



BERLIN
INSIDERS

ADO

COLORS OF BERLIN

Mit diesem Geschäftsbericht präsentieren wir Ihnen mehr als unsere wichtigsten Zahlen des Jahres 2018. Wir präsentieren Ihnen, was hinter diesen Zahlen steckt: Die Einzigartigkeit der Stadt, mit der wir seit 13 Jahren kontinuierlich wachsen.

Entdecken Sie mit uns die Colors of Berlin und erfahren Sie, weshalb Berlin so boomt – und weiter boomen wird.



Kenn- zahlen¹⁸

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR BIS ZUM		FÜR DEN 3-MONATSZEITRAUM BIS ZUM	
	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
In TEUR				
Erträge aus Vermietung	134.588	109.181	35.004	30.513
EBITDA aus Vermietung	93.777	77.090	23.082	21.176
EBITDA-Marge aus Vermietung	73,3 %	74,6 %	69,2 %	72,8 %
EBITDA gesamt	96.255	80.018	23.437	22.236
FFO 1 (aus Vermietung)	66.777	54.345	15.866	14.152
AFFO (aus Vermietung) ^(*)	53.739	45.857	12.339	12.597
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	69.255	57.272	16.221	15.212

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

WEITERE KENNZAHLEN		
Wohnimmobilien	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Gewichtete monatliche Durchschnittsmiete (EUR/m ²)	EUR 6,73	EUR 6,42
Gesamtleerstandsquote	3,2 %	3,6 %
Anzahl der Einheiten	22.238	20.649
Mietwachstum	5,6 %	4,8 %

BILANZ		
In TEUR	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Zeitwerte der Immobilien	4.092.463	3.321.198
Beleihungsquote (LTV)	39,6 %	39,6 %
EPRA-NAV	2.429.544	1.988.757
EPRA-NAV je Aktie	55,05	45,10



1

COLORS OF ADO

Colors of Berlin –
The Colors of ADO 51

INVESTOR RELATIONS:

Der Aktienmarkt und
die ADO-Aktie 53

Corporate-Governance-
Bericht 55

COLORS OF BERLIN

Brief der
Geschäftsführung 4

COLORS OF BERLIN:

Architektur 8
Business 14
Bezirke 20
People 28
Kultur 34
Innovation 40

2

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns 66
Wirtschaftsbericht 80
Nachtragsbericht 88
Prognosebericht 89
Risikobericht 90
Vergütungsbericht 95
Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 98

3

KONZERNABSCHLUSS

Bericht des Réviseur
d'Entreprises agréé 102

KONZERNABSCHLUSS:

Konzernbilanz 108
Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung 110
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 111
Konzernkapitalflussrechnung 112
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 114
Konzernanhang 117

4

JAHRESABSCHLUSS

Bericht des Réviseur
d'Entreprises agréé 175
Bilanz 181
Gewinn- und
Verlustrechnung 183
Anhang zum
Jahresabschluss 184

5

FINANZKALENDER & IMPRESSUM 203

6

ADG

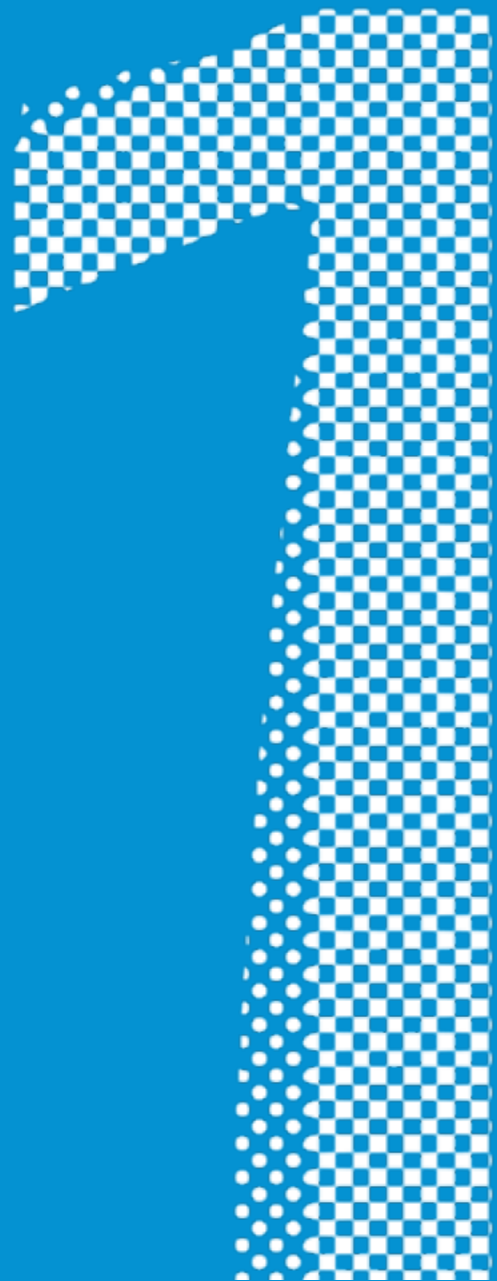
Geschäfts- bericht

2018

COLORS OF
BERLIN

BERL
INSI
DERS





COLORS
OF
BERLIN

COLORS
OF
BERLIN

Brief der Geschäftsführung	4
—	
COLORS OF BERLIN:	
—	
Architektur	8
—	
Business	14
—	
Bezirke	20
—	
People	28
—	
Kultur	34
—	
Innovation	40



BUNTES BERLIN – EIN ORT ZUM WACHSEN

Sehr geehrte Investoren,

noch vor 10 Jahren war längst nicht jeder Finanzexperte davon überzeugt, dass es wirklich einen Berlin-Boom geben wird. Mittlerweile hat die Entwicklung der Stadt ein Momentum entwickelt, das nur noch eine Wachstumsfrage erlaubt: wie hoch, wie weit, wie schnell? Die Entwicklung Berlins ist so spannend und vielversprechend wie nie – und wir sind als BerlInSiders mittendrin.

Das spiegelt sich in allen Geschäftszahlen: Unser Mietwachstum ist von 4,8% in 2017 auf 5,6% in 2018 gestiegen. Der FFO 1 liegt im Vergleich zum Vorjahr um 23% höher. Der EPRA NAV liegt bei 55,05 EUR je Aktie – 2017 waren es 45,10 EUR je Aktie. Und der Aufwärtstrend geht weiter: Für 2019 erwarten wir ein weiteres deutliches Wachstum in allen relevanten Bereichen.

Dennoch hatten wir 2018 auch mit Schwierigkeiten zu kämpfen. Aufgrund der Absage einer geplanten Anleiheemission stufte Moody's unser Rating im dritten Quartal herab. Diesen Rückschlag konnten wir jedoch schnell wie-

der ausgleichen: Durch die erfolgreiche Umsetzung unterschiedlicher Refinanzierungsmaßnahmen und das Einholen eines zweiten Ratings von Standard & Poor's konnten wir die finanzielle Seite des Geschäfts stabilisieren und das Risiko eliminieren. So haben wir nicht nur einen ersten Schritt in den deutschen Schuldscheinmarkt gewagt,

”

2018 brachte für uns die ein oder andere Herausforderung – die wir erfolgreich meistern konnten. Wir freuen uns, nun auf ein so umfangreiches Repertoire von Finanzierungsinstrumenten zurückgreifen zu können und sind sehr gespannt auf die nächsten Ratings.

Florian Goldgruber, CFO

THE HEADS OF ADO

OBEN LINKS: RABIN SAVION
UNTEN LINKS: FLORIAN GOLDGRUBER
UNTEN RECHTS: EYAL HORN

sondern konnten auch eine Wandelanleihe im Wert von 165 Millionen EUR platzieren und damit ein neues Investorensegment ansprechen.

Trotz des Gegenwinds, mit dem wir 2018 konfrontiert waren, konnten wir unseren durchschnittlichen Fremdkapitalzins durch ein breites Spektrum an Finanzierungsquellen auf 1,7% senken. Wir sind zuversichtlich, dass sich die Diversifizierung unserer Finanzinstrumente und die Straffung unserer Finanzierungsstrategie mit einer Reduzierung unserer maximalen Beleihungsquote auf 40% in Zukunft positiv auf unser Rating (Moody's aktuell: Baa3; Standard & Poor's aktuell: BBB-) auswirken werden.

Berlin entwickelt sich rasant und ADO wird vor allem durch weitere Akquisitionen und das CAPEX-Programm von diesem Wachstum profitieren. Durch Transaktionen mit einem Gesamtwert von fast 320 Millionen EUR konnten wir unser Portfolio in der ersten Jahreshälfte 2018 um 1.758 Einheiten auf 23.694 Einheiten erweitern. Aktuell wird unser Portfolio mit 4,092 Milliarden EUR bewertet – das entspricht ei-

”

2018 war für den operativen Bereich ein gutes Jahr: Wir konnten uns auf den Bestand konzentrieren und sowohl finanzielle Mittel als auch Manpower in die Wertsteigerung unserer Objekte investieren. So konnten wir unter anderem unser Projekt „Möbliertes Wohnen“ erfolgreich vorantreiben. Zudem konnten wir ein überdurchschnittliches bereinigtes Mietwachstum von 5,6% erreichen.

Eyal Horn, COO

nem Wachstum von 771 Millionen EUR im Vergleich zum Dezember 2017.

Wir konzentrieren uns auch weiterhin auf die Optimierung unseres Portfolios in allen Berliner Bezirken. Eine der wichtigsten Initiativen, die wir im Zuge dessen 2018 gestartet haben, ist der Bereich Möbliertes Wohnen, der auf die Bedürfnisse der wachsenden Stadt und insbesondere der jungen Fachkräfte reagiert, die von der starken wirtschaftlichen Entwicklung Berlins angezogen werden.

Das CAPEX-Programm bleibt weiterhin zentraler Bestandteil unserer Asset Management-Strategie. 2018 haben wir insgesamt 63 Millionen EUR in die Weiterentwicklung unseres Portfolios investiert. Trotz des hierfür benötigten Zeitaufwands konnten wir die Leerstandsquote um 40 Bp senken.

Diese erfreuliche Entwicklung teilen wir gern mit unseren Anlegern: Im Juni 2018 konnten wir eine Dividende von 0,60 EUR je Aktie auszahlen. Für 2019 haben wir eine Dividende von 0,75 EUR anvisiert. Das, sowie das nachhaltige Kurswachstums unserer Aktie (Stand zum 31. Dezember 2018: 45,52 EUR je Aktie) lassen auf ein vielversprechendes 2019 schließen.

In diesem Sinne blicken wir positiv auf das neue Geschäftsjahr – insbesondere, da wir uns als Berliners weiterhin auf den vielversprechendsten Immobilienmarkt Deutschlands konzentrieren. Weshalb Berlin so einzigartig ist und damit die perfekte Basis bildet, um unseren nachhaltigen Erfolg für die nächsten Jahre zu sichern, zeigen wir Ihnen im ersten Teil unseres Geschäftsberichts: Entdecken Sie mit uns die „Colors of Berlin“!

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen und freuen uns auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019.

Herzliche Grüße

CHIEF EXECUTIVE
OFFICER



Rabin Savion

CHIEF FINANCIAL
OFFICER



Florian Goldgruber

CHIEF OPERATING
OFFICER



Eyal Horn

„STÄNDIGER FORTSCHRITT IST ERFOLGSENTSCHEIDEND. DAS BEDEUTET, NIE AUFZUHÖREN ZU WACHSEN, IMMER NEUE WEGE UND MÖGLICHKEITEN ZU FINDEN UND GLEICHZEITIG INNOVATIVE IDEEN ZU ENTWICKELN UND ZU VERFOLGEN. NUR SO SCHAFFT MAN ES, DEM WETTBEWERB IMMER EINEN SCHRITT VORAUS ZU SEIN. WIR KÖNNEN STOLZ DARAUF SEIN, WELCHE ERFOLGSGESCHICHTE WIR MIT ADO GESCHRIEBEN HABEN. DAS WIRD DIE BENCHMARK FÜR DIE ZUKUNFT SETZEN.“

Rabin Savion, CEO



UNMÖGLICHES GEBÄUDE
OPTISCHE KUNST, 2018



BERLIN IST WACHSTUM. SEIT **775** JAHREN.

KAPITEL 1: ARCHITEKTUR

Die Berliner Architektur ist einzigartig. Hier trafen Welten aufeinander, Regierungen haben ihre Stile, Kriege ihre Spuren hinterlassen. Und so erzählt das Stadtbild heute eine Geschichte von 775 Jahren.

1200 bis 1830

Die Ursprünge Berlins lassen sich bis 1198 zurückdatieren, der historische Stadtkern um die Nikolaikirche zeugt bis heute von der mittelalterlichen Entstehung. 10 preußische Könige und drei deutsche Kaiser bescherten Berlin unter anderem Schloss Charlottenburg¹, Bellevue und Sanssouci sowie das Brandenburger Tor – ein französischer König kostete die Stadt fast ihre Quadriga².

1830 bis 1920

Im Zuge der Industrialisierung wuchs die Zahl der Einwohner zwischen 1820 und 1900 um mehr als das Doppelte auf über 400.000, Berlin war nach London, Paris³ und Wien die viertgrößte Stadt Europas. Nur fünf Jahre später knackte die Einwohnerzahl die Zwei-Millionen-Marke – nun war Berlin die drittgrößte Stadt der Welt. In dieser Zeit entstanden die Wohnungen, die heute als „Altbau“ so beliebt sind: In Wilmersdorf und Charlottenburg⁵ in großzügigen Gründerzeithäusern für die bürgerlichen Familien; in Friedrichshain

oder Prenzlauer Berg⁴ in den berüchtigten Mietskasernen der einfachen Arbeiter.

1920 bis 1945

Von 1920 bis 1930 entstanden seit der Gründung Berlins die meisten Wohnungen. Sozialer Wohnungsbau löste nach dem ersten Weltkrieg die Wohnungsnot deutlich eleganter als die nun verbotenen Mietskasernen: 1924 entstand Berlins erste Großsiedlung. Die Hufeisensiedlung¹ wurde 1924 unter der Leitung von Martin Wagner und Bruno Taut verwirklicht und bot Familien trotz effizienter Platznutzung viel Grün, Frischluft und Licht. Zwei Jahre später wurde die erste deutsche Plattenbausiedlung⁶ in Berlin Friedrichsfelde gebaut. Während des Nationalsozialismus lagen Wohnungen nicht mehr im architektonischen Fokus: Hitler plante die „Reichshauptstadt Germania“, einige monumentale, das Stadtbild prägende Bauten entstanden – unter anderem der Flughafen Tempelhof und das Olympiastadion.



Prenzlauer Berg⁴



Charlottenburg⁵



Plattenbau⁶

1950 bis heute

Der Wiederaufbau nach dem Krieg erfolgte in Ost und West höchst unterschiedlich. Im Westen entstand unter anderem das Hansaviertel, ein Wohnviertel, an dem 53 Architekten aus aller Welt beteiligt waren. In Ost-Berlin wurden die sogenannten „Arbeiterpaläste“ gebaut – Gebäude im Zuckerbäckerstil, auch sozialistischer Klassizismus genannt. Später folgte der klassische Plattenbau, der bei den Ost-Berlinern aufgrund seines Komforts zu dieser Zeit deutlich beliebter war als der Altbau.

OP-ART (optische Kunst)



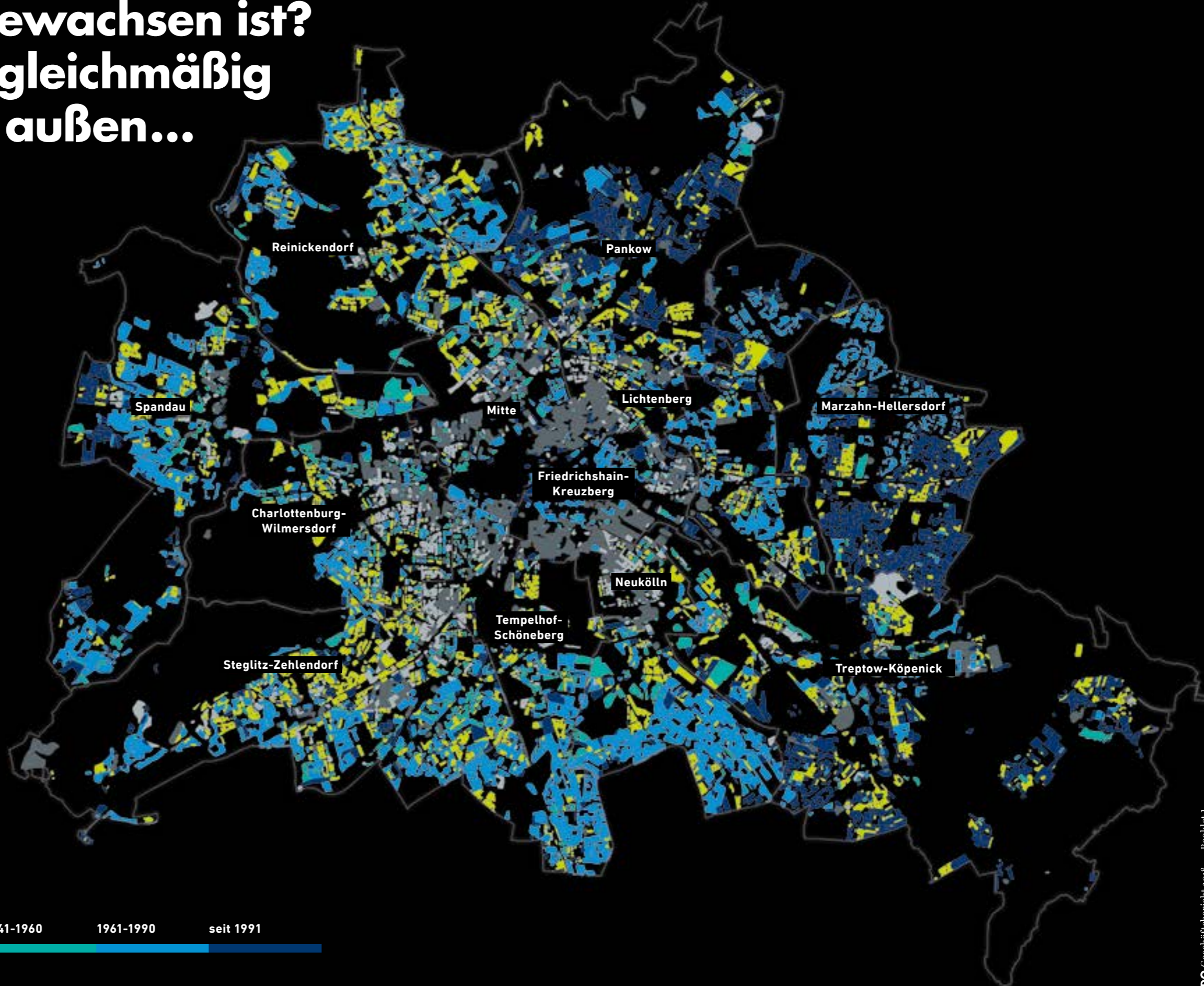
Eine Stilrichtung der 1960er Jahre. Abstrakte Formen, geometrische Figuren oder offensichtlich unmögliche Objekte rufen beim Betrachter optische Täuschungen hervor: Die Muster scheinen sich zu bewegen und räumliche Realitäten aufzuheben.

¹ **Unesco Welterbe** 37 Denkmäler in Berlin gehören zum Unesco Welterbe, unter anderem das Schloss Charlottenburg und die Museumsinsel als Beispiele für die preußische Architektur. Aber auch sechs Wohnsiedlungen der Moderne, unter anderem die Hufeisensiedlung, wurden von der Unesco als einzigartig ausgezeichnet. ² **Napoleon** ließ nach seinem Einmarsch in Berlin die Quadriga auf dem Brandenburger Tor abmontieren und nach Paris überführen. 1813 wurde sie nach dem Sieg über die französische Armee umgehend wieder zurückbeordert. ³ **Berlin** ist heute fast neunmal so groß wie Paris – und rein geographisch so groß wie Bangkok. ⁴ **Prenzlauer Berg** Der Berliner Bezirk gilt als das größte zusammenhängende Gründerzeitgebiet Deutschlands. Hohe Decken mit Stuck, Fassaden-Prunk und dichte Hinterhöfe zeichnen den sogenannten „Altbau“ aus, den die Berliner so lieben. Spannend: Die um die Jahrhundertwende des letzten Jahrtausends gebauten Mietskasernen waren damals richtige Elendsbehauungen, die erst durch Rückbau und Modernisierung – übrigens eine Spezialität von ADO – an Charme und Glanz gewannen. ⁵ **Charlottenburg** Typischer Altbau im beliebten Charlottenburg, top-sanierter von ADO. ⁶ **Plattenbau** Der Plattenbau hat durchaus seine Vorzüge – wenn er richtig gepflegt wird. Das finden auch unsere Mieter.

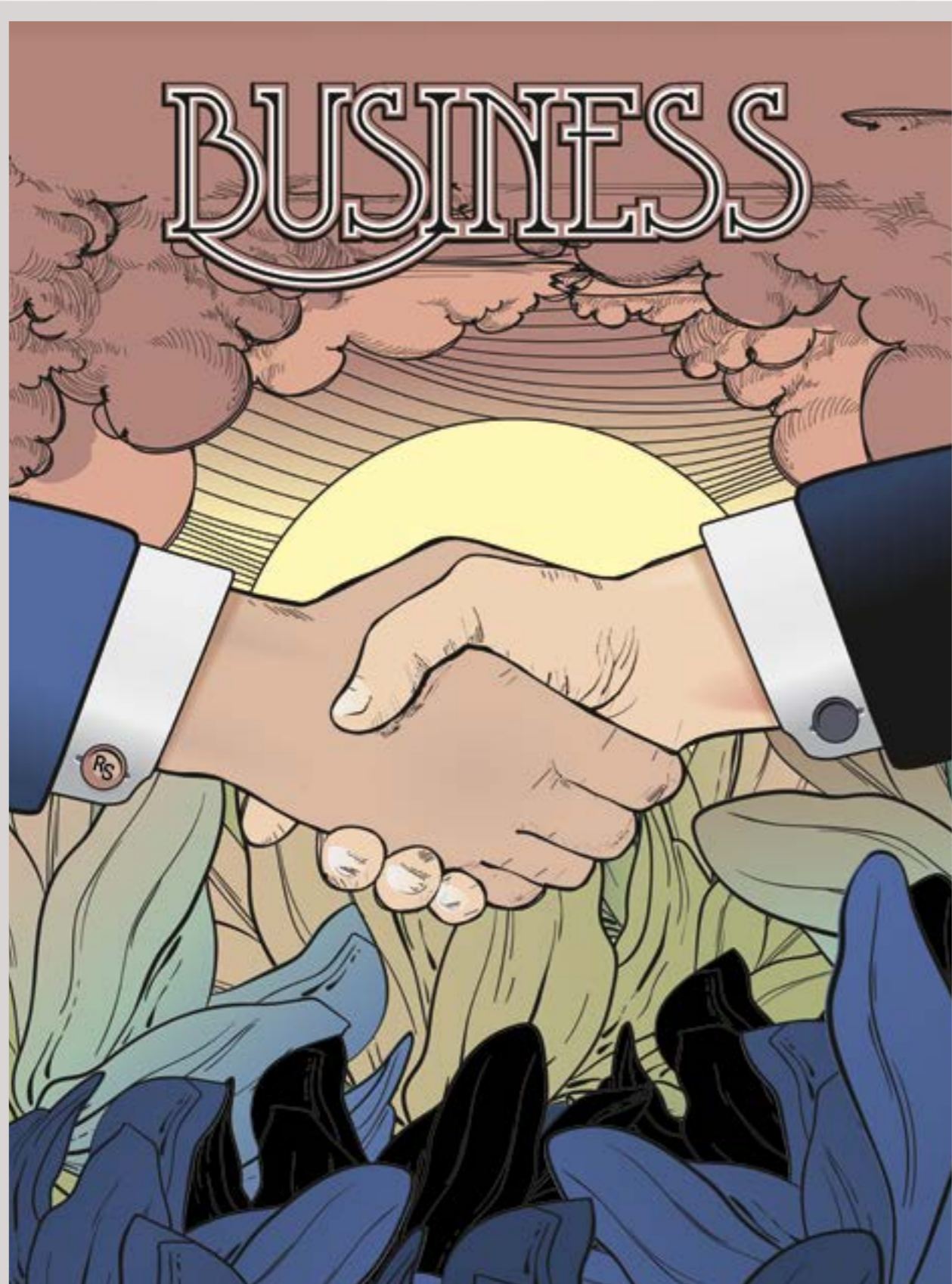
Wie Berlin über die Jahrhunderte gewachsen ist? Doch bestimmt gleichmäßig von innen nach außen... Keineswegs!

Weshalb ist das Straßenbild eines Berliner Bezirks durch Altbauten geprägt, während ein anderer Bezirk durch 30er Jahre Charme besticht und wieder ein anderer von Plattenbauten beherrscht wird? Weil Berlin zu unterschiedlichen Zeiten an unterschiedlichen Orten gewachsen ist. Unsere Karte verrät Ihnen, in welchem Zeitraum in den Bezirken die meisten Gebäude entstanden sind.

Hätten Sie es gedacht?



vor 1900 1901-1920 1921-1940 1941-1960 1961-1990 seit 1991



BERLIN BOOMT.

KAPITEL 2: BUSINESS

EXPERTEN SEHEN BERLINS BOOM MIT WACHSENDEM ERSTAUNEN. NACH DEM MAUERFALL HINKTE DIE STADT ANDEREN DEUTSCHEN METROPOLEN NOCH LANGE HINTERHER.

Obwohl das Wirtschaftswachstum nun schon seit einigen Jahren konstant anhält, während die Arbeitslosenrate ebenso konsequent sinkt, kam die rasante Entwicklung der letzten Jahre für viele überraschend. Seit 2015 läuft Berlin dem Rest Deutschlands den Rang ab: 2017 lag das Wirtschaftswachstum in Berlin bei 3,1 %, ganze 1,3 % über dem gesamtdeutschen. Mit einem Bruttoinlandsprodukt von 136,6 Milliarden EUR ist Berlin die größte Stadtökonomie im deutschsprachigen Raum und die viertgrößte innerhalb der Europäischen Union.

Die Beschäftigungsrate stieg um 2,9 % – in Deutschland insgesamt nur um 1,5 %. Und es ist kein Ende der Entwicklung in Sicht: Permanent werden neue Stellen geschaffen – 900 pro Woche laut der Agentur für Arbeit – gerade in den Zukunftsbranchen. Berlin boomt in allen Branchen und gehört bereits zu den wichtigsten Innovationshochburgen Europas. Der Berliner Senat erwartet in den nächsten zehn Jahren einen Zuzug von 260.000 neuen Einwohnern. Wohin auch immer die Reise für Berlin geht, eines scheint mittlerweile gewiss: Nach oben gibt es keine Grenzen.

Art Nouveau / Art Déco



Art Nouveau ist eine internationale Kunstrichtung, die Anfang des 20. Jahrhunderts ihre Hochzeit erlebte. Sie prägte sowohl die Malerei und bildende Kunst als auch die Dekoration und Architektur dieser Zeit. Sie zeichnete sich durch schnörkelige Muster und Schriften in Anlehnung an natürliche Formen, vor allem von Pflanzen und Blumen, aus und stand damit in starkem Kontrast zu den technischen Entwicklungen der Industrialisierung und ihren gesellschaftlichen Auswirkungen.

BUSINESS IN BERLIN

DAS SIND DIE SPANNENDSTEN BRANCHEN

Medien-, Kreativ- und Kulturwirtschaft

BERLIN GEHÖRT ZU DEN 10 UMSATZSTÄRKSTEN MEDIENSTANDORTEN DER WELT

Messe und Kongress

BERLIN IST EINER DER BESUCHER- UND UMSATZSTÄRKSTEN MESSE- UND KONGRESSSTÄNDORTE DER WELT

Banken und Finanzen

BERLIN HAT DIE MEISTEN WAGNISKapITAL-GESELLSCHAFTEN IN DEUTSCHLAND

IT- und Internetwirtschaft

WAS DIE ZAHL DER BESCHÄFTIGTEN IN DIESER BRANCHE ANBELANGT, IST BERLIN NUMMER 2 IN DEUTSCHLAND

Tourismus

DIE ÜBERNACHTUNGEN IN BERLIN HABEN SICH SEIT 2001 VERDREIFACHT

Handel

BERLIN IST DEUTSCHLANDS UMSATZSTÄRKSTER STANDORT FÜR DEN IMMOBILIENHANDEL



IMMER
EINEN SCHRITT
VORAUSS

DIE BESTEN ERFOLGSSTORYS SIND DIE, DIE NIEMAND ERWARTET.

Potenziale erkennen und fest daran glauben, auch wenn alle Welt den Kopf darüber schüttelt: Das ist Pioniergeist. Als **Rabin Savion** ADO Properties 2006 gründete, war von Berlin als rentablem Wohnungsmarkt noch keine Spur. „Arm, aber sexy“ war der Claim, mit dem sich die Hauptstadt schmückte. Dass Berlin 12 Jahre später die anderen

”

Die Regierung begann ihren Umzug von Bonn nach Berlin, es war nur eine Frage der Zeit, bis sich die Stadt entwickeln würde. Zudem war es gerade Berlins Armut, die Freigeister und Kreative an zog, denn so günstig wie hier waren die Mieten in keiner deutschen Metropole. Man konnte förmlich spüren, wie es unter der Oberfläche brodelte: Eine spannende Szene entstand, die immer mehr junge Menschen aus Deutschland und der ganzen Welt an zog – der perfekte Nährboden für ein ganz neues, boomendes Business.

deutschen Metropolen nicht nur einholen, sondern gar zu Überholen beginnen würde, ahnten damals nur wenige – **unser CEO** war einer von ihnen.

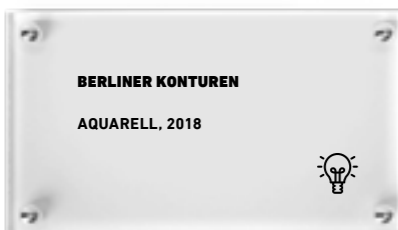
Nach erfolgreichen Businessjahren in den USA kehrte Rabin in sein Heimatland Israel zurück. 2005 tauschte er die Sonne gegen kaltes Nieselwetter: Er entschied sich für das Potenzial Berlins und zog mit seiner Familie in die deutsche Hauptstadt. ADO startete mit einem Schreibtisch und einem Telefon. Berlin wuchs, wie Rabin prophezeit hatte, und ADO wuchs mit – Immobilie um Immobilie, Mitarbeiter um Mitarbeiter. Auch heute noch glaubt Rabin fest an Berlin, wahrscheinlich sogar mehr als die Berliner selbst.

