiter um, indem wir weitere neue Einheiten erwerben und zielorientierte Modernisierungsinvestitionen vornehmen, um das Wachstum der Mieten voranzutreiben. Im zweiten Quartal des Jahres 2018 haben wir insgesamt 1.289 Einheiten übernommen, da die Zeiträume zwischen Signing und Closing der neuen Transaktionen immer länger werden. Die neu integrierten Einheiten befinden sich im gesamten Berliner Stadtgebiet und wurden für einen Gesamtpreis von mehr als 238 Millionen EUR erworben; dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 2.421 EUR und einem durchschnittlichen Multiplikator von 29,1x. Im Mittel belaufen sich die gegenwärtigen Mieten der neu erworbenen Einheiten auf 6,68 EUR pro m² mit einem Steigerungspotenzial von rund 40 %.

Die gute operative Leistung unseres bestehenden Portfolios liegt im Rahmen unserer Planziele, sowohl in Bezug auf Neuvermietungen als auch auf die Umsetzung unseres Investitionsprogramms. Ein flächenbereinigtes Mietwachstum von 5,1 % im zweiten Quartal 2018 hat die Durchschnittsmiete pro m² mithilfe unseres Investitionsprogramms auf 6,57 EUR angehoben. Unsere Leerstandsquote ist aufgrund unserer Verkaufs- und Modernisierungsaktivitäten auf 3,1 % gefallen.

1.289

Einheiten in Q2 2018 erworben

1,8 %

Durchschnittszinssatz

0,76

EUR

FFO 1 je Aktie

5,1 %

flächenbereinigtes Mietwachstum

EUR

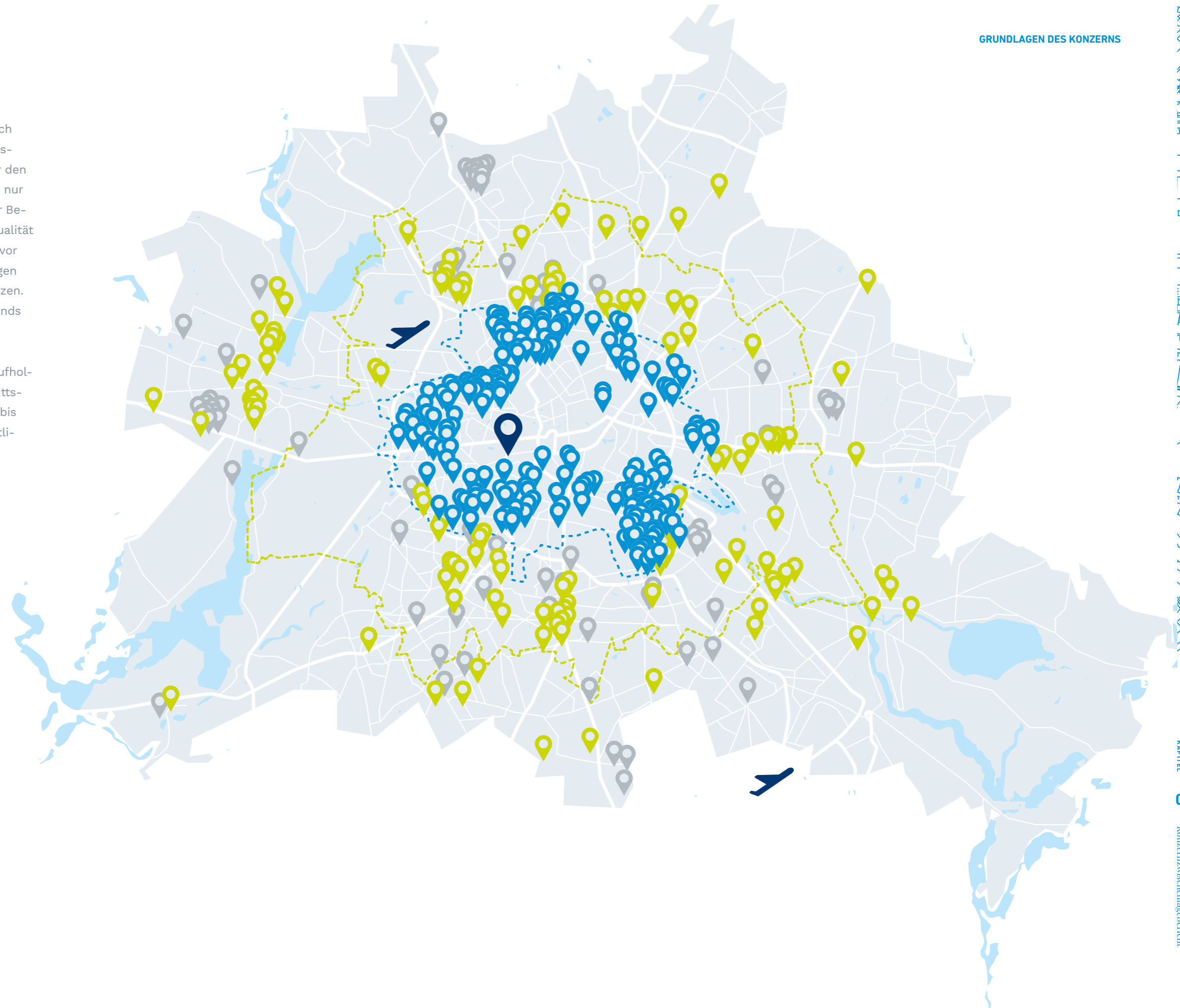
6,57Durchschnittsmiete pro m²**3,1 %**

Leerstandsquote

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. Ca. 40 % des Wertes unseres Immobilienbestands befindet sich in zentralen Berliner Lagen.

Wir stellen in unserem Portfolio erhebliches Aufholpotenzial fest, da unsere aktuellen Durchschnittsmieten pro m² bei Neuvermietungen um 25 % bis 84 % über unserer gegenwärtigen durchschnittlichen Bestandsmiete 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 30. Juni 2018 in Höhe von 3,8 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 unsere tatsächlichen Mieten für Wohnraum bei Neuverträgen durchschnittlich 26 % über den von CBRE aufgestellten Annahmen zur Marktmiete liegen. Dies zeigt, dass in Zukunft erhebliche Wertzuwächse zu erwarten sind.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungskennzahlen für die Immobilien zum 30. Juni 2018.

UNSER PORTFOLIO IM ÜBERBLICK (*)

	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960-1990)	Innenstadtring	Innenstadtring (1960-1990)	Insgesamt
Zeitwert (in Mio. EUR)	1.437	466	623	267	1.026	3.819
Zeitwert (EUR/m ²)	2.862	2.488	2.296	2.507	1.824	2.343
In % des Zeitwerts	38 %	12 %	16 %	7 %	27 %	100 %
Anzahl der Wohneinheiten	6.567	2.181	4.140	1.451	7.725	22.064
Gewichtete Ø-Miete (EUR/m ²)	7,06	6,84	6,99	7,10	5,81	6,57
CBRE Marktmiete (EUR/m ²)	8,92	8,60	7,80	8,51	6,78	7,87
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²) (**)	13,00 (***)	10,02	10,54	9,00	7,29	9,98 (***)
Aufholpotenzial	84 %	46 %	51 %	27 %	25 %	52 %
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	32,54	30,71	26,91	28,38	26,14	29,12
Multiplikator (CBRE Marktmiete)	26,01	24,26	23,89	23,70	22,04	24,12
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	17,85	20,83	17,67	22,42	20,50	19,01
Abzinsungssatz (%)	4,67 %	4,84 %	4,79 %	4,90 %	5,07 %	4,83 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	2,71 %	2,89 %	2,94 %	2,93 %	3,13 %	2,90 %
Mieterfluktuation (%) (***)	8,6 %	8,7 %	8,6 %	11,3 %	7,0 %	8,2 %

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

(**) Basierend auf den letzten 3 Monaten.

(***) Die Durchschnittsmiete in den zentralen Lagen und insgesamt ist positiv durch die Vermietung von 20 Einheiten in einem Gebäude beeinflusst, deren Auswirkung sich in der Zukunft nicht in der Form fortsetzen wird. Ohne diesen Effekt hätte sich die Durchschnittsmiete in zentralen Lagen auf 11,27 EUR und insgesamt auf 9,36 EUR belaufen.

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

PORTFOLIOENTWICKLUNG

WOHNIMMOBILIEN

	30. Juni 2018	31. Dez. 2017
Anzahl der Einheiten	22.064	20.649
Ø-Miete/m ² /Monat	6,57 EUR	6,42 EUR
Leerstand	3,1 %	3,6 %

Die Durchschnittsmiete pro m² ist seit Jahresbeginn um mehr als 2 % gestiegen, während die Leerstandsquote aufgrund der schnelleren Umsetzung von Modernisierungsarbeiten um 50 Basispunkte auf 3,1 % zurückgegangen ist.

