

Q³ of

ADG



KENNZAHLEN

GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sep. 2018	30. Sep. 2017	30. Sep. 2018	30. Sep. 2017	31. Dez. 2017
Erträge aus Vermietung	99.584	78.668	34.638	27.270	109.181
EBITDA aus Vermietung	70.695	55.914	23.956	19.441	77.090
EBITDA-Marge	74,7 %	75,3 %	72,5 %	75,0 %	74,6 %
EBITDA gesamt	74.243	58.340	26.082	20.553	81.001
FFO 1 (aus Vermietung)	50.911	40.165	17.311	13.453	54.345
AFFO (aus Vermietung) ^(*)	41.400	34.186	13.876	11.189	45.857
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	54.459	42.591	19.437	14.565	58.256

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

WEITERE KENNZAHLEN

Wohnimmobilien	30. Sep. 2018	31. Dez. 2017
Gewichtete monatliche Durchschnittsmiete (EUR/m ²)	6,65	6,42
Gesamtlerstandsquote	3,1 %	3,6 %
Anzahl der Einheiten	22.218	20.649
Mietwachstum	5,5 %	4,8 %

BILANZ

In TEUR	30. Sep. 2018	31. Dez. 2017
Zeitwerte der Immobilien	3.848.453	3.321.198
Beleihungsquote (LTV)	41,9 %	39,6 %
EPRA-NAV	2.201.480	1.988.757
EPRA-NAV je Aktie	49,92	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 in unserem täglichen Geschäft ebenso wie in unserer stabi-

len Marktposition wider. Auf den folgenden Seiten präsentieren wir Ihnen die Kennzahlen des dritten Quartals 2018. Wir freuen uns über die positive Entwicklung der operativen Geschäftszahlen und blicken gespannt auf das letzte Quartal dieses Jahres.

STARKE AUSSICHTEN

Smarte, perfekt aufeinander abgestimmte Unternehmensstrukturen haben auch im dritten Quartal 2018 zur positiven Entwicklung des operativen Geschäfts 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	23
Nachtragsbericht	28
Prognosebericht	29
Risikobericht	30
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	31

Kapitel 03
**Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss** **32**

Bericht des Abschlussprüfers über die prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses	34
Verkürzte Konzernzwischenbilanz	36
Verkürzte Konzernzwischen-gewinn- und -verlustrechnung	38
Verkürzte Konzernzwischen-gesamtergebnisrechnung	39
Verkürzte Konzernkapital-flussrechnung	40
Verkürzte Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung	42
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss	47

Kapitel 04
**Finanzkalender
& Impressum** **62**

WERTSCHÖPFUNG PAR EXCELLENCE



Florian Goldgruber

Rabin Savion

Eyal Horn

SEHR GEEHRTE INVESTOREN,

heute präsentieren wir Ihnen die wichtigsten Zahlen des dritten Jahresquartals 2018. Unser bestehendes Portfolio zeigt sowohl bei der Neuvermietung als auch bei der Durchführung unseres CAPEX-Programms weiterhin eine gute Performance. Das flächenbereinigte Mietwachstum stieg im dritten Quartal um 40 Basispunkte auf 5,5 % und resultierte in einer durchschnittlichen Miete von 6,65 EUR pro m². Als besonders positiv sind unser FFO 1 von 50,9 Millionen EUR und unser Aktienkurs von 51,60 EUR zu nennen.

Demgegenüber steht das im Oktober erfolgte Downgrading der Ratingagentur Moody's, das sich aus der Absage einer geplanten Bondemission ergab. ADO verfügt nach wie vor über eine solide Finanzstruktur mit moderater Verschuldung von 41,9 %. Unsere Hauptaufgabe in den vergangenen Wochen war es und wird es sein, unterschiedliche Refinanzierungsoptionen wie das kürzlich platzierte Schuldscheindarlehen und die bilaterale

Kreditlinie zu erarbeiten. Wird sind zuversichtlich, bis Ende des Jahres weitere Finanzierungsschritte durchführen zu können.

Auf die Guidance und das operative Geschäft hat diese Situation keinerlei Einfluss. Unser Team wird sich vollständig auf den Kern unseres Business konzentrieren – die Wertsteigerung des bestehenden Portfolios. Nach Umsetzung der nächsten Finanzierungsschritte werden wir die Akquisitionen ab Anfang nächsten Jahres fortsetzen.

Grundsätzlich blicken wir positiv voraus, da der deutsche – und insbesondere der Berliner – Wohnsektor zu den stabilsten Immobilien-Assetklassen Europas gehört, mit starkem Mietwachstum und weiterhin günstigen Aussichten.

Das bedeutet für uns: Wir arbeiten weiterhin am Wachstum unseres Unternehmens und freuen uns auf das letzte Quartal des Jahres 2018.

Mit herzlichen Grüßen

CHIEF FINANCIAL OFFICER

Florian Goldgruber

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Rabin Savion

CHIEF OPERATING OFFICER

Eyal Horn

DER AKTIENMARKT UND DIE ADO-AKTIE

DIE AKTIE

AKTIENDATEN (STAND 30. SEPTEMBER 2018)

1. Handelstag	23. Juli 2015	Gattung	Dematerialisierte Aktien
Zeichnungskurs	20,00 EUR	Streubesitz	61,8 %
Kurs zum Ende Q3 2018	51,60 EUR	Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Höchster Kurs LTM	55,75 EUR	Marktsegment	Prime Standard
Tiefster Kurs LTM	40,00 EUR	Marktindex	SDAX
Gesamtzahl der Aktien	44,1 Mio.	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

■ ADO Properties S.A. ■ SDAX ■ FTSE EPRA/NAREIT Germany



WICHTIGE MARKTDATEN

Die ADO-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. In dem am 30. September 2018 endenden 12-Monatszeitraum wurde die Aktie in einer Kursbandbreite zwischen 40,00 EUR und 55,75 EUR gehandelt. Die ADO-Aktie ist im SDAX der Deutschen Börse und den wichtigen Branchenindizes der EPRA-Indexfamilie notiert.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Gesamtzahl der im Umlauf befindlichen Aktien 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 zwölf verschiedener Analysten. Die Kursziele reichen von 43,00 EUR bis 65,00 EUR je Aktie mit einem durchschnittlichen Kursziel von 55,10 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 Internetseite 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.

2,3 Mrd.

Marktkapitalisierung in EUR

KONZERN- ZWISCHEN- LAGE- BERICHT



Grundlagen des Konzerns	12
Wirtschaftsbericht	23
Nachtragsbericht	28
Prognosebericht	29
Risikobericht	30
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	31

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL

ADO konzentriert sich ausschließlich auf den Berliner Markt und ist hier der einzige börsennotierte Spezialist für Wohnimmobilien. Alle unsere 23.667 Einheiten (davon 22.218 Wohneinheiten) liegen innerhalb der Stadtgrenzen Berlins. Wir sind Spezialisten für Wohnimmobilien mit einer voll integrierten Asset-Management-Plattform. Unsere 345 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 zentraler Aspekt unserer Wachstumsstrategie ist, ein gesundes Gleichgewicht zwischen Randbezirken und zentralen Lagen zu bewahren. Nach über einem Jahrzehnt vor Ort können wir dank der fundierten Kenntnisse unseres Management-Teams 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 Mietpreisen vermietet oder, wenn sie für die Privatisierung bestimmt sind, zu marktüblichen Preisen verkauft.

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

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

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

23.667

Einheiten

345

operativ tätige
Mitarbeiter

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sie unter normalen Umständen realisiert werden, wie beispielsweise die beizulegenden Zeitwerte von Finanzderivaten und latente Steuern auf Bewertungsaufschläge auf Immobilien, werden daher nicht mit berücksichtigt. Auch zu Handelszwecken gehaltene Immobilien werden bei der Berechnung des EPRA-NAV mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

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

BERECHNUNG DES EPRA-NAV

Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

- (+) Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien 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 ertragschaffend auswirkt.