Die heute übliche, damals aber völlig innovative Praxis, Gelder in CAPEX zu investieren und damit gleichzeitig die Lebensqualität der Mieter zu erhöhen sowie den Wert des Portfolios zu steigern, brachte den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens, die Übernahme des Carlos Portfolios 2015 den Sprung an die deutsche Börse. Deshalb ist Rabins Pionierdenken bis heute einer der wichtigsten Gründe für die Erfolge von ADO. Und deshalb steht das Unternehmen auch niemals still, setzt Trends, besetzt Nischen, reagiert auf die Bedürfnisse der Stadt, die ebenfalls nie stillsteht. Man darf gespannt sein, wohin Rabins Innovationskraft in Zukunft noch führen wird.



Berlin -
ein Zuhause
für alle.

KAPITEL 3: BEZIRKE



Wie strukturiert man eine Stadt, die fast neunmal so groß ist wie Paris? Im Falle Berlins sind die mindestens 200 inoffiziellen Kieze und die 96 offiziellen Stadtteile in 12 Bezirke unterteilt.

Erst 2001 wurden die Bezirke in einer Reform neu strukturiert und von 23 auf 12 reduziert. Ein nicht ganz einfaches Unterfangen, das bei so manch einem Berliner für Unmut sorgte, wurden doch teils Bezirke zusammengelegt, deren Anwohner sich so gar nicht zusammengehörig fühlten. Doch all das ist heute, beinahe 20 Jahre später, vergessen. Nicht zuletzt dank der vielen neuen Einwohner, die weder

die alten Strukturen noch die Trennung in Ost und West kannten und so für ein ganz neues Identitätsgefühl sorgten. Jeder Bezirk hat seinen ganz eigenen Charme – manch einer behauptet gar, jeder Bezirk sei wie eine eigene Stadt. Ob das stimmt? Fest steht: In Berlin findet jeder ein Zuhause, das ihm entspricht.



Expressionistisches Aquarell



Eine Hommage an die Straßenkünstler dieser Welt: Gibt es eine romantischere Art, städtische Szenarien einzufangen als per Aquarell? Gerade die expressionistisch flüchtigen Formen geben das Stadtleben authentisch wieder – denn eine Stadt steht niemals komplett still. Aquarelle mit städtischen Szenen sind vor allem seit dem 20. Jahrhundert populär.

Kiez, m [ki:ts]

Der Kiez ist ein Gebiet innerhalb eines Stadtteils, dem man sich zugehörig fühlt. Es gibt historisch gewachsene, stadtbekanntere Kieze und solche, die nur Zugehörige kennen. Letztlich bestimmt aber jeder Berliner seinen Kiez selbst.

Mitte

In Mitte liegt der Ursprung Berlins – im wahrsten Sinne, denn um die Nikolaikirche ist der mittelalterliche Ortskern zu finden, mit dem alles begann. Neben historischen Gebäuden und Schlössern sind hier vor allem Regierungsgebäude, Museen und Büros zu finden. Dennoch ist im Stadtteil Mitte Platz für 80.000 Anwohner. In Tiergarten dagegen wohnen nur 2.332 Menschen – dafür aber auch so manches exotische Tier im Zoo.

Stadtteile
Mitte, Moabit, Hansaviertel, Tiergarten, Wedding, Gesundbrunnen
Einwohner insgesamt
335.753
Einwohner pro km²
9.618
Durchschnittliche Kaltmiete pro m²
7,25 bis 23,71 EUR
Einheiten im ADO-Portfolio
2.508

Friedrichshain-Kreuzberg

Getrennt durch die Spree – und früher auch durch eine Grenze – waren der westdeutsche Bezirk Friedrichshain und der ostdeutsche Bezirk Kreuzberg zunächst nicht ganz glücklich über die Zusammenlegung zu einem gemeinsamen Bezirk. Heute ist „Kreuzhain“ bunt durchmischt und eines der beliebtesten Wohn- und Szeneviertel der Stadt – mit dem jüngsten Durchschnittsalter Berlins von 36,9 Jahren.



Der Startschuss für ADO lag an der Ecke Gneisenaustraße/Zossener Straße. Hier steht eines der ersten Gebäude, die wir erworben haben. Es befindet sich heute in unserem Portfolio.

Stadtteile
Friedrichshain, Kreuzberg
Einwohner insgesamt
285.963
Einwohner pro km²
14.185
Durchschnittliche Kaltmiete pro m²
10,00 bis 25,17 EUR
Einheiten im ADO-Portfolio
897

Eine der Gewerbeimmobilien im ADO-Portfolio: ein Hotelgebäude in Pankow.



Pankow

Insgesamt 13 Stadtteile gehören zu diesem Bezirk – unter anderem Pankow, Weißensee und der berühmte Prenzlauer Berg. Fünf Jahre lang stritten die Bewohner nach der Bezirksgebietsreform für und wider den Namen „Pankow“ für ihren Bezirk, doch schließlich blieb es dabei. Der Bezirk ist vor allem ein Wohnbezirk für junge Erwachsene und Familien. Gerade im Süden Pankows gehören die Anwohner zu den höheren gesellschaftlichen Schichten Berlins, der Akademikeranteil liegt bei ca. 77 %.

Stadtteile
Prenzlauer Berg, Weißensee, Pankow, Karow, Französisch Buchholz, Buch, Blankenfelde, Rosenthal, Wilhelmsruh, Niederschönhausen, Blankenburg, Heinersdorf, Stadtrandsiedlung Malchow
Einwohner insgesamt
404.534
Einwohner pro km²
3.927
Durchschnittliche Kaltmiete pro m²
8,93 bis 16,89 EUR
Einheiten im ADO-Portfolio
1.238

Charlottenburg-Wilmersdorf

Der Kurfürstendamm, die Universitäten, die Messe und das Kongresszentrum: Wer von außerhalb nach Berlin kommt, kennt Charlottenburg-Wilmersdorf vor allem deshalb. Berliner kennen den Bezirk, weil er mit zu den beliebtesten Wohngegenden der Stadt gehört. In keinem anderen Stadtteil ist die Nachfrage so hoch und die Leerstandsquote so niedrig wie in Wilmersdorf. Das liegt vor allem am hohen Grünanteil von fast 50 % der Fläche. Von der Luxusvilla bis zur erschwinglichen Singlewohnung sind in diesem Bezirk unterschiedlichste Wohnmodelle zu finden.

Stadtteile
Charlottenburg, Wilmersdorf, Schmargendorf, Grunewald, Westend, Charlottenburg-Nord, Halensee
Einwohner insgesamt
338.923
Einwohner pro km²
5.237
Durchschnittliche Kaltmiete pro m²
9,00 bis 20,00 EUR
Einheiten im ADO-Portfolio
2.348



Die 5.750 Wohneinheiten, die ADO 2015 mit dem sogenannten Carlos-Portfolio von Deutsche Wohnen übernahm, katapultierten das Portfolio von ADO auf rund 14.000 Wohneinheiten und brachten den Sprung an die Börse.

Spandau

Am Rand der Hauptstadt gelegen, mit wunderschöner Altstadt und der größten Fußgängerzone Berlins, könnte Spandau schon fast eine eigene kleine Stadt sein. Vom Einfamilienhaus bis zum Hochhaus ist hier fast alles zu finden, vom großstädtischen Berlin in der geschäftigen Innenstadt oder dem szenigen Kreuzberg ist hier kaum etwas zu spüren.

Stadtteile
Spandau, Haselhorst, Siemensstadt, Staaken, Gatow, Kladow, Hakenfelde, Falkenhagener Feld, Wilhelmstadt
Einwohner insgesamt
241.905
Einwohner pro km²
2.632
Durchschnittliche Kaltmiete pro m²
6,92 bis 12,59 EUR
Einheiten im ADO-Portfolio
4.437

Weitere Bezirke

Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof Schöneberg
Neukölln
Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg
Reinickendorf

Berlin hat was.

3,6 Millionen Menschen
439.195 Stadtbäume
100.342 Hunde
Berlin hat mehr Kanäle als Amsterdam und mehr Brücken als Venedig
Pro Stunde finden 18 Umzüge von einem Bezirk in den anderen statt
Trotzdem wohnen Berliner im Durchschnitt 13 Jahre lang in einer Wohnung
44% des Stadtgebiets sind Grünflächen
Gesamtfläche: 89.169 ha
Wohnfläche: 21.389 ha
Waldfäche: 16.364 ha



„Berlin bietet für jeden etwas - jeder Bezirk hat seinen eigenen Charakter.“

Friedemann Weck, Director W&W Real Estate

Exklusiver Partner von ADO Properties und Akquisitionsleiter

Friedemann Weck ist eine Rarität: ein richtiger Urberliner. Zwar lebte auch er nicht immer in Berlin – Lebensweg und Geschäfte führten ihn nach Tel Aviv, Miami und Colombo, in den Libanon und nach New York. Doch er ist hier geboren, kehrte immer wieder zurück und blieb 1995 schließlich ganz – der Liebe wegen.

Als cleverer Geschäftsmann, der bereits seit Studienzeiten eine erfolgreiche Unternehmung nach der anderen realisierte, war er sich mit Rabin Savion über das Potenzial, das im Berliner Immobilienmarkt steckte, absolut einig. Und so wurden 2006 zwei Unternehmen gegründet, die bis heute als exklusive, erfolgreiche Partner zusammenarbeiten: ADO und W&W Real Estate.

Seit 1996 ist Friedemann Weck in der Immobilienbranche aktiv – wenn sich jemand am Markt auskennt, dann er. Er weiß: Berlin ist einzigartig. Vielfarbig, vielseitig, kosmopolitisch. Die Stadt bietet mit ihren unterschiedlichen Bezirken Raum für alle Individualitäten und Lebensphasen. Doch der Boom Berlins liegt seiner Meinung nach in der besonderen Geschichte begründet:

„Bis 1990 war die Stadt stark subventioniert, es fand kein natürliches Wachstum statt. In Westberlin gab es Steuererlässe für die Stadtbevölkerung, Berliner Männer waren zudem von der Wehrpflicht befreit. Auch im Osten wurde stark subventioniert, um die Leute in der Stadt zu halten. Doch nach der Wende implodierte das System, es gab einen starken Bevölkerungsrückgang.

Zwischen 1990 und 2005 hat sich quasi die Hälfte der Einwohner einmal ausgetauscht: 1,8 Millionen Menschen

zogen weg, 1,8 Millionen neue Menschen zogen her. Berlin musste sich erst komplett normalisieren, damit ein Wachstum überhaupt möglich wurde.

In den anderen deutschen Städten wie München, Hamburg oder Frankfurt fand ein stetiges, natürliches Wachstum statt, in Berlin begann das erst viel später. Deshalb kam der Aufschwung so plötzlich, deshalb besteht hier immer noch enorm viel Nachholbedarf und deshalb ist immer noch ein so großes Potenzial für weiteres Wachstum vorhanden. Gleichzeitig sind die Lebenshaltungskosten nach wie vor vergleichsweise niedrig.

Das, sowie der einzigartige kulturelle Mix, zieht Leute aus aller Welt an. Wir haben 250.000 Studenten in der Stadt. Junge Professionals muss man nicht mit hohen Gehältern locken, sie kommen freiwillig und gern nach Berlin. Alle Branchen boomen, insbesondere der Technologiesektor. Unternehmen, die internationale Top-Leute haben wollen, verlegen ihre Hauptquartiere hierher oder eröffnen zumindest eine Niederlassung.“

„Kurz gesagt: Die Stadt wächst, wirtschaftlich wie demografisch. Und das ist für die Immobilienbranche das Beste, was passieren kann.“



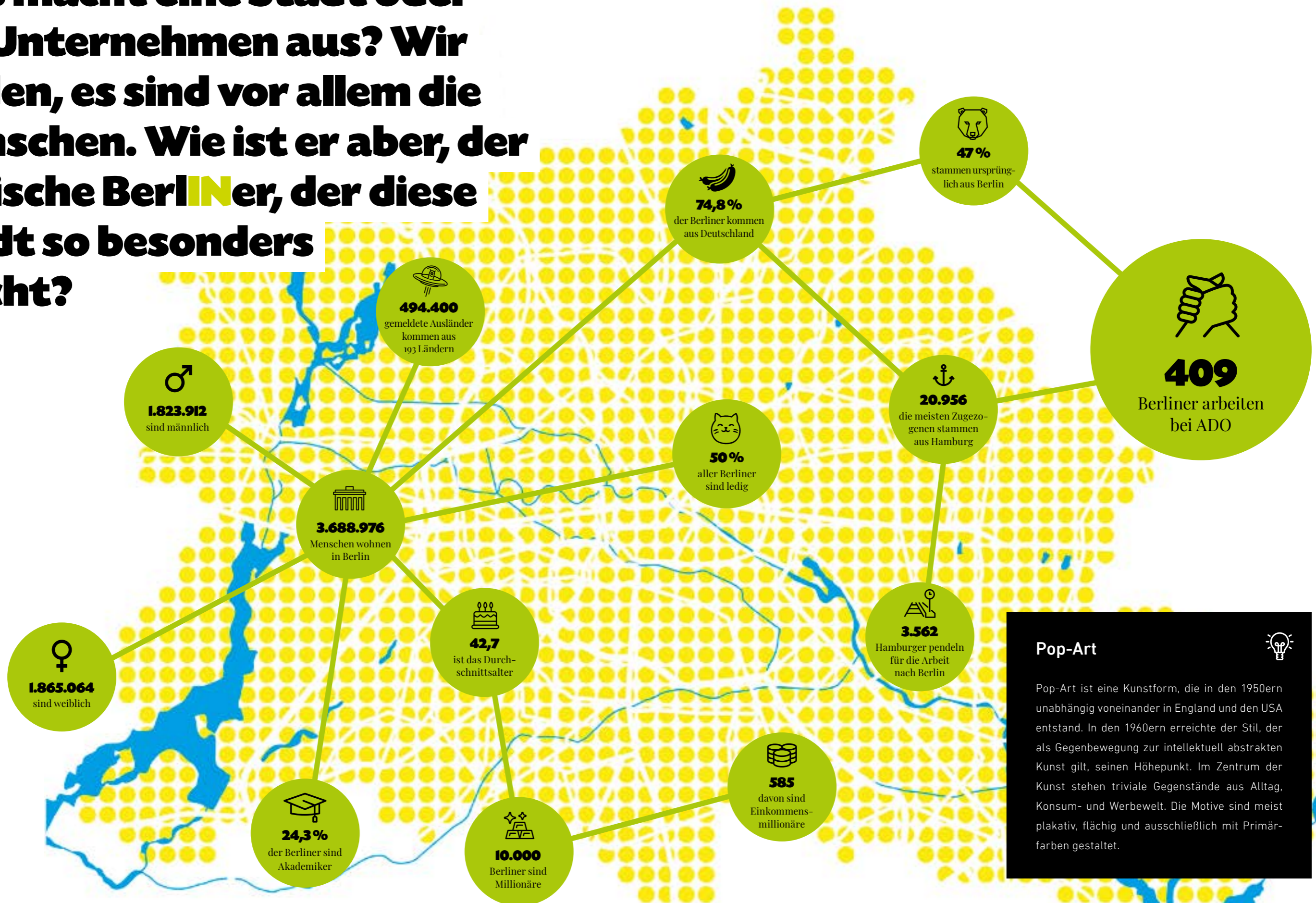
„ICK BIN EEN BERLINER!“
POP-ART, 2018



CALL #030 FOR AWESOME- NESS

KAPITEL 4: PEOPLE

Was macht eine Stadt oder ein Unternehmen aus? Wir finden, es sind vor allem die Menschen. Wie ist er aber, der typische BerlinER, der diese Stadt so besonders macht?



Pop-Art

Pop-Art ist eine Kunstform, die in den 1950ern unabhängig voneinander in England und den USA entstand. In den 1960ern erreichte der Stil, der als Gegenbewegung zur intellektuell abstrakten Kunst gilt, seinen Höhepunkt. Im Zentrum der Kunst stehen triviale Gegenstände aus Alltag, Konsum- und Werbewelt. Die Motive sind meist plakativ, flächig und ausschließlich mit Primärfarben gestaltet.

FLORIAN GOLDGRUBER – EIN TYPISCHER BERLINER

Sieht man sich auf den Straßen Berlins um, erkennt man: Den typischen Berliner gibt es gar nicht. Dafür ist Berlin zu groß, zu geschichtsträchtig, zu multikulturell. Das einzige, was den typischen Berliner auszeichnet, ist, dass er sich nicht so leicht in Schubladen stecken lässt. Dafür ist **Florian Goldgruber** das beste Beispiel:

Geschäftspartner und Anleger kennen den **CFO von ADO** nur im Anzug. Doch die Kollegen von ADO sehen ihn meist in Jeans und T-Shirt – oder in voller Radmontur von den Schuhen bis zum Helm. Denn Florian Goldgruber fährt die 20 km zur Arbeit und wieder zurück täglich mit dem Fahrrad, und das in einer sportlichen Geschwindigkeit von durchschnittlich 27 bis 30 km/h. Die 40 Minuten, die er so für seinen Arbeitsweg von Kleinmachnow bis zum ADO-Office braucht, könnten weder Auto noch öffentliche Verkehrsmittel toppen. Im Büro angekommen, tauscht Florian die Sportkleidung gegen den Anzug, wenn Businessmeetings anstehen, ansonsten gegen Jeans und T-Shirt. „Eine Dusche im Büro war Einstellungsvoraussetzung“, verrät er.

Doch im Grunde genommen geht es bei der sportlichen Gestaltung seines Arbeitswegs nicht um das Fahrrad per se. Zwar mag er den Radsport, fährt am Wochenende auch mal mit dem Rennrad durch Brandenburg, mit dem Crossrad durch den Grunewald oder nimmt an 24-Stunden-Rennen

und anderen großen Fahrradevents teil. Doch läge Berlin in den Bergen, würde er wohl mit den Skiern zur Arbeit kommen oder Felswände hochkraxeln. Denn im Grunde genommen macht Florian Goldgruber etwas, das sowohl typisch Berlin als auch typisch ADO ist: Er verbindet Pragmatismus mit Spaß und ist damit höchst effizient. „Bei dem Zeitpensum, das dieser Job mit sich bringt, ist es schwer, auch noch Sport unterzubringen – gerade, wenn man Familie hat. Also erledige ich den Sport einfach auf dem Arbeitsweg!“

Florian ist wegen ADO mit seiner Familie nach Berlin gezogen. Ursprünglich stammt er aus der Nähe von Frankfurt. Und obwohl er in der Finanzmetropole arbeitete und auch in München und anderen Städten wohnte, ist er doch nie eine richtige Stadtpflanze geworden. Für ihn gibt es in Berlin eindeutig zu wenig Berge. Trotzdem mag er die Hauptstadt. Besonders die Gegend um den Viktoriapark in Kreuzberg hat er ins Herz geschlossen. Hier lag seine erste Wohnung in Berlin und bis heute mag er die alternativ entspannte Szene, die noch so ganz anders ist als die gehypten Ecken ein paar Straßen weiter. Obwohl Florian heute in Kleinmachnow wohnt, ist er noch regelmäßig in seinem alten Kiez. Auch das ist wieder typisch Berlin: Hat man sich erst einmal seinen Kiez gesucht, bleibt man diesem in der Regel treu.





BERLIN IST
ANDERS -
UND DAS
IST AUCH
GUT SO.

KAPITEL 5: KULTUR

EIN STÜCK GESCHICHTE

ACRYL AUF STEIN,
STREETART, 2018



WAS IST TYPISCH
BERLIN? MAN KÖNNTE
ZWAR VERSUCHEN,
DAS ZU FORMULIEREN
- BERLIN SELBST
WÄRE DAS JEDOCH
HERZLICH EGAL.

Kaum glaubt man, das Flair und den Lokalkolorit erfasst zu haben, erfindet sich die Stadt komplett neu. Schick, mondan, szenig, bieder, grau, bunt, leise, laut, gediegen, quirlig, jung, gesetzt: Berlin ist all das und so viel mehr.

Eine alte, historisch gewachsene Stadt mit stilistischen Einflüssen aus allen Epochen. Eine Metropole mit Einwohn-

ern aus 193 Ländern. Mit einer Kunstszene, die von alten Meistern und jungen Kunsthochschulabsolventen gleichermaßen geprägt ist. Einer Gründerkultur vom kleinen Biobäcker zum millionenfinanzierten Technik-Start-up. Und mit Menschen, die sich nicht an Bezirke und Stadtteile halten, sondern ihren Kiez selbst für sich definieren.



Bei ADO
arbeiten, wie man
in Berlin lebt.

Modern, flexibel, entspannt und dennoch hocheffizient: Die ADO Zentralen sind eine Hommage an Berlin. Im Co-Working-Stil können Mitarbeiter hier ihren Arbeitsplatz wählen, mit dem Laptop von der Loungeecke aus arbeiten oder zwischendurch mal ein Kickerspiel mit den Kollegen einlegen. In Zusammenarbeit mit dem ADO Team und ausgesuchten Innenarchitekten ist hier eine Arbeitsumgebung entstanden, in der man einfach gerne gute Leistung erbringt – weil's Spaß macht.



Streetart



Eigentlich ist Streetart traditionell eine Form von Protest. Ob Gesellschaftskritik oder Systemkritik, in Parolen, Graffiti oder überdimensionalen Kunstwerken wird die Meinung Einzelner oder Gruppen seit Jahrhunderten an den Wänden der Stadt verewigt. Während Streetart einerseits – mit Ausnahme von Auftragsarbeiten – als Straftat gilt, wird sie andererseits mittlerweile in Museen ausgestellt und auf Kunstauktionen hoch gehandelt.

TYPOLOGISCH BERLINERISCH

ist das Eisbein – aber auch der Döner
sind Schlösser – aber auch Plattenbauten
ist Prunk – aber auch Punk

BERLINER BESONDERHEITEN

Mehr Dönerläden als in Istanbul, 12x so viele Grünflächen wie in Athen, mehr Museen (170) als Regentage (106).

1.000 „Spätis“: Der Spätverkauf stammt aus der DDR. Dort wurden Läden errichtet, die es Schichtarbeitern ermöglichten, sich auch außerhalb der regulären Öffnungszeiten mit dem Nötigsten versorgen zu können.

Automaten, an denen man Ballerinas ziehen kann, wenn die Füße müde vom Tanzen sind, aber auch Automaten für frische Eier, Maden zum Angeln, Fahrradschläuche, Bücher und sogar Gebete.

Nicht nur das Berghain, die Berlinale und die Fashion Week, sondern unzählige andere Clubs und Events, die jeden Tag Berliner unterhalten und Besucher aus aller Welt anziehen.

Lieblingsfastfood Currywurst:

70 Millionen Currywürste werden jedes Jahr in Berlin vertilgt.

368 m: Der Fernsehturm ist Berlins höchstes Gebäude.

40.000 bis 50.000 Menschen tanzen jedes Wochenende in den Berliner Clubs. Im Jahr sind es 3 Millionen.

Berlin ist die einzige Stadt der Welt mit drei beispielbaren Opernhäusern. Insgesamt gibt es in Berlin 56 Bühnen, 268 Kinos und 84 öffentliche Bibliotheken.

Die älteste Berliner Gaststätte ist fast 400 Jahre alt und heißt „Zur letzten Instanz“.



Ost und West – Culture Clash mit Happy End

Sicher ein Grund für die einzigartige Kultur Berlins ist seine jüngere Geschichte: ein geteiltes Berlin, auf beiden Seiten deutsch und doch völlig gegensätzlich. Sozialismus trifft auf Kapitalismus, Diktatur auf Demokratie – auch nach dem Mauerfall stand die Berliner Mauer noch: in den Köpfen der Menschen. Kein Wunder, waren doch die „Ossis“ so ganz anders als die Westdeutschen.

Aufgewachsen hinter zwei Mauern, dazwischen der sogenannte Todesstreifen, auf dem jeder, der die Flucht versuchte, gnadenlos erschossen wurde. In einer Welt, in der es geschwärzte Landkarten und gefühlt nur drei Handtuchmuster gab, der Kaffee von der Regierung gestreckt wurde, die Beatles verboten waren und man zehn Jahre lang auf ein Auto warten musste.

Aber auch eine Welt, in der all jene Kultobjekte entstanden, die heute als Wahrzeichen für Gesamtberlin gelten: das Ampelmännchen, der Fernsehturm oder das Sandmännchen beispielsweise. Fast scheint es, als hätten sich die Berliner nach anfänglichem Fremdsein entschieden, einfach das Beste aus beiden Berlins zu behalten und ein ganz neues Berlin daraus zu formen.

Und so wuchs in den letzten 29 Jahren das zusammen, was sich in den 28 Jahren zuvor entzweit hatte. Unbewusste Helfer waren dabei jene Menschen, die nach und nach aus heute insgesamt 193 Ländern der Welt nach Berlin zogen und denen herzlich egal war, ob sie Ost- oder Westberliner waren. Für sie war Berlin einfach Berlin. Und so konnte es das auch für die Berliner werden.



WER HAT'S ERFUNDEN? IM ZWEIFEL DIE *Berliner.*

KAPITEL 6: INNOVATION



Studien zeigen: In Sachen Innovation ist Berlin die deutsche Nummer Eins. Kein Wunder also, dass sich hier so viele Start-ups ansiedeln wie sonst nirgends.

Insgesamt 17 % aller neu gegründeten Unternehmen Deutschlands sitzen in Berlin – und zwar mit 42 % aller Beschäftigten der gesamten deutschen Gründerszene. Das bedeutet: Hier wird nicht nur gegründet, hier wird auch gewachsen.

Und wie: Zalando begann 2008 als Berliner Start-up und ist heute Europas größter Online-Modehändler. Auch Lieferheld wurde 2011 in Berlin gegründet und ist heute nach Spotify das von Investoren am höchsten bewertete Internetunternehmen Europas. ADO begann ebenfalls als Start-up (die Story S. 19) und gehört heute zu den wichtigsten und einflussreichsten Wohnungsunternehmen der Stadt.

Technische Innovation bei ADO

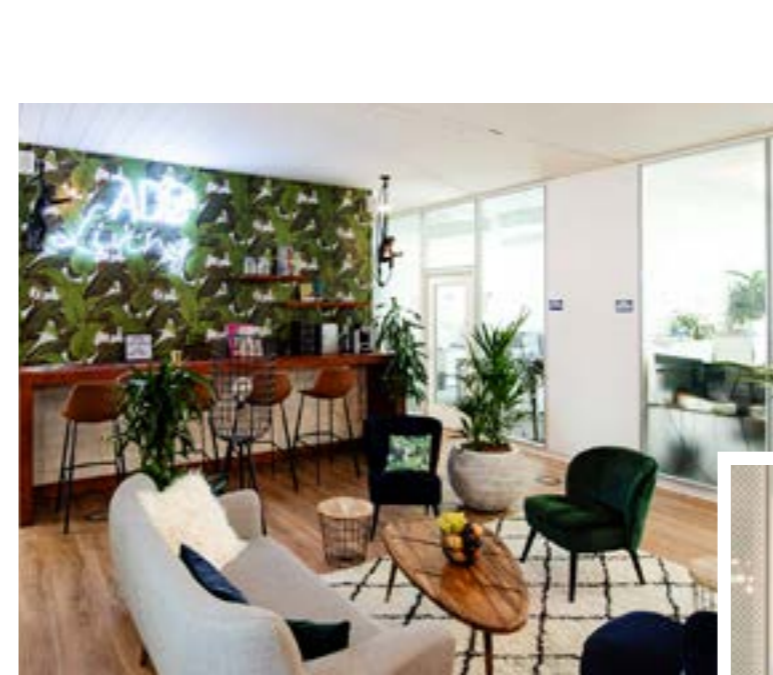
Technischer Fortschritt ist großartig – wenn er genutzt wird. Deshalb setzt ADO auf digitalisierte Prozesse, moderne Co-Working-Arbeitsplätze und neueste Möglichkeiten, Betriebskosten für Mieter transparenter und gerechter zu gestalten. Beispielsweise durch Kalt- und Warmwasserzähler in jeder Wohnung oder intelligente Müllanlagen, die

den jeweiligen Haushalt identifizieren und so eine faire Einzelabrechnung für jeden Mieter je nach Häufigkeit der Müllentsorgung ermöglichen.

ADO als innovativer Arbeitgeber

Arbeit soll Spaß machen – allein schon, weil sich Unternehmen dadurch die Motivation und die Loyalität ihrer Mitarbeiter sichern. Das ist in Berlin besonders wichtig, denn die wachsenden Unternehmen suchen permanent gute Leute, der Arbeitgeberwettbewerb ist hier extrem. Und so müssen sich Unternehmen schon einiges einfallen lassen, um ihre besten Mitarbeiter langfristig zu halten.

ADO bietet beispielsweise flexible Arbeitszeiten rund um die Uhr, **moderne Co-Working-Arbeitsplätze mit Kicker & Co** sowie die **ADO Academy**, in der sich Mitarbeiter regelmäßig fortbilden, spezialisieren und neue Dinge lernen können. Dafür veranstalten wir regelmäßig Seminare und laden Dozenten aus unterschiedlichsten Bereichen nach Berlin ein. Außerdem unterstützen wir unsere Mitarbeiter im Rahmen



des betrieblichen Gesundheitsmanagements dabei, einen gesunden Lebensstil zu führen. So gibt es **täglich frisches Obst in allen Abteilungen**, vergünstigte Sportangebote in zahlreichen Berliner Fitness- und Gesundheitsstudios – und wer mag kann obendrein an unterschiedlichsten **Sport-Events wie dem Tough Mudder** im ADO-Team kostenfrei teilnehmen.

Sicher auch einer der Gründe, weshalb ADO unlängst von der IHK Berlin zum zweiten Mal als Top-Ausbilder für die Immobilienbranche ausgezeichnet wurde. Wir beschäftigen dauerhaft 16 Auszubildende und zwei duale Studenten – stets mit dem Ziel, diese anschließend als top ausgebildete Fachkräfte zu übernehmen.