GEWERBEIMMOBILIEN

	30. Juni 2018	31. Dez. 2017
Anzahl der Einheiten	1.423	1.321
Ø-Miete/m ² /Monat	9,05 EUR	8,94 EUR
Leerstand	5,5 %	4,9 %

Auch der gewerbliche Teil unseres Portfolios bestätigt den positiven Trend in Berlin. Die Mieten für gewerbliche Einheiten sind höher als die Mieten für Wohnimmobilien und liegen inzwischen bei 9,05 EUR pro m², was einem Anstieg von mehr als 0,1 EUR pro m² seit Jahresbeginn entspricht. Die Leerstandsquote bei den Gewerbeeinheiten ist auf 5,5 % gestiegen.

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

MIETWACHSTUM (FLÄCHENBEREINIGT)

in %	LTM (*) 30. Juni 2018	1. Jan. - 31. Dez. 2017
Neuvermietungen nach Modernisierungsinvestitionen	2,9 %	2,7 %
Neuvermietungen durch Mieterfluktuation	0,1 %	(0,5 %)
Reguläre Mieterhöhungen	2,1 %	2,6 %
Insgesamt	5,1 %	4,8 %

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

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

Das Mietwachstum entspricht weiterhin unseren Erwartungen und unserer Prognose von mindestens 5 % flächenbereinigtem Wachstum im Jahr 2018.

INSTANDHALTUNG UND INVESTITIONEN

In EUR/m ²	01. Jan. - 30. Juni 2018 ^(*)	1. Jan. - 31. Dez. 2017
Instandhaltung	7,1	6,5
Aktiviertete Instandhaltungskosten	7,7	6,3
Energetische Sanierung	1,6	1,7
Modernisierungsinvestitionen	18,4	14,6
Summe	34,8	29,1

(*) Annualisierte Zahlen bezogen auf die vermietbare Gesamtfläche.

Gezielte Investitionen in unser Portfolio sind Kern unserer Strategie. Die Gesamtinvestitionen in unser Portfolio beliefen sich in den ersten sechs Monaten des Jahres 2018 auf 27,6 Millionen EUR. Die Instandhaltungskosten von 34,8 EUR pro m² in den ersten sechs Monaten entsprachen unseren Erwartungen und den langfristigen Durchschnittswerten.

LEERSTANDSKATEGORIEN

Im Rahmen unseres aktiven Asset Managements liegt unser Ziel darin, einerseits Leerstände zu minimieren und andererseits die notwendige Flexibilität zur Optimierung unseres Portfolios zu wahren. Seit Anfang des Jahres ist die Leerstandsquote aufgrund der schnelleren Umsetzung von Modernisierungsarbeiten um 0,5 % gesunken.

LEERSTANDSKATEGORIEN

Wohnimmobilien	30. Juni 2018	31. Dez. 2017
Zum Verkauf stehende Einheiten	0,2 %	0,3 %
Im Bau befindliche Einheiten	2,0 %	2,7 %
Vermarktung (zur Vermietung verfügbar)	0,8 %	0,6 %
Leerstand gesamt (in Einheiten)	668	699
Leerstand gesamt (in m²)	44.542	45.717
Gesamtleerstandsquote	3,1 %	3,6 %
EPRA-Leerstandsquote gesamt	3,0 %	3,6 %

WIRTSCHAFTS- BERICHT

WIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

ALLGEMEINE MARKTLAGE

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) rechnet damit, dass die deutsche Wirtschaft weiterhin überdurchschnittlich wachsen wird, wenn auch weniger dynamisch als im Jahr 2017. Das Konjunkturbarometer des DIW liegt für das zweite und dritte Quartal 2018 bei 104 Punkten. Zudem geht das Institut davon aus, dass das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal 2018 gegenüber dem Vorquartal um 0,5 % zugelegt hat.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland präsentiert sich weiterhin stabil. Die Zahl der Erwerbstätigen lag im Juni 2018 bei durchschnittlich 44,7 Millionen. Das entspricht einem Anstieg um rund 567.000 Personen beziehungsweise 1,3 % gegenüber Juni 2017 (Quelle: Statistisches Bundesamt). Damit lässt die Arbeitsmarktentwicklung weiterhin positive Impulse für den privaten Konsum ebenso wie für den Mietwohnungsmarkt in Deutschland erwarten. Die Europäische Zentralbank (EZB) beließ ihren Hauptrefinanzierungszinssatz weiterhin unverändert bei 0,00 %, sodass die Finanzierungskosten für Immobilieninvestoren weiterhin niedrig bleiben.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNUNGSBEDARF IN BERLIN

Berlin ist die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands und verzeichnet seit etwa 2005 ein kontinuierliches Wachstum der Einwohnerzahl. Die

Zahl der im Einwohnermelderegister Berlins erfassten Personen lag am 31. Dezember 2017 bei 3.711.930 Personen. Dies entsprach einer Zunahme um 41.308 Personen beziehungsweise rund 1,1 % gegenüber dem Vorjahr (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – Pressemitteilung vom 22.02.2018).

Um einerseits mit dem starken Bevölkerungswachstum Schritt zu halten und andererseits die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zu entschärfen, müssten laut der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bis zum Jahr 2030 insgesamt 194.000 neue Wohnungen entstehen. Bis 2021 sei daher von einem jährlichen Bedarf von 20.000 Wohnungen auszugehen (Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Pressemitteilung vom 01.09.2017). Allerdings bleiben die Zahl der Baugenehmigungen und die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten in Berlin nach wie vor deutlich hinter der Nachfrageentwicklung zurück. Vor diesem Hintergrund sind am Berliner Wohnungsmarkt grundsätzlich weitere Preissteigerungen zu erwarten, wenngleich die Dynamik der Preisentwicklung im Vergleich zu den starken Steigerungen der vorangegangenen Jahre nachlassen dürfte.

WOHNIMMOBILIENMARKT BERLIN

Angesichts der weiterhin günstigen Rahmenbedingungen steht der Berliner Wohnungsmarkt nach wie vor stark im Fokus von Immobilieninvestoren aus dem In- und Ausland. Mit einem Anteil von 15 % konnte die deutsche Bundeshauptstadt

den größten Teil der aus dem Ausland stammenden Kapitalzuflüsse in den deutschen Wohnungsmobilienmarkt während des ersten Halbjahres auf sich vereinen (Quelle: JLL Investmentmarktüberblick, 2. Quartal 2018).

ERTRAGSLAGE

Unsere Erträge aus Vermietung sind in den ersten sechs Monaten um mehr als 26 % gestiegen, was auf den Erwerb weiterer Objekte und flächenbereinigtes Wachstum zurückzuführen ist. Verglichen mit dem Vorquartal wuchsen die Erträge im zweiten Quartal 2018 um mehr als 7 %, was annualisierten Erträgen von 134 Millionen EUR ent-

spricht. Das EBITDA aus Vermietung stieg um 28 %. Die Quartalszahlen ergeben ein annualisiertes EBITDA von 97 Millionen EUR. Im zweiten Quartal haben wir 18 Einheiten und seit Anfang des Jahres 35 Einheiten verkauft. Der durchschnittliche Verkaufspreis von 3.722 EUR pro m² steht in einem sehr guten Verhältnis zu unserem aktuellen durchschnittlichen Portfoliowert von 2.862 EUR pro m² für vergleichbare zentrale Lagen. Die Finanzierungskosten für verzinsliche Verbindlichkeiten beliefen sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres auf 12,8 Millionen EUR. Zum Ende des zweiten Quartals belief sich der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 1,8 % mit einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von ca. 5,0 Jahren.

FINANZLAGE ^(*)

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2018	30. Juni 2017	30. Juni 2018	30. Juni 2017	31. Dez. 2017
Nettomietenerträge	61.587	48.308	31.785	24.349	103.300
Erträge aus Gebäudediensten	3.359	3.090	1.829	1.744	5.881
Erträge aus Vermietung	64.946	51.398	33.614	26.093	109.181
Aufwendungen aus Vermietung	(11.846)	(9.577)	(6.107)	(4.888)	(20.414)
NETTOBETRIEBSERGEBNIS (NOI)	53.100	41.821	27.507	21.205	88.767
Marge Nettobetriebsergebnis aus Vermietung (%)	86,2 %	86,6 %	86,5 %	87,1 %	85,9 %
Gemeinkosten ^(**)	(6.361)	(5.348)	(3.308)	(2.747)	(11.677)
EBITDA aus Vermietung	46.739	36.473	24.199	18.458	77.090
EBITDA-Marge aus Vermietung (%)	75,9 %	75,5 %	76,1 %	75,8 %	74,6 %
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften	1.422	1.314	871	575	3.911
EBITDA gesamt	48.161	37.787	25.070	19.033	81.001
Nettozinsaufwand	(12.764)	(9.521)	(6.330)	(4.761)	(21.702)
Sonstige Nettofinanzierungskosten ^(***)	(684)	(3.459)	(391)	(3.644)	(6.305)
Abschreibungen	(224)	(223)	(113)	(112)	(452)
EBT	34.489	24.584	18.236	10.516	52.542

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

(**) Ohne außerordentliche Aufwendungen.