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

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

BERECHNUNG DES EBITDA (AUS VERMIETUNG)

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

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

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

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

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

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

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

Ausgehend vom EBITDA aus Vermietung berechnen wir die wichtigste Branchen Kennzahl: das operative

Ergebnis aus Vermietung (FFO 1). Diese Kennzahl dient als Indikator für die nachhaltige operative Ertragskraft nach Abzug des Zinsaufwands und der laufenden Ertragsteuern aus unserem Vermietungsgeschäft.

BERECHNUNG DES OPERATIVEN ERGEBNISSES AUS VERMIETUNG (FFO 1)

- EBITDA aus Vermietung
 - (-) Nettozinsaufwand 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 Ertragssteuern und des wiederkehrenden Investitionsbedarfs in unserem Immobilienportfolio.

BERECHNUNG DES BEREINIGTEN OPERATIVEN ERGEBNISSES AUS VERMIETUNG (AFFO)

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

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

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

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 (Commercial Papers) und der Inanspruchnahme der revolving 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 revolving
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 Modernisierungsinvestitionen aufgewendete Betrag im Verhältnis zur vermietbaren Gesamtfläche unseres Portfolios ist eine weitere operative Kennzahl, die sicherstellt, dass die Modernisierungsinvestitionen in unseren Immobilienbestand in einem angemessenen Verhältnis stehen.

CORPORATE GOVERNANCE

Die Corporate-Governance-Praktiken 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 dritten Quartal 2018 haben wir im gesamten Berliner Stadtgebiet insgesamt 180 Einheiten für einen Gesamtpreis von mehr als 25 Millionen EUR erworben; dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 1.995 EUR und einem durchschnittlichen Multiplikator von 29,2x. Im Mittel belaufen sich die gegenwärtigen Mieten der neu er-

worbenen Einheiten auf 6,00 EUR pro m² mit einem Steigerungspotenzial von rund 55 %. 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 5,5 % im dritten Quartal 2018 hat die Durchschnittsmiete pro m² mithilfe unseres Investitionsprogramms auf 6,65 EUR angehoben. Unsere Leerstandsquote ist aufgrund unserer Verkaufs- und Modernisierungsaktivitäten auf 3,1 % gefallen.

180

Einheiten in Q3 2018
erworben

1,8 %

Durchschnittszinssatz

EUR

1,15

FFO 1 je Aktie

5,5 %

flächenbereinigtes
Mietwachstum

EUR

6,65

Durchschnittsmiete pro m²

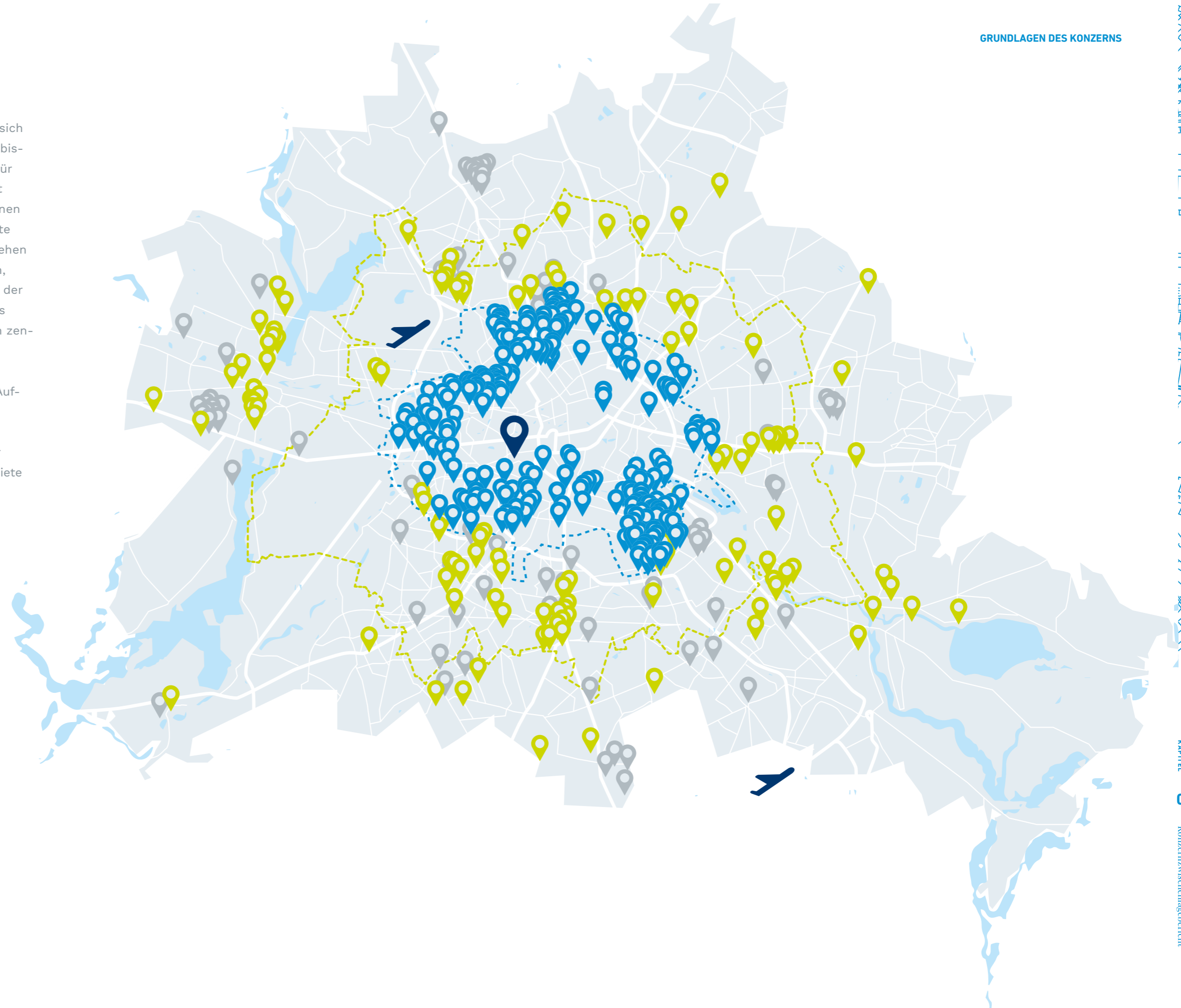
3,1 %

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

Wir stellen in unserem Portfolio erhebliches Aufholpotenzial fest, da unsere aktuellen Durchschnittsmieten pro Quadratmeter bei Neuvermietungen um 28 % bis 52 % über unserer gegenwärtigen durchschnittlichen Bestandsmiete liegen.



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

UNSER PORTFOLIO IM ÜBERBLICK (*)

	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960-1990)	Innenstadtring	Innenstadtring (1960-1990)	Insgesamt
Immobilienwert (in Mio. EUR)	1.434	460	641	300	1.014	3.848
Anzahl der Wohneinheiten	6.556	2.222	4.179	1.494	7.767	22.218
Gewichtete Ø-Miete (EUR/m²)	7,18	6,92	7,06	7,16	5,87	6,65
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m²) (**)	10,94	9,21	9,92	9,26	7,50	9,14
Vermietungsstand (physisch)	96,4 %	95,6 %	97,6 %	96,1 %	97,6 %	96,9 %
Mieterfluktuation (***)	8,2 %	8,6 %	7,0 %	10,6 %	7,1 %	7,8 %

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

(**) Basierend auf den letzten 3 Monaten.