50er Jahre Reklame



Wenngleich keine offizielle Kunstrichtung, so bewegen die Werbeplakate der 50er und 60er Jahre die Menschen auf der ganzen Welt bis heute. Teils wegen der heute undenkbareren Inhalte – man stelle sich vor, ein Arzt würde heute offiziell Zigaretten oder Bier bewerben – vor allem aber wegen der einzigartigen Gestaltung der damals handgemalten Anzeigenmotive.

ADO PROUDLY PRESENTS

Furnished Apartments -

Ein Zuhause, bereit zum Einzug.



„ADO Living Möbliertes Wohnen“ ist das innovativste Wohnprojekt von ADO, das 2018 erfolgreich in den Markt eingeführt wurde. Insgesamt 32 Wohneinheiten, von unseren Innendesignern geschmackvoll ausgestattet, stehen Mietern vor allem in den zentralen Stadtteilen bislang zur Verfügung.

« ADO ist das Speedboot der Immobilienbranche. »

Als COO von ADO ist Eyal Horn für den gesamten operativen Bereich zuständig – und damit auch für einen wichtigen Teil der innovativen Kraft des Unternehmens. Denn ein Unternehmen, das sein operatives Handeln nicht innovativ gestaltet, ist gerade in Berlin nicht wettbewerbsfähig.



„Große Unternehmen sind wie Containerschiffe: Sie bahnen sich ihren Weg, Kursänderungen sind für sie aber schwierig. ADO ist wie ein Speedboot – schnell und wendig. Das müssen wir auf dem Berliner Markt auch sein, denn er ändert sich rasant. Ich bin jetzt seit 12 Jahren COO von ADO. Deshalb weiß ich: Was vor 10 Jahren noch galt, ist heute völlig überholt. Moderne Mieter wollen keine geschlossene Küche mit Küchenzeile. Sie lieben offene Küchen mit In-sellösungen.“

Überhaupt hat sich das Mieterklientel geändert. Es findet eine Internationalisierung statt und je nachdem, woher die Mieter kommen, sind ganz andere Dinge wichtig und ein ganz anderes Service-Level wird erwartet als von deutschen Mietern. Auch darauf reagieren wir schnell und passen uns den Wünschen an. Genau wie bei den Marktsegmenten: Wir waren eines der ersten großen börsennotierten Wohnunternehmen, die sofort auf den Bedarf an möblierten Wohnungen reagiert haben und bereits jetzt mehrere vollausgestattete Wohnungen anbieten – professionell von einem Innendesigner eingerichtet, vom Schrank über die Espressomaschine bis zur Gabel.“

Berliner Start-ups in Zahlen

Start-ups siedeln sich in der gesamten Stadt an, vorwiegend in Berlin Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain. Kein einziges Start-up hingegen findet sich in Marzahn-Hellersdorf.

84%

der Gründer haben einen akademischen Abschluss.

16%

aller Gründer sind Gründerinnen – viel zu wenig, aber deutlich mehr als in anderen deutschen Städten.

50%

aller Mitarbeiter kommen aus dem Ausland.

27

Mitarbeiter beschäftigt das Berliner Start-up durchschnittlich – bundesweit liegt der Durchschnitt bei 11 Mitarbeitern.



„Wir müssen weiterhin danach streben, innovativ zu bleiben – in jedem einzelnen Unternehmensbereich. Wir haben 13 Jahre Erfolgsgeschichte geschrieben und wollen sie mindestens 13 weitere Jahre fortsetzen.“

Eyal Horn
COO von ADO

Schon gewusst? Diese Innovationen wurden in Berlin entwickelt

1867

Pappteller



46

1881

Elektrische Straßenbahn

1895

Kino



1898

Ästhetische Nasen-OP

1900

Fön



1903

Thermoskanne

1906

Taschenlampe



1907

Ohrstöpsel

1914

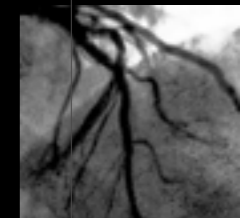
Taschen-schirm

1916

Kondom (maltlos, aus Gummi)

1929

Herzkatheter



1931

Fernseher



1941

Computer

47

ADG

Geschäfts- bericht

2018

COLORS OF
ADG

1
2

BERL
INSI
DERS



COLORS
OF
BERLIN

AD0
AG

Colors of Berlin –
The Colors of AD0 51

–

INVESTOR RELATIONS:

Der Aktienmarkt und
die AD0-Aktie 53

–

Corporate-Governance-
Bericht 55



Colors of Berlin - The Colors of ADO

Ob Stadt oder Unternehmen: Wann weiß man, dass man Teil von etwas ist? Wenn man sich zugehörig fühlt. Ob und wie sehr man sich mit seinem Umfeld identifiziert, hängt von vielen unterschiedlichen Dingen ab. Jeder Ort hat seinen eigenen „Colorcode“.

Im Falle Berlins ist dieser Colorcode außergewöhnlich facettenreich: Architektur, Business, Bezirke, Kultur, Innovationen – und nicht zuletzt die Menschen prägen diese Stadt wie keine andere. Auch ADO trägt all diese Facetten in sich: Wir sind Berlinersiders und kennen die Stadt wie sonst kaum

jemand. Wir entwickeln uns täglich mit ihr und gestalten sie aktiv mit. Und so kann man manchmal gar nicht richtig sagen, wo ADO anfängt und Berlin aufhört.

Berlin ist bunt auf allen Ebenen und bietet mit seinem Variantenreichtum und seiner Diversität den idealen Nährboden für Wachstum. Wir freuen uns, dass nicht nur „unsere“ Stadt kontinuierlich wächst, sondern auch wir gemeinsam mit ihr. Das sehen Sie auf den folgenden Seiten: Entdecken Sie alle wichtigen Zahlen und Fakten des Geschäftsjahres 2018.

Der Aktienmarkt und die ADO-Aktie



Die Aktie

AKTIENDATEN (zum 31. Dezember 2018)

1. Handelstag	23. Juli 2015
Zeichnungskurs	20,00 EUR
Kurs zum Ende 2018	45,52 EUR
Höchster Kurs LTM	55,75 EUR
Tiefster Kurs LTM	40,00 EUR
Gesamtzahl der Aktien	44,1 Mio.
ISIN	LU1250154413
WKN	A14U78
Symbol	ADJ
Gattung	Dematerialisierte Aktien
Streubesitz	61,8%
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Prime Standard
Marktindex	SDAX
EPRA-Indexe	FTSE EPRA / NAREIT Global Index, FTSE EPRA / NAREIT Developed Europe Index, FTSE EPRA / NAREIT Germany Index

In seinem vierten Jahr als an der Frankfurter Börse notiertes Unternehmen setzt ADO Properties S. A. seine Erfolgsgeschichte fort. Das Unternehmen konnte das vierte Jahr in Folge eine Outperformance im Vergleich zum SDAX und dem FTSE EPRA/NAREIT Germany erreichen und brachte seinen Aktionären mit einem Anstieg des Aktienkurses um 7,66 % positive Ergebnisse (von 42,28 EUR auf 45,52 EUR).

Wichtige Marktdaten

Die ADO-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Im Geschäftsjahr 2018 wurden die Aktien 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.

Analystencoverage

Die ADO-Aktie befindet sich aktuell in der Research-Coverage zwölf verschiedener Analysten. Die Kursziele reichen von 48,00 EUR bis 65,00 EUR je Aktie mit einem durchschnittlichen Kursziel von 55,80 EUR.

Investor Relations-Aktivitäten

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

Dividendenpolitik

ADO Properties plant, eine jährliche Dividende von bis zu 50 % des FFO 1 auszuschütten. Für das Geschäftsjahr 2018 hat der Verwaltungsrat die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von insgesamt 33 Millionen EUR bzw. 0,75 EUR je Aktie unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Jahreshauptversammlung am 20. Juni 2019 empfohlen; dies entspricht 49 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1) je Aktie für das Geschäftsjahr 2018 und einem Anstieg von 25 % gegenüber dem Vorjahr.

2,0 Mrd.
Marktkapitalisierung in EUR

Corporate-Governance-Bericht

Der Corporate-Governance-Bericht gilt sowohl für den Jahresabschluss von ADO Properties S.A. als auch für den Konzernabschluss.

Allgemein

Die Corporate-Governance-Praktiken der ADO Properties S.A. („ADO“ oder die „Gesellschaft“) unterliegen luxemburgischem Recht (insbesondere dem luxemburgischen Gesetz über Kapitalgesellschaften vom 10. August 1915 in seiner jeweils geltenden Fassung („**luxemburgisches Gesetz über Kapitalgesellschaften**“)) und der Satzung der Gesellschaft (die „**Satzung**“). Als luxemburgische Gesellschaft, deren Aktien auf dem geregelten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden, unterliegt die Gesellschaft keinen spezifischen Pflichtvorgaben im Hinblick auf seine Corporate Governance. Die Gesellschaft wendet die gemäß allgemeinem luxemburgischen Recht geltenden Corporate Governance-Regelungen an.

Die Führungsgremien von ADO sind der Verwaltungsrat und die Hauptversammlung. Die Befugnisse dieser Führungsgremien sind im luxemburgischen Gesetz über Kapitalgesellschaften und der Satzung der Gesellschaft festgelegt. Die Gesellschaft wird gemeinsam vom Verwaltungsrat und dem Senior Management Team des Unternehmens gemäß den in Luxemburg geltenden gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen geleitet. Die Pflichten, Verantwortlichkeiten und Arbeitsweisen des Verwaltungsrats sind in der Geschäftsordnung niedergelegt.

Zum 12. März 2019 besteht der Verwaltungsrat aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung als Vertreter der Aktionäre gewählt wurden. Drei Mitglieder des Verwaltungsrats (einschließlich des Vorsitzenden und des Zweiten Vorsitzenden) sind Vertreter der ADO Group Ltd., dem größten Aktionär der Gesellschaft. Zwei Mitglieder des Verwaltungsrats sind unabhängige Mitglieder, und ein Mitglied des Verwaltungsrats fungiert gleichzeitig als CEO der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat legt gemeinsam mit dem Senior Management Team die strategische Ausrichtung der Gesellschaft fest und gewährleistet deren Umsetzung.

Das Senior Management Team der Gesellschaft umfasst den CEO, CFO und den COO und ist ein wesentlicher Bestandteil des Managements der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften und verantwortlich für das Tagesgeschäft dieser Tochtergesellschaften. Rabin Savion ist sowohl CEO der Gesellschaft als auch Mitglied des Verwaltungsrats.

Ausschüsse

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

Prüfungsausschuss – Der Prüfungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat bei der Ausübung seiner Aufsichtspflicht in Bezug auf die Richtigkeit der Konzernabschlüs-

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

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

Investitions- und Finanzierungsausschuss – Der Investitions- und Finanzierungsausschuss beschließt über Akquisitionen und über die allgemeinen Richtlinien und Maßnahmen für die Umsetzung der Finanzstrategie, für finanzielle Risiken und das Kreditrisikomanagement. Der Investitions- und

Finanzierungsausschuss prüft außerdem die Belastung von Vermögenswerten und leistet bei der Fremdkapitalaufnahme durch Konzerngesellschaften und bei der Gewährung von Sicherheiten, Gewährleistungen und Entschädigungen Unterstützung.

Ad-hoc-Ausschuss – Der Ad-hoc-Ausschuss ist für die Ad-hoc-Publizität der Gesellschaft verantwortlich.

Hauptversammlung

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

Hauptversammlungen können (im Gegensatz zur Jahreshauptversammlung) so oft, wie es die Interessen des Un-

ternehmens verlangen, einberufen und am Sitz der Gesellschaft in Luxemburg oder an einem anderen in der entsprechenden Einberufung der Hauptversammlung genannten Ort in Luxemburg abgehalten werden. Der Verwaltungsrat ist verpflichtet, eine Hauptversammlung einzuberufen, wenn eine Gruppe von Aktionären, die mindestens ein Zehntel der ausgegebenen und sich im Umlauf befindlichen Aktien repräsentieren, schriftlich die Einberufung einer Hauptversammlung unter Angabe der Tagesordnung der beantragten Hauptversammlung fordert.

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

Gemäß dem luxemburgischen Gesetz über Aktionärsrechte haben Aktionäre, die einzeln oder zusammen mindestens 5 % des ausgegebenen Aktienkapitals der Gesellschaft halten, a) das Recht, Ergänzungen der Tagesordnung der Haupt-

versammlung vorzunehmen und b) Beschlussvorlagen zu Punkten einzubringen, die bereits auf der Tagesordnung der Hauptversammlung stehen oder ergänzend in sie aufgenommen werden. Diese Rechte werden durch schriftlichen Antrag durch die entsprechenden Aktionäre ausgeübt, der der Gesellschaft auf dem Postweg oder elektronisch übermittelt wird. Dem Antrag ist eine Begründung oder eine Vorlage für einen in der Hauptversammlung zu fassenden Beschluss beizufügen, und er muss die elektronische oder Postadresse enthalten, unter der die Gesellschaft den Eingang des Antrags bestätigen kann. Diese Anträge von Aktionären müssen spätestens am 22. Tag vor dem Datum der Hauptversammlung bei der Gesellschaft eingegangen sein.

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

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

Interessenkonflikte

Grundsätzlich darf kein Mitglied des Verwaltungsrats ausschließlich aufgrund seiner Position als Mitglied des Verwaltungsrats daran gehindert werden, Verträge mit der Gesellschaft zu schließen, weder in Bezug auf etwaige Beschäftigungsverhältnisse noch als Verkäufer, Käufer oder anderweitig, auch dürfen Verträge oder sonstige Transaktionen zwischen der Gesellschaft und einem anderem Unternehmen oder einer anderen Körperschaft, an dem/

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

Zwei Mitglieder des Verwaltungsrats sind unabhängig. Bei den übrigen Mitgliedern des Verwaltungsrats (mit Ausnahme von Rabin Savion) besteht insofern ein potenzieller

Interessenkonflikt, als dass sie Mitglieder des Vorstands der ADO Group Ltd., dem größten Aktionär der Gesellschaft, sind. Darüber hinaus bestehen beim Senior Management potenzielle Interessenkonflikte, da sie ideelle Aktien an der ADO Group Ltd. halten.

Ausgabe und Rückkauf von Aktien

Die Gesellschaft hat 750 Millionen Aktien ausgegeben, die bei einem Zentralverwahrer in Luxemburg (LuxCSD) verwahrt sind, und verfügt über genehmigtes Kapital in Höhe von 750 Millionen EUR. Die Hauptversammlung oder der Verwaltungsrat können von Zeit zu Zeit Aktien gemäß Kapitel II, Abschnitt 1 des luxemburgischen Gesetzes vom 6. April 2013 über dematerialisierte Wertpapiere ausgeben. Gemäß der Satzung ist der Verwaltungsrat (oder die von ihm ordnungsgemäß ernannten Bevollmächtigten) außerdem ermächtigt, von Zeit zu Zeit Aktien im Rahmen des genehmigten Kapitals zu den vom Verwaltungsrat oder seinen Bevollmächtigten in seinem bzw. ihrem Ermessen festgelegten Zeiten und Bedingungen, einschließlich Zeichnungspreis, auszugeben. Der Verwaltungsrat ist insbesondere ermächtigt, Aktien zugunsten von Mitgliedern des Verwaltungsrats, Führungskräften, Mitarbeitern, Beratern der Gesellschaft und des Konzerns direkt oder im Rahmen von vom Verwaltungsrat genehmigten Options-, Anreiz- oder ähnlichen Plänen auszugeben. Derzeit hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien, auch hält kein Dritter Aktien im Namen der Gesellschaft. Gemäß Artikel 430–15 des luxemburgischen Gesetzes über Kapitalgesellschaften und unbeschadet des Marktmissbrauchsgesetzes und des Grundsatzes der Gleichbehandlung von Aktionären können die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften gemäß Artikel 430–23 des luxemburgischen Gesetzes über Kapitalgesellschaften direkt oder über eine in eigenem Namen jedoch im Auftrag der Gesellschaft handelnde Person und

vorbehaltlich einer Genehmigung der Hauptversammlung eigene Aktien erwerben.

Compliance

Das Thema Compliance hat bei uns einen hohen Stellenwert. Dies gilt sowohl für die Einhaltung der rechtlichen Bestimmungen und Vorgaben als auch den Umgang mit Geschäftspartnern und die Beachtung wichtiger wettbewerbsbezogener Grundsätze.

Herr Kay Enbring ist General Counsel (GC) der Gesellschaft und gewährleistet als Chief Compliance Officer zudem die Einhaltung der nach luxemburgischem und deutschem Recht vorgesehenen Verhaltensstandards und Normen. Der Chief Compliance Officer verwaltet außerdem das Insiderverzeichnis der Gesellschaft und informiert Mitarbeiter und Geschäftspartner über den geltenden Rechtsrahmen im Zusammenhang mit Insidergeschäften und -vorschriften.

Der Chief Compliance Officer ist außerdem der zentrale Ansprechpartner für Fragen und Meldungen im Hinblick auf vermutete Verstöße.

Unser Verhaltenskodex, der für alle Mitarbeiter der Gesellschaft gilt, enthält Erklärungen und Vorgaben zu gesetzeskonformem Verhalten. Die Mitarbeiter der Gesellschaft erhalten regelmäßig Schulungen zu verschiedenen Compliance-Themen.

Unseren Mitarbeitern ist es untersagt, Geschenke im Gegenzug für das Versprechen einer möglichen Geschäftstransaktion anzunehmen. Die Richtlinien verbieten die ungesetzliche Beeinflussung von Geschäftspartnern durch Gefallen, Geschenke oder die Gewährung sonstiger Vorteile.

Compliance-Risiken werden mithilfe eines umfangreichen Risikomanagementsystems verwaltet, das die wesentlichen Compliance-Risiken erkennt und überwacht. Das System wird ständig weiterentwickelt und an die sich verändernden Rahmenbedingungen angepasst. Alle ADO Geschäftsbereiche und Prozesse werden regelmäßig auf Compliance-Risiken überprüft.

Prüfungsleistungen

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

Wechsel im Verwaltungsrat

Herr Shlomo Zohar trat mit Wirkung zum 15. Dezember 2018 als Mitglied und Zweiter Vorsitzender des Verwaltungsrats zurück.

Am 24. Januar 2019 ernannte der Verwaltungsrat David Daniel durch Kooptierung zum neuen Mitglied und Zweiten Vorsitzenden des Verwaltungsrats. Es handelt sich hierbei um eine vorübergehende Ernennung bis zu ihrer Bestätigung durch die nächste Hauptversammlung der Gesellschaft.

Am 12. März 2019 trat Moshe Lahmani von seiner Position als Mitglied und Vorsitzender des Verwaltungsrats zurück. Herr Moshe Dayan wurde durch Kooptierung durch den Verwaltungsrat als Nachfolger von Herrn Moshe Lahmani als neues Mitglied und Vorsitzender des Verwaltungsrats ernannt. Außerdem wählte der Verwaltungsrat Sebastian-Dominik Jais

durch Kooptierung als neues Mitglied des Verwaltungsrats, um Yuval Dagim zu ersetzen, der im Juli 2018 ausgeschieden war. Es handelt sich bei beiden um eine vorübergehende Ernennung bis zu ihrer Bestätigung durch die nächste Hauptversammlung der Gesellschaft.

Zusammensetzung des Senior Managements und des Verwaltungsrats

Verwaltungsrat zum 19. März 2019

Moshe Dayan, Vorsitzender

David Daniel, Zweiter Vorsitzender

Dr. Michael Bütter

Dr. Sebastian-Dominik Jais

Rabin Savion, CEO

Amit Segev

Jörn Stobbe

Senior Management zum 19. März 2019

Rabin Savion, CEO

Florian Goldgruber, CFO

Eyal Horn, COO

Offenlegungen gemäß Artikel 11 des Luxemburgischen Gesetzes vom 19. Mai 2006 zu Übernahmen

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

B) Die gesellschaftsrechtlichen Dokumente der Gesellschaft enthalten keine Einschränkungen hinsichtlich der Übertragbarkeit von Aktien an der Gesellschaft, mit der Ausnahme, dass der Verwaltungsrat die Übertragung von Aktien, die in bestimmten

Gerichtsbarkeiten registriert oder notiert sind, dort gehandelt werden oder platziert wurden, in Übereinstimmung mit den dort geltenden Anforderungen einschränken darf.

C) Gemäß den im Geschäftsjahr 2018 erhaltenen Stimmrechtsbenachrichtigungen hielten die folgenden Anteilseigner zum 31. Dezember 2018 mehr als 5 % der gesamten mit Aktien an der Gesellschaft verbundenen Stimmrechte: ADO Group Ltd., mit Sitz in 1A HaYarden Street, Airport City 70100, Israel.

D) Wertpapiere mit Sonderrechten wurden nicht ausgegeben.

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

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

G) Die Gesellschaft hat mit dem CEO, CFO und COO Dienstverträge abgeschlossen, nach denen diese Führungskräfte bei Beendigung des Dienstverhältnisses aus anderen Gründen als einer wesentlichen Vertragsverletzung oder im Fall eines Kontrollwechsels, der die Stellung der jeweiligen Führungskraft maßgeblich beeinträchtigt, Anspruch auf eine Entschädigung haben.

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

- Soweit die Gesellschaft nur einen Anteilseigner hat, besteht der Verwaltungsrat der Gesellschaft aus mindestens einem Mitglied; hat die Gesellschaft mehr als einen Anteilseigner, besteht der Verwaltungsrat aus mindestens drei Mitgliedern. Der Verwaltungsrat wird von der Hauptversammlung ernannt, die auch die An-

zahl, Amtszeit und die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats festlegt.

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

I) Regelungen zur Änderung der Satzung:

- Eine außerordentliche Hauptversammlung für die Änderung der Gesellschaftssatzung oder eine Ab-

stimmung, deren Beschlussfassung den gleichen Regelungen zur Beschlussfähigkeit und Mehrheit unterliegt wie eine Änderung der Gesellschaftssatzung, ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte aller ausgegebenen Aktien bei der Versammlung vertreten ist. Bei mangelnder Beschlussfähigkeit kann eine zweite Versammlung einberufen werden, die keinen Vorgaben zur Beschlussfähigkeit unterliegt. Vorbehaltlich anderslautender gesetzlicher Bestimmungen erfordert die Beschlussfassung in einer solchen Hauptversammlung eine Zweidrittelmehrheit (2/3) der Stimmen der anwesenden bzw. vertretenen Aktionäre ohne Enthaltungen.

J) Befugnisse des Verwaltungsrats:

- Der Verwaltungsrat tritt zusammen, wenn die Angelegenheiten der Gesellschaft dies erfordern. Die Versammlungen werden durch den Vorsitzenden des Verwaltungsrats einberufen oder, wenn er nicht verfügbar ist, durch den Zweiten Vorsitzenden oder gegebenenfalls einen der stellvertretenden Vorsitzenden. Darüber hinaus tritt der Verwaltungsrat auf Verlangen eines der Mitglieder des Verwaltungsrats zusammen.
- Jedes Mitglied des Verwaltungsrats kann einem anderen Mitglied des Verwaltungsrats schriftlich die Befugnis erteilen, ihn/sie zu vertreten. Jedes Mitglied kann ein oder mehrere andere Mitglieder vertreten.
- Erwägungen oder Beschlüsse des Verwaltungsrats sind nur gültig, wenn die Mehrheit der Mitglieder des Verwaltungsrats dabei anwesend oder vertreten waren.
- Beschlüsse des Verwaltungsrats werden mit einfacher Mehrheit der bei der Versammlung anwesenden bzw. vertretenen Mitglieder gefasst.
- Beschlüsse des Verwaltungsrats können auch im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst werden; hier-

bei unterzeichnet entweder jedes Mitglied auf einer Beschlussvorlage mit identischem Inhalt oder alle Mitglieder des Verwaltungsrats unterzeichnen auf ein und derselben Ausfertigung. Beschlüsse des Verwaltungsrats sind in Protokollen festzuhalten, die von mindestens zwei der bei der betreffenden Versammlung anwesenden Mitgliedern (oder, sofern der Verwaltungsrat nur ein Mitglied hat, von diesem Mitglied) zu unterzeichnen sind. Protokolle, die einzeln von Mitgliedern des Verwaltungsrats unterzeichnet werden, stellen bei Zusammenfassung in einem Dokument ein gültiges und bindendes Protokoll dar.

- Dem Verwaltungsrat obliegt die Geschäftsführung der Gesellschaft, und dem Verwaltungsrat werden diesbezüglich die umfassendsten Befugnisse eingeräumt. Die Befugnisse des Verwaltungsrats umfassen alle Rechtsgeschäfte, die nicht ausdrücklich kraft Gesetz oder dieser Satzung der Hauptversammlung vorbehalten sind. Der Verwaltungsrat ist insbesondere befugt unmittelbar oder über Mittler Immobilien zu erwerben, Anleihen auszugeben und sonstige schuldrechtliche Verpflichtungen einzugehen, Hypotheken oder sonstige Sicherheiten zu stellen, Schulden zu ermäßigen oder zu erlassen und Vergleiche im Namen der Gesellschaft abzuschließen.
- Der Verwaltungsrat kann die tägliche Geschäftsführung an ein oder mehrere Mitglieder des Verwaltungsrats oder Dritte übertragen, bei denen es sich nicht um Anteilseigner der Gesellschaft handeln muss, und die im folgenden Geschäftsführer für das Tagesgeschäft genannt werden („Geschäftsführer für das Tagesgeschäft“). Der Verwaltungsrat kann die Übertragung von Befugnissen an einen oder mehrere Geschäftsführer für das Tagesgeschäft jederzeit widerrufen.
- Der Verwaltungsrat kann Befugnisse an durch den Verwaltungsrat überwachte Geschäftsführungsgre-

mien oder einen Geschäftsführer übertragen, mit der Maßgabe, dass sich eine solche Übertragung von Befugnissen nicht auf die Strategie der Gesellschaft oder die Gesamtheit aller Befugnisse des Verwaltungsrats beziehen darf.

- Der Verwaltungsrat darf aus seiner Mitte und/oder unter Einbindung von Dritten Ausschüsse bilden, deren Aufgaben und Befugnisse in einer Geschäftsordnung für den betreffenden Ausschuss festgelegt werden. Die Entscheidungsbefugnisse des Verwaltungsrats können, soweit gesetzlich zulässig, auf diese Ausschüsse übertragen werden.
- Die Gesellschaft ist durch (i) die gemeinsame Unterschrift von zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats oder (ii) die alleinige oder gemeinsame Unterschrift einer Person oder von Personen, der oder denen vom Verwaltungsrat eine entsprechende Unterzeichnungsvollmacht erteilt wurde, rechtlich gebunden.

K) Die Gesellschaft hat keine wesentlichen Vereinbarungen abgeschlossen, die bei einem Kontrollwechsel nach einem Übernahmeangebot in Kraft treten, geändert oder beendet werden.

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

ADG

Geschäfts- bericht

2018

KONZERN- LAGEBERICHT

BERL
INSI
DERS

—
3

Grundlagen des Konzerns

Der Corporate-Governance-Bericht gilt sowohl für den Jahresabschluss von ADO Properties S.A. als auch für den Konzernabschluss.

Geschäftsmodell

ADO konzentriert sich ausschließlich auf den Berliner Markt und ist hier der einzige börsennotierte Spezialist für Wohnimmobilien. Alle unsere 23.694 Einheiten (davon 22.238 Wohneinheiten) liegen innerhalb der Stadtgrenzen Berlins. Wir sind Spezialisten für Wohnimmobilien mit einer voll integrierten Asset-Management-Plattform. Unsere 354 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, ca. 37 %, befindet sich in zentralen Lagen, da die Nachfrage zunächst in diesen Stadtteilen anzog. Inzwischen wächst die Nachfrage nach Wohnraum in ganz Berlin.

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 darauf ausgerichtet, als führender Spezialist für Wohnimmobilien in Berlin überdurchschnittliche Wertzuwächse zu generieren

Mit unseren fundierten Kenntnissen des Berliner Immobilienmarkts konzentrieren wir uns auf die Modernisierung, Sanierung und Neupositionierung unserer Bestandsimmobilien und beobachten und antizipieren die Entwicklungen in den unterschiedlichen Berliner Teilmärkten und Bezirken.

Unser Ziel ist die Mietpreiserhöhung durch aktives Asset Management und gezielte Investitionen in die Modernisierung, Sanierung und Neupositionierung unserer Immobilien

Unsere Strategie zur Realisierung von Wertsteigerungspotenzial umfasst folgende Ansätze: Wir streben regelmäßige Mieterhöhungen bis Marktniveau im Rahmen der regulatorischen und rechtlichen Grenzen sowie über Mieterfluktuation ohne Modernisierungsinvestitionen an. Darüber hinaus prüfen wir kontinuierlich Mietsteigerungspotenziale und streben durch gezielte Investitionen in die Modernisierung, Sanierung und Neupositionierung unserer Immobilien, die eine Erhöhung der Mietpreise ermöglichen, nach einem Wachstum oberhalb des Mietspiegels. Außerdem reduzieren wir Leerstände in unseren Bestandsimmobilien durch aktives, auf die jeweilige Mikrolage zugeschnittenes Marketing. Unsere Strategie versetzt uns in die Lage, hochwertige Mieter zu suchen. Die Folge ist eine kontinuierliche Verbesserung unserer Mieterstruktur, indem wir für die Vermögenswerte unseres Portfolios den der aktuellen Nachfrage entsprechenden Marktstandard aufrechterhalten.

Unsere skalierbare Plattform ermöglicht (i) externes Wachstum über Akquisitionen dank unserer hervorragenden Sourcing-Kapazitäten und (ii) die Nutzung von Größenvorteilen, die sich aus unserer ausschließlichen Konzentration auf Berlin und dem Management unserer Bestandsimmobilien ergeben

Wir sind weiterhin bestrebt, attraktive Immobilien im Berliner Raum zu finden, wo unser Management bestens mit dem lokalen Markt vertraut ist.