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

FFO

Unser im zweiten Quartal 2018 erzielttes operatives Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) (ohne Veräußerungen) ist gegenüber dem ersten Quartal 2018 um etwa 10 % und gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 25 % gestiegen.

FFO

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2018	30. Juni 2017	30. Juni 2018	30. Juni 2017	31. Dez. 2017
EBITDA aus Vermietung	46.739	36.473	24.199	18.458	77.090
Nettozinsaufwand	(12.764)	(9.521)	(6.330)	(4.761)	(21.702)
Laufende Ertragsteuern	(650)	(239)	(451)	(99)	(1.043)
FFO 1 aus Vermietung	33.325	26.713	17.418	13.598	54.345
Instandhaltungsinvestitionen (*)	(6.076)	(2.906)	(4.538)	(1.707)	(8.488)
= AFFO (aus Vermietung)	27.249	23.807	12.880	11.891	45.857
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften	1.422	1.314	871	575	3.911
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	34.747	28.027	18.289	14.173	58.256
Anz. Aktien	44.100	44.100	44.100	44.100	44.100
FFO 1 je Aktie	0.76	0.61	0.39	0.31	1.23
FFO 2 je Aktie	0.79	0.64	0.41	0.32	1.32

(*) Die Zahlen für 2017 wurden um Investitionen in energetische Sanierung bereinigt.

CASHFLOW

Der Cashflow des Konzerns gliedert sich wie folgt auf:

In TEUR	1. Jan. - 30. Juni 2018	1. Jan. - 31. Dez. 2017
Nettocashflow aus betrieblicher Tätigkeit	51.368	86.852
Nettocashflow aus Investitionstätigkeit	(271.884)	(495.038)
Nettocashflow aus Finanzierungstätigkeit	112.242	346.295
Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(108.274)	(61.891)
Anfangsbestand Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	121.530	183.421
Endbestand Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	13.256	121.530

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

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Veränderungen auf der Aktiv- und Passivseite der Bilanz sind vor allem auf die neu erworbenen Immobilien zurückzuführen. Zudem wirkten sich hier die Wertberichtigungen, die auf den zum 30. Juni 2018 von CBRE durchgeführten Bewertungen beruhen, aus. In ihrem nächsten Geschäftsbericht wird die Gesellschaft die beizulegenden Zeitwerte ihrer Anlageimmobilien auf Basis einer externen Bewertung aktualisieren. Die gegenwärtige durchschnittliche Kapitalisierungsrate beträgt 2,90 % und wurde als Quotient aus Nettobetriebsergebnis für den letzten Monat der Berichtsperiode auf annualisierter Basis und dem beizulegenden Zeitwert ermittelt.

FINANZLAGE

In TEUR	30. Juni 2018	31. Dez. 2017
Anlageimmobilien und Anzahlungen für Anlageimmobilien	3.782.696	3.305.723
Sonstige langfristige Vermögenswerte	9.743	8.142
Langfristige Vermögenswerte	3.792.439	3.313.865
Zahlungsmittel und Bareinlage	13.256	121.530
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	85.442	82.868
Kurzfristige Vermögenswerte	98.698	204.398
Summe Aktiva	3.891.137	3.518.263
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.576.726	1.423.119
Sonstige Verbindlichkeiten	96.232	80.208
Passive latente Steuern	218.909	183.443
Summe Verbindlichkeiten	1.891.867	1.686.770
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	1.956.426	1.795.390
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	42.844	36.103
Summe Eigenkapital	1.999.270	1.831.493
Summe Passiva	3.891.137	3.518.263

Am 30. Juni 2018 belief sich unser EPRA-NAV auf 49,62 EUR je Aktie und der EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV) auf 44,48 EUR je Aktie.

EUR

49,62

EPRA-NAV je Aktie

EPRA-NAV

In TEUR	30. Juni 2018	31. Dez. 2017
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	1.956.426	1.795.390
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	2.865	2.985
Passive latente Steuern	218.909	183.443
Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	9.997	6.939
EPRA-NAV	2.188.197	1.988.757
Anz. Aktien	44.100	44.100
EPRA-NAV je Aktie	49,62	45,10

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

In TEUR	30. Juni 2018	31. Dez. 2017
EPRA-NAV	2.188.197	1.988.757
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	(2.865)	(2.985)
Zeitwert der Verbindlichkeiten	(5.032)	(10.780)
Latente Steuern	(218.909)	(183.443)
EPRA-NNNAV	1.961.391	1.791.549
Anz. Aktien	44.100	44.100
EPRA-NNNAV je Aktie	44,48	40,62

FINANZMITTEL BESCHAFFUNG

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

FINANZIERUNG

In TEUR	30. Juni 2018	31. Dez. 2017
Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen und sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.614.960	1.451.224
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(13.256)	(121.530)
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.601.704	1.329.694
Zeitwerte der Immobilien (einschließlich Vorauszahlungen)	3.835.646	3.355.623
Beleihungsquote	41,8 %	39,6 %
Ø-Zinssatz	1,8 %	1,8 %

Zum Bilanzstichtag beliefen sich unsere Beleihungsquote (LTV) auf 41,8 % und der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 1,8 % mit einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von ca. 5,0 Jahren. Fast alle unsere Darlehen haben einen festen Zinssatz oder sind abgesichert.

EPRA-KENNZAHLEN

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

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

EPRA-Leistungskennzahl	Definition	Zweck	30. Juni 2018	31. Dez. 2017	Veränderung in %
EPRA-NAV (in TEUR)	Der EPRA-NAV spiegelt laufend und langfristig den beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte wider. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sie unter normalen Umständen realisiert werden, wie beispielsweise die beizulegenden Zeitwerte von Finanzderivaten und latente Steuern auf Bewertungsaufschläge auf Immobilien, werden daher nicht mit berücksichtigt. Auch zu Handelszwecken gehaltene Immobilien werden bei der Berechnung des EPRA-NAV mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt.	Im Gegensatz zum bilanziellen NAV gemäß IFRS, zeigt diese Kennzahl Stakeholdern Marktveränderungen der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten einer reinen Immobilienholdinggesellschaft mit einer langfristig ausgerichteten Strategie.	2.188.197	1.988.757	10,0 %
EPRA-NNNAV (in TEUR)	Beinhaltet zusätzlich zum EPRA-NAV auch die beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und latenten Steuern.	Der Zweck des EPRA-NNNAV ist es, den Vermögenswert inklusive Wertberichtigungen für alle wichtigen Bilanzpositionen darzustellen, die im Rahmen des EPRA-NAV nicht zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen werden.	1.961.391	1.791.549	9,5 %
EPRA-Leerstandsquote (in %)	Estimated Market Rental Value (ERV bzw. Mietansatz) der leerstehenden Flächen geteilt durch den ERV des Gesamtportfolios.	Eine „bereinigte“ Maßeinheit (in %) auf Basis des ERV für leerstehende Anlageimmobilien.	3,0 %	3,6 %	60 Bp

NACHTRAGS- BERICHT

A. Nach dem Ende der Berichtsperiode erwarb der Konzern im Rahmen von zwei verschiedenen Asset-Deals fünf Objekte mit insgesamt 92 Wohneinheiten und 16 Gewerbeeinheiten in Berlin. Der Bruttokaufpreis für 100 % der erworbenen Vermögenswerte betrug 15,4 Millionen EUR. Zum Zeitpunkt der Akquisition belief sich die jährliche Nettokaltmiete aus den neuen Immobilien auf insgesamt 0,6 Millionen EUR. Zum 30. Juni 2018 leistete der Konzern eine Anzahlung in Höhe von 8,1 Millionen EUR, die als Anzahlung für Anlageimmobilien erfasst wurde.

B. Nach dem Ende der Berichtsperiode unterzeichnete der Konzern einen Kaufvertrag über einen Share-Deal für den Erwerb eines Objektes mit 19 Gewerbeeinheiten in Berlin. Der Bruttokaufpreis für 100 Prozent der erworbenen Vermögenswerte beläuft sich auf 19,5 Millionen EUR. Zum Datum der Unterzeichnung belief sich die jährliche Nettokaltmiete aus dem Neuerwerb auf insgesamt 0,8 Millionen EUR.

C. Im Rahmen des Commercial Paper-Programms gab der Konzern nach dem Bilanzstichtag in sechs separaten Tranchen Commercial Papers für insgesamt 135 Millionen EUR aus. Die einzelnen Tranchen wurden mit einem negativen Zinssatz zwischen -0,08 % und -0,13 % und einer Laufzeit zwischen einem und drei Monaten ausgegeben. Zum Zeitpunkt der Freigabe dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses belief sich der ausstehende Darlehenssaldo auf 185 Millionen EUR.