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

PORTFOLIOENTWICKLUNG

WOHNIMMOBILIEN

	30. Sep. 2018	31. Dez. 2017
Anzahl der Einheiten	22.218	20.649
Ø-Miete/m²/Monat	6,65 EUR	6,42 EUR
Leerstand	3,1 %	3,6 %

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

GEWERBEIMMOBILIEN

	30. Sep. 2018	31. Dez. 2017
Anzahl der Einheiten	1.449	1.321
Ø-Miete/m²/Monat	9,14 EUR	8,94 EUR
Leerstand	5,2 %	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 9,14 EUR pro m², was einem Anstieg von mehr als 0,2 EUR pro m² seit Jahresbeginn entspricht. Die Leerstandsquote bei den Gewerbeeinheiten ist auf 5,2 % 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

	LTM(*) 30. Sep. 2018	01. Jan. – 31. Dez. 2017
Neuvermietungen nach Modernisierungsinvestitionen	2,6 %	2,7 %
Neuvermietungen durch Mieterfluktuation	0,6 %	(0,5 %)
Reguläre Mieterhöhungen	2,3 %	2,6 %
Summe	5,5 %	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 ca. 5 % flächenbereinigtem Wachstum im Jahr 2018.

INSTANDHALTUNG UND INVESTITIONEN

In EUR/m²	01. Jan. – 30. Sep. 2018(*)	01. Jan. – 31. Dez. 2017
Instandhaltung	7,5	6,5
Aktivierte Instandhaltungskosten	7,9	6,3
Energetische Sanierung	2,9	1,7
Modernisierungsinvestitionen	18,4	14,6
Summe	36,7	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 neun Monaten des Jahres 2018 auf 44,3 Millionen EUR. Die Instandhaltungskosten von 36,7 EUR pro m² in den ersten neun Monaten entsprachen unseren Erwartungen für die langfristigen Durchschnittswerte.

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 verstärkten Modernisierungsaktivitäten um 0,5 % gesunken.

LEERSTANDSKATEGORIEN

	30. Sep. 2018	31. Dez. 2017
Wohnimmobilien		
Zum Verkauf stehende Einheiten	0,2 %	0,3 %
Im Bau befindliche Einheiten	2,1 %	2,7 %
Vermarktung (zur Vermietung verfügbar)	0,8 %	0,6 %
Leerstand gesamt (in Einheiten)	701	699
Leerstand gesamt (in m²)	45.041	45.717
Gesamtleerstandsquote	3,1 %	3,6 %
EPRA-Leerstandsquote gesamt	3,1 %	3,6 %

WIRTSCHAFTSBERICHT

ERTRAGSLAGE

Unsere Erträge aus Vermietung sind in den ersten neun Monaten um 27 % gestiegen, was auf zusätzliche Akquisitionen und flächenbereinigtes Wachstum zurückzuführen ist. Verglichen mit dem Vorquartal wuchsen die Erträge im dritten Quartal 2018 um mehr als 3 %, was annualisierten Erträgen von 139 Millionen EUR entspricht. Das EBITDA aus Vermietung stieg um mehr als 26 %. Die Quartalszahlen ergeben ein annualisiertes EBITDA von 96 Millionen EUR. Im dritten Quartal haben wir 15 Einheiten und seit Anfang

des Jahres 50 Einheiten verkauft. Der durchschnittliche Verkaufspreis für Wohneinheiten von 3.929 EUR pro m² steht in einem sehr guten Verhältnis zu unserem aktuellen durchschnittlichen Portfoliowert von 2.858 EUR pro m² für vergleichbare zentrale Lagen. Die Finanzierungskosten für verzinsliche Verbindlichkeiten beliefen sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres auf 19,1 Millionen EUR. Zum Ende des dritten Quartals belief sich der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 1,8 % mit einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von ca. 4,9 Jahren.

FINANZLAGE (*)

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sep. 2018	30. Sep. 2017	30. Sep. 2018	30. Sep. 2017	31. Dez. 2017
Nettomietenerträge	94.637	74.222	33.050	25.914	103.300
Erträge aus Gebäudediensten	4.947	4.446	1.588	1.356	5.881
Erträge aus Vermietung	99.584	78.668	34.638	27.270	109.181
Aufwendungen aus Vermietung	(18.904)	(14.661)	(7.058)	(5.084)	(20.414)
Nettobetriebsergebnis (NOI)	80.680	64.007	27.580	22.186	88.767
NOI-Marge aus Vermietung (%)	85,3 %	86,2 %	83,4 %	85,6 %	85,9 %
Gemeinkosten (**)	(9.985)	(8.093)	(3.624)	(2.745)	(11.677)
EBITDA aus Vermietung	70.695	55.914	23.956	19.441	77.090
EBITDA-Marge aus Vermietung (%)	74,7 %	75,3 %	72,5 %	75,0 %	74,6 %
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften	3.548	2.426	2.126	1.112	3.911
EBITDA gesamt	74.243	58.340	26.082	20.553	81.001
Nettozinsaufwand	(19.076)	(15.094)	(6.312)	(5.572)	(21.702)
Sonstige Nettofinanzierungskosten (***)	(1.049)	(6.800)	(365)	(3.342)	(6.305)
Abschreibungen	(337)	(342)	(113)	(119)	(452)
EBT	53.781	36.104	19.292	11.520	52.542

(*) Ohne Auswirkungen aus der Veränderung von Zeitwerten.
 (**) Ohne außerordentliche Aufwendungen und Abschreibungen.
 (***) Besteht im Wesentlichen aus einmaligen Refinanzierungskosten.

FFO

Unser erzielttes operatives Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) (ohne Veräußerungen) ist gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 27 % gestiegen.

FFO

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sep. 2018	30. Sep. 2017	30. Sep. 2018	30. Sep. 2017	31. Dez. 2017
EBITDA aus Vermietung	70.695	55.914	23.956	19.441	77.090
Nettozinsaufwand	(19.076)	(15.094)	(6.312)	(5.572)	(21.702)
Laufende Ertragsteuern	(708)	(655)	(333)	(416)	(1.043)
FFO 1 aus Vermietung	50.911	40.165	17.311	13.453	54.345
Instandhaltungsinvestitionen (*)	(9.511)	(5.979)	(3.435)	(2.264)	(8.488)
AFFO (aus Vermietung)	41.400	34.186	13.876	11.189	45.857
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften	3.548	2.426	2.126	1.112	3.911
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	54.459	42.591	19.437	14.565	58.256
Anz. Aktien	44.100	44.100	44.100	44.100	44.100
FFO 1 je Aktie	1,15	0,91	0,39	0,31	1,23
FFO 2 je Aktie	1,23	0,97	0,44	0,33	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. Sep. 2018	1. Jan. - 31. Dez. 2017
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit	80.883	86.852
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit	(302.925)	(495.038)
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit	132.642	346.295
Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(89.400)	(61.891)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Periode	121.530	183.421
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode	32.130	121.530

Die Veränderung des Cashflows war in erster Linie durch die Akquisition neuer Objekte und die diesbezüglichen Auswirkungen auf die betriebliche Tätigkeit, 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. In ihrem nächsten Geschäftsbericht wird die Gesellschaft die beizulegenden Zeitwerte ihrer Anlageimmobilien auf Basis einer externen Bewertung aktualisieren. Die gegenwärtige durchschnittliche Kapitalisierungsrate beträgt 2,9 % und wurde als Quotient aus Nettobetriebsergebnis für den letzten Monat der Berichtsperiode auf annualisierter Basis und dem beizulegenden Zeitwert ermittelt.