Die Zufriedenheit unserer Mieter liegt im Kern unseres Geschäftsansatzes

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

Unsere nachhaltige Finanzierungsstrategie zielt auf eine konservative Beleihungsquote (LTV) von höchstens 40 % ab

Da die Zinssätze im Laufe der Zeit möglicherweise ansteigen werden, verfolgen wir eine konservative Finanzierungsstrategie mit einer Beleihungsquote von maximal 40 %. Während des Berichtsjahres stufte Moody's das langfristige Emittentenrating der Gesellschaft von Baa3 auf Baa2 und das kurzfristige Rating von P-3 auf P-2 herab. Infolge der Finanzierungsaktivitäten in der jüngsten Vergangenheit, wie der Optimierung der Darlehensstruktur des Carlos-Portfolios, der Generierung von zusätzlicher Liquidität in Höhe von 90 Millionen EUR und der Refinanzierung der verbleibenden kurzfristigen Verbindlichkeiten, hat Moody's jedoch ein stabiles Baa3 Emittentenrating bestätigt.

23.694 Einheiten
354 operativ tätige Mitarbeiter

Am 28. November 2018 gab S&P Global Ratings der Gesellschaft ein langfristiges Emittentenrating von BBB und ein kurzfristiges Rating von A-3. Laut S&P wird das Portfolio der Gesellschaft mithilfe des stark diversifizierten Immobilien- und Mieterbestands und dem hohen Vermietungsstand stabile Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit erwirtschaften.

Wir bieten stabile Dividenden mit einer geplanten Ausschüttungsquote von bis zu 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1)

Unser Portfolio und unsere operative Exzellenz gepaart mit unserer nachhaltigen Finanzierungsstrategie ebnen den Weg zu stabilen Dividenden mit einer geplanten Ausschüttungsquote von bis zu 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1). Für 2018 hat der Verwaltungsrat die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von insgesamt 33 Mio. EUR bzw. 0,75 EUR je Aktie unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Jahreshauptversammlung am 20. Juni 2019 empfohlen. Dies entspricht einem Zuwachs von 25 % je Aktie gegenüber dem Jahr 2017.

Wettbewerbsvorteile

FOKUS – Unser 4,1 Milliarden EUR starkes Portfolio konzentriert sich ausschließlich auf Berlin

Unser Portfolio aus 22.238 Wohneinheiten und 1.456 Gewerbeeinheiten befindet sich ausschließlich in Berlin und besteht aus einer Mischung von hoch attraktiven Gebäuden in zentralen Lagen und größeren Wohnanlagen mit erschwinglicheren Wohnungen. Der Berliner Immobilienmarkt profitiert von einer Mischung aus positivem Wanderungssaldo, einer zunehmenden Qualität der Arbeitnehmerschaft, einer sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße und einem begrenzten Zuwachs an neuem Mietwohnungsbestand, die zu kontinuierlichem Mietwachstum führt, was sich unseren Erwartungen zufolge positiv auf unser Geschäft auswirkt.

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

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

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

Dank unserer Plattform, gepaart mit unseren fundierten Kenntnissen über den Berliner Immobilienmarkt und einem Jahrzehnt lokaler Präsenz, sind wir hervorragend aufgestellt, um Vermögenswerte innerhalb unseres Portfolios zu identifizieren, die durch gezielte Modernisierungsinvestitionen verbessert werden können. Unser Managementteam blickt auf umfassende Erfahrungen im internen Asset-, Objekt- und Facility- sowie Baumanagement zurück. Darüber hinaus werden wir in allen Bereichen unserer Geschäftstätigkeit, die durch keinerlei Altlasten eingeschränkt ist, durch hoch qualifizierte Teams von Immobilien-Profis unterstützt, was uns die nötige Flexibilität zur Anpassung an die Marktbedingungen verschafft. Die Fokussierung unseres Portfolios auf den Berliner Markt steigert die Effizienz unserer Plattform und ermöglicht uns die Arbeit mit einer schlanken und spezialisierten Betriebsstruktur.

INVESTITIONSANSATZ – Im Jahr 2018 haben wir mit unserem Ansatz gezielter Investitionen ein flächenbereinigtes Mietwachstum von 5,6 % erzielt und sehen nach wie vor hohes Potenzial für weiteres Mietwachstum

Unser Management hat eine klare Investitionsstrategie zur Förderung des Mietwachstums aufgestellt. Unsere Neupositionierung und Sanierung von Vermögenswerten durch gezielte Modernisierungsinvestitionen hat zu einer Erhöhung der Mieten und damit zu höheren Erträgen und letztendlich zu einem jährlichen flächenbereinigten Mietwachstum von 5,6 % im Jahr 2018 geführt. Darüber hinaus sehen wir bei Betrachtung der aktuellen gewichteten Durchschnittsmiete gegenüber den tatsächlichen Marktmieten noch bedeutendes Mietsteigerungspotenzial für unsere Objekte.

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

Im Laufe unserer Unternehmensgeschichte haben wir unsere konservative Finanzierungsstrategie auf die Finanzierung von Vermögenswerten über Hypotheken gestützt und enge Geschäftsbeziehungen zu wichtigen Kreditgebern in Deutschland aufgebaut. Diese Finanzierungsquelle stand uns innerhalb des gesamten Zyklus in den vergangenen zehn Jahren zu attraktiven Konditionen offen.

Im Laufe des Berichtsjahrs platzierte die Gesellschaft unbesicherte vorrangige Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von insgesamt 165 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Die Wandelanleihen können in neue beziehungsweise bereits bestehende Stammaktien der Gesellschaft umgewandelt werden. Der Kupon wurde auf 1,25 % p. a. festgelegt und ist halbjährlich nachträglich zahlbar. Die Laufzeit der Anleihen endet am 23. November 2023.

Unsere nach wie vor konservative Bilanz belegt zum 31. Dezember 2018 eine Beleihungsquote von 39,6 %, Fremdkapitalkosten in Höhe von 1,7 % sowie eine langfristige Finanzierung mit einer gewichteten durchschnittlichen Laufzeit von 4,7 Jahren.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Wir berechnen den NAV und den NNAV auf Grundlage der Best Practice-Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association). Der EPRA-NAV spiegelt laufend und langfristig den beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte wider. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sie unter normalen Umständen realisiert werden, wie beispielsweise die beizulegenden Zeitwerte von Finanzderivaten und latente Steuern auf Bewertungsaufschläge auf Immobilien, werden daher nicht 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 Immobilien¹⁾
- (-) Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente²⁾
- (-) Latente Steuern

= **EPRA-NAV**

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

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

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

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

Berechnung des EPRA-NNAV

EPRA-NAV

- (+) Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente²⁾
- (+) Zeitwert der Verbindlichkeiten³⁾
- (+) Latente Steuern

= **EPRA-NNAV**

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

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

Das NOI wird als Gesamterlös aus dem Immobilienportfolio abzüglich allen in angemessenem Maß notwendigen Betriebskosten berechnet. Neben der Miete kann eine Immobilie auch Erlöse aus Park- und Servicegebühren erzielen. Das NOI wird verwendet, um nachzuerfolgen, inwieweit sich das Immobilienportfolio ertragserschaffend auswirkt.

Das EBITDA aus Vermietung dient als Indikator für die Finanzlage eines Unternehmens und wird durch Abzug der Gemeinkosten vom Nettobetriebsergebnis (NOI) berechnet. Es stelltvertretend 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 Vermietung⁴⁾

= **Nettobetriebsergebnis (NOI)**

(-) Gemeinkosten⁵⁾

= **EBITDA aus Vermietung**

(+) Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften⁶⁾

= **EBITDA gesamt**

(-) Nettozinsaufwand⁷⁾

(+ / -) Sonstige Nettofinanzierungskosten⁸⁾

(-) 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, abzüglich der tatsächlichen Ertragsteuern in Verbindung mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen.

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 „Nettuzinsaufwands“ 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 Branchenkennzahl: 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

(-) Nettozinsaufwand⁷⁾

(-) Laufende Ertragsteuern⁹⁾

= **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)

(-) Instandhaltungsinvestitionen¹⁰⁾

= **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 Privatisierungsgeschäften⁶⁾

= **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 Immobilien¹¹⁾

= **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 revolvingierenden 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 revolvingierenden 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.

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

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

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

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

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

Die Leerstandsquote setzt die leerstehenden Einheiten unserer Immobilien (in 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.

Geschäftsentwicklung

Wir setzen unsere Strategie mithilfe des Erwerbs neuer attraktiver Einheiten und unserer auf Mietwachstum ausgerichteten Investitionen weiterhin um. Im Hinblick auf das Portfolio konnte die Gesellschaft 2018 erneut Wachstum erzielen. Während des Berichtsjahrs haben wir den Erwerb von 1.614 Wohneinheiten und 144 Gewerbeeinheiten zu einem Gesamtkaufpreis von ca. 320 Millionen EUR abgeschlossen.

Aufgrund dieser Zukäufe ist unser Portfolio auf 23.694 Einheiten angewachsen.

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 5,6 % im Jahr 2018 hat die Durchschnittsmiete pro m² mithilfe unseres Investitionsprogramms auf 6,73 EUR angehoben. Unsere Leerstandsquote ist aufgrund unserer Verkaufs- und Modernisierungsaktivitäten auf 3,2 % gefallen.

22.238

Wohneinheiten

1.456

Gewerbeeinheiten

EUR

6,73

Gewichtete monatliche
Ø-Wohnmiete pro m²

5,6 %

flächenbereinigtes
Mietwachstum

EUR

135 m

Erträge aus Vermietung

73,3 %

EBITDA-Marge
aus Vermietung

EUR

2.430 m

EPRA-NAV

EUR

67 m

FFO 1

39,6 %

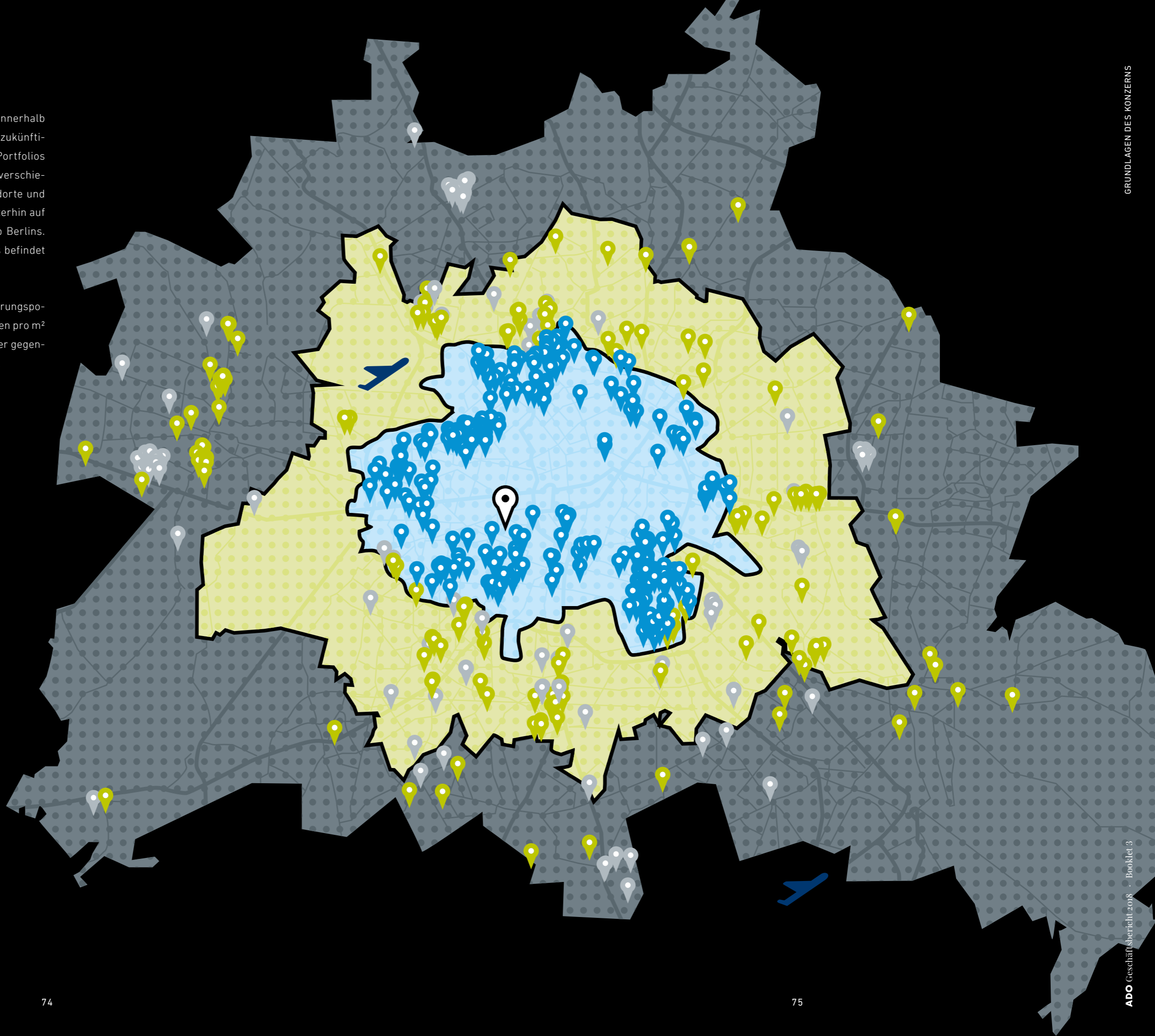
Beleihungsquote (LTV)

Unser Portfolio im Überblick

Alle Immobilien unseres Portfolios befinden sich innerhalb der Berliner Stadtgrenzen. Unsere bisherige und zukünftige Akquisitionsstrategie für den Aufbau unseres Portfolios berücksichtigt nicht nur die Besonderheiten der verschiedenen Berliner Bezirke, sondern auch Mikrostandorte und die Qualität der einzelnen Objekte. So sind wir weiterhin auf der Suche nach attraktiven Immobilien innerhalb Berlins. Ca. 37 % des Wertes unseres Immobilienbestands befindet sich in zentralen Berliner Lagen.

Wir stellen in unserem Portfolio erhebliches Steigerungspotenzial fest, da unsere aktuellen Durchschnittsmieten pro m² bei Neuvermietungen um 18 % bis 61 % über unserer gegenwärtigen durchschnittlichen Bestandsmiete liegen.

-  Hauptsitze
-  Zentral
-  S-Bahn-Ring
-  Innenstadttring
-  S-Bahn-Ring (1960–1990)
-  Innenstadttring (1960–1990)



Unser Portfolio im Überblick^(*)

	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960–1990)	Innenstadtring	Innenstadtring (1960–1990)	Summe
Zeitwert (in Mio. EUR)	1.524	485	678	316	1.089	4.092
Zeitwert (EUR/m ²)	3.022	2.655	2.435	2.494	1.970	2.488
In % des Zeitwerts	37 %	12 %	17 %	8 %	27 %	100 %
Anzahl der Wohneinheiten	6.576	2.222	4.179	1.494	7.767	22.238
Gewichtete Ø-Miete (EUR/m ²)	7,31	7,01	7,08	7,26	5,92	6,73
CBRE-Marktmiete (EUR/m ²)	9,00	8,77	7,99	8,59	6,96	7,96
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²) ^(**)	11,90	9,77	10,13	8,91	7,30	9,42
Steigerungspotenzial	63 %	39 %	43 %	23 %	23 %	40 %
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	33,14	32,13	28,53	28,34	27,93	30,31
Multiplikator (CBRE-Marktmiete)	27,00	25,34	24,69	23,84	23,23	25,08
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	20,41	22,74	19,47	23,09	22,16	21,20
Abzinsungssatz (%)	4,59 %	4,73 %	4,77 %	4,93 %	4,97 %	4,71 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	2,63 %	2,78 %	2,91 %	2,96 %	3,02 %	2,80 %
Mieterfluktuation (%) ^(***)	8,0 %	8,8 %	7,3 %	9,4 %	7,3 %	7,8 %

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

(**) Basierend auf den letzten 3 Monaten.

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

Portfolioentwicklung

Wohnimmobilien

	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Anzahl der Einheiten	22.238	20.649
Ø-Miete/m ² /Monat	6,73 EUR	6,42 EUR
Leerstand	3,2 %	3,6 %

Die Durchschnittsmiete pro m² ist seit Jahresbeginn um mehr als 0,3 EUR pro m² gestiegen, während die Leerstandsquote aufgrund unserer Verkaufs- und Modernisierungsaktivitäten um 40 Basispunkte auf 3,2 % zurückgegangen ist.

Gewerbeimmobilien

	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Anzahl der Einheiten	1.456	1.321
Ø-Miete/m ² /Monat	9,42 EUR	8,94 EUR
Leerstand	4,6 %	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 9,42 EUR pro m², was einem Anstieg von mehr als 0,48 EUR pro m² seit Jahresbeginn entspricht. Die Leerstandsquote bei den Gewerbeeinheiten ist auf 4,6 % gefallen.

Zur Umsetzung unserer Wertschöpfungsstrategie durch ein hohes flächenbereinigtes Mietwachstum teilen wir unser Mietwachstum, wie in der nachstehenden Tabelle dargestellt, in vier Kategorien ein, um detailliert aufzuzeigen, wie wir Zuwächse beim Mieteinkommen generieren können.

Mietwachstum

In %	01. Jan. - 31. Dez. 2018	01. Jan. - 31. Dez. 2017
Neuvermietungen nach Modernisierungsinvestitionen	2,4 %	2,7 %
Neuvermietungen durch Mieterfluktuation	0,2 %	(0,5 %)
Reguläre Mieterhöhungen	2,3 %	2,6 %
Fluktuation ohne Modernisierungsinvestitionen	0,6 %	0,0 %
Summe	5,6 %	4,8 %

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 2019.

Instandhaltung und Investitionen

In EUR/m ²	01. Jan. – 31. Dez. 2018	01. Jan. – 31. Dez. 2017
Instandhaltung	7,5	6,5
Aktivierete Instandhaltungskosten	8,1	6,3
Energetische Sanierung	3,6	1,7
Modernisierungsinvestitionen	20,0	14,6
Summe	39,2	29,1

Gezielte Investitionen in unser Portfolio sind Kern unserer Strategie. Sie beliefen sich insgesamt auf 63,4 Millionen EUR. Die Instandhaltungskosten von 39,2 EUR pro m² im Jahr 2018 entsprachen unseren Erwartungen und den langfristigen Durchschnittswerten.

Leerstandskategorien

Im Rahmen unseres aktiven Asset Managements liegt unser Ziel darin, einerseits Leerstände zu minimieren und andererseits die notwendige Flexibilität zur Optimierung unseres Portfolios zu wahren. 2018 ist die Leerstandsquote aufgrund der schnelleren Ausführung von Modernisierungen um 40 Basispunkte gefallen.

Leerstandskategorien

Wohnimmobilien	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Zum Verkauf stehende Einheiten	0,2 %	0,3 %
Im Bau befindliche Einheiten	2,2 %	2,7 %
Vermarktung (zur Vermietung verfügbar)	0,8 %	0,6 %
Leerstand gesamt (in Einheiten)	727	699
Leerstand gesamt (in m²)	46.721	45.717
Gesamtleerstandsquote	3,2 %	3,6 %
EPRA-Leerstandsquote gesamt	3,1 %	3,6 %

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

5,6%
flächenbereinigtes
Mietwachstum

1.758
neu erworbene
Einheiten in 2018

Akquisitionen

Während des Berichtsjahrs haben wir den Erwerb von 1.614 Wohneinheiten und 144 Gewerbeeinheiten zu einem Gesamtkaufpreis von ca. 320 Millionen EUR abgeschlossen. Diese Immobilien befinden sich alle in Berlin. Aufgrund dieser Zukäufe ist unser Portfolio auf 23.694 Einheiten angewachsen.

Während des Jahres haben wir 18 Transaktionen durchgeführt, von denen eine über der 50-Millionen-Euro-Marke lag. Die größte Transaktion, der Erwerb des Angerburger Allee-Portfolios zu einem Gesamtpreis von 161 Millionen EUR, entsprechend einem Mietmultiplikator von 28,9 x, wurde im zweiten Quartal abgeschlossen. Das Portfolio besteht aus insgesamt 856 Einheiten und erwirtschaftet eine durchschnittliche Miete von 5,56 EUR pro m². Die restlichen Immobilien wurden zu einem durchschnittlichen Mietmultiplikator von 30,1 x erworben und weisen durchschnittliche Mieten von 5,79 pro m² und 61 % Steigerungspotenzial auf.

	Zentral	S-Bahn- Ring	S-Bahn- Ring (1960– 1990)	Innen- stadtring	Innen- stadtring (1960– 1990)	Summe
Immobilienwert (Jahresende in Mio. EUR) – CBRE-Bericht	69	16	194	34	20	333
Wert/m ² (EUR)	2.647	1.794	2.595	2.200	2.595	2.477
m ² gesamt (Tsd.)	26	7	75	16	11	134
Run Rate (Jahresende in Mio. EUR)	2	1	6	1	1	12
Anzahl der Gewerbeeinheiten – CBRE-Bericht	98	19	29	19	12	177
Anzahl der Wohneinheiten – CBRE-Bericht	182	83	984	217	148	1.614
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete (EUR/m ²)	5,90	5,94	7,12	6,77	5,23	6,75
CBRE-Marktmiete (EUR/m ²)	8,73	7,99	8,80	7,93	7,00	8,50
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²) – effektiv	11,56	9,17	10,97	9,51	8,58	9,87
Vermietungsstand (%)	96,6 %	94,7 %	96,4 %	93,8 %	88,0 %	95,4 %

Wirtschafts- bericht

Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Allgemeine Marktlage

Die deutsche Wirtschaft ist 2018 das neunte Jahr in Folge gewachsen, doch fiel das Wachstum insgesamt schwächer aus als noch 2017. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg im Gesamtjahr um 1,4 % und lag damit erneut über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2 %). Kalenderbereinigt betrug der BIP-Zuwachs 1,5 %. Positive Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem Inland. Die privaten Konsumausgaben erhöhten sich im Vorjahresvergleich um 1,0 %, während die staatlichen Konsumausgaben um 1,1 % zunahm. Darüber hinaus fiel das Wachstum der Bruttoanlageinvestitionen mit +4,8 % überdurchschnittlich hoch aus. Die Bauinvestitionen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 %. Die Zahl der Erwerbstätigen lag zum Jahresende 2018 bei annähernd 45,2 Millionen, was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 1,1 % entspricht. Dies ist zugleich die höchste jemals registrierte Erwerbstätigenzahl seit der Wiedervereinigung Deutschlands im Jahr 1990. (Quelle: Statistisches Bundesamt)

Der positive Arbeitsmarkttrend lässt weiterhin positive Impulse für den privaten Konsum erwarten und ist darüber hinaus eine positive Voraussetzung für die Entwicklung der Mietwohnungsmärkte in Deutschland. Da die Europäische Zentralbank (EZB) ihren Hauptrefinanzierungszinssatz seit der Senkung auf 0,00 % im März 2016 bislang nicht wieder erhöht hat, dürften die Konditionen für Immobilienkredite weiterhin günstig bleiben.

Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf in Berlin

Berlin ist die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands und verzeichnet seit 2005 ein stetiges demografisches Wachstum. Zum Jahresende 2018 stieg die Zahl der Personen mit Hauptwohnsitz in der Bundeshauptstadt auf 3.748.148. Damit ist die Bevölkerung Berlins im Vorjahresvergleich um 36.218 Personen gewachsen. (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – Pressemitteilung vom 21.02.2019) Die Berliner Verwaltung rechnet damit, dass die Einwohnerzahl Berlins bis zum Jahr 2030 auf etwa 3,8 Millionen steigen wird. Ausgangsbasis für diese Prognose war allerdings eine Einwohnerzahl von rund 3,562 Mio. Personen zum 31. Dezember 2014, mit der die obere Variante der letzten Prognose aus dem Jahr 2012 um etwa 20.000 Personen überschritten worden war. (Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030 vom Januar 2016)

Prognosen zur Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin gingen bislang von einem Wachstum von rund 3,0 % in den Jahren von 2010 bis 2025 aus. Daraus würde nach Schätzungen des IW Köln ein jährlicher Bedarf von etwa 20.000 zusätzlichen Wohnungen bis zum Jahr 2020 resultieren. Als Treiber des Wohnungsbedarfs wurden dabei nicht nur das Bevölkerungswachstum, sondern vor allem die wachsende Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte sowie die steigende Gesamtzahl der Haushalte in Berlin betrachtet. Bis zum Jahr 2030 wird im Metropolraum Berlin-Brandenburg und in Berlin inzwischen mit einem Bevölkerungswachstum um 7 % beziehungsweise 6 % gerechnet. Um den Bedarf decken zu können, würden bis dahin bei anhaltendem Zuzug knapp 194.000 neue Wohnungen benötigt. Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen im Geschosswohnungs-

bau hat sich zwar seit 2012 deutlich erhöht und lag 2017 bei 12.814 neu gebauten Einheiten, hält jedoch weiterhin nicht annähernd mit der erwarteten Bedarfsentwicklung Schritt. (Quellen: IWK; Michael Bauer Research GmbH, Ziegert Wohneigentumsreport Berlin 2017/2018, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

Die Arbeitslosenquote in Berlin liegt zwar weiterhin über dem aktuellen deutschen Durchschnittswert, hat sich allerdings 2018 wieder deutlich auf nunmehr 8,1 % verringert (2017: 9,0 %). Damit erreichte die Arbeitslosigkeit zugleich den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung der Stadt im Jahr 1990. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Berlin stieg 2018 auf 2,003 Millionen Personen, was im Vorjahresvergleich einer Zunahme um 47.500 Personen beziehungsweise 2,4 % entspricht. Damit verzeichnete Berlin erneut die höchste Zuwachsrate an Arbeitsplätzen unter den deutschen Bundesländern. (Quelle: Arbeitsagentur, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

Immobilienbestand und Wohnungsmarkttrends in Berlin

Berlin bildet den größten Mietwohnungsmarkt Deutschlands und verfügt über einen Bestand von fast zwei Millionen Wohneinheiten. (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) Mit dem Anstieg der Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren nahm auch der Nachfragedruck auf den Berliner Wohnungsmarkt zu, was zu einem Versiegen des verfügbaren Wohnungsangebots und daher zu einem drastischen Anstieg der Mieten und Kaufpreise führte. Vor diesem Hintergrund gewann der Wohnungsneubau in Berlin an Dynamik, bleibt aber weiterhin deutlich hinter dem erwarteten Bedarf zurück. So wurden 2017 insgesamt 11.408 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. (Quelle: Amt für Statistik

Berlin-Brandenburg) Damit liegt die Zahl der Wohnungsfertigstellungen zwar erneut über dem Vorjahresniveau, aber weiterhin deutlich unterhalb des Volumens, das erforderlich wäre, um die Nachfrage zu decken. Konkret wurde damit das von der Stadt Berlin angestrebte Ziel von 20.000 neu zu bauenden Wohnungen pro Jahr wiederum deutlich verfehlt. Ungeachtet der starken Nachfrage und entgegen den Erwartungen ging die Zahl der Baugenehmigungen 2018 zurück. Sie lag in den ersten elf Monaten des Jahres lediglich bei 20.468 (Januar–November 2017: 22.409), und die Erfahrungen zeigen, dass die Zahl der tatsächlich fertiggestellten Wohnungen meist geringer ist als die der genehmigten, weil zumindest ein gewisser Teil der Baugenehmigungen spekulativ für die frühzeitige Sicherung von Baurecht und den Weiterverkauf von Grundstücken genutzt wird. (Quelle: Berliner Morgenpost, 14. Februar 2018) Gleichwohl wird die Nachfrage nach Mietwohnungen in den kommenden Jahren in Berlin nicht gedeckt werden können, da dem Wohnungsmarkt dafür über mehrere Jahre in Folge mehr als 20.000 neue Wohnungen jährlich zugeführt werden müssten.

Die Angebotsmieten für Wohnungen in Berlin stiegen 2018 auf 10,34 EUR pro m² und Monat (Median). Dies entspricht im Vorjahresvergleich einem Anstieg um 5,6 %. (Quelle: Berlin Hyp und CBRE, Wohnmarktreport Berlin 2019, erschienen im Februar 2019) Auch wenn dies eine Verlangsamung der Wachstumsdynamik bedeutet, stiegen die Mieten in Berlin dennoch erneut stärker als im langjährigen Durchschnitt seit 2004. Bei einem im Vergleich zu den Vorjahren etwas schwächeren demografischen Wachstum und einem allmählich zunehmenden Wohnungsangebot könnte sich das Wachstum der Mietpreise in Berlin mittelfristig etwas abschwächen, dürfte jedoch angesichts der weiter bestehenden Nachfrageüberhänge auch künftig deutlich oberhalb der Inflationsrate liegen.

Finanzlage^(*)

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Nettomieteträge	127.982	103.300	33.345	29.078
Erträge aus Gebäudediensten	6.606	5.881	1.659	1.435
Erträge aus Vermietung	134.588	109.181	35.004	30.513
Aufwendungen aus Vermietung	(26.179)	(20.414)	(7.275)	(5.023)
Nettobetriebsergebnis (NOI)	108.409	88.767	27.729	25.490
NOI-Marge aus Vermietung (%)	84,7 %	85,9 %	83,2 %	87,7 %
Gemeinkosten ^(**)	(14.632)	(11.677)	(4.647)	(4.314)
EBITDA aus Vermietung	93.777	77.090	23.082	21.176
EBITDA-Marge aus Vermietung (%)	73,3 %	74,6 %	69,2 %	72,8 %
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften ^(***)	2.478	2.928	355	1.060
EBITDA gesamt	96.255	80.018	23.437	22.236
Nettozinsaufwand	(25.408)	(21.702)	(6.332)	(6.608)
Sonstige Nettofinanzierungskosten ^(****)	(6.108)	(6.305)	(5.059)	495
Abschreibungen	(526)	(452)	(189)	(110)
EBT	64.213	51.559	11.857	16.013

(*) Ohne Auswirkungen aus der Veränderung von Zeitwerten.

(**) Ohne außerordentliche Aufwendungen und Abschreibungen.

(***) Die Zahlen für 2017 wurden um laufende Ertragsteuern aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen bereinigt.

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

EUR

65 Mio.

FFO 1 Run Rate

FFO

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
EBITDA aus Vermietung	93.777	77.090	23.082	21.176
Nettozinsaufwand	(25.408)	(21.702)	(6.332)	(6.608)
Laufende Ertragsteuern	(1.592)	(1.043)	(884)	(416)
FFO 1 aus Vermietung	66.777	54.345	15.866	14.152
Instandhaltungsinvestitionen ^(*)	(13.038)	(8.488)	(3.527)	(1.555)
AFFO (aus Vermietung)	53.739	45.857	12.339	12.597
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften ^(**)	2.478	2.928	355	1.060
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	69.255	57.272	16.221	15.212
Anz. Aktien ^(***)	44.101	44.100	44.106	44.100
FFO 1 je Aktie	1,51	1,23	0,36	0,32
FFO 2 je Aktie	1,57	1,30	0,37	0,34

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

(**) Die Zahlen für 2017 wurden um laufende Ertragsteuern aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen bereinigt.