D. Die Gesellschaft befasst sich mit verschiedenen langfristigen Finanzierungsoptionen. Allerdings sind der genaue Betrag und der Zeitrahmen der Umsetzung zum Zeitpunkt der Freigabe dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses noch unklar. Diese hängen von den Marktgegebenheiten ab.

PROGNOSE- BERICHT

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 %.

Wir erwarten für die langfristigen Schulden durchschnittliche Finanzierungskosten von 1,8 % und eine Beleihungsquote von maximal 45 %.

Basierend auf der langfristigen Finanzierungsstruktur, sollte sich die Run Rate für das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) für das Jahr 2018 nach Abschluss aller unterzeichneten Transaktionen auf mindestens 66 Millionen EUR belaufen.

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

RISIKOBERICHT

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

SCHLUSSBEMERKUNG

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

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der in diesem Halbjahresfinanzbericht 2018 enthaltene verkürzte Abschluss der ADO Properties S.A., der gemäß den vom International Accounting Standards Board veröffentlichten und von der Europäischen Union verabschiedeten Internationalen Rechnungslegungsstandards aufgestellt wurde, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt, und der Zwischenlagebericht die Geschäftsentwicklung wahrheitsgemäß darstellt sowie die wichtigsten auf die Gesellschaft bezogenen Chancen, Risiken und Unsicherheiten für die verbleibenden sechs Monate des Jahres beschreibt.

CHIEF EXECUTIVE
OFFICER



Rabin Savion

CHIEF FINANCIAL
OFFICER



Florian Goldgruber

CHIEF OPERATING
OFFICER



Eyal Horn

VERKÜRZTER KONZERN-ZWISCHEN-ABSCHLUSS



KAPITEL
03
Verkürzter Konzernzwischenabschluss



Bericht des Abschlussprüfers über die prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses	36
Verkürzte Konzernzwischenbilanz	38
Verkürzte Konzernzwischen-gewinn- und -verlustrechnung	40
Verkürzte Konzernzwischen-gesamtergebnisrechnung	41
Verkürzte Konzernkapital-flussrechnung	42
Verkürzte Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung	44
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss	49

KAPITEL
03
Verkürzter Konzernzwischenabschluss

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

BERICHT DES RÉVISEUR D'ENTREPRISES AGRÉÉ ÜBER DIE PRÜFERISCHE DURCH- SICHT DES ZWISCHENAB- SCHLUSSES

EINLEITUNG

Wir haben die beigefügte verkürzte Konzernzwischenbilanz der ADO Properties S.A. („die Gesellschaft“) zum 30. Juni 2018, die verkürzte Konzernzwischen-gewinn- und -verlustrechnung, die Konzernzwischen-gesamtergebnis-, -eigenkapitalveränderungs- und -kapitalflussrechnung für den Drei-Monatszeitraum und den Sechs-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2018 sowie die Anhangangaben zum Zwischenabschluss („der verkürzte Konzernzwischenabschluss“) einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Gemäß dem von der EU verabschiedeten IAS Standard 34 „Zwischenberichterstattung“ trägt das Management die Verantwortung für die Aufstellung und Darstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses.

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine zusammenfassende Beurteilung zu diesem verkürzten Konzernzwischenabschluss abzugeben.

UMFANG DER PRÜFERISCHEN DURCHSICHT

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Review Engagements 2410 „Prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses durch den unabhängigen Abschlussprüfer der Gesellschaft“, wie in Luxemburg durch das Institut des Réviseur d'Entreprise angenommen, durchgeführt. Die prüferische Durchsicht eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, in erster Linie von für das Finanz-

und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen. Eine prüferische Durchsicht ist von wesentlich geringerem Umfang als eine nach den International Standards on Auditing (ISA) durchgeführte Abschlussprüfung und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Abschlussprüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

ZUSAMMENFASSENDER BEURTEILUNG

Im Rahmen unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der beigefügte

verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem von der EU verabschiedeten IAS Standard 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt worden ist.

Luxemburg, 14. August 2018

KPMG Luxembourg Société coopérative
Cabinet de révision agréé
Stephen Nye



VERKÜRZTE KONZERN- ZWISCHENBILANZ

In TEUR	Anhang Ziffer	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	31. Dezember 2017 (geprüft)
Aktiva				
Langfristige Vermögenswerte				
Anlageimmobilien	5A	3.766.309	2.547.385	3.271.298
Anzahlungen für Anlageimmobilien	9A	16.387	50.011	34.425
Sachanlagen		2.981	2.175	2.783
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6B	6.015	4.499	5.359
Rechnungsabgrenzungsposten	5E	747	-	-
		3.792.439	2.604.070	3.313.865
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	5B	42.953	44.477	42.961
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben		27.868	24.376	24.352
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		9.396	5.816	10.324
Sonstige Forderungen		5.225	4.496	5.231
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		13.256	58.743	121.530
		98.698	137.908	204.398
Bilanzsumme		3.891.137	2.741.978	3.518.263

In TEUR	Anhang Ziffer	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	31. Dezember 2017 (geprüft)
Eigenkapital				
5C				
Aktienkapital		55	55	55
Emissionsagio		498.607	499.520	498.607
Rücklagen		328.311	333.059	330.638
Gewinnrücklagen		1.129.453	760.836	966.090
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		1.956.426	1.593.470	1.795.390
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		42.844	29.704	36.103
Summe Eigenkapital		1.999.270	1.623.174	1.831.493
Verbindlichkeiten				
Langfristige Verbindlichkeiten				
Anleihen	5D	396.668	-	396.396
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	5E	935.173	894.124	953.955
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	5G	37.903	19.392 ^(*)	27.238
Derivative Finanzinstrumente	6B	2.761	3.065	2.878
Passive latente Steuern		218.909	144.188	183.443
		1.591.414	1.060.769	1.563.910
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Commercial Papers	5F	160.000	-	-
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	5E	84.885	23.022	72.768
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	5G	331	414 ^(*)	867
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		14.816	6.824	13.642
Sonstige Verbindlichkeiten		40.317	27.570	35.476
Derivative Finanzinstrumente	6B	104	205	107
		300.453	58.035	122.860
Summe Passiva		3.891.137	2.741.978	3.518.263

CHIEF EXECUTIVE
OFFICER


Rabin Savion

CHIEF FINANCIAL
OFFICER


Florian Goldgruber

Genehmigt am: 14. August 2018

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsdaten.

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

VERKÜRZTE KONZERNZWISCHEN- GEWINN- UND -VERLUST- RECHNUNG

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 6-Monatszeit- raum bis zum		Für den 3-Monatszeit- raum bis zum		Für das Ge- schäftsjahr bis zum
		30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	31. Dezember 2017 (geprüft)
Umsatzerlöse	7A	73.388	59.718	38.391	29.612	128.852
Betriebskosten	7B	(18.866)	(16.583) ^(*)	(10.013)	(7.832) ^(*)	(36.174)
Rohertrag		54.522	43.135	28.378	21.780	92.678
Allgemeine Verwaltungsaufwen- dungen		(6.939)	(5.858) ^(*)	(3.637)	(2.998) ^(*)	(12.762)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien	5A	199.031	159.770	201.760	161.207	383.638
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit		246.614	197.047	226.501	179.989	463.554
Finanzerträge		703	741	646	562	1.602
Finanzaufwendungen		(14.151)	(13.721)	(7.367)	(8.967)	(29.609)
Finanzergebnis	7C	(13.448)	(12.980)	(6.721)	(8.405)	(28.007)
Ergebnis vor Steuern		233.166	184.067	219.780	171.584	435.547
Ertragsteueraufwand		(36.879)	(27.017)	(36.327)	(25.809)	(68.035)
Periodenergebnis		196.287	157.050	183.453	145.775	367.512
davon den Inhabern der Gesell- schaft zuzurechnendes Ergebnis		189.546	151.906	177.020	140.923	355.970
davon den nicht beherrschen- den Gesellschaftern zuzu- rechnendes Ergebnis		6.741	5.144	6.433	4.852	11.542
Periodenergebnis		196.287	157.050	183.453	145.775	367.512
Unverwässertes und verwäs- sertes Ergebnis je Aktie (in EUR)		4,30	3,44	4,01	3,20	8,07

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsdaten.