FINANZLAGE

In TEUR	30. Sep. 2018	31. Dez. 2017
Anlageimmobilien und Anzahlungen für Anlageimmobilien	3.811.485	3.305.723
Sonstige langfristige Vermögenswerte	9.999	8.142
Langfristige Vermögenswerte	3.821.484	3.313.865
Zahlungsmittel und Bareinlage	32.130	121.530
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	80.135	82.868
Kurzfristige Vermögenswerte	112.265	204.398
Bilanzsumme	3.933.749	3.518.263
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.608.525	1.423.119
Sonstige Verbindlichkeiten	91.275	80.208
Passive latente Steuern	219.808	183.443
Summe Verbindlichkeiten	1.919.608	1.686.770
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	1.971.212	1.795.390
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	42.929	36.103
Summe Eigenkapital	2.014.141	1.831.493
Summe Passiva	3.933.749	3.518.263

Am 30. September 2018 belief sich unser EPRA-NAV auf 49,92 EUR je Aktie und der EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV) auf 45,01 EUR je Aktie.

EUR

49,92

EPRA-NAV je Aktie

NAV

In TEUR	30. Sep. 2018	31. Dez. 2017
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	1.971.212	1.795.390
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	2.445	2.985
Passive latente Steuern	219.808	183.443
Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	8.015	6.939
EPRA-NAV	2.201.480	1.988.757
Anz. Aktien	44.100	44.100
EPRA-NAV je Aktie	49,92	45,10

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNAV)

In TEUR	30. Sep. 2018	31. Dez. 2017
EPRA-NAV	2.201.480	1.988.757
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	(2.445)	(2.985)
Zeitwert der Verbindlichkeiten	5.633	(10.780)
Latente Steuern	(219.808)	(183.443)
EPRA-NNAV	1.984.860	1.791.549
Anz. Aktien	44.100	44.100
EPRA-NNAV je Aktie	45,01	40,62

FINANZMITTELBESCHAFFUNG

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

FINANZIERUNG

In TEUR	30. Sep. 2018	31. Dez. 2017
Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen und sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.647.070	1.451.224
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(32.130)	(121.530)
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.614.940	1.329.694
Zeitwerte der Immobilien (einschließlich Vorauszahlungen)	3.857.490	3.355.623
Beleihungsquote	41,9 %	39,6 %
Ø-Zinssatz	1,8 %	1,8 %

Zum Bilanzstichtag beliefen sich unsere Beleihungsquote (LTV) auf 41,9 % und der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 1,8 % mit einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von ca. 4,9 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. Sep. 2018	31. Dez. 2017	Veränderung
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.	2.201.480	1.988.757	11 %
EPRA-NNAV (in TEUR)	Beinhaltet zusätzlich zum EPRA-NAV auch die beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und latenten Steuern.	Der Zweck des EPRA-NNAV ist es, den Vermögenswert inklusive Wertberichtigungen für alle wichtigen Bilanzpositionen darzustellen, die im Rahmen des EPRA-NAV nicht zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen werden.	1.984.860	1.791.549	11 %
EPRA-Leerstandsquote (in %)	Estimated Market Rental Value (ERV bzw. Mietansatz) der leerstehenden Flächen geteilt durch den ERV des Gesamtportfolios.	Eine „bereinigte“ Maßeinheit (in %) auf Basis des ERV für Anlageimmobilien, die leer stehen.	3,1 %	3,6 %	50 Bp

NACHTRAGS- BERICHT

A. Nach dem Ende der Berichtsperiode schloss der Konzern in der Form eines Share-Deals den Erwerb eines Objektes mit 19 Gewerbeeinheiten in Berlin ab. Der Bruttokaufpreis für 100 % der erworbenen Vermögenswerte betrug 19,5 Millionen EUR. Zum Zeitpunkt der Akquisition belief sich die jährliche Nettokaltmiete aus der neu erworbenen Immobilie auf insgesamt 0,8 Millionen EUR. Zum 30. September 2018 hatte der Konzern eine Anzahlung in Höhe von 1,9 Millionen EUR geleistet, die als Anzahlung für Anlageimmobilien gebucht wurde.

B. Zum Zeitpunkt der Freigabe dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses belief sich der ausstehende Darlehenssaldo der Commercial Papers auf 224 Millionen EUR.

C. Nach dem Ende der Berichtsperiode gab der Konzern unbesicherte Schuldscheindarlehen mit Laufzeiten zwischen fünf und zehn Jahren mit einem Gesamtwert von 24,5 Millionen EUR aus; diese enthalten Tranchen mit fixen und variablen Zinssätzen. Die festverzinslichen Tranchen unterliegen Zinssätzen zwischen 2,05 % und 3,15 %, während die variabel verzinslichen Tranchen einem Zinssatz in Höhe des 6-Monats-EURIBOR + 1,7 % unterliegen.

Darüber hinaus hat der Konzern einen Betrag in Höhe von 10 Millionen EUR der revolvingenden Kreditfazilität in Anspruch genommen.

Am 8. November 2018 schloss der Konzern einen bilateralen Darlehensvertrag über 50 Millionen EUR ab, der am 30. Dezember 2019 fällig wird und, abhängig von der Anzahl der nach Unterzeichnung vergangenen Monate, einem Zinssatz in Höhe des 1- oder 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 1,00 % bis 2,25 % unterliegt.

Die Darlehensbeträge werden für allgemeine unternehmerische Zwecke und die Rückzahlung von kurzfristigen Verbindlichkeiten, insbesondere im Rahmen des Commercial Paper-Programms, verwendet.

D. Am 11. Oktober 2018 stufte Moody's das langfristige Emittentenrating der Gesellschaft von Baa3 auf Baa2 und das kurzfristige Rating von P-2 auf P-3 herab. Alle Ratings unterliegen bezüglich weiterer Herabstufungen der Beobachtung. Am 8. November 2018 verkündete Moody's, dass die jüngsten Finanzierungsaktivitäten der Gesellschaft die Wahrscheinlichkeit mehrstufiger Bonitätsherabstufungen erheblich reduzieren.

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 %.

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.

Unsere durchschnittlichen Fremdkapitalkosten belaufen sich voraussichtlich auf ca. 1,8 % mit einer anvisierten Beleihungsquote von 40 %, die wir voraussichtlich spätestens im Laufe des nächsten Geschäftsjahrs erreichen werden.

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

RISIKO- BERICHT

ADO Properties S.A. überwacht und kontrolliert kontinuierlich sämtliche Risikopositionen des Konzerns, um einerseits Entwicklungen zu vermeiden, die den Bestand des Konzerns gefährden könnten, und andererseits jegliche sich bietende Chancen zu nutzen.

Unser Risikomanagementsystem wurde auf Grundlage unserer Unternehmensstrategie und Portfoliostruktur als angemessenes und wirksames Frühwarn- und Kontrollinstrument entwickelt.

Unser etabliertes Risikomanagementsystem ermöglicht es dem Verwaltungsrat und dem Senior Management Team, jederzeit wesentliche Risiken innerhalb des Konzerns und in seinem Umfeld zu identifizieren und einzuschätzen.

Der Verwaltungsrat und das Senior Management Team der ADO Properties S.A. sehen gegenwärtig keine Risiken, die den Fortbestand 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 GESETZ- LICHEN VER- TRETER

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

CHIEF EXECUTIVE
OFFICER



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	34
Verkürzte Konzernzwischenbilanz	36
Verkürzte Konzernzwischen-gewinn- und -verlustrechnung	38
Verkürzte Konzernzwischen-gesamtergebnisrechnung	39
Verkürzte Konzernkapital-flussrechnung	40
Verkürzte Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung	42
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss	47

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. September 2018, die verkürzte Konzernzwischenbilanz und Verlustrechnung, die Konzernzwischenbilanz und -eigenkapitalveränderungs- und -kapitalflussrechnung für den 3-Monatszeitraum und den 9-Monatszeitraum bis zum 30. September 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 Beurteilung über diesen 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 vom Institut des Réviseur d'Entreprise verabschiedet, durchgeführt. Die prüferische Durchsicht des 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.

ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die

uns zu der Annahme veranlassen, dass der beigefügte verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2018 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem von der EU verabschiedeten IAS Standard 34 *Zwischenberichterstattung* aufgestellt worden ist.

Luxemburg, 13. November 2018

KPMG Luxembourg Société coopérative
Cabinet de révision agréé
Bobbi Jean Breboneria



VERKÜRZTE KONZERN- ZWISCHENBILANZ

In TEUR	Anhang Ziffer	30. September 2018 (ungeprüft)	30. September 2017 (ungeprüft)	31. Dezember 2017 (geprüft)
Aktiva				
Langfristige Vermögenswerte				
Anlageimmobilien	5A	3.802.448	2.737.362	3.271.298
Anzahlungen für Anlageimmobilien	9A	9.037	94.010	34.425
Sachanlagen		3.020	2.623	2.783
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6B	6.203	4.536	5.359
Rechnungsabgrenzungsposten	5E	776	-	-
		3.821.484	2.838.531	3.313.865
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	5B	37.990	40.954	42.961
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben		27.352	23.384	24.352
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		8.074	5.991	10.324
Sonstige Forderungen		6.719	8.094	5.231
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		32.130	234.463	121.530
		112.265	312.886	204.398
Bilanzsumme		3.933.749	3.151.417	3.518.263

In TEUR	Anhang Ziffer	30. September 2018 (ungeprüft)	30. September 2017 (ungeprüft)	31. Dezember 2017 (geprüft)
Eigenkapital				
Aktienkapital	5C	55	55	55
Emissionsagio		498.607	499.520	498.607
Rücklagen		328.354	332.917	330.638
Gewinnrücklagen		1.144.196	757.989	966.090
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		1.971.212	1.590.481	1.795.390
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		42.929	29.894	36.103
Summe Eigenkapital		2.014.141	1.620.375	1.831.493
Verbindlichkeiten				
Langfristige Verbindlichkeiten				
Anleihen	5D	396.806	396.258	396.396
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	5E	931.830	906.062	953.955
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	5G	38.214	22.469 ^(*)	27.238
Derivative Finanzinstrumente	6B	2.355	3.114	2.878
Passive latente Steuern		219.808	144.474	183.443
		1.589.013	1.472.377	1.563.910
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Commercial Papers	5F	249.000	-	-
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	5E	30.889	16.390	72.768
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	5G	331	414 ^(*)	867
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		15.726	11.742	13.642
Sonstige Verbindlichkeiten		34.559	30.004	35.476
Derivative Finanzinstrumente	6B	90	115	107
		330.595	58.665	122.860
Summe Passiva		3.933.749	3.151.417	3.518.263

CHIEF EXECUTIVE
OFFICER



Rabin Savion

CHIEF FINANCIAL
OFFICER



Florian Goldgruber

Genehmigt am: 13. November 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 9-Monatszeit- raum bis zum		Für den 3-Monatszeit- raum bis zum		Für das Ge- schäftsjahr bis zum
		30. Sep. 2018 (ungeprüft)	30. Sep. 2017 (ungeprüft)	30. Sep. 2018 (ungeprüft)	30. Sep. 2017 (ungeprüft)	31. Dez. 2017 (geprüft)
Umsatzerlöse	7A	115.833	92.467	42.445	32.749	128.852
Betriebskosten	7B	(31.605)	(26.034) ^(*)	(12.739)	(9.451) ^(*)	(36.174)
Rohhertrag		84.228	66.433	29.706	23.298	92.678
Allgemeine Verwaltungs- aufwendungen		(11.543)	(8.860) ^(*)	(4.604)	(3.002) ^(*)	(12.762)
Veränderungen der Zeitwerte der Anlageimmobilien	7C	197.785	146.242	(1.246)	(13.528)	383.638
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit		270.470	203.815	23.856	6.768	463.554
Finanzerträge		965	779	262	38	1.602
Finanzaufwendungen		(21.090)	(22.673)	(6.939)	(8.952)	(29.609)
Finanzergebnis	7D	(20.125)	(21.894)	(6.677)	(8.914)	(28.007)
Ergebnis vor Steuern für die Periode		250.345	181.921	17.179	(2.146)	435.547
Ertragsteueraufwand		(39.368)	(27.666)	(2.489)	(649)	(68.035)
Periodenergebnis		210.977	154.255	14.690	(2.795)	367.512
davon den Inhabern der Gesell- schaft zuzurechnendes Ergebnis		204.151	148.921	14.605	(2.985)	355.970
davon den nicht beherrschen- den Gesellschaftern zuzu- rechnendes Ergebnis		6.826	5.334	85	190	11.542
Periodenergebnis		210.977	154.255	14.690	(2.795)	367.512
Unverwässertes und verwäs- sertes Ergebnis je Aktie (in EUR)		4,63	3,38	0,33	(0,07)	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 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Ge- schäftsjahr bis zum
	30. Sep. 2018 (ungeprüft)	30. Sep. 2017 (ungeprüft)	30. Sep. 2018 (ungeprüft)	30. Sep. 2017 (ungeprüft)	31. Dez. 2017 (geprüft)
Periodenergebnis	210.977	154.255	14.690	(2.795)	367.512
Posten, die anschließend gege- benfalls in Gewinn und Verlust umgegliedert werden					
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen nach Steuern	10	-	-	-	-
Tatsächlicher Anteil von Cashflow-Hedges an der Veränderung der Zeitwerte	530	957	420	42	1.218
Darauf entfallende Steuern	(85)	102	(66)	(6)	60
Gesamtes sonstiges Ergebnis	455	1.059	354	36	1.278
Gesamtergebnis in der Periode	211.432	155.314	15.044	(2.759)	368.790
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis	204.606	149.979	14.959	(2.949)	357.246
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Ergebnis	6.826	5.335	85	190	11.544
Gesamtergebnis in der Periode	211.432	155.314	15.044	(2.759)	368.790

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

VERKÜRZTE KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
		30. Sep. 2018 (ungeprüft)	30. Sep. 2017 (ungeprüft)	30. Sep. 2018 (ungeprüft)	30. Sep. 2017 (ungeprüft)	31. Dez. 2017 (geprüft)
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit						
Periodenergebnis		210.977	154.255	14.690	(2.795)	367.512
Abzüglich:						
Abschreibungen		337	342	113	119	452
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien	5A, 7C	(197.785)	(146.242)	1.246	13.528	(383.638)
Finanzergebnis	7D	20.125	21.894	6.677	8.914	28.007
Ertragsteueraufwand		39.368	27.666	2.489	649	68.035
Anteilsbasierte Vergütung		415	425	138	138	564
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(1.068)	(2.085)	658	(469)	(4.727)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.313	964	1.322	-	(3.148)
Veränderung der sonstigen Forderungen		(1.052)	(6.605)	(1.451)	(3.494)	(3.742)
Veränderung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien		10.622	9.190	4.963	3.522	12.830
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		68	187	1.693	5.343	1.408
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		(1.509)	1.834	(1.901)	(361)	4.163
Gezahlte Ertragsteuern		(1.928)	(256)	(1.122)	(45)	(864)
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit		80.883	61.569	29.515	25.049	86.852
Cashflows aus Investitionstätigkeit						
Erwerb von/Modernisierungsinvestitionen in Anlageimmobilien	5A	(101.216)	(106.183)	(28.146)	(69.556)	(189.182)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien	9A	(1.900)	(93.561)	(1.900)	(90.854)	(33.975)
Erwerb von Sachanlagen		(517)	(525)	(152)	(276)	(795)