(***) Am 14. Dezember 2018 gab die Gesellschaft 30.757 neue Aktien an Herrn Shlomo Zohar, den ehemaligen Zweiten Vorsitzenden des Verwaltungsrats, aus. Die Anzahl der Aktien wurde für den entsprechenden Zeitraum als gewichteter Durchschnitt berechnet.

FFO

Unser für das gesamte Jahr 2016 erzielte operative Ergebnis aus Vermietung ohne Veräußerungen (FFO 1) ist gegenüber dem Vorjahr um etwa 23% gestiegen. Die im Dezember erzielte Nettomiete entspricht einem annualisierten operativen Ergebnis aus Vermietung in Höhe von 65 Mio. EUR und einer FFO-Rendite von 2,75% auf unseren bereinigten EPRA-NAV (abzüglich Barmittel).

Cashflow

Der Cashflow des Konzerns gliedert sich wie folgt auf:

In TEUR	1. Jan. – 31. Dez. 2018	1. Jan. – 31. Dez. 2017
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit	103.933	86.852
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit	(334.034)	(495.038)
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit	136.537	346.295
Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(93.564)	(61.891)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Periode	121.530	183.421
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode	27.966	121.530

Die Veränderung des Cashflows war in erster Linie durch die Platzierung einer Wandelanleihe für 165 Millionen EUR, die Refinanzierung bestehender Darlehen, neue Akquisitionen und die diesbezüglichen Auswirkungen auf die betriebliche Tätigkeit, die Investitionstätigkeit und die Finanzierungstätigkeit bedingt.

Vermögens- und Finanzlage

Die Veränderungen der Aktiva und Passiva sind in erster Linie auf die Neuerwerbungen im Jahr 2018 und zusätzliche Finanzmittel zurückzuführen. Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien beruht auf den zum 31. Dezember 2018 von CBRE durchgeführten Bewertungen. Die gegenwärtige durchschnittliche Kapitalisierungsrate beträgt 2,8 % (2017: 3,0 %) und wurde als Quotient aus Nettobetriebsergebnis für den letzten Monat der Berichtsperiode auf annualisierter Basis und dem beizulegenden Zeitwert ermittelt.

Finanzlage

In TEUR	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Anlageimmobilien und Anzahlungen für Anlageimmobilien	4.050.323	3.305.723
Sonstige langfristige Vermögenswerte	15.492	8.142
Langfristige Vermögenswerte	4.065.815	3.313.865
Zahlungsmittel und Bareinlage	27.966	121.530
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	76.392	82.868
Kurzfristige Vermögenswerte	104.358	204.398
Bilanzsumme	4.170.173	3.518.263
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.609.124	1.423.119
Sonstige Verbindlichkeiten	114.653	80.208
Passive latente Steuern	249.114	183.443
Summe Verbindlichkeiten	1.972.891	1.686.770
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	2.150.679	1.795.390
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	46.603	36.103
Summe Eigenkapital	2.197.282	1.831.493
Summe Passiva	4.170.173	3.518.263

Am 31. Dezember 2018 belief sich unser EPRA-NAV auf 55,05 EUR je Aktie und der EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV) auf 48,93 EUR je Aktie.

EUR

55,05

EPRA-NAV je Aktie

NAV

In TEUR	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	2.150.679	1.795.390
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	16.339	2.985
Passive latente Steuern	249.114	183.443
Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	13.412	6.939
EPRA-NAV	2.429.544	1.988.757
Anz. Aktien ^(*)	44.131	44.100
EPRA-NAV je Aktie	55,05	45,10

(*) Am 14. Dezember 2018 gab die Gesellschaft 30.757 neue Aktien an Herrn Shlomo Zohar, den ehemaligen Zweiten Vorsitzenden des Verwaltungsrats, aus.

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

In TEUR	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
EPRA-NAV	2.429.544	1.988.757
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	(16.339)	(2.985)
Zeitwert der Verbindlichkeiten	(4.975)	(10.780)
Latente Steuern	(249.114)	(183.443)
EPRA-NNNAV	2.159.116	1.791.549
Anz. Aktien ^(*)	44.131	44.100
EPRA-NNNAV je Aktie	48,93	40,62

(*) Am 14. Dezember 2018 gab die Gesellschaft 30.757 neue Aktien an Herrn Shlomo Zohar, den ehemaligen Zweiten Vorsitzenden des Verwaltungsrats, aus.

Finanzmittelbeschaffung

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

Finanzierung

In TEUR	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen und sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.651.151	1.451.224
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(27.966)	(121.530)
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.623.185	1.329.694
Zeitwerte der Immobilien (einschließlich Vorauszahlungen)	4.098.763	3.355.623
Beleihungsquote	39,6 %	39,6 %
Ø-Zinssatz	1,7 %	1,8 %

Zum Bilanzstichtag belief sich unsere Beleihungsquote (LTV) auf 39,6 % und der durchschnittliche Zinssatz des Darlehensbestandes auf 1,7 % mit einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von ca. 4,7 Jahren. Fast alle unsere Darlehen haben einen festen Zinssatz oder sind abgesichert.

Die nachstehende Tabelle veranschaulicht das Fälligkeitsprofil der Darlehen:

In Mio. EUR	Nennwert	Ø-Zinssatz
2019	-	-
2020	48,8	2,1 %
2021	112,3	2,2 %
2022	377,9	1,6 %
2023	367,1	1,3 %
2024	559,7	1,7 %
2025+	92,5	1,8 %
Summe	1.558,3	1,7 %

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 (BPR) 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	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017	Veränderung in %
EPRA-NAV (in TEUR)	Der EPRA-NAV spiegelt laufend und langfristig den beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte wider. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sie unter normalen Umständen realisiert werden, wie beispielsweise die beizulegenden Zeitwerte von Finanzderivaten und latente Steuern auf Bewertungsaufschläge auf Immobilien, werden daher nicht mit berücksichtigt. Auch zu Handelszwecken gehaltene Immobilien werden bei der Berechnung des EPRA-NAV mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt.	Im Gegensatz zum bilanziellen NAV gemäß IFRS zeigt diese Kennzahl Stakeholdern Marktwertänderungen der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten einer reinen Immobilienholdinggesellschaft mit einer langfristig ausgerichteten Strategie.	2.429.544	1.988.757	22 %
EPRA-NNNAV (in TEUR)	Beinhaltet zusätzlich zum EPRA-NAV auch die beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und latenten Steuern.	Der Zweck des EPRA-NNNAV ist es, den Vermögenswert inklusive Wertberichtigungen für alle wichtigen Bilanzpositionen darzustellen, die im Rahmen des EPRA-NAV nicht zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen werden.	2.159.116	1.791.549	21 %
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 Leerstandsflächen in Anlageimmobilien.	3,1 %	3,5 %	40 Bp

Nachtrags- bericht

A. Am 24. Januar 2019 ernannte der Verwaltungsrat der Gesellschaft Herrn David Daniel mit sofortiger Wirkung zum Mitglied und zweiten Vorsitzenden des Verwaltungsrats. Die Ernennung von David Daniel erfolgte auf vorläufiger Basis, bis seine Mitgliedschaft von der Hauptversammlung der Gesellschaft bestätigt werden kann, deren Einberufung für April 2019 geplant ist. Herr Daniel wird die vakante Position im Verwaltungsrat nach dem Rücktritt von Herrn Shlomo Zohar besetzen.

B. Am 19. März 2019 brachte der Verwaltungsrat der Gesellschaft bei der Jahreshauptversammlung gegenüber den Aktionären den Vorschlag ein, eine Dividende in Höhe von 33 Millionen EUR (0,75 EUR je Aktie) auszuschütten. Die Jahreshauptversammlung findet am 20. Juni 2019 statt.

C. Für die revolvingierende Kreditfazilität (siehe Anhang Ziffer 14J) übte der Konzern am 30. Januar 2019 eine Verlängerungsoption für ein Jahr aus.

D. Am 12. März 2019 trat Moshe Lahmani von seiner Position als Mitglied und Vorsitzender des Verwaltungsrats zurück. Herr Moshe Dayan wurde durch Kooptierung durch den Verwaltungsrat als Nachfolger von Herrn Moshe Lahmani als neues Mitglied und Vorsitzender des Verwaltungsrats ernannt. Außerdem wählte der Verwaltungsrat Sebastian-Dominik Jais durch Kooptierung als neues Mitglied des Verwaltungsrats, um Yuval Dagim zu ersetzen, der im Juli 2018 ausgeschieden war. Es handelt sich bei beiden um eine vorübergehende Ernennung bis zu ihrer Bestätigung durch die nächste Hauptversammlung der Gesellschaft.

Prognose- bericht

Vergleich der Vorhersagen mit dem tatsächlich im Jahr 2018 erzielten Ergebnis

Unsere Geschäftstätigkeiten haben sich 2018 wie geplant entwickelt. Durch die steigende Nachfrage in Berlin, insbesondere nach Standorten innerhalb des Innenstadtrings, konnten wir im Geschäftsjahr flächenbereinigtes Mietwachstum von mehr als 5 % erzielen. Dieses Wachstum wurde von unseren gezielten Modernisierungsinvestitionen getragen, durch die wir mehr Einheiten vermieten und bessere Mieten erzielen konnten.

Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten fielen im Jahr 2018 weiter auf 1,7 %, und wir konnten unser Ziel durch die Refinanzierung ineffizienter Darlehen zu hohen Zinssätzen, die wir im Rahmen unserer Akquisitionen mit übernommen hatten, und durch die Platzierung einer Wandelanleihe mit einem Volumen von 165 Millionen EUR und einem Kupon von 1,25 % erreichen.

Das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) zeigte zum Jahresende ebenfalls eine positive Entwicklung und lag im vierten Quartal bei 67 Millionen EUR im Rahmen unserer Guidance.

Der Verwaltungsrat hat vorgeschlagen, eine Dividende in Höhe von 33 Millionen EUR (0,75 EUR je Aktie) auszuschütten; dies entspricht einer Quote von 49 % des gesamten operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1).

Prognose für 2019

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 2019 ein flächenbereinigtes Mietwachstum von rund 5 %. Die Run Rate für das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) wird voraussichtlich bei ca. 65 Millionen EUR liegen.

Die Ausschüttungsquote sehen wir 2019 bei bis zu 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1).

Risikobericht

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

Marktspezifische Risiken

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

Strategie der Akquisitionen neuer Wohnimmobilien zu attraktiven Bedingungen weiter fortzusetzen, besonders in Anbetracht der hohen aktuellen und zukünftigen Marktpreise für Immobilienportfolios.

Geschäftsspezifische Risiken

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

Wir sind gewissen Risiken im Zusammenhang mit dem baulichen Zustand unserer Objekte und deren Instandhaltung, Reparatur und Modernisierung ausgesetzt. Um die Nachfrage nach Mietobjekten zu stützen und langfristig ausreichende Umsatzerlöse zu generieren, muss der bauliche Zustand eines Objekts instandgehalten, repariert beziehungsweise auf ein Niveau verbessert werden, das der Marktnachfrage genügt und den Umweltgesetzen entspricht. Wenngleich wir den Zustand unserer Immobilien kontinuierlich prüfen und ein Berichtssystem zur Überwachung und Budgetierung der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen eingerichtet haben, können zahlreiche

Faktoren zu Kostenüberschreitungen oder unerwarteten Kostensteigerungen für Instandhaltung und Modernisierung führen. Zu diesen Faktoren können die für den Bau eingesetzten Materialien und Substanzen, noch unbekanntere Verstöße gegen die Bauordnung beziehungsweise das Alter des entsprechenden Gebäudes gehören, die zu erheblichen außerplanmäßigen Kosten für die Sanierung, Modernisierung, Dekontamination, die für die Eliminierung und Entsorgung von für die Bewohner gesundheitsschädlichen Gefahrstoffen (z. B. Asbest) erforderlich sind, oder für sonstige Instandhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten führen könnten. Beim Kauf neuer Objekte sind wir Risiken in Bezug auf unerwartete Verbindlichkeiten, falsche Wertermittlungen oder fehlerhafte Erkenntnisse aus Due Diligence-Prüfungen und Herausforderungen im Zusammenhang mit der Integration neu erworbener Immobilien ausgesetzt.

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

Finanzielle Risiken

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

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

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

Unsere bestehenden Kreditfazilitäten sind an die Einhaltung bestimmter finanzieller Kennzahlen (Covenants) gebunden. Einige dieser Covenants sehen z. B. vor, dass wir eine bestimmte Beleihungsquote (LTV) nicht überschreiten dürfen, was durch Neubewertungen beeinträchtigt werden könnte, beziehungsweise dass wir einen bestimmten Kapitaldienstdeckungsgrad nicht unterschreiten dürfen.

Bei Nichteinhaltung dieser Covenants könnte der entsprechende Gläubiger berechtigt sein, die Finanzierung zu kündigen oder die Rückzahlung eines Teils der Schulden zu verlangen, damit der Verstoß gegen die Covenants abgestellt wird. Auch kann eine solche Nichteinhaltung zu höheren Zinszahlungen führen.

ADO hat einen internen Kontrollprozess eingeführt, um die Einhaltung der finanziellen Covenants sicherzustellen. Die in den Darlehensverträgen festgelegten Covenants wurden

im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit eingehalten. Es gibt keine Anzeichen für eine zukünftige Nichteinhaltung der finanziellen Covenants.

Von Ratingagenturen veröffentlichte Ratings über den Emittenten sind ein Hinweis auf die Fähigkeit des Emittenten, den Verpflichtungen aus Schuldverschreibungen nachzukommen. Ratingagenturen können ihre Ratings kurzfristig ändern, aussetzen oder zurückziehen, was den Kurs und den Marktwert unserer Schuldinstrumente beeinträchtigen könnte. Eine Herabsetzung des Ratings könnte weitere negative Auswirkungen, z. B. auf die Höhe der Fremdkapitalkosten oder die Liquidität, haben.

Risikoberichterstattung und Überwachung der Finanzberichterstattung der Gesellschaft

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

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

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

unternehmerisches Handeln. Allgemeine Betriebsrisiken bestehen in Verbindung mit allen betrieblichen Belangen der Gesellschaft. Die Gesellschaft hat sich zum Ziel gesetzt, allgemeine Betriebsrisiken so zu steuern, dass die Vermeidung von finanziellen Verlusten und Rufschädigungen der Gesellschaft und globale Kosteneffizienz sich die Waage halten und Kontrollprozesse vermieden werden, die die Handlungsfähigkeit und Kreativität der Gesellschaft einschränken. Der Ansatz der Gesellschaft zur Steuerung finanzieller Risiken hat zum Ziel, die Liquidität und Cashflows effektiv zu steuern und gleichzeitig das Eigenkapital der Gesellschaft gegen finanzielle Risiken abzusichern.

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

Ein konzernweiter Kalender zur Überwachung von Fristen gewährleistet, dass Finanzabschlüsse rechtzeitig und vollständig erstellt werden. Durch die Trennung finanzieller Funktionen und durch ständige Überprüfung sorgen wir dafür, dass mögliche Fehler rechtzeitig erkannt und Rechnungslegungsstandards eingehalten werden. Unser internes Kontrollsystem ist ein wesentlicher Bestandteil des internen Risikomanagements. Der Zweck unserer internen Kontrollsysteme für die Rechnungslegung und Erstellung von Finanzberichten ist, die Einhaltung von gesetzlichen Regelungen, der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung, der Regelungen der IFRS in der von der EU angenommenen Form sowie die Einhaltung unternehmenseigener Standards sicherzustellen. Darüber hinaus führen wir Bewertungen durch, um Risiken mit einem unmittelbaren Einfluss auf unsere Finanzberichterstattung zu erkennen und zu minimieren. Wir beobachten Anpassungen an Buchführungsstandards und ziehen externe Fachkräfte zu Rat, um bei komplexen Sachverhalten das Risiko von Fehlaussagen in unserer Buchführung zu minimieren. Die Gesellschaft und die separaten Abschlüsse von einzelnen Unternehmen unterliegen externen Prüfungen, die als unabhängige Überprüfung und Überwachung des Buchführungssystems und der daraus resultierenden Zahlen und Berichte dienen.

Regulatorische und rechtliche Risiken

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

Änderungen in der Gesetzgebung und den aufsichtsrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf Baurecht, Energieeffizienz, Sicherheitsvorkehrungen oder Mieterschutz können die Wirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen beeinträchtigen oder unvorhergesehene Maßnahmen erforderlich machen. Die finanziellen Auswirkungen solcher Anforderungen können aufgrund der entsprechenden Umsetzungszeiträume in der Regel im Voraus berechnet und somit in der Geschäftsplanung von ADO berücksichtigt werden.

Änderungen im Mietrecht können Auswirkungen auf die Finanzlage einer Immobiliengesellschaft haben. Die von der Bundesregierung im Jahr 2015 verabschiedete Gesetzesänderung zur Begrenzung von Mieterhöhungen in Berlin (Mietpreisbremse) schränkt die Möglichkeiten ein, bei einer Neuvermietung von Wohnraum Mieterhöhungen durchzusetzen. Weitere Gesetzesänderungen werden regelmäßig diskutiert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach der Bundestagswahl weitere regulatorische Änderungen umgesetzt werden.

Auch könnten sich Änderungen im öffentlichen Baurecht nachteilig auf uns auswirken, wenn diese dazu führen, dass wir unsere Objekte nicht wie erwartet verwalten können.

Zum Schutz von Wohnraum traten am 1. Mai 2014 das Zweckentfremdungsgesetz sowie die Zweckentfremdungsverordnung in Kraft, welche bestimmte einschränkende Regelungen zum Schutz von Wohnraum enthalten. Die Zweckentfremdungsverordnung wurde am 1. Mai 2018 neu geregelt. Verstöße können mit Bußgeldern geahndet werden. Nutzungsänderungen von Wohnraum für Nichtwohnzwecke

erfordern die Zustimmung der zuständigen örtlichen Behörde. Der Begriff „Nutzungsänderungen“ ist weit gefasst und beinhaltet unter anderem die kurzfristige Vermietung als Ferienwohnung, Verwendung für gewerbliche oder berufliche Zwecke, bauliche Veränderungen von Wohnraum, die dazu führen, dass dieser nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, und ein Leerstand von mehr als drei Monaten.

Am 3. März 2015 verabschiedete die Berliner Regierung die Umwandlungsverordnung, nach der die Umwandlung eines Gebäudes in Eigentumswohnungen in geschützten Gebieten der Stadt (Milieuschutz) verboten ist, sofern die zuständige Bezirksverwaltung keine Ausnahme von dieser Regelung gewährt hat. Obwohl dies keinen Einfluss auf den Verkauf von ganzen Gebäuden haben sollte, kann die Verordnung doch die Umwandlung und den Verkauf von einzelnen Eigentumswohnungen verhindern (siehe „Regulatorisches Umfeld – Einschränkungen des deutschen Mietrechts“ für mehr Informationen) und somit unsere Geschäftstätigkeiten, Nettovermögenswerte, Finanzlage, Cashflows und operatives Ergebnis negativ beeinflussen. Gegenwärtig sind in Berlin 33 Gebiete als Milieuschutzgebiet definiert. Es wird erwartet, dass die Berliner Regierung auf Landesebene weitere Veränderungen, wie beispielsweise eine Ausweitung der Milieuschutzgebiete, umsetzen wird. Zudem kann es sein, dass wir für Umweltprobleme haftbar gemacht werden, zum Beispiel durch Umweltbelastungen des Wohnraums durch Kampfmittelüberreste, Bodenbelastungen, Asbest und Schadstoffe in Baumaterialien, oder aufgrund von Verletzungen des Baurechts.

Die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), die im Mai 2018 in Kraft getreten ist, legt strengere Maßstäbe an die Verarbeitung von personenbezogenen Daten an, deren Nichteinhaltung zu hohen Geldstrafen, die sich möglicherweise nach dem Umsatz von ADO richten, führen kann. ADO hat ein Projekt initiiert, um die Einhaltung der neuen Anforderungen der DSGVO sicherzustellen. Außerdem passt die Gesellschaft ihre Prozesse laufend an die neuen Anforderungen an.

Auch die Verletzung von Kapitalmarktbestimmungen kann zu hohen Geldbußen führen. Der Chief Compliance Officer informiert das Management, die Mitarbeiter und Geschäftspartner über die entsprechenden Kapitalmarktbestimmungen und die Folgen der Nichteinhaltung derselben.

Steuerrisiken

Unsere Geschäftsaktivitäten unterliegen den allgemeinen Steuergesetzen in Deutschland und Luxemburg. Zukünftige Änderungen der Besteuerung von Unternehmen in Deutschland, Luxemburg und der Europäischen Union könnten nachteilige Auswirkungen auf die Gesellschaft haben.

Auch könnten wir infolge von Steuerprüfungen zu Steuernachzahlungen verpflichtet werden. Im Jahr 2018 leiteten die Finanzbehörden eine Konzernsteuerprüfung für die Geschäftsjahre 2013 bis 2016 ein. Aktuell werden 32 Gesellschaften mit einbezogen, die den gesamten Konzern repräsentieren. Die Behörden behalten sich das Recht vor, diesen Kreis zu erweitern. Bisher sind noch keine Prüfungsfeststellungen gemacht worden.

Möglicherweise erkennen die Steuerbehörden nicht alle Zinszahlungen als steuerlich absetzbar an.

Die unmittelbare oder mittelbare Zusammenlegung von 95 % oder mehr der Anteile an immobilienhaltenden Gesellschaften bzw. die unmittelbare oder mittelbare Übertragung von 95 % oder mehr der Beteiligung an einer immobilienhaltenden Personengesellschaft innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren könnte die deutsche Grunderwerbssteuer auslösen. Darüber hinaus könnten sich die Transaktionskosten für den Erwerb von Immobilien aufgrund einer Änderung der deutschen Steuergesetzgebung erhöhen. Änderungen der deutschen Steuergesetzgebung in Bezug auf die Grunderwerbssteuer könnten unser Geschäftsmodell mit höheren Kosten belasten.

Auch könnten wir die Steuervorteile aus dem erweiterten Gewerbesteuerabzug verlieren.

Die Konzerngesellschaften profitieren möglicherweise nicht von der umsatzsteuerlichen Organschaft.

IT-Risiken

ADO nutzt konzernweit IT-Anwendungen. Theoretisch trägt der Konzern somit Risiken aus dem Totalausfall dieser Anwendungen und einer erheblichen Störung des Geschäftsbetriebs.

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unsere IT-Systeme Angriffen durch Schadsoftware ausgesetzt werden oder unbefugte Dritte sich Zugriff auf die Daten verschaffen. Wir arbeiten ständig daran, unsere Sicherheitsprozesse zu optimieren und die Maßnahmen zur Bekämpfung von Schadsoftware zu aktualisieren.

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 Unsicherheiten und Risiken. Die tatsächlichen Entwicklungen und Ereignisse können sowohl in positiver, als auch in negativer Hinsicht erheblich von diesen zukunftsgerichteten Aussagen abweichen, sodass sich die erwarteten, vermuteten, beabsichtigten, für wahrscheinlich gehaltenen oder angenommenen Entwicklungen und Ereignisse rückblickend als falsch erweisen können.

Vergütungsbericht

Vergütung des Verwaltungsrats

Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats wird von der Hauptversammlung festgelegt. Die zwei unabhängigen Mitglieder des Verwaltungsrats haben ein Anrecht auf 50.000 EUR und zusätzliche 1.500 EUR je Teilnahme an einer Sitzung des Verwaltungsrats oder eines Ausschusses.

Die anderen drei Mitglieder des Verwaltungsrats, die der ADO Group angehören, erhalten keinerlei Zahlungen. Rabin Savion erhält lediglich Vergütung für seine Führungsposition als CEO.

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

Vergütung des Senior Management Teams

Das Vergütungssystem für das Senior Management und den Zweiten Vorsitzenden sehen ein festes Jahresgehalt, eine kurzfristige variable Vergütung (STI) und eine langfristige Vergütungskomponente (LTI) vor.

Die STI-Komponente (Short Term Incentive) ist eine jährliche erfolgsbezogene Leistung, die vom Erreichen bestimmter individueller Ziele („STI-Ziele“) und der relativen Gewichtung der einzelnen STI-Ziele in Bezug auf die weiteren geltenden STI-Ziele abhängt. Soweit nicht anderweitig beschlossen und den Mitgliedern des Senior Managements mitgeteilt, setzen sich die STI-Ziele aus (i) dem bereinigten operativen Ergebnis (AFFO) des Konzerns (Gewichtung 30 %), (ii) dem Nettobetriebsergebnis (NOI) des Konzerns je Aktie (Gewichtung 20 %), (iii) der Nettokaltmiete (Gewichtung 15 %), (iv) dem Vermietungsstand der Wohneinheiten (Gewichtung 10 %), (v) dem flächenbereinigten Wachstum (Gewichtung 15 %) und (vi) der Ermessensentscheidung des Verwaltungsrats (Gewichtung 10 %) zusammen, die sich, mit Ausnahme der Ziele, die sich nicht auf Planzahlen beziehen, am entsprechenden vom Verwaltungsrat für das jeweilige Geschäftsjahr beschlossenen Budget orientiert. Die STI-Zielerreichung ist auf insgesamt 125 % begrenzt. Unter der Annahme, dass 100 % aller Ziele erreicht wurden, beläuft sich die STI-Zahlung auf 23,7 % der Gesamtvergütung.

LTI (Long Term Incentive) wird an zwei LTI-Zielen bemessen, die jeweils mit 50 % gewichtet sind und setzt sich zusammen aus (i) der Entwicklung des Nettovermögenswerts (NAV) je Aktie basierend auf dem vom Vorstand gesetzten Ziel und (ii) der Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft im Verhältnis zum EPRA GERMANY-Index, jeweils gemessen über den LTI-Zeitraum. LTI-Zahlungen erfolgen in Form von Aktien der Gesellschaft und sind auf eine Zielerreichung von insgesamt 120 % begrenzt. Die LTI-Komponente ohne Ansatz von Entwicklungen des Marktwerts der Aktien beläuft sich, falls gewährt, unter der Annahme, dass 100 % aller Ziele erreicht wurden, auf 36 % der Gesamtvergütung. Die LTI-Komponente wird beim Ende des Dienstvertrags ausbezahlt.

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

vorzeitiger Beendigung“). Die CFO-Vergütung bei vorzeitiger Beendigung beinhaltet das Grundgehalt und die aufgrund des Zielerreichungsgrads für den entsprechenden Zeitraum fälligen STI- und LTI-Zahlungen. Wird der Dienstvertrag eines Mitglieds des Senior Managements rechtsgültig vom Unternehmen aufgrund eines Kontrollwechsels gekündigt, so wird eine Zusatzvergütung gezahlt, außer im Fall einer wesentlichen Pflichtverletzung seitens des Mitglieds des Senior Managements. Die Zusatzvergütung darf die Summe der Zahlungen, die für zwei Jahre des jeweiligen Dienstvertrags fällig und zahlbar wären, einschließlich des Grundgehalts und STI und LTI, die für den entsprechenden Zeitraum fällig sind, nicht überschreiten.

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

Gesamtvergütung der Mitglieder des Senior Management Teams im Sinne des Deutschen Corporate-Governance-Kodex

Im Berichtsjahr setzte sich die Gesamtvergütung an Mitglieder des Management-Teams wie folgt zusammen:

2018	Rabin Savion CEO	Florian Goldgruber CFO	Eyal Horn COO	Shlomo Zohar Zweiter Vorsitzender
Festgehalt	310.000	173.150	176.000	51.337
Nebeneleistungen	25.525	11.514	5.115	1.422
Summe	335.525	184.664	181.115	52.759
STI	149.000	100.000	100.000	141.000
LTI	164.575	106.700	105.164	169.745
Sonstige	-	-	-	278.896
Summe	694.100	391.664	386.279	642.400

Am 14. November 2018 reichte Herr Shlomo Zohar, ein Mitglied und ehemaliger Zweiter Vorsitzender des Verwaltungsrats, bei der Gesellschaft seine Kündigung zum 15. Dezember 2018 ein. Am 29. November 2018 unterzeichneten die Gesellschaft und Herr Zohar einen Aufhebungsvertrag. Gemäß dem Vertrag stand Herrn Zohar bei seinem Rücktritt ein Betrag in Höhe von 420 TEUR, zahlbar in bar, zu (141 TEUR für den Zeitraum 1. Januar 2018 bis 15. Dezember 2018 und der Rest als Abfindung). Die Gesellschaft hat den vollen Betrag als Aufwand in den allgemeinen Verwaltungsaufwendungen erfasst. Zum 31. Dezember 2018 hat die Gesellschaft Herrn Zohar den vollen Abfindungsbetrag in bar ausgezahlt. Am 14. Dezember 2018 gab die Gesellschaft auf der Grundlage des LTI-Plans unentgeltlich 30.757 Aktien an Herrn Zohar aus.

2017	Rabin Savion CEO	Florian Goldgruber CFO	Eyal Horn COO	Zweiter Vorsitzender Vice Chairman
Festgehalt	310.000	176.000	176.000	56.000
Nebeneleistungen	21.167	25.553	13.991	959
Summe	331.167	201.553	189.991	56.959
STI	149.000	94.000	100.000	181.000
LTI	171.113	106.700	109.087	177.550
Summe	651.280	402.253	399.078	415.509

Versicherung der gesetz- lichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der in diesem Geschäftsbericht 2018 enthaltene Konzernjahresabschluss der ADO Properties S.A., der gemäß den vom International Accounting Standards Board veröffentlichten und von der Europäischen Union verabschiedeten Internationalen Rechnungslegungsstandards aufgestellt wurde, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, und der Lagebericht die Geschäftsentwicklung wahrheitsgemäß darstellt sowie die wichtigsten auf den Konzern bezogenen Chancen, Risiken und Unsicherheiten beschreibt.