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

VERKÜRZTE KONZERN- ZWISCHENGESAMTERGEBNIS- RECHNUNG

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Ge- schäftsjahr bis zum
	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	31. Dezember 2017 (geprüft)
Periodenergebnis	196.287	157.050	183.453	145.775	367.512
Posten, die anschließend gege- benenfalls in Gewinn und Verlust umgegliedert werden					
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen nach Steuern	10	-	-	-	-
Tatsächlicher Anteil von Cashflow-Hedges an der Veränderung der Zeitwerte	110	915	(147)	409	1.218
Darauf entfallende Steuern	(19)	108	23	189	60
Gesamtes sonstiges Ergebnis	101	1.023	(124)	598	1.278
Gesamtergebnis in der Periode	196.388	158.073	183.329	146.373	368.790
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Gesamtergebnis	189.647	152.928	176.896	141.520	357.246
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Gesamtergebnis	6.741	5.145	6.433	4.853	11.544
Gesamtergebnis in der Periode	196.388	158.073	183.329	146.373	368.790

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

VERKÜRZTE KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
		30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	31. Dez. 2017 (geprüft)
Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit						
Periodenergebnis		196.287	157.050	183.453	145.775	367.512
Abzüglich:						
Abschreibungen		224	223	113	112	452
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien	5A	(199.031)	(159.770)	(201.760)	(161.207)	(383.638)
Finanzergebnis	7C	13.448	12.980	6.721	8.405	28.007
Ertragsteueraufwand		36.879	27.017	36.327	25.809	68.035
Anteilsbasierte Vergütung		277	287	139	139	564
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(1.726)	(1.616)	(957)	(178)	(4.727)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		991	964	138	479	(3.148)
Veränderung der sonstigen Forderungen		399	(3.111)	914	(86)	(3.742)
Veränderung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien		5.659	5.668	3.138	2.180	12.830
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		(1.625)	(5.156)	1.810	(2.745)	1.408
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		392	2.195	1.199	325	4.163
Gezahlte Ertragsteuern		(806)	(211)	(505)	(87)	(864)
Nettozahlungsmittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit		51.368	36.520	30.730	18.921	86.852
Cashflows aus Investitionstätigkeit						
Erwerb von/Modernisierungsinvestitionen in Anlageimmobilien	5A	(63.820)	(17.670)	(34.786)	(8.374)	(189.182)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien	9A	(9.250)	(47.886)	(8.000)	(38.058)	(33.975)
Erwerb von Sachanlagen		(365)	(249)	(215)	(67)	(795)

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
		30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	31. Dez. 2017 (geprüft)
Zinseinnahmen		47	2	47	2	3
Erwerb von Tochtergesellschaften ohne deren Zahlungsmittel	4	(196.831)	(79.732)	(162.150)	(1.457)	(280.542)
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(1.666)	6.042	(1.020)	6.056	9.453
Nettozahlungsmittelabfluss aus Investitionstätigkeit		(271.885)	(139.493)	(206.124)	(41.898)	(495.038)
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit						
Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen, netto	5D	-	-	-	-	396.185
Erhaltene langfristige Darlehen	5E	7.695	89.594	-	89.594	114.606
Tilgung der langfristigen Darlehen	5E	(15.850)	(77.762) ^(*)	(4.585)	(73.702) ^(*)	(116.061) ^(*)
Erlöse aus der Begebung von Commercial Papers	5F	240.000	-	240.000	-	-
Rückzahlung von Commercial Papers	5F	(80.000)	-	(80.000)	-	-
Tilgung der kurzfristigen Darlehen		(2.300)	(3.920) ^(*)	-	(1.638) ^(*)	(10.487) ^(*)
Im Voraus fällige für Kreditfazilitäten gezahlte Gebühren		(1.093)	-	(378)	-	-
Gezahlte Zinsen		(9.202)	(9.772)	(4.576)	(4.406)	(18.103)
Ausgleichszahlungen für sonstige Finanzverbindlichkeiten	5G	(537)	-	(537)	-	-
Zahlungen aus der Abwicklung von derivativen Finanzinstrumenten		(10)	-	-	-	-
Ausgeschüttete Dividende	5C	(26.460)	(19.845)	(26.460)	(19.845)	(19.845)
Nettozahlungsmittelzufluss(-abfluss) aus Finanzierungstätigkeit		112.243	(21.705)	123.464	(9.997)	346.295
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Berichtsperiode		(108.274)	(124.678)	(51.930)	(32.974)	(61.891)
Liquide Mittel am Anfang der Periode		121.530	183.421	65.186	91.717	183.421
Liquide Mittel am Ende der Periode		13.256	58.743	13.256	58.743	121.530

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsdaten.

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

VERKÜRZTE KONZERN- EIGENKAPITALVERÄNDE- RUNGSRECHNUNG

In TEUR	Aktien- kapital	Emissi- onsagio	Hedging- Rücklagen	Kapitalrückla- ge aus Trans- aktionen mit Mehrheitsak- tionär	Gewinn- rücklagen	Insgesamt	Anteile nicht beherr- schender Ge- sellschafter	Summe Eigenka- pital
Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2018 (ungeprüft)								
Stand zum 1. Jan. 2018	55	498.607	(1.036)	331.674	966.090	1.795.390	36.103	1.831.493
Gesamtergebnis in der Periode								
Periodenergebnis	-	-	-	-	189.546	189.546	6.741	196.287
Sonstiges Gesamtergeb- nis in der Periode, nach Steuern	-	-	101	-	-	101	-	101
Gesamtergebnis in der Periode	-	-	101	-	189.546	189.647	6.741	196.388
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 5G)	-	-	-	(2.428)	-	(2.428)	-	(2.428)
Ausgeschüttete Dividende (siehe Anhang Ziffer 5C)	-	-	-	-	(26.460)	(26.460)	-	(26.460)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	277	277	-	277
Stand zum 30. Juni 2018	55	498.607	(935)	329.246	1.129.453	1.956.426	42.844	1.999.270

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

In TEUR	Aktien- kapital	Emissi- onsagio	Hedging- Rücklagen	Kapitalrückla- ge aus Trans- aktionen mit Mehrheitsak- tionär	Gewinn- rückla- gen	Insgesamt	Anteile nicht beherrschen- der Gesell- schafter	Summe Eigenka- pital
Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2017 (ungeprüft)								
Stand zum 1. Jan. 2017	55	499.520	(2.312)	336.184	628.498	1.461.945	24.559	1.486.504
Gesamtergebnis in der Periode								
Periodenergebnis	-	-	-	-	151.906	151.906	5.144	157.050
Sonstiges Gesamtergebnis in der Periode, nach Steuern	-	-	1.022	-	-	1.022	1	1.023
Gesamtergebnis in der Periode	-	-	1.022	-	151.906	152.928	5.145	158.073
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 5G)	-	-	-	(1.845)	-	(1.845)	-	(1.845)
Ausgeschüttete Dividende	-	-	-	-	(19.845)	(19.845)	-	(19.845)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	10	277	287	-	287
Stand zum 30. Juni 2017	55	499.520	(1.290)	334.349	760.836	1.593.470	29.704	1.623.174

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

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

In TEUR	Aktienkapital	Emissionsagio	Hedging-Rücklagen	Kapitalrücklage aus Transaktionen mit Mehrheitsaktionär	Gewinnrücklagen	Insgesamt	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2018 (ungeprüft)								
Stand zum 1. April 2018	55	498.607	(811)	331.476	978.754	1.808.081	36.411	1.844.492
Gesamtergebnis in der Periode								
Periodenergebnis	-	-	-	-	177.020	177.020	6.433	183.453
Sonstiges Gesamtergebnis in der Periode, nach Steuern	-	-	(124)	-	-	(124)	-	(124)
Gesamtergebnis in der Periode	-	-	(124)	-	177.020	176.896	6.433	183.329
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 5G)	-	-	-	(2.230)	-	(2.230)	-	(2.230)
Ausgeschüttete Dividende (siehe Anhang Ziffer 5C)	-	-	-	-	(26.460)	(26.460)	-	(26.460)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	139	139	-	139
Stand zum 30. Juni 2018	55	498.607	(935)	329.246	1.129.453	1.956.426	42.844	1.999.270

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

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

In TEUR	Aktienkapital	Emissionsagio	Hedging-Rücklagen	Kapitalrücklage aus Transaktionen mit Mehrheitsaktionär	Gewinnrücklagen	Insgesamt	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2017 (ungeprüft)								
Stand zum 1. April 2017	55	499.520	(1.887)	336.014	639.619	1.473.321	24.851	1.498.172
Gesamtergebnis in der Periode								
Periodenergebnis	-	-	-	-	140.923	140.923	4.852	145.775
Sonstiges Gesamtergebnis in der Periode, nach Steuern	-	-	597	-	-	597	1	598
Gesamtergebnis in der Periode	-	-	597	-	140.923	141.520	4.853	146.373
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 5G)	-	-	-	(1.665)	-	(1.665)	-	(1.665)
Ausgeschüttete Dividende	-	-	-	-	(19.845)	(19.845)	-	(19.845)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	139	139	-	139
Stand zum 30. Juni 2017	55	499.520	(1.290)	334.349	760.836	1.593.470	29.704	1.623.174

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

ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Ziffer 1 – ADO Properties S.A.