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
		30. Sep. 2018 (ungeprüft)	30. Sep. 2017 (ungeprüft)	30. Sep. 2018 (ungeprüft)	30. Sep. 2017 (ungeprüft)	31. Dez. 2017 (geprüft)
Zinseinnahmen		121	3	74	1	3
Erwerb von Tochtergesellschaften ohne deren Zahlungsmittel	4	(197.605)	(165.254)	(774)	(59.300)	(280.542)
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(1.808)	7.591	(142)	1.549	9.453
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit		(302.925)	(357.929)	(31.040)	(218.436)	(495.038)
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit						
Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen, netto	5D	-	396.345	-	396.345	396.185
Erhaltene langfristige Darlehen	5E	7.695	106.828	-	17.234	114.606
Tilgung der langfristigen Darlehen	5E	(73.645)	(112.111) ^(*)	(57.795)	(34.349) ^(*)	(116.061) ^(*)
Erlöse aus der Begebung von Commercial Papers	5F	534.000	-	294.000	-	-
Rückzahlung von Commercial Papers	5F	(285.000)	-	(205.000)	-	-
Tilgung der kurzfristigen Darlehen		(2.300)	(10.487) ^(*)	-	(6.567) ^(*)	(10.487) ^(*)
Im Voraus fällige für Kreditfazilitäten gezahlte Gebühren		(1.236)	-	(143)	-	-
Gezahlte Zinsen		(19.865)	(13.328)	(10.663)	(3.556)	(18.103)
Ausgleichszahlungen für sonstige Finanzverbindlichkeiten	5G	(537)	-	-	-	-
Zahlungen aus der Abwicklung von derivativen Finanzinstrumenten		(10)	-	-	-	-
Ausgeschüttete Dividende	5C	(26.460)	(19.845)	-	-	(19.845)
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit		132.642	347.402	20.399	369.107	346.295
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Berichtsperiode		(89.400)	51.042	18.874	175.720	(61.891)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Periode		121.530	183.421	13.256	58.743	183.421
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode		32.130	234.463	32.130	234.463	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	Kapital- rücklage aus Transaktionen mit Mehr- heitsaktionär	Gewinn- rücklagen	Insgesamt	Anteile nicht be- herrschender Gesell- schafter	Summe Eigenka- pital
Für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. Sep. 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	-	-	-	-	204.151	204.151	6.826	210.977
Sonstiges Gesamtergeb- nis in der Periode, nach Steuern	-	-	455	-	-	455	-	455
Gesamtergebnis in der Periode	-	-	455	-	204.151	204.606	6.826	211.432
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 5G)	-	-	-	(2.739)	-	(2.739)	-	(2.739)
Ausgeschüttete Dividende (siehe Anhang Ziffer 5C)	-	-	-	-	(26.460)	(26.460)	-	(26.460)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	415	415	-	415
Stand zum 30. Sep. 2018	55	498.607	(581)	328.935	1.144.196	1.971.212	42.929	2.014.141

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

In TEUR	Aktien- kapital	Emissi- onsagio	Hedging- Rücklagen	Kapital- rücklage aus Transaktionen mit Mehr- heitsaktionär	Gewinn- rücklagen	Insgesamt	Anteile nicht be- herrschender Gesell- schafter	Summe Eigenka- pital
Für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. Sep. 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	-	-	-	-	148.921	148.921	5.334	154.255
Sonstiges Gesamtergeb- nis in der Periode, nach Steuern	-	-	1.058	-	-	1.058	1	1.059
Gesamtergebnis in der Periode	-	-	1.058	-	148.921	149.979	5.335	155.314
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 5G)	-	-	-	(2.023)	-	(2.023)	-	(2.023)
Ausgeschüttete Dividende	-	-	-	-	(19.845)	(19.845)	-	(19.845)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	10	415	425	-	425
Stand zum 30. Sep. 2017	55	499.520	(1.254)	334.171	757.989	1.590.481	29.894	1.620.375

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

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

In TEUR	Aktien- kapital	Emissi- onsagio	Hedging- Rücklagen	Kapital- rücklage aus Transaktionen mit Mehr- heitsaktionär	Gewinn- rücklagen	Insgesamt	Anteile nicht be- herrschen- der Gesell- schafter	Summe Eigenka- pital
Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Sep. 2018 (ungeprüft)								
Stand zum 1. Juli 2018	55	498.607	(935)	329.246	1.129.453	1.956.426	42.844	1.999.270
Gesamtergebnis in der Periode								
Periodenergebnis	-	-	-	-	14.605	14.605	85	14.690
Sonstiges Gesamtergeb- nis in der Periode, nach Steuern	-	-	354	-	-	354	-	354
Gesamtergebnis in der Periode	-	-	354	-	14.605	14.959	85	15.044
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 5G)	-	-	-	(311)	-	(311)	-	(311)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	138	138	-	138
Stand zum 30. Sep. 2018	55	498.607	(581)	328.935	1.144.196	1.971.212	42.929	2.014.141

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

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

In TEUR	Aktien- kapital	Emissi- onsagio	Hedging- Rücklagen	Kapitalrückla- ge aus Trans- aktionen mit Mehrheitsak- tionär	Gewinn- rücklagen	Insgesamt	Anteile nicht be- herrschen- der Gesell- schafter	Summe Eigenka- pital
Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Sep. 2017 (ungeprüft)								
Stand zum 1. Juli 2017	55	499.520	(1.290)	334.349	760.836	1.593.470	29.704	1.623.174
Gesamtergebnis in der Periode								
Periodenergebnis	-	-	-	-	(2.985)	(2.985)	190	(2.795)
Sonstiges Gesamtergeb- nis in der Periode, nach Steuern	-	-	36	-	-	36	-	36
Gesamtergebnis in der Periode	-	-	36	-	(2.985)	(2.949)	190	(2.759)
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 5G)	-	-	-	(178)	-	(178)	-	(178)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	138	138	-	138
Stand zum 30. Sep. 2017	55	499.520	(1.254)	334.171	757.989	1.590.481	29.894	1.620.375

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.

In den verkürzten Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft zum 30. September 2018 für den an diesem Datum endenden 9- und 3-Monatszeitraum mit einbezogen sind die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften (im Folgenden zusammen als „der Konzern“ bezeichnet).

Ziffer 2 – Grundsätze der Rechnungslegung

A. ÜBEREINSTIMMUNGSERKLÄRUNG

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem IAS Standard 34 *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 Tausenderbetrag aufgerundet. Aufgrund von Rundungsdifferenzen können die Zahlen in den Tabellen und im Fließtext von den exakt berechneten Beträgen abweichen.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde am 13. November 2018 vom Verwaltungsrat der Gesellschaft freigegeben.

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.

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 3(A) 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.

Im Bereich Facility- und Objektmanagement erbringt der Konzern Managementdienstleistungen für seine Mieter. Wenn der Konzern keinen Einfluss auf die Dienstleistungen hat, bevor diese gegenüber dem Kunden erbracht werden, und nur als Vermittler agiert, werden die Umsatzerlöse auf Nettobasis erfasst. In allen anderen Fällen werden die Umsatzerlöse auf Bruttobasis erfasst.

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 Übergangs 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.

- Änderungen an IAS 40 *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltene 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 STANDARDS UND INTERPRETATIONEN, DIE NOCH NICHT ÜBERNOMMEN WURDEN

- IFRS 16 *Leasingverhältnisse*

Der Konzern prüft zurzeit die Auswirkungen der Anwendung des Standards und ist zu dem Schluss gekommen, dass IFRS 16 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss haben wird.