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der in diesem Geschäftsbericht 2018 enthaltene Jahresabschluss der ADO Properties S.A., der gemäß den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Bestimmungen in Luxemburg für die Erstellung und Darstellung von Jahresabschlüssen aufgestellt wurde, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, und der Lagebericht die Geschäftsentwicklung wahrheitsgemäß darstellt sowie die wichtigsten auf das Unternehmen bezogenen Chancen, Risiken und Unsicherheiten beschreibt.

CHIEF EXECUTIVE
OFFICER



Rabin Savion

CHIEF FINANCIAL
OFFICER



Florian Goldgruber

CHIEF OPERATING
OFFICER



Eyal Horn

ADG

Geschäfts- bericht

2018

KONZERN- ABSCHLUSS

BERL
INSI
DERS

4

An die Aktionäre der

ADO Properties S.A. | 1B Heienhaff | L-1736 Senningerberg | Luxemburg

Bericht des Réviseur d'Entreprises agrée

Bericht über die Prüfung des Konzernabschlusses**Bestätigungsvermerk**

Wir haben den Konzernabschluss der ADO Properties S.A. und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen der „Konzern“) einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Der Abschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Konzern-gesamtergebnis-, Konzerneigenkapitalveränderungs- und Konzernkapitalflussrechnung für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr und den Anhang zum Konzernabschluss, welcher eine Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden enthält.

Unserer Überzeugung nach vermittelt der beigefügte Konzernabschluss gemäß den International Financial Reporting Standards (IFRS) in der von der EU angenommenen Form ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Konzernfinanzlage zum 31. Dezember 2018 sowie der Ertragslage und der Cashflows des Konzerns für das abgelaufene Jahr.

Grundlage für unsere Beurteilung

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

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

**Wichtige Feststellungen
(Key audit matters)**

Die wichtigen Feststellungen betreffen diejenigen Sachverhalte, die nach unserem fachmännischen Ermessen in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für die Berichtsperiode am bedeutsamsten waren.

Mit diesen Sachverhalten haben wir uns im Rahmen der Prüfung des gesamten Konzernabschlusses und in unserer Beurteilung dessen befasst. Eine separate Beurteilung dieser Sachverhalte wird nicht erstellt.

Erfassung von Umsatzerlösen für Anlageimmobilien

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

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

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

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

Unsere Verfahren zur Erfassung von Umsatzerlösen beinhalteten unter anderem:

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

Bewertung von Anlageimmobilien

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

Für die entsprechenden Offenlegungen wird auf Ziffer 5 im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen. Wir haben die Bewertung von Anlageimmobilien als wichtige Feststellung definiert, da sie ungefähr 96,97% der Bilanzsumme des Konzerns ausmachen und zur Bestimmung ihres beizulegenden Zeitwerts erhebliche Ermessensentscheidungen getroffen werden müssen.

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

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

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

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

Unsere Verfahren zur Bewertung von Anlageimmobilien beinhalteten unter anderem:

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

Weitere Offenlegungen

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

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

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

Verantwortung des Verwaltungsrats und der für die Überwachung des Konzernabschlusses verantwortlichen Personen

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

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

Verantwortung des Réviseur d'Entreprises agréé für die Prüfung des Konzernabschlusses

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

Im Rahmen einer Prüfung gemäß der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 und den ISAs in der vom CSSF für Luxemburg beschlossenen Form lassen wir während des gesamten Prüfungsprozesses fachmännisches Ermessen und eine professionelle Skepsis walten.

Unsere Verantwortung als Réviseur d'Entreprises agréé beinhaltet zudem:

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

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

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

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

Wir stellen zudem den für die Überwachung des Konzernabschlusses verantwortlichen Personen eine Erklärung zur Verfügung, dass wir die relevanten ethischen Anforderungen in Bezug auf Unabhängigkeit erfüllt haben, und kommunizieren ihnen gegenüber alle Beziehungen und anderen Sachverhalte, die einen berechtigten Grund zu der Annahme geben könnten, dass sie zu Lasten unserer Unabhängigkeit gehen, sowie die gegebenenfalls damit verbundenen Sicherheitsmaßnahmen.

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

Bericht gemäß anderen gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen

Wir wurden von der Hauptversammlung am 19. Juni 2018 als Réviseur d'Entreprises agréé bestellt, und unsere ununterbrochene Einsatzdauer, einschließlich vorheriger Verlängerungen und Neubestellungen, beläuft sich auf vier Jahre, von denen die Gesellschaft seit zwei Jahren ein Unternehmen öffentlichen Interesses ist.

Der Konzernlagebericht stimmt mit dem Konzernabschluss überein und wurde gemäß geltenden gesetzlichen Anforderungen erstellt.

Die Erklärung zur Unternehmensführung wurde auf den Seiten 55 bis 62 beigefügt. Die gemäß Artikel 68ter Abs. 1 lit. c und d des Gesetzes vom 19. Dezember 2002 betreffend das Handels- und Gesellschaftsregister und die Rechnungslegung und Konzernabschlüsse von Unternehmen in seiner jeweils gültigen Fassung verlangten Informationen stimmen mit dem Konzernabschluss überein und wurden gemäß den geltenden gesetzlichen Anforderungen ermittelt.

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

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

Sonstige Informationen

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

Luxemburg, den 19. März 2019

KPMG Luxembourg
Société coopérative
Cabinet de révision agréé



Bobbi Jean Breboneria

Konzernbilanz

Aktiva

In TEUR	Anhang Ziffer	Zum 31. Dezember	
		2018	2017
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Anlageimmobilien	5	4.044.023	3.271.298
Anzahlungen für Anlageimmobilien		6.300	34.425
Sachanlagen		3.495	2.783
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	23	6.615	5.359
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	7	3.859	539 ^(*)
Rechnungsabgrenzungsposten	14	791	-
Latente Steuern	16	732	-
		4.065.815	3.314.404
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	6	35.028	42.961
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	7	24.752	23.813 ^(*)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8	13.313	10.324
Sonstige Forderungen	9	3.299	5.231
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10	27.966	121.530
		104.358	203.859
Bilanzsumme		4.170.173	3.518.263

Eigenkapital und Verbindlichkeiten

In TEUR	Anhang Ziffer	Zum 31. Dezember	
		2018	2017
Eigenkapital			
Aktienkapital	12	55	55
Emissionsagio		499.209	498.607
Rücklagen		324.877	330.638
Gewinnrücklagen		1.326.538	966.090
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		2.150.679	1.795.390
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		46.603	36.103
Summe Eigenkapital		2.197.282	1.831.493
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Unternehmensanleihen	13	396.899	396.396
Wandelanleihen	13	154.252	-
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	14	1.040.909	953.955
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	11	40.492	27.238
Derivative Finanzinstrumente	23	16.236	2.878
Passive latente Steuern	16	249.114	183.443
		1.897.902	1.563.910
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	14	17.064	72.768
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	11	1.535	867
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		18.497	13.642
Sonstige Verbindlichkeiten	15	37.790	35.476
Derivative Finanzinstrumente	23	103	107
		74.989	122.860
Summe Passiva		4.170.173	3.518.263

CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Rabin Savion

CHIEF FINANCIAL OFFICER



Florian Goldgruber

Genehmigt am: 19. März 2019

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsinformationen – Siehe Anhang Ziffer 26 in Bezug auf die Grundlagen der Erstellung.

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Für das Geschäftsjahr
bis zum 31. Dezember

In TEUR	Anhang Ziffer	2018	2017	2016
Umsatzerlöse	17	154.853	128.852	109.775
Betriebskosten	18	(41.996)	(36.174)	(32.596) ^(*)
Rohertrag		112.857	92.678	77.179
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	19	(18.451)	(12.762)	(13.245) ^(*)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien	5	404.936	383.638	444.268
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit		499.342	463.554	508.202
Finanzerträge		1.399	1.602	1.972
Finanzaufwendungen		(32.915)	(29.609)	(29.700)
Finanzergebnis	21	(31.516)	(28.007)	(27.728)
Ergebnis vor Steuern		467.826	435.547	480.474
Ertragsteueraufwand	16	(70.362)	(68.035)	(69.706)
Jahresüberschuss		397.464	367.512	410.768
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis		386.964	355.970	395.150
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Gesamtergebnis		10.500	11.542	15.618
Jahresüberschuss		397.464	367.512	410.768
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	22	8,77	8,07	10,11

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

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Konzerngesamt- ergebnisrechnung

Für das Geschäftsjahr
bis zum 31. Dezember

In TEUR	Anhang Ziffer	2018	2017	2016
Jahresüberschuss		397.464	367.512	410.768
Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgegliedert werden				
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen nach Steuern		10	-	5.275
Tatsächlicher Anteil von Cashflow-Hedges an der Veränderung der Zeitwerte	23	200	1.218	(512)
Darauf entfallende Steuern		(33)	60	53
Gesamtes sonstiges Ergebnis		177	1.278	4.816
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr		397.641	368.790	415.584
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis		387.141	357.246	399.938
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		10.500	11.544	15.646
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr		397.641	368.790	415.584

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Konzernkapitalflussrechnung

Für das Geschäftsjahr
bis zum 31. Dezember

In TEUR	Anhang Ziffer	2018	2017	2016
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit				
Jahresüberschuss		397.464	367.512	410.768
Abzüglich:				
Abschreibungen		527	452	356
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien	5	(404.936)	(383.638)	(444.268)
Finanzergebnis	21	31.516	28.007	27.728
Ertragsteueraufwand	16	70.362	68.035	69.706
Anteilsbasierte Vergütung		546	564	859
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(1.624)	(4.727)	(2.883)
Veränderung der langfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(3.320)	(539) ^(*)	-
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		(2.926)	(3.148)	1.116
Veränderung der sonstigen Forderungen		2.427	(3.742)	976
Veränderung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien		13.585	12.830	15.007
Veränderung der Anzahlungen bezüglich der für Handelszwecke gehaltenen Immobilien		-	-	(6.419)
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.623	1.408	1.509
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		(156)	4.163	2.276
Gezahlte Ertragsteuern		(4.155)	(864)	(352)
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit		103.933	86.313	76.379
Cashflows aus Investitionstätigkeit				
Erwerb von/Modernisierungsinvestitionen in Anlageimmobilien	5	(117.118)	(189.182)	(116.839)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien		-	(33.975)	(11.805)
Erwerb von Sachanlagen		(1.182)	(795)	(784)
Zinseinnahmen		143	3	29
Einzahlungen aus Veräußerung von Anlageimmobilien		-	-	1.015
Erwerb von Tochtergesellschaften ohne deren Zahlungsmittel	3	(216.685)	(280.542)	(160.244)

Für das Geschäftsjahr
bis zum 31. Dezember

In TEUR	Anhang Ziffer	2018	2017	2016
Rückzahlung von Bankguthaben		-	-	65.000
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		808	9.992 ^(*)	(4.662)
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit		(334.034)	(494.499)	(228.290)
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit				
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen, netto	13	-	396.185	-
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen, netto	13	163.740	-	-
Erhaltene langfristige Darlehen	14	121.637	114.606	182.721
Tilgung der langfristigen Darlehen	14	(93.283)	(116.061) ^(*)	(158.300)
Erlöse aus der Begebung von Commercial Papers	14	673.000	-	-
Rückzahlung von Commercial Papers	14	(673.000)	-	-
Im Voraus fällige für Kreditfazilitäten gezahlte Gebühren	14	(1.377)	-	-
Tilgung der kurzfristigen Darlehen		(2.300)	(10.487) ^(*)	(13.088)
Gezahlte Zinsen		(24.873)	(18.103)	(18.762)
Ausgleichszahlungen für sonstige Finanzverbindlichkeiten	11	(537)	-	-
Zahlungen aus der Abwicklung von derivativen Finanzinstrumenten		(10)	-	(6.184)
Ausgabe von Stammaktien (netto)		-	-	292.975
Ausgeschüttete Dividende	12	(26.460)	(19.845)	(13.475)
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit		136.537	346.295	265.887
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente im Berichtsjahr		(93.564)	(61.891)	113.976
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang des Berichtsjahres		121.530	183.421	69.445
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende des Berichtsjahres		27.966	121.530	183.421

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsdaten.

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung

In TEUR	Aktien- kapital	Emissi- onsagio	Hedging- Rück- lagen	Kapital- rücklage aus Trans- aktionen mit Mehr- heits- aktionär	Gewinn- rücklagen	Insgesamt	Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
Stand zum 1. Jan. 2018	55	498.607	(1.036)	331.674	966.090	1.795.390	36.103	1.831.493
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr								
Jahresüberschuss	-	-	-	-	386.964	386.964	10.500	397.464
Sonstiges Gesamter- gebnis im Berichtsjahr, nach Steuern	-	-	177	-	-	177	-	177
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr	-	-	177	-	386.964	387.141	10.500	397.641
Direkt im Eigenkapi- tal erfasste Transak- tionen mit Inhabern								
Ausgabe von Stam- maktien, netto (siehe Anhang Ziffer 12)	(*)	602	-	-	(602)	-	-	-
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 11)	-	-	-	(5.938)	-	(5.938)	-	(5.938)
Ausgeschüttete Dividende (siehe Anhang Ziffer 12)	-	-	-	-	(26.460)	(26.460)	-	(26.460)
Anteilsbasierte Vergütung (siehe Anhang Ziffer 20)	-	-	-	-	546	546	-	546
Stand zum 31. Dez. 2018	55	499.209	(859)	325.736	1.326.538	2.150.679	46.603	2.197.282

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

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

In TEUR	Aktien- kapital	Emissi- onsagio	Hedging- Rück- lagen	Kapital- rücklage aus Trans- aktionen mit Mehr- heits- aktionär	Gewinn- rücklagen	Insgesamt	Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
Stand zum 1. Jan. 2017	55	499.520	(2.312)	336.184	628.498	1.461.945	24.559	1.486.504
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr								
Jahresüberschuss	-	-	-	-	355.970	355.970	11.542	367.512
Sonstiges Gesamter- gebnis 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 Eigenkapi- tal erfasste Transak- tionen mit Inhabern								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 11)	-	-	-	(4.520)	-	(4.520)	-	(4.520)
Ausgeschüttete Dividende	-	(913)	-	-	(18.932)	(19.845)	-	(19.845)
Anteilsbasierte Vergütung (siehe Anhang Ziffer 20)	-	-	-	10	554	564	-	564
Stand zum 31. Dez. 2017	55	498.607	(1.036)	331.674	966.090	1.795.390	36.103	1.831.493

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

In TEUR	Aktienkapital	Emissionsagio	Hedging-Rücklagen	Kapitalrücklage aus Transaktionen mit Mehrheitsaktionär	Gewinnrücklagen	Insgesamt	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Jan. 2016	-	206.600	(7.100)	339.277	246.739	785.516	8.913	794.429
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr								
Jahresüberschuss	-	-	-	-	395.150	395.150	15.618	410.768
Sonstiges Gesamtergebnis im Berichtsjahr, nach Steuern	-	-	4.788	-	-	4.788	28	4.816
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr	-	-	4.788	-	395.150	399.938	15.646	415.584
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Ausgabe von Stammaktien (netto)	55	292.920	-	-	-	292.975	-	292.975
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 11)	-	-	-	(3.146)	-	(3.146)	-	(3.146)
Ausgeschüttete Dividende	-	-	-	-	(13.475)	(13.475)	-	(13.475)
Anteilsbasierte Vergütung (siehe Anhang Ziffer 20)	-	-	-	53	84	137	-	137
Stand zum 31. Dez. 2016	55	499.520	(2.312)	336.184	628.498	1.461.945	24.559	1.486.504

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

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

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 Aero-golf Center, 1B Heienhaff, L-1736, Senningerberg, Luxemburg.

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

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

Der Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 für das an diesem Datum endende Jahr umfasst die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften (im Folgenden zusammen als „Konzern“ bezeichnet).

Ziffer 2 – Grundlagen der Erstellung

A. Übereinstimmungserklärung

Der vorliegende Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2018 endende Jahr wurde in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union (EU) übernommenen Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) erstellt.

Der Konzernabschluss wurde vom Verwaltungsrat am 19. März 2019 zur Veröffentlichung freigegeben.

B. Funktionale Währung und Berichtswährung

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

C. Bewertungsgrundlage

Der Konzernabschluss ist grundsätzlich nach dem Anschaffungskostenprinzip erstellt; eine Ausnahme hiervon bilden insbesondere Anlageimmobilien, sonstige finanzielle Vermögenswerte, sonstige Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumenten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden.

D. Geschäftszyklus

Der Konzern hat zwei Geschäftszyklen:

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

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

E. Anwendung von Schätzungen, Beurteilungen und Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert

Bei der Erstellung dieses Konzernabschlusses hat das Management Beurteilungen, Schätzungen und Annahmen vorgenommen, die Auswirkungen auf die Anwendung der Bilan-

zierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns und die berichteten Zahlen bezüglich der Vermögenswerte, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen haben. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

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

Beurteilungen und Anwendung von Schätzungen

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

- **Ziffer 16 – Ungewisse Steuerposten (Beurteilungen)**
Der Grad an Sicherheit, mit dem die Steuerannahmen des Konzerns akzeptiert werden (ungewisse Steuerposten) und das damit verbundene Risiko von zusätzlichen Steuer- bzw. Zinsaufwendungen. Dies basiert auf der Auswertung einer Reihe von Faktoren, darunter Auslegungen der Steuergesetze und die Erfahrungswerte des Konzerns. Gegebenenfalls können neue Informationen dazu führen, dass der Konzern seine Beurteilungen anpasst, wodurch die Erfassung eines zusätzlichen Ertragsteueraufwands in der Berichtsperiode, in der eine solche Veränderung der Beurteilungen erfolgt, erfasst wird.
- **Ziffer 16 – (Schätzungen) bezüglich der Verwendung von Verlustvorträgen** Aktive latente Steuern werden für steuerliche Verlustvorträge angesetzt, soweit wahrscheinlich ist, dass die Verlustvorträge mit zukünftigen steuerbaren Gewinnen verrechnet werden können. Diese Beurteilung basiert auf Schätzungen und Annahmen und kann außerdem auch eine Reihe von Beurteilungen bezüglich zukünftiger Vorkommnisse enthalten. Der Konzern kann neue Erkenntnisse gewinnen, nach denen eine Änderung der Schätzungen bezüglich der Verwendung von bestehenden Steueransprüchen erforderlich wird; solche Änderungen der aktiven latenten Steuern wirken sich auf den Steuerertrag bzw. die Steueraufwendungen in der Periode aus, in der die Schätzungsänderung vorgenommen wird.
- **Ziffer 5 – (Schätzungen) bezüglich der Bewertung von Anlageimmobilien zum beizulegenden Zeitwert**
Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien zum 31. Dezember 2018 wurde durch den Branchenexper-

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

- **Ziffer 23 – (Schätzungen) bezüglich der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert** Die Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten wird von der finanzierenden Bank ermittelt und vom Management überprüft. Es besteht das Risiko, dass derivative Finanzinstrumente nicht adäquat bewertet werden, da der Konzern Beurteilungen über die von der kreditgebenden Bank gemachte Einschätzung des Kreditrisikos und darüber, ob die Bank angemessene Marktbeobachtungen für die anderen Variablen herangezogen hat, vornehmen muss. Gegebenenfalls können neue Informationen dazu führen, dass der Konzern seine Schätzungen anpasst, was aufgrund der Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente Auswirkungen auf den Gewinn oder Verlust in der Berichtsperiode, in der diese Schätzungen vorgenommen werden, hätte.

- **Ziffer 3 – (Beurteilung) bezüglich der Akquisition von Unternehmen, die Immobilien halten** Beim Erwerb eines Unternehmens, das Immobilien hält („Immobilien-gesellschaft“), beurteilt der Konzern zum Zwecke der bilanziellen Behandlung der Transaktion, ob es sich um den Erwerb eines Unternehmens oder einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten handelt. Bei der Ermittlung, ob es sich bei einer Immobilien-gesellschaft um ein Unternehmen handelt, prüft der Konzern unter anderem die Art der in der Immobilien-gesellschaft bestehenden Prozesse, einschließlich des Umfangs und der Art der Verwaltungs-, Sicherheits-, Reinigungs- und Instandhaltungsdienstleistungen, die den Mietern bereitgestellt werden.

- **Ziffer 17 – (Beurteilung) in Bezug auf die Prinzipal-Agenten-Beurteilung** Der Konzern stellt den Mietern zusätzliche Dienstleistungen zur Verfügung, die er den Mietern weiterberechnet. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Mietnebenkosten. Bei der Überlegung, ob der Konzern

bei der Bereitstellung der Dienstleistungen an Mieter als Prinzipal oder Agent handelt, sind Beurteilungen erforderlich. Der Konzern hat die in IFRS 15 enthaltenen Hinweise geprüft, d.h. er hat geprüft ob der Konzern hauptsächlich für die Erfüllung des Versprechens die entsprechenden Dienstleistungen zu erbringen verantwortlich ist und ob es im Ermessen des Konzerns liegt die Preise für diese Leistungen zu bestimmen. Der Konzern geht davon aus, dass sie bei Leistungen wie der Versorgung mit Kaltwasser, Abwasser, Straßenreinigung etc. als Agent handelt und erfasst diese Kosten als Nettokosten. Bei anderen Leistungen wie Reinigung, Gartenpflege und bestimmten Instandhaltungsleistungen geht der Konzern davon aus, dass sie als Prinzipal handelt, sodass die Kosten als Bruttokosten erfasst werden. Grundsteuer und Versicherung fallen nicht unter IFRS 15.

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

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

- Ziffer 5, Anlageimmobilien
- Ziffer 23, Finanzinstrumente

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

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

F. Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 Vermietung 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 wesentlichen 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 wesentlichen 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 wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss, 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.

G. Umgliederungen

Der Konzern hat in den Vergleichszahlen unwesentliche Umgliederungen vorgenommen, um die Klassifizierung in den Vergleichszahlen an die Klassifizierung in den Zahlen für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr anzupassen.

Ziffer 3 – Konsolidierungsgrundlagen

A. Konsolidierungsmethoden

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

Neben der Gesellschaft sind 206 Tochtergesellschaften (2017: 195) in diesem Konzernabschluss abgebildet.

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

zusammenschluss gemäß IFRS Standard 3 behandelt.

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

Konzerninterne Salden und Verbindlichkeiten sowie unrealisierte Erträge und Aufwendungen, die sich aus konzerninternen Transaktionen ergeben, werden eliminiert. Unrealisierte Verluste werden auf die gleiche Weise eliminiert wie unrealisierte Gewinne, jedoch nur soweit keine Anzeichen für Wertminderung erkennbar sind.

Die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter sind Eigenkapitalbeteiligungen an Tochtergesellschaften, die der Gesellschaft weder direkt noch indirekt zugerechnet werden können. Gewinne oder Verluste und sonstige Bestandteile des Konzerngesamtergebnisses werden den Inhabern der Gesellschaft und den Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter zugerechnet.

Eine vom Konzern auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter gewährte Verkaufsoption, die durch einen Ausgleich in bar oder andere Finanzinstrumente erfüllt wird, wird auf der Passivseite zum Barwert des Ausübungskurses erfasst. In Folgeperioden werden die Wertänderungen der Verbindlichkeiten und Dividenden, die in Bezug auf Verkaufsoptionen an Anteile nicht beherrschender Gesellschafter ausgeschüttet wurden, im Eigenkapital verbucht. Der Anteil des Konzerns am Gewinn einer Tochtergesellschaft umfasst den Anteil der nicht beherrschenden Anteile, auf die der Konzern eine Verkaufsoption gewährt hat, auch wenn mit den Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter ein Anspruch auf die Erträge aus Beteiligungen an der Beteiligungsgesellschaft einhergeht.

B. Konsolidierungskreis

(1) 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 Unter-

nehmen, 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:

	In TEUR (ungeprüft)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	134
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	13
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	5.651
Anzahlungen für Anlageimmobilien ⁽¹⁾	2.437
Anlageimmobilien ⁽²⁾	12.591
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(658)
Bankdarlehen ⁽³⁾	(2.498)
Sonstige Finanzverbindlichkeiten ⁽⁴⁾	(258)
Gegenleistung insgesamt	17.412
Bereits in 2017 gezahlte Gegenleistung	(2.750)
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	(134)
Nettozahlungsmittel in der Periode 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 Konzernbilanz von Anzahlungen in Anlageimmobilien umgedigert. Der beizulegende Zeitwert des Gebäudes belief sich zum Übernahmedatum auf 5,3 Millionen EUR. Das Gebäude beinhaltet 33 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 2.000 m².

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

(3) Die Bankdarlehen wurden während der Berichtsperiode zurückgezahlt.

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

(2) 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 Übernahmedatum aus 832 Wohneinheiten und 24 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 65.600 m².

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

	In TEUR (ungeprüft)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	346
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	145
Anlageimmobilien ⁽¹⁾	160.640
Sachanlagen	57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(679)
Sonstige Finanzverbindlichkeiten ⁽²⁾	(7.069)
Gegenleistung insgesamt	153.440
Nach der Berichtsperiode zu zahlende Gegenleistung ⁽³⁾	(1.013)
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	(346)
Nettozahlungsmittel in der Periode aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	152.081

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

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

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

(3) 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 Übernahmedatum 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 in der Periode 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 bezieht sich auf eine Verkaufsoption, die auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter gewährt wurde (siehe Anhang Ziffer 11).

(4) Am 1. Oktober 2018 übernahm der Konzern im Rahmen einer Transaktion zum Gesamtpreis von 19,6 Millionen EUR 94,9 % der ausgegebenen Anteile eines deutschen Unternehmens, das einen Gewerbeimmobilie in Berlin hält (der Preis beinhaltet rund 4,2 % Transaktionskosten). Die Gebäude bestanden zum Übernahmedatum aus 19 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 6.000 m².

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

	In TEUR (ungeprüft)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	343
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	17
Anlageimmobilien ⁽¹⁾	19.668
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(133)
Sonstige Finanzverbindlichkeiten ⁽²⁾	(280)
Gegenleistung insgesamt	19.615
Nach der Berichtsperiode zu zahlende Gegenleistung ⁽³⁾	(210)
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	(343)
Nettozahlungsmittel in der Periode aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	19.062

(1) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien belief sich zum Übernahmedatum auf 18,9 Millionen EUR; daher wurden Anschaffungskosten von rund 0,8 Millionen EUR unter dem Posten Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien in der verkürzten Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst.

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

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

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

A. Anlageimmobilien

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

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

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

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

Der Konzern erfasst Anzahlungen für Anlageimmobilien als langfristige Vermögenswerte und weist diese nicht als Teil

der Anlageimmobilien aus. In den Folgeperioden nach Abschluss der Transaktionen werden die Anzahlungen wieder in die Anlageimmobilien umgegliedert.

B. Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien

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

C. Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben

Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben bestehen aus Bankguthaben, die der Konzern zur Sicherung von Bankfazilitäten verpfändet hat, aus Kauttionen von Mietern und aus beschränkt verfügbaren Einnahmen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen. Der Konzern kann über diese Guthaben im Rahmen seiner Geschäftstätigkeiten nicht frei verfügen. Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

D. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Bankguthaben und kurzfristige Anlagen mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

E. Finanzinstrumente

(1) Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte – ab dem 1. Januar 2018 anwendbare Methode

Erstmalige Erfassung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern erfasst Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und ausgegebene Schuldinstrumenten erstmalig zum Zeitpunkt ihrer Entstehung. Alle sonstigen finanziellen Vermögenswerte werden bei erstmaligem Ansatz zum Handelstag erfasst, an dem der Konzern zur Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird. Mit Ausnahme von Posten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bemessen werden, werden finanzielle Vermögenswerte bei der erstmaligen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten, die direkt dem Erwerb oder der Ausgabe des finanziellen Vermögenswertes zuzurechnen sind, bemessen. Eine Forderung aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungs Komponente wird erstmalig zum Transaktionspreis bewertet. Forderungen aus aktiven Vertragsposten werden erstmalig zum Buchwert des Vertragspostens zum Zeitpunkt der Umgliederung vom aktiven Vertragsposten in Forderungen bewertet.

Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte des Konzerns auf Cashflows aus dem Vermögenswert auslaufen oder der Konzern die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert in einer Transaktion überträgt, in der alle maßgeblichen Risiken und Chancen aus dem Eigentum an dem finanziellen Vermögenswert übertragen werden. Behält der Konzern im Wesentlichen alle mit dem Eigentum an dem finanziellen Vermögenswert verbundenen Risiken und Chancen, erfasst er den finanziellen Vermögenswert auch weiterhin.

Klassifizierung von finanziellen Vermögenswerten in Kategorien und die bilanzielle Behandlung jeder Kategorie

Finanzielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz einer der beiden folgenden Bewertungskategorien zugeordnet: Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert.

Finanzielle Vermögenswerte werden in Folgeperioden nicht umgegliedert, es sei denn, und nur dann, wenn der Konzern sein Geschäftsmodell für das Management von Schuldinstrumenten ändert; in diesem Fall werden die betroffenen Schuldinstrumente zu Beginn der Periode nach der Ände-

rung des Geschäftsmodells umgegliedert.

Ein finanzieller Vermögenswert wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn er die beiden folgenden Bedingungen erfüllt und nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bemessen wird:

- Er wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Ziel es ist, Vermögenswerte zu halten, um vertragliche Cashflows zu erzielen und
- die vertraglichen Bedingungen des finanziellen Vermögenswertes führen zu Cashflows, die ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag zu bestimmten Zeitpunkten darstellen.

Alle finanziellen Vermögenswerte, die nicht wie vorstehend beschrieben als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet klassifiziert sind, sowie finanzielle Vermögenswerte, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bemessen werden, werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bemessen. Beim erstmaligen Ansatz klassifiziert der Konzern finanzielle Vermögenswerte als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bemessen, wenn dadurch eine ansonsten auftretende Ansatz- oder Bewertungsinkongruenz verhindert oder erheblich verringert wird.

Der Konzern verfügt über Salden von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen und Einlagen, die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Ziel die Einnahme vertraglicher Cashflows ist. Die vertraglichen Cashflows dieser finanziellen Vermögenswerte stellen ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen dar, die die Berücksichtigung des Zeitwerts des Geldes und des Kreditrisikos widerspiegeln. Dementsprechend werden diese finanziellen Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Beurteilung, ob es sich bei den Cashflows ausschließlich um Zins- und Tilgungszahlungen handelt

Für die Beurteilung, ob es sich bei den Cashflows ausschließlich um Zins- und Tilgungszahlungen handelt, wird der zu tilgende Kapitalbetrag als der beizulegende Zeitwert des finanziellen Vermögenswertes beim erstmaligen Ansatz definiert. Die Zinszahlungen definieren sich als die Gegenleistung für den Zeitwert des Geldes, für das Kreditrisiko, das mit dem während eines bestimmten Zeitraums ausstehenden Kapital-

betrag verbunden ist, und für andere grundlegende Kreditrisiken und -kosten sowie eine Gewinnmarge.