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

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

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

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine direkte Tochtergesellschaft der ADO Group Ltd. („ADO

Group“), einem israelischen, an der Börse Tel Aviv notierten Unternehmen.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft zum 30. Juni 2018 für das an diesem Datum endende Halbjahr und den an diesem Datum endenden Drei-Monatszeitraum umfasst die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften (im Folgenden zusammen als „der Konzern“ bezeichnet).

Ziffer 2 – Grundsätze der Rechnungslegung

A. ÜBEREINSTIMMUNGSERKLÄRUNG

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem IAS Standard 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der Europäischen Union (EU) anzuwenden ist, erstellt. Er enthält nicht alle Informationen, die für einen vollständigen Abschluss erforderlich sind. Der Zwischenabschluss enthält jedoch ausgewählte erläuternde Anhangangaben, welche die Vorkommnisse und Transaktionen darstellen, die erforderlich sind, um die Veränderungen der Vermögenslage und der Leistung des Konzerns seit dem letzten Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2017 zu verstehen.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde in Euro (EUR) aufgestellt; sofern nicht anderweitig angegeben, wurden die Beträge auf den nächsten

In TEUR	Aktienkapital	Emissionsagio	Hedging-Rücklagen	Kapitalrücklage aus Transaktionen mit Mehrheitsaktionär	Gewinnrücklagen	Insgesamt	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2017 (geprüft)								
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 5G)	-	-	-	(4.520)	-	(4.520)	-	(4.520)
Ausgeschüttete Dividende	-	(913)	-	-	(18.932)	(19.845)	-	(19.845)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	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 beigefügte Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss ist ein wesentlicher Bestandteil desselben.

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

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde am 14. August 2018 vom Verwaltungsrat der Gesellschaft freigegeben.

B. SCHÄTZUNGEN UND BEURTEILUNGEN DES MANAGEMENTS

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

Die maßgeblichen vom Management bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns vorgenommenen Beurteilungen haben sich gegenüber dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2017 nicht geändert.

Ziffer 3 – Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Mit Ausnahme der unten in Anhang Ziffer 3A beschriebenen Methoden hat der Konzern in diesem verkürzten Konzernzwischenabschluss die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2017 angewandt. Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernjahresabschluss des Konzerns für das am 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr zu lesen.

A. ERSTMALIGE ANWENDUNG NEUER STANDARDS, ÄNDERUNGEN AN STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Seit dem 1. Januar 2018 wendet der Konzern die im Folgenden beschriebenen neuen oder überarbeiteten Standards an:

- IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Der Konzern wendet seit dem 1. Januar 2018 erstmalig den International Financial Reporting Standard 15 („IFRS 15“ oder der „Standard“) an, der die Erfassung von Umsatzerlösen regelt.

Hierbei richtet sich der Konzern nach dem kumulativen Ansatz, was sich in einer Anpassung der Gewinnrücklagen zum 1. Januar 2018 niederschlägt und ohne Anpassung der Vergleichsinformationen erfolgt.

Der Standard führt ein neues fünfstufiges Modell zur Umsatzrealisierung aus Verträgen mit Kunden ein:

- (1) Identifizierung des Vertrags mit einem Kunden
- (2) Identifizierung der separaten Leistungsverpflichtungen innerhalb des Vertrags
- (3) Bestimmung des Transaktionspreises
- (4) Allokation des Transaktionspreises auf die vertraglich vereinbarten separaten Leistungsverpflichtungen
- (5) Umsatzrealisierung bei Erfüllung einzelner Leistungsverpflichtungen

Der Konzern erfasst die Umsatzerlöse, sobald der Kunde Kontrolle über die versprochenen Güter oder Dienstleistungen erhält. Die Bewertung der Umsatzerlöse erfolgt nach Maßgabe der Gegenleistung, die der Konzern im Austausch für die dem Kunden versprochenen Güter oder Dienstleistungen erwartet, ausgenommen Beträge, die für Dritte erhoben werden.

Bei vertraglich geregelten Projektarbeiten, im Rahmen derer der Konzern eine wesentliche Integrationsleistung erbringt, indem er die verschiedenen im Vertrag genannten Waren oder Dienstleistungen zu einem einzelnen Ergebnis zusammenfügt, identifiziert er eine

einzigste Leistungsverpflichtung. In allen anderen Fällen erfasst der Konzern mehrere Leistungsverpflichtungen.

Im Rahmen der erstmaligen Anwendung des Standards hat der Konzern sich für die folgenden Anwendungswege entschieden:

- (1) Die Erfassung der kumulierten Auswirkungen des Standards ausschließlich für Verträge, die am Tag des Übergang noch nicht abgeschlossen waren und
- (2) Eine Untersuchung der kumulierten Auswirkungen von Veränderungen der Verträge, die vor dem Tag der ersten Anwendung vorgenommen wurden, anstatt jede Veränderung im Einzelnen zu analysieren.

Die Anwendung von IFRS 15 hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

- IFRS 9 (2014) Finanzinstrumente

Seit dem ersten Quartal 2018 wendet der Konzern IFRS 9 (2014) Finanzinstrumente („IFRS 9“ oder der „Standard“) an, der IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung ersetzt („IAS 39“). Außerdem wendet der Konzern seit diesem Zeitpunkt auch die Änderung an IFRS 9 Finanzinstrumente: vorzeitig kündbare finanzielle Vermögenswerte mit negativer Vorfälligkeitsentschädigung an.

Der Konzern wendet den Standard und die Änderung an dem Standard seit dem 1. Januar 2018 ohne eine Anpassung der Vergleichsinformationen an. Hiervon ausgenommen sind nur Anpassungen, die gemäß dem Standard für bestimmte Sicherungsgeschäfte bezüglich der Summe der Gewinnrücklagen und sonstigen Eigenkapitalkomponenten zum Datum der Erstanwendung erforderlich waren.

Die Anwendung von IFRS 9 hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

- 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 wird prospektiv angewendet.

Die Anwendung der Änderung hatte keine Auswirkungen auf den Abschluss, könnte sich jedoch auch auf die Klassifizierung von Vermögenswerten auswirken, die aufgrund zukünftiger Nutzungsänderungen als Anlageimmobilie klassifiziert oder nicht mehr als Anlageimmobilie klassifiziert werden könnten.

B. NEUE IFRS GRUNDSÄTZE UND INTERPRETATIONEN, DIE NOCH NICHT ÜBERNOMMEN WURDEN

- IFRS 16 Leasingverhältnisse

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.

Ziffer 4 – Konsolidierungskreis

A. Zum 1. Januar 2018 übernahm der Konzern im Rahmen einer Transaktion zum Gesamtpreis von 17,4 Millionen EUR 94,9 % der ausgegebenen Anteile von drei deutschen Unternehmen, die jeweils ein

ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Gebäude mit Eigentumswohnungen und drei Wohnimmobilien in Berlin halten. Die Gebäude bestanden zum Übernahmedatum aus 99 Wohneinheiten und 6 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 6.100 m².

Der Erwerb wurde als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten und nicht als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS Stan-

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

	In TEUR (ungeprüft)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	134
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	13
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	5.651
Anzahlungen für Anlageimmobilien ⁽¹⁾	2.437
Anlageimmobilien ⁽²⁾	12.591
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(658)
Bankdarlehen ⁽³⁾	(2.498)
Sonstige Finanzverbindlichkeiten ⁽⁴⁾	(258)
Gegenleistung insgesamt	17.412
Bereits in 2017 gezahlte Gegenleistung	(2.750)
Nach der Berichtsperiode zu zahlende Gegenleistung ⁽⁵⁾	(40)
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	(134)
Nettocashflow aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	14.488

(1) Während der Berichtsperiode wurde der Erwerb einer weiteren Wohnimmobilie zu einem Gesamtpreis von 5,6 Millionen EUR abgeschlossen. Daher wurde ein Betrag in Höhe von 1,6 Millionen EUR in der verkürzten Konzernzwischenbilanz von Anzahlungen in Anlageimmobilien umgliedert. Der beizulegende Zeitwert des Gebäudes belief sich zum Übernahmedatum auf 5,3 Millionen EUR. Das Gebäude beinhaltet 33 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 2.000 m².

(2) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien belief sich zum Übernahmedatum auf 12,5 Millionen EUR. Daher wurden nach dem Erwerb des zusätzlichen Gebäudes (siehe Anhang Ziffer 1 oben) Anschaffungskosten von rund 0,5 Millionen EUR unter dem Posten Veränderung der Zeitwerte von Anlageimmobilien in der verkürzten Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst (ca. 3 % des Gesamtpreises).

(3) Die Bankdarlehen wurden während der Berichtsperiode zurückgezahlt.

(4) Sonstige Finanzverbindlichkeiten beziehen sich auf eine Verkaufsoption, die auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter gewährt wurde (siehe Anhang Ziffer 5G).