Ziffer 4 – Konsolidierungskreis

A. Am 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 Gebäude mit Eigentumswohnungen und drei Wohnimmobilien in Berlin halten. Die Gebäude bestanden zum Übernahmedatum aus 102 Wohneinheiten und sechs 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 Standard 3 *Unternehmenszusammenschlüsse* behandelt, weil nach Ansicht des Konzerns ein Portfolio von Vermögenswerten und nicht die Aktivitäten, Abläufe und das vorherige Management der

Unternehmen erworben wurden. Daher wurden die gesamten Anschaffungskosten gemäß den relativen Zeitwerten der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Erwerbsdatum ohne Ansatz von Geschäfts- oder Firmenwerten und latenten Steuern wie folgt zugeordnet:

	TEUR (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)
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	(134)
Nettozahlungsmittel aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	14.528

(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 Übernahmetermin 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 Übernahmetermin 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 der 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).

B. Am 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 einen Wohnimmobilienkomplex in Berlin hält (der Preis beinhaltet rund 2,3 % Transaktionskosten). Die Gebäude bestanden zum Übernahmetermin 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:

	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⁾	(1.031)
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	(346)
Nettozahlungsmittel aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	152.063

(1) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien belief sich zum Übernahmetermin auf 157 Millionen EUR; daher wurden Anschaffungskosten von rund 3,6 Millionen EUR unter dem Posten Veränderung der Zeitwerte der 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. Am 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 Übernahmetermin aus 51 Wohneinheiten und 68 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 13.800 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	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
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	(318)
Nettozahlungsmittel aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	31.014

(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 der 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).

Ziffer 5 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischenbilanz

A. ANLAGEIMMOBILIEN

In TEUR	30. September 2018 (ungeprüft)	30. September 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	197.992	411.539
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	87.150	96.408	169.895
Modernisierungsinvestitionen	36.807	21.515	31.021
Umgliederung von Anlageimmobilien	-	(3.730)	(3.730)
Wertberichtigungen	197.785	146.242	383.638
Summe	3.802.448	2.737.362	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 13 weiteren Asset-Deals in den ersten neun Monaten des Jahres 2018 von insgesamt 491 Wohn- und 32 Gewerbeeinheiten in Berlin zu einem Gesamtpreis von 87,2 Millionen EUR. Dieser Preis enthält auch Transaktionskosten und Grunderwerbssteuer in Höhe von 8,6 Millionen EUR, die nach dem Erwerb im Posten Veränderung der Zeitwerte der 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 Zeitwert der Anlageimmobilien zum 30. September 2018 wurde, basierend auf den Bewertungen zum 30. Juni 2018, durch den Bewertungsexperten CBRE ermittelt, der über die erforderliche fachliche Qualifikation sowie aktuelle Erfahrungen mit Standort und Art der Immobilien verfügt. Im Hinblick auf diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss wird die Angemessenheit der Bewertungen laufend überprüft. Nach Einschätzung des Unternehmens haben sich die Parameter, die bei der Bewertung zum 30. Juni 2018 verwendet wurden, nicht wesentlich geändert.

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

Der erwartete Nettocashflow wird durch Anwendung von risikobereinigten Abzinsungssätzen diskontiert. Neben anderen Faktoren berücksichtigt der Abzinsungssatz die Gebäudequalität und die Lage (Toplage bzw. B-Lage), die Mieterbonität und die Mietbedingungen.

Die gegenwärtige durchschnittliche Kapitalisierungsrate beträgt 2,9 % und wurde als Quotient aus dem Nettobetriebsergebnis (NOI) für den letzten Monat der Berichtsperiode auf annualisierter Basis und dem beizulegenden Zeitwert ermittelt (zum 30. September 2017: 3,2 % und zum 31. Dezember 2017: 3,0 %).

B. ZU HANDELSZWECKEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Im 9-Monatszeitraum bis zum 30. September 2018 veräußerte der Konzern 50 Eigentumswohnungseinheiten für eine Gegenleistung von insgesamt 16,2 Millionen EUR (während der ersten neun Monate 2017: 62 Einheiten für 13,8 Millionen EUR und im Gesamtjahr 2017: 84 Einheiten für 19,7 Millionen EUR). Diese wird in der verkürzten Konzernzwischenbilanz- und -verlustrechnung unter Umsatzerlöse ausgewiesen.

Während des Berichtszeitraums erwarb der Konzern für einen Gesamtpreis von 5,7 Millionen EUR ein Unternehmen, das in Berlin ein Gebäude mit 24 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten hält. 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. September 2018 kommt der Konzern allen Verpflichtungen aus den Covenants in vollem Umfang nach.

E. SONSTIGE DARLEHEN UND AUSLEIHUNGEN

Die Darlehen und Ausleihungen haben seit dem 31. Dezember 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.

Zum 27. September 2018 zahlte der Konzern Bankdarlehen in Höhe von 51,9 Millionen EUR mit einem durchschnittlichen effektiven Jahreszinssatz von 3,16 % zurück. Sämtliche Bankdarlehen sind projektgebundene Darlehen von deutschen Kreditinstituten, bei denen die entsprechenden Vermögenswerte (Anlageimmobilien und zu Handelszwecken gehaltene Immobilien) als alleinige Sicherheit dienen.

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

Zum 30. September 2018 belief sich der durchschnittliche effektive Zinssatz der sonstigen Darlehen und Ausleihungen unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix auf 1,8 % pro Jahr (zum 30. September 2017: 1,9 % und zum 31. Dezember 2017: 1,9 %). Die durchschnittliche Laufzeit der sonstigen Darlehen und Ausleihungen ist 4,5 Jahre (zum 30. September 2017: 4,9 Jahre und zum 31. Dezember 2017: 5 Jahre).

Am 9. März 2018 unterzeichnete der Konzern eine revolvingierende 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.

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. Zum 30. September 2018 belief sich der ausstehende Darlehenssaldo auf 249 Millionen EUR. Die einzelnen Tranchen wurden mit einem negativen Zinssatz zwischen -0,07 % und -0,11 % und einer Laufzeit von ein bis sechs Monaten ausgegeben.

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.

gleichszahlung 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. September 2018 (ungeprüft)	30. September 2017 (ungeprüft)	31. Dezember 2017 (geprüft)
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Ausgleichszahlung	331	414 ^(*)	867
Langfristige Verbindlichkeiten			
Ausgleichszahlung	785	620 ^(*)	772
Verkaufsoption	37.429	21.849 ^(*)	26.466
Summe	38.545	22.883	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. September 2018 (ungeprüft)		30. September 2017 (ungeprüft)		31. Dezember 2017 (geprüft)	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Anleihen	396.806	389.188	396.258	401.040	396.396	404.056
Commercial Papers	249.000	249.000	-	-	-	-
Variabel verzinsliche Darlehen und Ausleihungen (*)	75.178	76.859	76.241	78.651	83.460	85.751
Fest verzinsliche Darlehen und Ausleihungen (*)	887.541	887.845	846.211	857.322	943.263	944.092
Summe	1.608.525	1.602.892	1.318.710	1.337.013	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. September 2018 (ungeprüft)		30. September 2017 (ungeprüft)		31. Dezember 2017 (geprüft)	
	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (1)	-	6.203	-	4.536	-	5.359
Derivative Finanzverbindlichkeiten (2)	2.445	-	3.229	-	2.985	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten (3)	-	38.545	-	22.883	-	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 Konzernzwischenrechnung

A. UMSATZERLÖSE

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sep. 2018 (ungeprüft)	30. Sep. 2017 (ungeprüft)	30. Sep. 2018 (ungeprüft)	30. Sep. 2017 (ungeprüft)	31. Dez. 2017 (geprüft)
Nettomieteträge	94.637	74.222	33.050	25.914	103.300
Verkauf von Eigentumswohnungen	16.249	13.799	7.807	5.479	19.671
Erträge aus Gebäudediensten	4.947	4.446	1.588	1.356	5.881
Summe	115.833	92.467	42.445	32.749	128.852

B. BETRIEBSKOSTEN

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sep. 2018 (ungeprüft)	30. Sep. 2017 (ungeprüft)	30. Sep. 2018 (ungeprüft)	30. Sep. 2017 (ungeprüft)	31. Dez. 2017 (geprüft)
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen	7.037	6.006	2.535	1.949	7.995
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	976	1.512	390	853	1.409
Verkauf von Eigentumswohnungen – Kosten	12.701	11.373	5.681	4.367	15.760
Immobilienbetrieb und -instandhaltung	10.891	7.143(*)	4.133	2.282(*)	11.010
Summe	31.605	26.034	12.739	9.451	36.174

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsdaten.