Bei der Beurteilung, ob es sich bei den vertraglichen Cashflows ausschließlich um Zins- und Tilgungszahlungen handelt, berücksichtigt der Konzern die vertraglichen Bedingungen des Instruments. Dies beinhaltet die Beurteilung, ob der finanzielle Vermögenswert eine Vertragslaufzeit enthält, die den Zeitpunkt oder die Höhe der vertraglichen Cashflows so ändern könnte, dass er diese Bedingung nicht erfüllen würde. Bei dieser Beurteilung berücksichtigt der Konzern:

- Eventualereignisse, die den Zeitpunkt oder die Höhe der Cashflows verändern würden;
- Vertragsbedingungen, die zu einer Veränderung des angegebenen Zinssatzes führen können, einschließlich variabler Zinsen und
- Vertragsbedingungen, die den Anspruch des Konzerns auf Cashflows aus bestimmten Vermögenswerten (z. B. einem regresslosen finanziellen Vermögenswert) begrenzen.

Gewinne und Verluste aus Folgebewertungen

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Die Folgebewertung dieser Vermögenswerte erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Nettogewinne und -verluste, einschließlich Zinserträge beziehungsweise Dividendenerträge, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (mit Ausnahme bestimmter derivativer Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrumente dienen).

Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten

Die Folgebewertung dieser Vermögenswerte erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden um den Wertminderungsverlust verringert. Zinserträge, Währungsgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst. Jeder Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

(2) Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte – bis zum 1. Januar 2018 anwendbare Methode

Bei den nicht derivativen finanziellen Vermögenswerten des Konzerns handelt es sich um Forderungen. Der Konzern erfasst Forderungen bei erstmaligem Ansatz zum Datum, an dem sie entstanden sind. Alle sonstigen finanziellen Vermögenswerte werden bei erstmaligem Ansatz zum Handelstag erfasst, an dem der Konzern zur Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird.

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

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert und in der Bilanz als Nettowert ausgewiesen, wenn der Konzern einen Rechtsanspruch auf die Saldierung hat und beabsichtigt, den Ausgleich auf Nettobasis durchzuführen oder mit Verwertung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

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

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

(3) Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten

Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten umfassen Anleihen, Darlehen und Ausleihungen von Kreditinstituten und anderen Gläubigern, sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

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

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

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

Vertragsbedingungen gelten als substantiell verschieden, wenn der abgezinste Barwert der Cashflows unter den neuen Vertragsbedingungen (einschließlich etwaiger Gebühren, die netto unter Anrechnung erhaltener und unter Anwendung des ursprünglichen Effektivzinssatzes abgezinster Gebühren gezahlt wurden) mindestens 10 % von dem abgezinsten Barwert der verbleibenden Cashflows der ursprünglichen Finanzverbindlichkeit abweicht. Zusätzlich zum vorstehend genannten quantitativen Kriterium ermittelt der Konzern auch qualitative Faktoren, unter anderem ob Veränderungen der verschiedenen ökonomischen Parameter aus den ausgetauschten Schuldinstrumenten bestehen.

Die im Jahr 2018 angewandte Bilanzierungsmethode für derivative Finanzverbindlichkeiten entspricht der im Vorjahr verwendeten Methode.

(4) Aktienkapital – Stammaktien

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

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

(5) Derivative Finanzinstrumente, einschließlich Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

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

Cashflow-Hedges

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

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

Die Bilanzierung eines Sicherungsgeschäfts wird prospektiv eingestellt, wenn das Sicherungsinstrument nicht mehr den Kriterien einer Bilanzierung von Sicherungsgeschäften entspricht, ausläuft oder veräußert, beendet oder ausgeübt

oder die Bestimmung als Sicherungsgeschäft aufgehoben wird. Der zuvor im Konzerngesamtergebnis erfasste und im Eigenkapital als Hedging-Rücklage ausgewiesene kumulative Gewinn oder Verlust wird erst entnommen, wenn sich die geplante Transaktion auf den Gewinn oder den Verlust auswirkt. Wird die geplante Transaktion nicht mehr erwartet, so wird der in der Hedging-Rücklage kumulierte Betrag in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

Die in den vergleichbaren Angaben für 2017 und 2016 angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethode entspricht derjenigen für 2018. Bei Cashflow-Hedges, die vor 2016 beendet wurden, wurde die der Terminkomponente zugeordnete Änderung des beizulegenden Zeitwerts sofort erfolgswirksam erfasst.

Sonstige derivative Finanzinstrumente

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

(6) Hybride Finanzinstrumente (Wandelanleihe)

Verbindlichkeiten, die nach Wunsch des Inhabers in Aktien umgewandelt werden können, einschließlich der Option eines Barausgleichs zugunsten des Konzerns, werden als hybride Instrumente (zusammengesetzt) gehalten, die vollständig als finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen werden.

Für Bewertungszwecke wird das Instrument in zwei Komponenten aufgeteilt: eine Fremdkapitalkomponente ohne Umwandlungsmerkmal, die zu fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode bewertet wird, und eine Umwandlungsoption, die ein eingebettetes Derivat ist und zu jedem Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird.

Separierbare eingebettete derivative Finanzinstrumente, die keinen Sicherungszwecken im Sinne von Hedging dienen

Eingebettete derivative Finanzinstrumente werden vom Basisvertrag getrennt und separat bilanziert, sofern der Basisvertrag kein finanzieller Vermögenswert ist. Eingebettete derivative Finanzinstrumente werden vom Basisvertrag getrennt und separat bilanziert, sofern der Basisvertrag kein finanzieller Vermögenswert ist. Eingebettete derivative Finanzinstrumente werden vom Basisvertrag getrennt und separat bilanziert, sofern der Basisvertrag kein finanzieller Vermögenswert ist.

bettete derivative Finanzinstrumente werden vom Basisvertrag getrennt und gegebenenfalls separat bilanziert, wenn (a) die wirtschaftlichen Merkmale und Risiken des Basisvertrags und des eingebetteten derivativen Finanzinstruments nicht eng miteinander verbunden sind, (b) ein separates Instrument mit den gleichen Bedingungen wie das eingebettete derivative Finanzinstrument die Definition eines derivativen Finanzinstruments erfüllen würde und (c) das zusammengesetzte Instrument nicht zum beizulegenden Zeitwert bemessen und erfolgswirksam erfasst wird.

Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von separierbaren eingebetteten derivative Finanzinstrumenten werden erfolgswirksam als Finanzierungsertrag oder -aufwand erfasst.

F. Wertminderung

(1) Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte – ab dem 1. Januar 2018 anwendbare Methode

Finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern erfasst eine Rückstellung für erwartete Forderungsverluste in Bezug auf finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Der Konzern hat sich dazu entschieden, die Rückstellung für erwartete Forderungsverluste in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe der Forderungsverluste über die gesamte Laufzeit des Instruments zu bewerten.

Bei der Bestimmung, ob sich das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswertes seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat, und bei der Schätzung erwarteter Forderungsverluste berücksichtigt der Konzern angemessene und nachvollziehbare Informationen, die relevant und ohne übermäßigen Aufwand und Kosten verfügbar sind. Diese Informationen umfassen quantitative und qualitative Informationen sowie eine Analyse, die auf den Erfahrungen des Konzerns in der Vergangenheit und einer fundierten Bonitätsprüfung basiert. Außerdem werden auch zukunftsorientierte Informationen berücksichtigt.

Der Konzern geht davon aus, dass sich das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswertes seit dem erstmaligen Ansatz

deutlich erhöht hat, wenn vertragliche Zahlungen länger als 180 Tage überfällig sind.

Der Konzern geht davon aus, dass ein finanzieller Vermögenswert in Verzug ist, wenn:

- es unwahrscheinlich ist, dass der Kreditnehmer seine Kreditverpflichtungen gegenüber dem Konzern vollständig erfüllen wird oder
- die vertraglichen Zahlungen im Zusammenhang mit dem finanziellen Vermögenswert um mehr als 180 Tage überfällig sind.

Über die Lebensdauer erwartete Forderungsverluste sind erwartete Forderungsverluste, die sich aus allen denkbaren Verzugsereignissen über die erwartete Laufzeit des finanziellen Vermögenswertes ergeben. Der maximale Zeitraum, der bei der Beurteilung erwarteter Forderungsverluste berücksichtigt wird, ist der maximale Vertragszeitraum, über den der Konzern dem Kreditrisiko ausgesetzt ist.

Bewertung erwarteter Forderungsverluste

Bei den erwarteten Forderungsverlusten handelt es sich um eine wahrscheinlichkeitsgewichtete Schätzung der Forderungsverluste. Die Bewertung der Forderungsverluste erfolgt auf der Grundlage des Nominalwerts der dem Konzern vertraglich zustehenden Cashflows und der Cashflows, die der Konzern erwartet.

Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte

Zu jedem Bilanzstichtag beurteilt der Konzern, ob finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, wertgemindert sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist „wertgemindert“, wenn ein oder mehrere Ereignisse eingetreten sind, die einen negativen Einfluss auf die geschätzten zukünftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswertes haben.

Beleg dafür, dass ein finanzieller Vermögenswert wertgemindert ist, ist ein Vertragsbruch, wie etwa der Verzug oder überfällige Zahlungen.

Darstellung der Rückstellung für erwartete Forderungsverlust in der Bilanz

Rückstellungen für erwartete Forderungsverluste von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden vom Bruttobuchwert der finanziellen Vermögenswerte abgezogen.

Vollständige Abschreibung

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswertes wird vollständig abgeschrieben, wenn der Konzern keine berechtigten Erwartungen mehr hat, dass der finanzielle Vermögenswert im Ganzen oder in Teilen realisiert werden kann. Dies ist normalerweise der Fall, wenn der Konzern feststellt, dass der Schuldner nicht über Vermögenswerte oder Ertragsquellen verfügt, die ausreichende Cashflows zur Zahlung der abzuschreibenden Beträge generieren können. Vollständig abgeschriebene finanzielle Vermögenswerte können jedoch noch Gegenstand gerichtlicher Maßnahmen sein, die im Zusammenhang mit den Verfahren des Konzerns zum Eintreiben von Schulden stehen. Bei einer vollständigen Abschreibung erfolgt eine Ausbuchung.

(2) Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte – bis zum 1. Januar 2018 anwendbare Methode

Ein finanzieller Vermögenswert, der nicht erfolgswirksam zu seinem beizulegenden Zeitwert ausgewiesen wird, wird auf Wertminderung geprüft, falls es objektive Nachweise dafür gibt, dass nach der erstmaligen Erfassung des Vermögenswerts ein wertminderndes Ereignis stattgefunden hat und dass das wertmindernde Ereignis einen negativen Effekt auf den geschätzten zukünftigen Cashflow dieses Vermögenswerts hat, der zudem zuverlässig abgeschätzt werden kann.

Der Konzern prüft finanzielle Vermögenswerte sowohl einzeln als auch insgesamt auf Anzeichen einer Wertminderung. Einzelne wesentliche finanzielle Vermögenswerte werden auf Wertminderungen untersucht. Alle wesentlichen finanziellen Vermögenswerte, bei denen die Einzelprüfung keine Wertminderung ergeben hat, werden daraufhin insgesamt auf Wertminderungen untersucht, die eventuell stattgefunden haben, aber nicht identifiziert wurden. Ein finanzieller Vermögenswert wird als wertgemindert erachtet, wenn objektive Hinweise vorliegen, dass ein oder mehrere Ereignisse negative Auswirkungen auf die zukünftigen Cashflows dieses Vermögenswerts haben.

Wertminderungsverluste in Bezug auf einen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Vermögenswert werden aus

der Differenz zwischen dem Buchwert und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows, abgezinst zum ursprünglichen Effektivzinssatz des Vermögenswerts, ermittelt.

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

(3) Nicht-finanzielle Vermögenswerte

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

G. Rückstellungen

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

Der Konzern setzt nur dann Entschädigungen als Vermögenswert an, wenn es so gut wie sicher ist, dass die Entschädigung eingetriben wird, wenn der Konzern die Verpflichtung erfüllt. Der für die Entschädigung angesetzte Betrag überschreitet nicht den Betrag der Rückstellung. Rückstellungen werden anhand von diskontierten zukünftigen Cashflows bewertet.

H. Leistungen an Arbeitnehmer

Anteilsbasierte Vergütungstransaktionen

Der beizulegende Zeitwert der Arbeitnehmern gewährten anteilsbasierten Vergütungsprämien mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente zum Zeitpunkt ihrer Gewährung wird über den Erdienungszeitraum als Aufwand verbucht

und das Eigenkapital entsprechend erhöht. Der als Aufwand verbuchte Betrag wird angepasst, um die Anzahl der Prämien widerzuspiegeln, für die die entsprechenden Dienstbedingungen und marktunabhängigen Leistungsbedingungen wahrscheinlich erfüllt werden, und zwar in der Art und Weise, dass der letztendlich verbuchte Betrag auf der Anzahl der Prämien basiert, die die entsprechenden Dienstbedingungen und marktunabhängigen Leistungsbedingungen zum Ausübungszeitpunkt erfüllen.

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

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

I. Erfassung von Umsatzerlösen

Ab dem 1. Januar 2018 anwendbare Methode

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.

Identifizierung des Vertrages

Der Konzern bilanziert einen Vertrag mit einem Kunden nur, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

(a) Die Vertragsparteien haben dem Vertrag zugestimmt (schriftlich, mündlich oder nach anderen üblichen Geschäftspraktiken) und haben sich verpflichtet, die ihnen obliegenden Vertragspflichten zu erfüllen.

(b) Der Konzern kann die Rechte jeder Vertragspartei in Bezug auf die zu übertragenden Waren oder Dienstleistungen ermitteln.

(c) Der Konzern kann die Zahlungsbedingungen für die zu übertragenden Waren oder Dienstleistungen ermitteln.

(d) Der Vertrag hat eine kommerzielle Bedeutung (d. h. das Risiko, der Zeitpunkt und die Höhe der zukünftigen Cashflows des Unternehmens werden sich voraussichtlich als Folge des Vertrags ändern) und

(e) Es ist wahrscheinlich, dass die Gegenleistung, auf die der Konzern im Austausch für die an den Kunden übertragenen Waren oder Dienstleistungen Anspruch hat, vereinnahmt wird.

Für die Zwecke von Absatz (e) prüft der Konzern unter anderem den Prozentsatz der erhaltenen Anzahlungen und die Verteilung der vertraglichen Zahlungen, die bisherigen Erfahrungen mit dem Kunden sowie den Status und das Vorhandensein ausreichender Sicherheiten.

Wenn ein Vertrag mit einem Kunden nicht alle oben genannten Kriterien erfüllt, wird die vom Kunden erhaltene Gegenleistung als Verbindlichkeit erfasst, bis die Kriterien erfüllt sind oder wenn eines der folgenden Ereignisse eintritt: Der Konzern hat keine verbleibenden Verpflichtungen in Bezug auf die Übertragung von Waren oder Dienstleistungen an den Kunden, und jede vom Kunden versprochene Gegenleistung wurde erhalten und kann nicht zurückgegeben werden, oder der Vertrag wurde beendet und die vom Kunden erhaltene Gegenleistung kann nicht zurückgezahlt werden.

Bestimmung des Transaktionspreises

Beim Transaktionspreis handelt es sich um den Betrag der Gegenleistung, auf den der Konzern im Austausch für die dem Kunden versprochenen Waren oder Dienstleistungen voraussichtlich Anspruch hat, ausgenommen Beträge, die für Dritte erhoben werden. Der Konzern berücksichtigt bei der Bestimmung des Transaktionspreises die folgenden Effekte: das Vorhandensein einer signifikanten Finanzierungskomponente, Sachleistungen und an den Kunden zu leistende Gegenleistung.

Erfüllung von Leistungsverpflichtungen

Umsatzerlöse werden erfasst, wenn der Konzern einer Leistungsverpflichtung nachkommt, indem er die Kontrolle über die versprochenen Waren oder Dienstleistungen auf den Kunden überträgt.

Auftraggeber oder Mittler

Wenn eine andere Vertragspartei an der Lieferung von Waren oder Dienstleistungen an den Kunden beteiligt ist, prüft der Konzern, ob seine Zusage eine Leistungsverpflichtung darstellt, die darin besteht, die definierten Waren oder Dienstleistungen selbst zu erbringen, was bedeutet, dass der Konzern als Auftraggeber gilt und daher Umsatzerlöse in Höhe des Bruttobetrags der Gegenleistung realisiert, oder dafür zu sorgen, dass eine andere Partei die Waren oder Dienstleistungen bereitstellt, was bedeutet, dass der Konzern als Mittler fungiert und daher Umsatzerlöse in Höhe der Nettoprovision erfasst.

Der Konzern ist Auftraggeber, wenn er vor der Übergabe an den Kunden die Beherrschung über die versprochenen Waren oder Dienstleistungen hat. Hinweise, dass der Konzern vor der Übergabe an den Kunden die Beherrschung über die versprochenen Waren oder Dienstleistungen hat, sind unter anderem: Der Konzern ist der Hauptverpflichtete für die Erfüllung der vertraglichen Zusagen, der Konzern hat ein Vorratsrisiko, bevor die Waren oder Dienstleistungen an den Kunden übertragen werden, und der Konzern legt die Preise für die Waren oder Dienstleistungen nach eigenem Ermessen fest.

Bis zum 1. Januar 2018 anwendbare Methode

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

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

gehaltenen Immobilie besteht und die Höhe der Umsatzerlöse verlässlich geschätzt werden kann.

Sonstige Umsatzerlöse, einschließlich Verwaltungsdienstleistungsgebühr und Erträge aus dem Asset Management von Dritten, werden in der Berichtsperiode, in der die Dienstleistungen erbracht werden, und zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder ausstehenden Gegenleistung für die im normalen Geschäftsgang erbrachten Dienstleistungen bewertet.

J. Finanzerträge- und Aufwendungen

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

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

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

K. Besteuerung

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

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

Steuern umfassen außerdem Steuern, die sich auf Vorjahre beziehen, oder Steuern auf Dividenden.

Latente Steuern werden für die temporären Differenzen zwischen den Buchwerten von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zum Zwecke der Finanzberichterstattung und den Werten, die für Ertragsteuerzwecke verwendet werden, gebildet. Passive latente Steuern werden nicht angesetzt, wenn sich die steuerpflichtige temporäre Differenz aus Folgendem ergibt:

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

Die Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt die steuerlichen Konsequenzen, die daraus resultieren, in welcher Art und Weise der Konzern zum Ende der Berichtsperiode plant den Buchwert seiner Vermögenswerte zu realisieren oder seine Verbindlichkeiten zu begleichen. Für Anlageimmobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, gilt die widerlegbare Vermutung, dass der Buchwert der Anlageimmobilie durch Veräußerung realisiert wird. Latente Steuern werden zu den Steuersätzen ermittelt, die erwartungsgemäß für die Umkehr von temporären Differenzen gelten werden, und zwar auf der Grundlage von Steuergesetzen, die am Bilanzstichtag gelten oder in Kürze gelten werden.

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

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

L. Ergebnis je Aktie

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

M. Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht übernommen wurden

• IFRS 16 *Leasingverhältnisse*

IFRS 16 ersetzt IAS 17 Leasingverhältnisse und die dazugehörigen Interpretationen. Dieser Standard hebt die vorherige Verpflichtung des Leasingnehmers auf, Leasingverträge als Operating- oder Finanzierungs-Leasingverhältnis zu klassifizieren. Stattdessen sieht der neue Standard für Leasingnehmer ein einheitliches Modell für die Bilanzierung aller Leasingverträge vor, nach dem der Leasingnehmer ein Nutzungsrecht am Leasingobjekt und eine Leasingverbindlichkeit in seinem Abschluss zu erfassen hat. Allerdings enthält IFRS 16 trotzdem zwei Ausnahmen vom allgemeinen Modell, wonach ein Leasingnehmer die Anforderungen für den Ansatz eines Nutzungsrechts am Leasingobjekt und einer Verbindlichkeit in Bezug auf kurzfristige Leasingverträge mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr beziehungsweise Leasingverträge, bei denen der zugrundeliegende Vermögenswert einen niedrigen Wert hat, nicht zu erfüllen braucht.

IFRS 16 erlaubt dem Leasingnehmer zudem, die Definition des Begriffs „Lease“ gemäß einer der im Folgenden genannten zwei Alternativen einheitlich auf alle Leasingverhältnisse anzuwenden: zum einen über die retrospektive Anwendung für alle Leasingverträge, was eine Neubewertung, ob ein Leasingverhältnis besteht, für jeden einzelnen Vertrag bedeutet, oder über die Nutzung praktischer Möglichkeiten, die die Fortführung der Beurteilung, ob ein Leasingverhältnis besteht, auf der Grundlage der Leitlinien in IAS 17 *Leasingverhältnisse* und IFRIC 4 *Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis ist oder enthält* in Bezug auf vor dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung abgeschlossene Leasingverträge ermöglicht. Darüber hinaus legt der Standard neue und gegenüber den bisher geltenden Anforderungen erweiterte Offenlegungspflichten fest.

IFRS 16 ist für die Berichtsjahre ab dem 1. Januar 2019 anzuwenden.

Der Konzern plant, den Standard IFRS 16 ab dem 1. Januar 2019 mit einer Erfassung des kumulierten Effekts und einer entsprechenden Anpassung der Gewinnrücklagen zum 1. Januar 2019 anzuwenden.

IFRS 16 enthält verschiedene Alternativen in Bezug auf Übergangsvorschriften. Das Unternehmen kann so bei der erstmaligen Anwendung des Standards zwischen einer von zwei Alternativen wählen: der vollständigen retrospektiven Anwendung oder der Erfassung eines kumulativen Effekts, d. h. der Anwendung (einschließlich der eventuellen Nutzung praktischer Möglichkeiten) ab dem Inkrafttreten mit einer Anpassung der Gewinnrücklagen zu diesem Zeitpunkt.

Der Konzern hat die Auswirkungen der Anwendung des Standards auf den Abschluss geprüft, und ist zu dem Schluss gekommen, dass die Anwendung von IFRS 16 voraussichtlich zu einer Erhöhung der Bilanzsumme um 1.250 TEUR führen wird.

• IFRIC 23 *Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern*

IFRIC 23 gibt vor, wie die Ansatz- und Bewertungsvorschriften von IAS 12 bei Unsicherheiten in Bezug auf Ertragsteuern anzuwenden sind.

Der neue Standard ist auf Berichtsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen, anzuwenden. Die Interpretation bietet zwei Alternativen für die Anwendung der Übergangsvorschriften, so dass Unternehmen ab der ersten Berichtsperiode, in der sie die Interpretation erstmals angewendet haben, zwischen retrospektiver oder prospektiver Anwendung wählen können.

Der Konzern hat die Auswirkungen der Anwendung der Interpretation geprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass IFRIC 23 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss haben wird.

• IFRS 3 *Unternehmenszusammenschlüsse*

Die Änderungen stellen klar, ob der Erwerb eines Geschäftsbetriebs den Erwerb eines Geschäftsbetriebs oder eines Vermögenswerts darstellt. Die Änderungen führen zur Vereinfachung dieser Beurteilung eine optionale Konzentrationstest ein, nach der ein Erwerb als Erwerb eines Vermögenswertes gilt, wenn der Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte sich im Wesentlichen auf einen einzelnen identifizierbaren Vermögenswert oder eine Gruppe gleichartiger identifizierbarer Vermögenswerte konzentriert. Auch wurden die Mindestanforderungen an die Definition eines Geschäftsbetriebs klargestellt. Sie stellen beispielsweise klar, dass ein erworbener Satz von Aktivitäten substantiell sein muss und, um als Unternehmen betrachtet zu werden, mindestens eine Eingabe (Input) und einen substantiellen Prozess beinhalten muss, die gemeinsam erheblich zur Fähigkeit zur Schaffung von Ergebnissen (Outputs) beitragen. Die Änderungen verschärfen außerdem die Bezugnahme auf das Ergebniselement, das erforderlich ist, um die Definition des Geschäftsbetriebs zu erfüllen und nehmen erläuternde Beispiele auf, die bei der oben genannten Beurteilung helfen sollen.

Die Änderungen sind für Unternehmenszusammenschlüsse anzuwenden, bei denen der Erwerbszeitpunkt am oder nach dem Beginn der ersten jährlichen Berichtsperiode liegt, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnt, sowie auf Erwerbe von Vermögenswerten, die an oder nach dem Beginn dieser Periode stattfinden. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet.

Der Konzern hat die Auswirkungen der Anwendung der Änderungen auf den Abschluss noch nicht geprüft.

Ziffer 5 – Anlageimmobilien

A. Überleitung des Buchwerts

In TEUR	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
Stand zum 1. Jan.	3.271.298	2.278.935
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften (siehe Anhang Ziffer 3B)	229.077	411.539
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	87.150	169.895
Modernisierungsinvestitionen	51.562	31.021
Umgliederung von Anlageimmobilien in zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	-	(3.730)
Wertberichtigungen	404.936	383.638
Stand zum 31. Dez.	4.044.023	3.271.298

Zum 31. Dezember 2018 wies die Schlussbilanz der Anlageimmobilien 22.067 (2017: 20.421) Wohneinheiten mit einer vermietbaren Gesamtwohnfläche von 1.454.255 Quadratmetern (2017: 1.343.786 m²), 1.450 (2017: 1.309) Gewerbeeinheiten (Einzelhandel, Büros und andere Gewerbeflächen) mit einer vermietbaren Gesamtgewerbefläche von 171.199 Quadratmetern (2017: 149.748 m²) und 5.401 (2017: 5.464) Parkplätze und Lagerflächen, Flächen für Antennen usw. auf; diese befinden sich alle in Berlin.

Laut deutschem Recht sind Mietverträge für Wohnimmobilien unbefristet. Nur der Mieter hat das Recht, den Vertrag mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zu kündigen. Gemäß deutschem Recht darf der Eigentümer Mietverträge für Wohnimmobilien nur „aus wichtigem Grund“ kündigen, zum Beispiel wenn der Mieter mit den Mietzahlungen seit mehr als zwei Monaten im Verzug ist. Die Aufhebung/Kündigung von Verträgen muss schriftlich erfolgen. Die Verträge lauten auf Euro. Mieter müssen bei Abschluss eines Mietvertrags grundsätzlich eine Mietkaution in Höhe von drei Monatsmieten oder eine Bankbürgschaft über denselben Betrag hinterlegen und die Miete, Nebenkosten und Heizung für einen Monat im Voraus bezahlen. Das Recht zur Mieterhöhung unterliegt deutschem Recht und kann auch im Mietvertrag festgelegt werden (z.B. Staffelmiete). Die Mieten werden je nach der Beschaffenheit der Immobilie an den Marktmieten oder einem passenden Mietspiegel ausgerichtet.

Mieterhöhungen sind gesetzlich begrenzt (§ 558 BGB). Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter die Miete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel erhöhen, wenn:

- die Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist,
- die Miete in den letzten drei Jahren nicht um mehr als 20% erhöht wurde (Kappungsgrenze); die Kappungsgrenze verringert sich in angespannten Wohnungsmärkten wie Berlin auf 15%.

Darüber hinaus hat der Bundestag im Juni 2015 ein Gesetz verabschiedet, welches verhindern soll, dass Vermieter in Gegenden mit angespannten Wohnungsmärkten die Mieten bei Neuvermietungen um mehr als 10% über den ortsüblichen Durchschnitt (Mietspiegel) anheben. Die Mietpreisbremse gilt nicht für neu geschaffenen Wohnraum oder Immobilien, die umfassend modernisiert wurden. Die Regelung gilt nur für bestehende Gebäude, deren Mieten unter den angegebenen Schwellenwerten liegen. Gemäß Mietpreisbremse darf der Vermieter die gegenwärtig gezahlte Miete (unter bestehenden Mietverträgen) oder die neu vereinbarte Miete (bei neu abgeschlossenen Verträgen) nicht um mehr als 10% über die ortsübliche Miete anheben.

Einige der Wohnimmobilien des Konzerns verfügen im Erdgeschoss über Gewerbeeinheiten. Verlängerungen der Mietver-

träge können mit den jeweiligen Mietern verhandelt werden.

Zum 31. Dezember 2018 unterlagen ca. 8,3% der Wohneinheiten Mietbegrenzungen („Kostenmiete“).

B. Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

(1) Bemessungshierarchie

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien wurde durch den Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Grundsätzlich werden die Anlageimmobilien gemäß der innerhalb des Konzerns geltenden Zeitwertberechnungsmethoden jedes Jahr zum 30. Juni und 31. Dezember detailliert bewertet.

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wurde aufgrund der für die angewandte Bewertungsmethode vor-

wiegend verwendeten nicht beobachtbaren Inputfaktoren für alle Anlageimmobilien in Stufe 3 der Bemessungshierarchie eingeordnet.

(2) Bewertungstechniken und wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren

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

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

31. Dezember 2018	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960-1990)	Innenstadtring	Innenstadtring (1960-1990)	Summe
Zeitwert (in TEUR)	1.478.973	481.740	678.360	316.010	1.088.940	4.044.023
Wert/m ² (EUR)	3.011	2.650	2.435	2.494	1.970	2.479
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete (EUR/m ²)	7,23	6,98	7,10	7,24	5,93	6,70
CBRE-Marktmiete (EUR/m ²)	9,00	8,77	7,99	8,59	6,96	8,02
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²)	11,90	9,77	10,13	8,91	7,30	9,42
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	32,73	31,96	28,53	28,34	27,93	30,14
Multiplikator (CBRE-Marktmiete)	26,85	25,31	24,69	23,84	23,23	25,01
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	20,30	22,70	19,47	23,00	22,16	21,28
Abzinsungssatz (%)	4,61 %	4,73 %	4,77 %	4,93 %	4,97 %	4,77 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	2,65 %	2,79 %	2,91 %	2,96 %	3,02 %	2,84 %

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

(3) Sensitivitätsanalyse

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

31. Dezember 2018	Veränderung der Parameter	Wertänderung TEUR	Wertänderung %
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²)	+10 %	277.967	6,8 %
Leerstandsquote (%)	+1 %	(48.181)	(1,2 %)
Abzinsungs- und Kapitalisierungsszinssatz (%)	25 Bp	(341.351)	(8,3 %)

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

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

C. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2018	2017	2016
Mieterträge aus Anlageimmobilien	127.982	103.300	84.673
Direkte Betriebskosten aus Anlageimmobilien, die in der Berichtsperiode Mieterträge generiert haben	(20.736)	(15.551)	(11.790) ^(*)
Summe	107.246	87.749	72.883

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

Ziffer 6 – Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien

Der Konzern veräußerte während der Berichtsperiode 66 Eigentumswohnungen für insgesamt 20.265 TEUR (2017: 84 Einheiten für 19.671 TEUR).