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

ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

B. Zum 16. April 2018 übernahm der Konzern im Rahmen einer Transaktion zum Gesamtpreis von 153,4 Millionen EUR 94 % der ausgegebenen Anteile eines niederländischen Unternehmens, das eine Wohnimmobilie in Berlin hält (der Preis beinhaltet rund 2,3 % Transaktionskosten). Die Gebäude bestanden zum Übernahmedatum aus 832 Wohneinheiten und 24 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 65.600 m².

Der Erwerb wurde als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten und nicht

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

	In TEUR (ungeprüft)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	346
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	145
Anlageimmobilien ⁽¹⁾	160.640
Sachanlagen	57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(679)
Sonstige Finanzverbindlichkeiten ⁽²⁾	(7.069)
Gegenleistung insgesamt	153.440
Nach der Berichtsperiode zu zahlende Gegenleistung ⁽³⁾	(1.695)
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	(346)
Nettocashflow aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	151.399

(1) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien belief sich zum Übernahmedatum auf 157 Millionen EUR; daher wurden Anschaffungskosten von rund 3,6 Millionen EUR unter dem Posten Veränderung der Zeitwerte von Anlageimmobilien in der verkürzten Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst.

(2) Sonstige Finanzverbindlichkeiten beziehen sich auf eine Verkaufsoption, die auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter gewährt wurde (siehe Anhang Ziffer 5G).

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

C. Zum 1. Mai 2018 übernahm der Konzern im Rahmen einer Transaktion zum Gesamtpreis von 31,3 Millionen EUR 94,9 % der ausgegebenen Anteile von vier deutschen Unternehmen, die vier Wohnimmobilien und eine Gewerbeimmobilie in Berlin halten (der Preis beinhaltet rund 2,9 % Transaktionskosten). Die Gebäude bestanden zum Übernahmedatum aus 51 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 13.800 m². Der Erwerb wurde als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkei-

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

In TEUR (ungeprüft)

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	318
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	124
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	29
Anlageimmobilien ⁽¹⁾	31.953
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(320)
Sonstige Finanzverbindlichkeiten ⁽²⁾	(772)
Gegenleistung insgesamt	31.332
Nach der Berichtsperiode zu zahlende Gegenleistung ⁽³⁾	(70)
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	(318)
Nettocashflow aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	30.944

(1) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien belief sich zum Übernahmedatum auf 31,1 Millionen EUR; daher wurden Anschaffungskosten von rund 0,9 Millionen EUR unter dem Posten Veränderung der Zeitwerte von Anlageimmobilien in der verkürzten Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst.
 (2) Sonstige Finanzverbindlichkeiten beziehen sich auf eine Verkaufsoption, die auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter gewährt wurde (siehe Anhang Ziffer 5G).
 (3) Die zu zahlende Gegenleistung bezieht sich auf Transaktionskosten, die nach der Berichtsperiode in Rechnung gestellt werden.

Ziffer 5 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischenbilanz

A. ANLAGEIMMOBILIEN

In TEUR	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	31. Dezember 2017 (geprüft)
Stand zum 1. Januar	3.271.298	2.278.935	2.278.935
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften (siehe Anhang Ziffer 4)	209.409	83.002	411.539
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	63.109	15.711	169.895
Modernisierungsinvestitionen	23.462	13.697	31.021
Umgliederung von Anlageimmobilien	-	(3.730)	(3.730)
Wertberichtigungen	199.031	159.770	383.638
Summe	3.766.309	2.547.385	3.271.298

Seit dem 31. Dezember 2017 hat sich unser Bestand an Anlageimmobilien erhöht. Dies liegt an dem Erwerb der ausgegebenen Anteile an deutschen Unternehmen (siehe Anhang Ziffer 4) für insgesamt 209,4 Millionen EUR und zwei weiteren Akquisitionen im Rahmen von Share-Deals und neun weiteren Asset-Deals in den ersten sechs Monaten des Jahres 2018 von insgesamt 326 Wohn- und 14 Gewerbeeinheiten in Berlin zu einem Gesamtpreis von 63,1 Millionen EUR. Dieser Preis enthält auch Transaktionskosten und Grunderwerbssteuer in Höhe von 7,3 Millionen EUR, die nach dem Erwerb im Posten Veränderung der Zeitwerte von Anlageimmobilien in der verkürzten Konzernzwischenbilanz- und Verlustrechnung erfasst wurden.

Grundsätzlich werden die Anlageimmobilien gemäß der innerhalb des Konzerns geltenden Zeitwertberechnungsmethoden jedes Jahr zum 30. Juni und 31. Dezember detailliert bewertet. Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien zum 30. Juni 2018 wurde durch den Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen

Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wurde aufgrund der für die angewandte Bewertungsmethode vorwiegend verwendeten nicht beobachtbaren Inputfaktoren für alle Anlageimmobilien in Stufe 3 der Bemessungshierarchie eingeordnet.

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

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

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

(*) Basierend auf den letzten 3 Monaten.
 (**) Die Durchschnittsmiete in den zentralen Lagen und insgesamt ist positiv durch die Vermietung von 20 Einheiten in einem Gebäude beeinflusst, deren Auswirkung sich in der Zukunft nicht in der Form fortsetzen wird. Ohne diesen Effekt hätte sich die Durchschnittsmiete in zentralen Lagen auf 11,27 EUR und insgesamt auf 9,36 EUR belaufen.

	30. Juni 2017					
	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960-1990)	Innenstadt-ring	Innenstadttring (1960-1990)	Insgesamt
Zeitwert (in TEUR)	1.007.955	305.050	366.710	161.260	706.410	2.547.385
Wert je m ² (EUR)	2.448	2.147	1.958	2.260	1.496	1.983
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete (EUR/m ²)	6,79	6,44	6,75	6,95	5,58	6,28
CBRE Marktmiete (EUR/m ²)	8,71	8,36	7,49	8,07	6,41	7,55
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²)	10,79	9,05	10,18	9,00	6,94	9,09
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	28,79	27,18	23,81	25,87	22,37	25,62
Multiplikator (CBRE Marktmiete)	22,75	21,49	21,15	22,28	19,12	21,22
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	18,36	19,85	15,57	19,97	17,66	17,63
Abzinsungssatz (%)	4,54 %	4,69 %	4,67 %	4,72 %	4,99 %	4,71 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	3,07 %	3,23 %	3,27 %	3,23 %	3,51 %	3,25 %

	31. Dezember 2017					
	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960-1990)	Innenstadt-ring	Innenstadttring (1960-1990)	Insgesamt
Zeitwert (in TEUR)	1.249.758	408.910	432.550	240.300	939.780	3.271.298
Wert je 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 %

B. ZU HANDELSZWECKEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Im Sechs-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2018 veräußerte der Konzern 35 Eigentumswohneinheiten für eine Gegenleistung von insgesamt 8,4 Millionen EUR (im ersten Halbjahr 2017: 40 Einheiten für 8,3 Millionen EUR und im Gesamtjahr 2017: 84 Einheiten für 20 Millionen EUR). Die Gegenleistung wird in der verkürzten Konzernzwischenprofit- und verlustrechnung unter Umsatzerlöse ausgewiesen.

Während des Berichtszeitraums erwarb der Konzern ein neues Gebäude in Berlin mit 24 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten für einen Gesamtpreis von 5,7 Millionen EUR. Für weitere Informationen zu den neu erworbenen zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien wird auf Anhang Ziffer 4 verwiesen.

C. EIGENKAPITAL

Die Gesellschaft schüttete, basierend auf einem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Juni 2018, eine Dividende in Höhe von 26,5 Millionen EUR (0,60 EUR je Aktie) aus. Die Dividende wurde am 18. Juni 2018 ausgezahlt.

D. ANLEIHEN

Zum 20. Juli 2017 platzierte die Gesellschaft unbesicherte, fest verzinsliche Unternehmensanleihen mit einem Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Der Zinssatz der am 26. Juli 2024 fälligen Anleihen beläuft sich auf 1,5 % pro Jahr (Effektivzins von 1,64 %). Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 398,6 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 99,651 %. Der Reinerlös der Anleihe 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 30. Juni 2018 kommt die Gesellschaft allen Verpflichtungen aus den Covenants in vollem Umfang nach.

E. SONSTIGE DARLEHEN UND AUSLEIHUNGEN

Die Darlehen und Ausleihungen haben seit dem 31. Dezember 2017 zugenommen. Dies liegt im Wesentlichen an den folgenden Umständen:

Am 22. März 2018 erhielt der Konzern ein Bankdarlehen für 7,7 Millionen EUR, um bestehende Vermögenswerte zu finanzieren. Der Festzins für das neue Darlehen beläuft sich auf 1,49 % pro Jahr für eine Laufzeit von 7 Jahren.

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

Zum 30. Juni 2018 kommt der Konzern seinen Verpflichtungen aus den bestehenden Darlehensverträgen gegenüber den finanzierenden Banken (einschließlich Covenants) in vollem Umfang nach.