C. VERÄNDERUNG DER ZEITWERTE DER ANLAGEIMMOBILIEN

Wie in Anhang Ziffer 5A und Anhang Ziffer 4 oben beschrieben schloss der Konzern in der Berichtsperiode 17 Transaktionen ab. Gemäß IFRS 13 *Bemessung des beizulegenden Zeitwerts* dürfen bei der nachfolgenden Berechnung des beizulegenden Zeitwerts keine Transaktionskosten einschließlich der Grunderwerbssteuer abgezogen werden. Daher erfasste der Konzern eine negative Bewertung in Höhe von 13,6 Millionen EUR, die ausschließlich auf die Auswirkungen der Transaktionskosten und der Grunderwerbssteuer zurückzuführen ist und im ursprünglichen Buchwert dieser Anlageimmobilien enthalten war.

D. FINANZERGEBNIS

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sep. 2018 (ungeprüft)	30. Sep. 2017 (ungeprüft)	30. Sep. 2018 (ungeprüft)	30. Sep. 2017 (ungeprüft)	31. Dez. 2017 (geprüft)
Zinsen für Anleihen	4.893	1.169	1.638	1.169	2.824
Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen	14.607	13.226	4.844	4.501	18.279
Einmalige Refinanzierungsaufwendungen	440	6.914	-	2.696	6.741
Sonstige Nettofinanzaufwendungen (-erträge)	185	585	195	548	163
Summe	20.125	21.894	6.677	8.914	28.007

Ziffer 8 – Segmentierberichterstattung

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 9-Monatszeitraum bis zum 30. Sep. 2018 (ungeprüft)		
	Wohnimmobilien-Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	98.916	668	99.584
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	16.249	16.249
Konsolidierte Umsatzerlöse	98.916	16.917	115.833
Roherttrag des berichtspflichtigen Segments	80.213	4.015	84.228
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(11.543)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			197.785
Finanzerträge			965
Finanzaufwendungen			(21.090)
Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern			250.345
Ertragsteueraufwand			(39.368)

Für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. Sep. 2017

In TEUR	Wohnimmobilien-Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	77.983	685	78.668
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	13.799	13.799
Konsolidierte Umsatzerlöse	77.983	14.484	92.467
Roherttrag des berichtspflichtigen Segments	63.450^(*)	2.983	66.433^(*)
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(8.860 ^(*))
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			146.242
Finanzerträge			779
Finanzaufwendungen			(22.673)
Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern			181.921
Ertragsteueraufwand			(27.666)

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsdaten.

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Sep. 2018 (ungeprüft)		
	Wohnimmobilien-Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	34.432	206	34.638
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	7.807	7.807
Konsolidierte Umsatzerlöse	34.432	8.013	42.445
Roherttrag des berichtspflichtigen Segments	27.433	2.273	29.706
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(4.604)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			(1.246)
Finanzerträge			262
Finanzaufwendungen			(6.939)
Konsolidierter Verlust vor Steuern			17.179
Ertragsteueraufwand			(2.489)

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Sep. 2017 (ungeprüft)		
	Wohn- immobilien- Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	27.054	216	27.270
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	5.479	5.479
Konsolidierte Umsatzerlöse	27.054	5.695	32.749
Rohhertrag des berichtspflichtigen Segments	21.900^(*)	1.398	23.298^(*)
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(3.002) ^(*)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			(13.528)
Finanzerträge			38
Finanzaufwendungen			(8.952)
Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern			(2.146)
Ertragsteueraufwand			(649)

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsdaten.

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2017 (geprüft)		
	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
Rohhertrag 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 schloss der Konzern in der Form eines Share-Deals den Erwerb eines Objektes mit 19 Gewerbeeinheiten in Berlin ab. Der Bruttokaufpreis für 100 % der erworbenen Vermögenswerte betrug 19,5 Millionen EUR. Zum Zeitpunkt der Akquisition belief sich die jährliche Nettokaltmiete aus der neu erworbenen Immobilie auf insgesamt 0,8 Millionen EUR. Zum 30. September 2018 hatte der Konzern eine Anzahlung in Höhe von 1,9 Millionen EUR geleistet, die als Anzahlung für Anlageimmobilien gebucht wurde.

B. Zum Zeitpunkt der Freigabe dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses belief sich der ausstehende Darlehenssaldo der Commercial Papers auf 224 Millionen EUR.

C. Nach dem Ende der Berichtsperiode gab der Konzern unbesicherte Schuldscheindarlehen mit Laufzeiten zwischen fünf und zehn Jahren mit einem Gesamtwert von 24,5 Millionen EUR aus; diese enthalten Tranchen mit fixen und variablen Zinssätzen. Die festverzinslichen Tranchen unterliegen Zinssätzen zwischen 2,05 % und 3,15 %, während die variabel verzinslichen Tranchen einem Zinssatz in Höhe des 6-Monats-EURIBOR + 1,7 % unterliegen.

Darüber hinaus hat der Konzern einen Betrag in Höhe von 10 Millionen EUR der revolving Kreditfazilität in Anspruch genommen.

Am 8. November 2018 schloss der Konzern einen bilateralen Darlehensvertrag über 50 Millionen EUR ab, der am 30. Dezember 2019 fällig wird und, abhängig von der Anzahl der nach Unterzeichnung vergangenen Monate, einem Zinssatz in Höhe des 1- oder 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 1,00 % bis 2,25 % unterliegt.

Die Darlehensbeträge werden für allgemeine unternehmerische Zwecke und die Rückzahlung von kurzfristigen Verbindlichkeiten, insbesondere im Rahmen des Commercial Paper-Programms, verwendet.

D. Am 11. Oktober 2018 stuft Moody's das langfristige Emittentenrating der Gesellschaft von Baa3 auf Baa2 und das kurzfristige Rating von P-2 auf P-3 herab. Alle Ratings unterliegen bezüglich weiterer Herabstufungen der Beobachtung. Am 8. November 2018 verkündete Moody's, dass die jüngsten Finanzierungsaktivitäten der Gesellschaft die Wahrscheinlichkeit mehrstufiger Bonitätsherabstufungen erheblich reduzieren.



20. März 2019

Veröffentlichung
Geschäftsbericht
2018

22. Mai 2019

Veröffentlichung
Quartalsfinanz-
bericht Q1

20. Juni 2019

Haupt-
versammlung

14. August 2019

Veröffentlichung
Quartalsfinanz-
bericht Q2

13. November 2019

Veröffentlichung
Quartalsfinanz-
bericht Q3

IMPRESSUM



ADO Properties S.A.

1B Heienhaff
L-1736 Senningerberg
Großherzogtum Luxemburg

Investor Relations

T +352 27 84 56 710
F +352 26 26 34 079
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