Zum 30. Juni 2018 belief sich der durchschnittliche effektive Zinssatz der Darlehen und Ausleihungen unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix auf 1,9 % pro Jahr für alle Darlehen insgesamt (zum 30. Juni 2017: 1,9 % und zum 31. Dezember 2017: 1,9 %). Die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen und Ausleihungen ist 4,5 Jahre (zum 30. Juni 2017: 5,1 Jahre und zum 31. Dezember 2017: 5 Jahre).

Am 9. März 2018 unterzeichnete der Konzern eine revolvingende Kreditfazilität über 200 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 2 Jahren und 2 Verlängerungsoptionen für jeweils 1 Jahr. Die dazugehörigen im Voraus zu zahlenden Gebühren wurden unter dem Rechnungsabgrenzungsposten in der Bilanz erfasst und werden über vier Jahre abgeschrieben.

Zum Zeitpunkt der Freigabe dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses hat der Konzern die revolvingende Kreditfazilität nicht in Anspruch genommen.

F. COMMERCIAL PAPERS

Während der Berichtsperiode hat der Konzern ein Commercial Paper Programm mit einem Maximalvolumen von 500 Millionen EUR aufgelegt, mit dem kurzfristig finanzielle Mittel mit einer maximalen Laufzeit von 364 Tagen aufgenommen werden können. Im Rahmen des Commercial Paper Programms gab der Konzern in elf separaten Tranchen Commercial Papers für insgesamt 240 Millionen EUR aus. Die einzelnen Tranchen wurden mit einem negativen Zinssatz zwischen -0,09 % und -0,20 % und einer Laufzeit zwischen einem und sechs Monaten ausgegeben. Zum 30. Juni 2018 beliefen sich der ausstehende Darlehenssaldo auf 160 Millionen EUR.

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

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

Die Gesellschaft hat die 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 verkürzte Konzernzwischenbilanz enthält in Bezug auf die Verkaufsoption und die Ausgleichszahlung die folgenden Salden:

In TEUR	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	31. Dezember 2017 (geprüft)
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Ausgleichszahlung	331	414 ^(*)	867
Langfristige Verbindlichkeiten			
Ausgleichszahlung	785	620 ^(*)	772
Verkaufsoption	37.118	18.772 ^(*)	26.466
Summe	38.234	19.806	28.105

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsdaten.

Ziffer 6 – Finanzinstrumente

Die Ziele und Richtlinien des konzernweiten Finanzrisikomanagements stehen in jeglicher Hinsicht mit den im Konzernabschluss veröffentlichten Informationen für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr im Einklang.

A. AUSSCHLIESSLICH FÜR BERICHTSZWECKE ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE FINANZINSTRUMENTE

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

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

In TEUR	30. Juni 2018 (ungeprüft)		30. Juni 2017 (ungeprüft)		31. Dezember 2017 (geprüft)	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Anleihen	396.668	397.880	-	-	396.396	404.056
Commercial Papers	160.000	160.000	-	-	-	-
Variabel verzinsliche Darlehen und Ausleihungen ^(*)	75.460	80.357	86.050	88.603	83.460	85.751
Fest verzinsliche Darlehen und Ausleihungen ^(*)	944.598	943.521	831.096	846.785	943.263	944.092
Summe	1.576.726	1.581.758	917.146	935.388	1.423.119	1.433.899

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

B. BEMESSUNGSHIERARCHIE DER ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETEN FINANZINSTRUMENTE

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

In TEUR	30. Juni 2018 (ungeprüft)		30. Juni 2017 (ungeprüft)		31. Dezember 2017 (geprüft)	
	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte ⁽¹⁾	-	6.015	-	4.499	-	5.359
Derivative Finanzverbindlichkeiten ⁽²⁾	2.865	-	3.270	-	2.985	-
Sonstige Finanzverbindlichkeiten ⁽³⁾	-	38.234	-	19.806	-	28.105

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

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

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

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

Ziffer 7 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischenrechnungsgewinn- und verlustrechnung

A. UMSATZERLÖSE

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	31. Dezember 2017 (geprüft)
Nettomietserträge	61.587	48.308	31.785	24.349	103.300
Verkauf von Eigentumswohnungen	8.442	8.320	4.777	3.519	19.671
Erträge aus Gebäudediensten	3.359	3.090	1.829	1.744	5.881
Summe	73.388	59.718	38.391	29.612	128.852

B. BETRIEBSKOSTEN

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	31. Dezember 2017 (geprüft)
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen	4.502	4.057	2.105	2.138	7.995
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	586	659	169	551	1.409
Verkauf von Eigentumswohnungen – Kosten	7.020	7.006	3.906	2.944	15.760
Immobilienbetrieb und -instandhaltung	6.758	4.861 ^(*)	3.833	2.199 ^(*)	11.010
Summe	18.866	16.583	10.013	7.832	36.174

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsdaten.

C. FINANZERGEBNIS

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2018 (ungeprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	31. Dezember 2017 (geprüft)
Zinsen für Anleihen	3.255	-	1.636	-	2.824
Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen	9.763	8.725	4.853	4.364	18.279
Einmalige Refinanzierungsaufwendungen	440	4.218	440	4.218	6.741
Sonstige Finanzaufwendungen/-erträge	(10)	37	(208)	(177)	163
Summe	13.448	12.980	6.721	8.405	28.007

Ziffer 8 – Segmentberichterstattung

Die Grundlage für die Unterteilung der Segmente und die Bewertungsgrundlagen für die Ergebnisse der Segmente entsprechen den in Anhang Ziffer 25 in Bezug auf die operativen Segmente im Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2017 dargestellten Grundlagen.

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

A. ANGABEN ZU BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTEN

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

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

Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2017
(ungeprüft)

In TEUR	Wohn- immobilien- Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	50.929	469	51.398
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	8.320	8.320
Konsolidierte Umsatzerlöse	50.929	8.789	59.718
Roherttrag des berichtspflichtigen Segments	41.550 (*)	1.585	43.135 (*)
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(5.858) (*)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			159.770
Finanzerträge			741
Finanzaufwendungen			(13.721)
Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern			184.067
Ertragsteueraufwand			(27.017)

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsdaten.

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

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

In TEUR	Wohn- immobilien- Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	25.872	221	26.093
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	3.519	3.519
Konsolidierte Umsatzerlöse	25.872	3.740	29.612
Rohrertrag des berichtspflichtigen Segments	21.347 (*)	694	22.041 (*)
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(3.259) (*)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			161.207
Finanzerträge			562
Finanzaufwendungen			(8.967)
Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern			171.584
Ertragsteueraufwand			(25.809)

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsdaten.

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2017 (geprüft)

In TEUR	Wohn- immobilien- 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
Rohrertrag 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)

Ziffer 9 – Nachtragsbericht

A. Nach dem Ende der Berichtsperiode erwarb der Konzern im Rahmen von zwei verschiedenen Asset-Deals fünf Objekte mit insgesamt 92 Wohneinheiten und 16 Gewerbeeinheiten in Berlin. Der Bruttokaufpreis für 100 % der erworbenen Vermögenswerte betrug 15,4 Millionen EUR. Zum Zeitpunkt der Akquisition belief sich die jährliche Nettokaltmiete aus den neuen Immobilien auf insgesamt 0,6 Millionen EUR. Zum 30. Juni 2018 leistete der Konzern eine Anzahlung in Höhe von 8,1 Millionen EUR, die als Anzahlung für Anlageimmobilien erfasst wurde.

B. Nach dem Ende der Berichtsperiode unterzeichnete der Konzern einen Kaufvertrag über einen Share-Deal für den Erwerb eines Objektes mit 19 Gewerbeeinheiten in Berlin. Der Bruttokaufpreis für 100 % der erworbenen Vermögenswerte beläuft sich auf 19,5 Millionen EUR. Zum Datum der Unterzeichnung belief sich die jährliche Nettokaltmiete aus dem Neuerwerb auf insgesamt 0,8 Millionen EUR.

C. Im Rahmen des Commercial Paper-Programms gab der Konzern nach dem Bilanzstichtag in sechs separaten Tranchen Commercial Papers für insgesamt 135 Millionen EUR aus. Die einzelnen Tranchen wurden mit einem negativen Zinssatz zwischen -0,08 % und -0,13 % und einer Laufzeit zwischen einem und drei Monaten ausgegeben. Zum Zeitpunkt der Freigabe dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses belief sich der ausstehende Darlehenssaldo auf 185 Millionen EUR.

D. Die Gesellschaft befasst sich mit verschiedenen langfristigen Finanzierungsoptionen. Allerdings sind der genaue Betrag und der Zeitrahmen der Umsetzung zum Zeitpunkt der Freigabe dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses noch unklar. Diese hängen von den Marktgegebenheiten ab.



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
E 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



**WOHNUNGEN
ZU VERMIETEN!**
030 403 907 - 900
ADG www.adg.berlin