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. Wir verweisen auf Anhang Ziffer 3B für weitere Informationen zu den in der Berichtsperiode neu erworbenen zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien.

Ziffer 7 – Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben

Zum 31. Dezember 2018 und 31. Dezember 2017 waren die kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben in Euro denominated und nicht verzinst.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2018 beinhaltet von Mietern erhaltene verpfändete Bankguthaben in Höhe von 23.250 TEUR (31. Dezember 2017: 21.503 TEUR), 1.501 TEUR, die als Sicherheiten für Kreditlinien verpfändet sind (31. Dezember 2017: 2.310 TEUR), und eingeschränkt verfügbare Erlöse in Höhe von 3.860 TEUR aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen (31. Dezember 2017: 539 TEUR).

Ziffer 8 – Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

A. Die Übersichtstabellen zeigen Forderungen aus der Vermietung von Wohn- und Gewerbeeinheiten abzüglich Wertberichtigungen für erwartete Forderungsverluste (siehe Anhang Ziffer 23A). Der Konzern bildet auf Basis von zukunftsgerichteten Schätzungen Rückstellungen. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

In TEUR	31. Dezember 2018		
	Bruttobuchwert	Rückstellung für Wertminderung	Wertgeminderter finanzielle Vermögenswert
Nicht überfällig	7.896	-	7.896
0–30 Tage überfällig	1.724	(187)	1.537
31–180 Tage überfällig	3.713	(680)	3.033
180 Tage bis 1 Jahr überfällig	2.211	(1.490)	721
Mehr als 1 Jahr überfällig	5.566	(5.440)	126
Summe	21.110	(7.797)	13.313

In TEUR	31. Dezember 2017		
	Brutto	Wertminderung	Summe
Nicht überfällig	5.138	-	5.138
0–30 Tage überfällig	1.206	(128)	1.078
31–180 Tage überfällig	3.718	(908)	2.810
180 Tage bis 1 Jahr überfällig	1.905	(1.211)	694
Mehr als 1 Jahr überfällig	4.672	(4.068)	604
Summe	16.639	(6.315)	10.324

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind nicht verzinst und haben grundsätzlich eine Zahlungsfrist von 30 Tagen. Es wurden keine wesentlichen Überleitungen zu IFRS 9 vorgenommen.

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

In TEUR	2018	2017
Stand zum 1. Jan.	(6.315)	(5.020)
Zugänge	(3.194)	(3.167)
Wertaufholungen	1.541	1.204
Abschreibung uneinbringlicher Forderungen	171	668
Stand zum 31. Dez.	(7.797)	(6.315)

Ziffer 9 - Sonstige Forderungen

In TEUR	31. Dezember	
	2018	2017
Anzahlungen an Lieferanten	1.244	745
Im Voraus bezahlte Aufwendungen	655	260
Umsatzsteuer	728	638
Muttergesellschaft (ADO Group) (siehe Anhang Ziffer 26)	280	-
Sonstige	392	3.588
Summe	3.299	5.231

Ziffer 10 - Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember 2018 und 31. Dezember 2017 beinhalten den Kassenbestand und in Euro denominateden Sichteinlagen, die keinerlei Einschränkungen unterliegen.

Ziffer 11 - Sonstige Finanzverbindlichkeiten

In Verbindung mit den Kaufverträgen über 94,0%–94,9% der Anteile an deutschen, niederländischen und luxemburgischen Immobilienholdings traf die Gesellschaft eine Vereinbarung mit der ADO Group über den Erwerb der verbleibenden 5,1%–6,0% der deutschen, niederländischen und luxemburgischen Immobilienholdings.

Im Zuge der Vereinbarung wurde beschlossen, dass die ADO Group nach Ablauf eines Zeitraums von zehn Jahren nach Abschluss der Transaktion das Recht hat, der Gesellschaft ihre Beteiligung für die folgende Gegenleistung zu verkaufen (je nachdem welcher Wert höher ist): (i) beizulegender Zeitwert der Anteile oder (ii) der von der ADO Group für den Erwerb der Beteiligung gezahlte Kaufpreis abzüglich der von den Holdinggesellschaften innerhalb des 10-Jahres-Zeitraums an die ADO Group ausgeschütteten Dividenden.

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

Die Gesellschaft hat die Verkaufsoption und die Ausgleichszahlung als finanzielle Verbindlichkeit erfasst, deren beizulegender Zeitwert zu jedem Bilanzstichtag ermittelt wird; die Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte werden hingegen im Eigenkapital erfasst. Die Konzernbilanz enthält in Bezug auf die Verkaufsoption und die Ausgleichszahlung die folgenden Salden:

In TEUR	31. Dezember	
	2018	2017
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Ausgleichszahlung	1.535	867
Langfristige Verbindlichkeiten		
Ausgleichszahlung	1.766	772
Verkaufsoption	38.726	26.466
Summe	42.027	28.105

Ziffer 12 - Eigenkapital

A. Aktienkapital und Emissionsagio

	Stammaktien in tausend Aktien	
	2018	2017
zum 1. Januar ausstehend	44.100	44.100
Aktienemission im Rahmen des LTI-Plans ⁽¹⁾	31	-
zum 31. Dezember ausstehend	44.131	44.100

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

(1) Am 14. Dezember 2018 gab die Gesellschaft im Rahmen des LTI-Plans (siehe Anhang Ziffer 20) 30.757 Aktien ohne Nennbetrag an Herrn Shlomo Zohar, den ehemaligen Zweiten Vorsitzenden des Verwaltungsrats der Gesellschaft, aus.

(2) Die Gesellschaft schüttete, basierend auf einem Beschluss der Jahreshauptversammlung 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.

B. Hedging-Rücklagen

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

C. Kapitalrücklage aus Transaktionen mit Mehrheitsaktionär

Die Kapitalrücklage aus Transaktionen mit Mehrheitsaktionär beinhaltet Differenzen zwischen dem beizulegenden Zeitwert und der in Transaktionen mit dem Mehrheitsaktionär erhaltenen/gezahlten Gegenleistung. Die Veränderung der Kapitalrücklage aus Transaktionen mit Mehrheitsaktionär basiert auf den Veränderungen der Verkaufsoption der ADO Group (siehe Anhang Ziffer 11).

toren. Die Wandelanleihen können in neue beziehungsweise bereits bestehende Stammaktien der Gesellschaft umgewandelt werden. Der erstmalige Wandlungspreis wurde auf 60,5690 EUR festgelegt, was einem Aufschlag von 27,5 % auf den Referenzkurs am Tag der Preisfestsetzung entspricht. Die Inhaber der Anleihen können ihr Wandlungsrecht vom 4. Januar 2019 bis zum (je nachdem, was früher ist) (i) 40. Werktag vor dem Fälligkeitsdatum oder (ii) im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung, bis zum 10. Werktag vor dem für die Rückzahlung festgelegten Datum ausüben. Der Kupon wurde auf 1,25 % p. a. (Effektivzins von 1,34 %) festgelegt und ist halbjährlich nachträglich zahlbar. Die Laufzeit der Anleihen endet am 23. November 2023.

Die Gesellschaft ist berechtigt, die Wandelanleihen zum Nennbetrag (zuzüglich aufgelaufener Zinsen) jederzeit (i) beginnend am oder nach dem 14. Dezember 2021 abzulösen, wenn der Preis pro Aktie 130 % des dann geltenden Wandlungspreises über einen bestimmten Zeitraum erreicht oder übersteigt oder (ii) wenn nur noch 15 % oder weniger des Gesamtnennbetrags der Anleihen ausstehen.

Im Rahmen des beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) erhielt die ADO Group eine Zuteilung, die ihren Anteil an der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Platzierung anteilig widerspiegelt. Den Reinerlös daraus verwendete die Gesellschaft zur Rückzahlung bestehender kurzfristiger Verbindlichkeiten, zur Verlängerung des Fälligkeitsprofils ihrer Verbindlichkeiten sowie zur Stärkung ihrer Liquiditätsposition.

Ziffer 13 – Unternehmens- und Wandelanleihen

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

B. Am 16. November 2018 platzierte die Gesellschaft unbesicherte vorrangige Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von insgesamt 165 Millionen EUR bei institutionellen Inves-

	In TEUR
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	165.000
Transaktionskosten	(1.297)
Reinerlös	163.703
Betrag, der erstmalig als Derivat klassifiziert wurde, zum beizulegenden Zeitwert	(9.743)
Transaktionskosten, die der derivativen Komponente zuzuordnen sind	76
Betrag, der erstmalig als Verbindlichkeit klassifiziert wurde, zu fortgeführten Anschaffungskosten	154.036

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

Zum 31. Dezember 2018 kommt die Gesellschaft allen Verpflichtungen aus den Covenants in vollem Umfang nach.

Ziffer 14 – Sonstige Darlehen und Ausleihungen

In TEUR	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017	
	Langfristig	Kurzfristig	Langfristig	Kurzfristig
Darlehen von Kreditinstituten	993.809	17.064	932.345	72.768
Darlehen von sonstigen Gläubigern	47.100	-	21.610	-
Summe	1.040.909	17.064	953.955	72.768

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

B. Sämtliche Darlehen von Kreditinstituten sind projektgebundene Darlehen, bei denen die entsprechenden Vermögenswerte (Anlageimmobilien und zu Handelszwecken gehaltene Immobilien) als alleinige Sicherheit dienen und höher bewertet sind als die entsprechenden Darlehen auf Basis der Vermögenswerte. Der Posten sonstige Verbindlichkeiten beinhaltet ein Darlehen der Harel Insurance Company Ltd. zur Finanzierung ihres Anteils an einer gemeinsamen Transaktion mit der Gesellschaft sowie unbesicherte Schuldscheindarlehen.

C. Die Zinssätze der variabel verzinslichen Darlehen werden quartalsweise angepasst. Zum 31. Dezember 2018 belief sich der durchschnittliche Effektivzins der sonstigen Darlehen und Ausleihungen unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix auf 1,8 % pro Jahr (zum 31. Dezember 2017: 1,9 %). Die durchschnittliche Laufzeit der Sonstigen Darlehen und Ausleihungen ist 4 Jahre (zum 31. Dezember 2017: 5 Jahre).

D. 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.

E. Zum 27. September 2018 zahlte der Konzern Bankdarlehen in Höhe von 51,9 Millionen EUR mit einem durchschnittlichen effektiven Jahreszinssatz von 3,16 % zurück.

F. Am 11. November 2018 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.

G. Am 10. Dezember 2018 erhielt der Konzern ein Bankdarlehen in Höhe von 90 Millionen EUR, das mit den bestehenden Sicherheiten aus dem Carlos-Portfolio besichert ist. Das neue Darlehen wird mit einem jährlichen Festzins von 1,12 %

verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 31. März 2022. Es ähnelt damit dem bereits bestehenden Bankdarlehen.

H. Zum 27. Dezember 2018 zahlte der Konzern Bankdarlehen in Höhe von 15 Millionen EUR mit einem durchschnittlichen effektiven Jahreszinssatz von 1,80 % zurück. In diesem Zusammenhang wurde ein Betrag in Höhe von 0,1 Millionen EUR als einmalige Refinanzierungskosten erfolgswirksam verbucht.

I. Zum Ende Dezember 2018 ist der Konzern seinen Verpflichtungen aus den bestehenden Darlehensverträgen gegenüber den finanzierenden Banken (einschließlich Covenants) in vollem Umfang nachgekommen.

J. Am 9. März 2018 unterzeichnete der Konzern eine Vereinbarung für eine revolvingende Kreditfazilität über 200 Millionen EUR mit einer Laufzeit von zwei Jahren und zwei Verlängerungsoptionen für jeweils ein Jahr. Die dazugehörigen im Voraus zu zahlenden Gebühren wurden unter dem Rechnungsabgrenzungsposten in der Bilanz erfasst und werden über vier Jahre abgeschrieben. Während der Berichtsperiode hat der Konzern einen Betrag in Höhe von 10 Millionen EUR der revolvingenden Kreditfazilität in Anspruch genommen. Zum 31. Dezember 2018 wurde dieser Betrag vollständig zurückgezahlt.

K. 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 31. Dezember 2018 waren alle Commercial Papers vollständig zurückgezahlt.

L. 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 %–2,25 % unterliegt. Zum 31. Dezember 2018 wurde die bilaterale Kreditfazilität aufgelöst.

M. 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 Beob-

achtung. Am 8. November 2018 verkündete Moody's, dass die jüngsten Finanzierungsaktivitäten der Gesellschaft die Wahrscheinlichkeit mehrstufiger Bonitätsherabstufungen erheblich reduzieren.

Ziffer 15 – Sonstige Verbindlichkeiten

In TEUR	31. Dezember	
	2018	2017
Angefallene Aufwendungen	3.061	2.799
Angefallene Zinsverbindlichkeiten	3.172	3.488
Mieterkautionen	23.260	21.513
Muttergesellschaft (ADO Group) (siehe Anhang Ziffer 26)	5	42
Erhaltene Anzahlungen	2.503	1.896
Körperschaftsteuer	3.416	2.197
Umsatzsteuer	1.068	2.171
Sonstige	1.306	1.370
Summe	37.790	35.476

Ziffer 16 – Steuern

A. Die maßgeblichen Steuergesetze, denen die Konzerngesellschaften in ihren jeweiligen Sitzländern unterliegen

(1) Deutschland

- Der Körperschaftsteuersatz beträgt für im Inland und im Ausland ansässige Unternehmen einheitlich 15 %. Außerdem wird ein Solidaritätszuschlag erhoben, der zu einem effektiven Steuersatz von 15,825 % führt, der gleichermaßen für alle Gesellschaften gilt, die in Deutschland Vermögen haben, unabhängig davon, wo sie ansässig sind. Auf die Erträge der Gesellschaften wird ebenfalls Gewerbesteuer in der jeweiligen Höhe erhoben (die Höhe der Gewerbesteuer ist abhängig da-

von, wo die Gesellschaft angesiedelt ist), mit Ausnahme von Nichtansässigen ohne Betriebsstätte in Deutschland oder wenn der Geschäftszweck der Gesellschaft auf das Halten und Vermieten von Immobilienvermögen beschränkt ist (Immobilienholdings). Von anderen Gesellschaften erhaltene Dividenden sind zu 95 % steuerfrei, sofern der an der anderen Gesellschaft gehaltene Anteil sich zu Beginn des Kalenderjahres auf mindestens 10 % beläuft oder unterjährig um 10 % erhöht wurde.

- Auf Mietzahlungen an nicht ansässige Gesellschaften, die deutsche Vermögenswerte halten, werden keine Steuern einbehalten.
- Für Kapitalerträge aus dem Verkauf deutscher Vermögenswerte unterliegen im Inland wie im Ausland ansässige Gesellschaften ebenfalls der Körperschaftsteuer zum Einheitssatz. Auch fällt Gewerbesteuer in Höhe des entsprechenden Steuersatzes an; dies gilt nicht für Gesellschaften, die in Deutschland keine Betriebsstätte unterhalten, und Immobilienholdings, sofern der Verkauf der Objekte im Rahmen der Geschäftstätigkeiten vorgenommen wird (hier kommen gesonderte strenge Bestimmungen zur Anwendung). Kapitalerträge, die eine Gesellschaft aus dem Verkauf von Anteilen an einer Immobilienholding erzielt, sind zu 95 % steuerbefreit.
- Deutsche Immobilien, die zu Beginn des Kalenderjahres gehalten werden, unterliegen (abhängig vom Standort; 2,8 % in Berlin) einer jährlichen Grundsteuer zwischen 0,2 % und 3,4 % auf den gesondert festgestellten Wert der Immobilie (abhängig vom Mietwert und dem Alter der Immobilie). Die solchermaßen gezahlten Steuern werden in Bezug auf Ertragsteuern wie Gewerbe- und Körperschaftsteuer als abzugsfähiger Aufwand behandelt.
- Die Übertragung von deutschen Immobilien und Aktientransaktionen, die mehr als 95 % der Anteile einer Immobiliengesellschaft betreffen, unterliegen der Grunderwerbssteuer; diese ist vom Käufer (bei Übertragung der Immobilie) auf den Kaufpreis oder einen wie oben erwähnten gesondert festgestellten Wert (bei Übertragung der Anteile) zu entrichten. Der Steuersatz liegt, je nach Gemeinde, in der sich die Immobilie befindet, zwischen 3,5 % und 6,5 %. In Berlin beläuft sich der Steuersatz auf 6 %.
- Beschränkung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen bei gleichzeitiger Aufhebung der bestehenden Regelungen zur Unterkapitalisierung. Die Zinsschranke erlaubt den Abzug von Nettozinsaufwendungen oberhalb der Summe von 3 Millionen EUR pro

Jahr nur, soweit die gesamten Nettozinsaufwendungen 30 % des EBITDA nicht überschreiten, es sei denn, die gesamten Nettozinsaufwendungen liegen unter 3 Millionen EUR pro Jahr oder erfüllen andere Ausnahmekriterien. Nicht abzugsfähige Nettozinsaufwendungen dürfen vorgetragen werden.

- Kumulierte Steuerverluste dürfen ohne zeitliche Befristung vorgetragen werden und können von zukünftigen Gewinnen und Kapitalerträgen abgezogen werden, sofern sie eine Summe von 1 Millionen EUR nicht überschreiten. Verlustvorträge, die eine Summe von 1 Millionen EUR überschreiten, dürfen nur zu 60 % von Gewinnen/Kapitalerträgen abgezogen werden, die eine Summe von 1 Millionen EUR überschreiten (Mindestbesteuerung). Die Anteile, die aufgrund der Mindestbesteuerung nicht abgezogen werden dürfen, können wiederum vorgetragen werden, wobei sie auch in den folgenden Jahren der Mindestbesteuerung unterliegen.

Der für die Berechnung der aktiven und passiven latenten Steuern verwendete Körperschaftsteuersatz beträgt zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2017 15,825 % für die Immobilienholdings, die ausschließlich Immobilienvermögen halten, und 30,18 % für die Verwaltungsgesellschaften, die die Immobilien in Berlin betreiben, da diese Verwaltungsgesellschaften einer Körperschaftsteuer von 15,825 % und einer Gewerbesteuer zum jeweiligen Satz unterliegen.

Im Jahr 2018 leiteten die Finanzbehörden eine Konzernsteuerprüfung für die Geschäftsjahre 2013 bis 2016 ein. Aktuell werden 32 Gesellschaften mit einbezogen, die den gesamten Konzern repräsentieren. Die Behörden behalten sich das Recht vor, diesen Kreis zu erweitern. Bisher sind noch keine Prüfungsfeststellungen gemacht worden.

(2) Luxemburg

- Die Gesellschaft unterliegt in Luxemburg der Körperschaftsteuer. Der insgesamt maximal anwendbare Satz (einschließlich Körperschaftsteuer, kommunaler Gewerbesteuer und Beiträgen zum Beschäftigungsfonds) beträgt für das 2018 endende Steuerjahr für eine Gesellschaft mit Sitz in der Stadt Luxemburg 26,01 %.
- Die Gesellschaft unterliegt in vollem Umfang der jährlichen Vermögenssteuer in Höhe von 0,5 % des Nettovermögenswerts der Gesellschaft. Bestimmte

Vermögenswerte können bei der Berechnung des Nettovermögenswerts für die Vermögenssteuerlast unberücksichtigt bleiben, sofern die Bestimmungen in § 60 des Bewertungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 in seiner jeweiligen Fassung erfüllt sind.

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

(3) Irland

- Steuerlich in Irland ansässige Gesellschaften unterliegen (vorbehaltlich der entsprechenden Ausnahmen) mit ihrem weltweiten Einkommen in Irland der Körperschaftsteuer in Höhe von 12,5 % oder 25 %, je nach

Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Auch die von einer irischen Gesellschaft erfassten Kapitalerträge unterliegen (vorbehaltlich der entsprechenden Ausnahmen) der Körperschaftsteuer. Solche Kapitalerträge werden für Körperschaftsteuerzwecke erneut hochgerechnet, um sicherzustellen, dass sie dem Kapitalertragsteuersatz von 33 % unterliegen.

- Dividenden, die eine in Irland ansässige Gesellschaft von einer anderen in Irland ansässigen Gesellschaft erhält, sind von der Körperschaftsteuer befreit. Dividenden, die eine in Irland ansässige Gesellschaft von einer ausländischen Gesellschaft erhält, unterliegen der Körperschaftsteuer, aber grundsätzlich können im Ausland gezahlte Steuern als Gutschrift auf die zugrunde liegenden Körperschaft- und Abzugssteuern geltend gemacht werden.

- In Irland unterliegen die aus Irland stammenden Zinsen und Patentlizenzentnahmen nicht ansässiger Gesellschaften grundsätzlich Abzugssteuern in Höhe von 20 %. Es gibt jedoch eine Reihe von inländischen Befreiungen von dieser Abzugssteuer. Außerdem können gegebenenfalls Befreiungen oder Erleichterungen im Rahmen eines Abkommens oder gemäß EU-Richtlinien geltend gemacht werden.

B. Ertragsteuern

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.

In TEUR	2018	2017	2016
Laufendes Jahr	(3.562)	(2.026)	(1.288)
Anpassungen für Vorjahre	(1.894)	(179)	(195)
Latenter Steueraufwand	(64.906)	(65.830)	(68.223)
Summe	(70.362)	(68.035)	(69.706)

C. Überleitung vom gesetzlichen zum effektiven Steuersatz

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.

In TEUR	2018	2017	2016
Gesetzlicher Ertragsteuersatz	26,01 %	27,08 %	29,22 %
Ergebnis vor Steuern	467.826	435.547	480.474
Steuern gemäß inländischem Steuersatz der Gesellschaft	121.682	117.946	140.395
Nicht abzugsfähiger Aufwand	142	152	155
Nutzung von Steuerverlusten aus Vorjahren, für die keine latenten Steuern erfasst wurden	(7.598)	(1.413)	(3.874)
Auswirkung von Steuersätzen in anderen Gerichtsbarkeiten	(49.457)	(49.033)	(65.235)
Für Steuerverluste nicht erfasste aktive latente Steuern und andere Periodenabweichungen	14.227	7.296	2.765
Effekt aus konzerninternen Transaktionen	(10.528)	(7.092)	(4.686)
Anpassungen für Vorjahre	1.894	179	195
Sonstige Unterschiede (netto)	-	-	(9)
Ertragsteueraufwand	70.362	68.035	69.706

D. Erfasste aktive und passive latente Steuern

Die erfassten latenten Steuern beziehen sich auf folgende Positionen:

31. Dezember

In TEUR	2018	2017
Aktiva		
Derivative Finanzinstrumente	185	216
Wandelanleihen	732	-
Steuerliche Verlustvorträge	12.057	13.377
	12.974	13.593
Verbindlichkeiten		
Anlageimmobilien	(259.503)	(194.286)
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	(1.853)	(2.750)
	(261.356)	(197.036)
Nettosteuerverbindlichkeiten	(248.382)	(183.443)

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

In TEUR	Anlageim- mobilien	Zu Handelszwe- cken gehaltene Immobilien	Derivative Finanzin- strumente	Wandel- anleihen	Steuer- verluste	Summe
Stand zum 1. Jan. 2017	(125.273)	(1.311)	156	-	8.755	(117.673)
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	(69.013)	(1.439)	-	-	4.622	(65.830)
Im Eigenkapital oder im Konzerngesamtergebnis erfasste Veränderungen	-	-	60	-	-	60
Stand zum 31. Dez. 2017	(194.286)	(2.750)	216	-	13.377	(183.443)
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	(65.217)	897	2	732	(1.320)	(64.906)
Im Eigenkapital oder im Konzerngesamtergebnis erfasste Veränderungen	-	-	(33)	-	-	(33)
Stand zum 31. Dez. 2018	(259.503)	(1.853)	185	732	12.057	(248.382)

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

Die steuerlichen Verlustvorträge beliefen sich zum 31. Dezember 2018 auf 70.277 TEUR (2017: 84.793 TEUR). Steuerverluste können zeitlich unbegrenzt vorgetragen werden.

Aktive latente Steuern werden für steuerliche Verlustvorträge erfasst, soweit die Erzielung der entsprechenden Steuervorteile durch zukünftige steuerbare Gewinne wahrscheinlich ist. Der Konzern hat aktive latente Steuern in Höhe von 6.065 TEUR zum 31. Dezember 2018 (2017: 3.158 TEUR) im Zu-

sammenhang mit Verlustvorträgen in Höhe von 38.324 TEUR zum 31. Dezember 2018 (2017: 19.955 TEUR), die mit zukünftigen steuerbaren Erträgen verrechenbar sind, nicht angesetzt, was auf Erwartungen bezüglich der tatsächlichen Verrechenbarkeit zurückzuführen ist.

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

Ziffer 17 - Umsatzerlöse

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.

In TEUR	2018	2017	2016
Nettomietserträge	127.982	103.300	84.673
Verkauf von Eigentumswohnungen	20.265	19.671	19.965
Erträge aus Gebäudediensten	6.606	5.881	5.137
Summe	154.853	128.852	109.775

Ziffer 18 - Betriebskosten

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.

In TEUR	2018	2017	2016
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen ^(*)	10.320	7.995	6.873
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	1.843	1.409	271
Verkauf von Eigentumswohnungen – Kosten	15.817	15.760	16.726
Immobilienbetrieb und -instandhaltung	14.016	11.010	8.726 ^(**)
Summe	41.996	36.174	32.596

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

(**) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsinformationen – Siehe Anhang Ziffer 26 in Bezug auf die Grundlagen der Erstellung.

Ziffer 19 - Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.

In TEUR	2018	2017	2016
Löhne, Gehälter und Nebenkosten (A)	3.671	2.605	2.472
Anteilsbasierte Vergütung	376	387	682
Vergütung des Verwaltungsrats (B)	887	714	661
Miete	1.056	1.015	1.027 ^(*)
Beratungsdienstleistungen	6.952	3.417	3.081
Reisekosten	331	188	312
Kosten für Büro, Kommunikation und IT	1.459	1.284	996
Werbung und Vermarktung	601	438	404
Wertminderungsverluste in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.646	1.900	1.799
Abschreibungen	450	452	356
Dienstleistungen der Muttergesellschaft (siehe Anhang Ziffer 26)	46	64	75
Sonstige	976	298	1.380
Summe	18.451	12.762	13.245

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsinformationen – Siehe Anhang Ziffer 26 in Bezug auf die Grundlagen der Erstellung.

A. Zum 31. Dezember 2018 beschäftigt der Konzern 354 Vollzeitkräfte (2017: 295; 2016: 247). Im Jahresdurchschnitt waren 327 Mitarbeiter beschäftigt (2017: 271; 2016: 237).

B. Am 14. November 2018 reichte Herr Shlomo Zohar, ein Mitglied und ehemaliger Zweiter Vorsitzender des Verwaltungsrats, bei der Gesellschaft seine Kündigung zum 15. Dezember 2018 ein. Am 29. November 2018 unterzeichneten die Gesellschaft und Herr Zohar einen Aufhebungsvertrag. Gemäß des Vertrages stand Herrn Zohar bei seinem Rücktritt ein Betrag in Höhe von 420 TEUR, zahlbar in bar, zu (141 TEUR für den Zeitraum 1. Januar 2018 bis 15. Dezember 2018 und der Rest als Abfindung). Die Gesellschaft hat den vollen Betrag als Aufwand in den allgemeinen Verwaltungsaufwendungen erfasst. Zum 31. Dezember 2018 hat die Gesellschaft Herrn Zohar den vollen Abfindungsbetrag in bar ausgezahlt. Am 14. Dezember 2018 gab die Gesellschaft auf der Grundlage des LTI-Plans unentgeltlich 30.757 Aktien an Herrn Zohar aus.

Ziffer 20 - Anteilsbasierte Vergütung

Im Rahmen des LTI-Systems (Long Term Incentive Plan) kann das Management der Gesellschaft unter der Annahme der maximalen LTI-Zielerreichung geteilt durch den durchschnittlichen Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft zusammen jedes Jahr Aktien mit einem maximalen Gesamtvolumen von 771.000 EUR erhalten. Der LTI ist von der Erreichung bestimmter individueller Ziele und der relativen Gewichtung der einzelnen LTI-Ziele in Bezug auf die weiteren geltenden Ziele über den Zeitraum des Dienstvertrages ab Beginn eines jeden Geschäftsjahres („LTI-Periode“) abhängig. Die LTI-Ziele setzen sich zusammen aus (i) der Entwicklung des Nettovermögenswerts (NAV) je Aktie basierend auf dem vom Verwaltungsrat gesetzten Ziel (Gewichtung 50 %) und (ii) der Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft im Verhältnis zum EPRA GERMANY-Index (Gewichtung 50 %), jeweils gemessen über die LTI-Periode. Der beizulegende Zeitwert wurde zum Gewährungsdatum des ersten Jahres anhand der Monte-Carlo-Simulation unter Berücksichtigung folgende Annahmen bemessen: (i) das NAV-Ziel wurde auf 100 % geschätzt und (ii) das erwartete EPRA-Ziel wurde auf ca. 108 % geschätzt. In der Berichtsperiode verbuchte die Gesellschaft einen Gesamtaufwand in Höhe von 546 TEUR gegen Gewinnrücklagen. (2017: 554 TEUR).

Ziffer 21 - Finanzergebnis

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.			
In TEUR	2018	2017	2016
Zinseinnahmen auf Bankguthaben	143	3	29
Veränderung der Zeitwerte sonstiger finanzieller Vermögenswerte	1.256	1.599	1.943
Summe Finanzerträge	1.399	1.602	1.972
Zinsen für Anleihen	(6.927)	(2.824)	-
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Komponente der Wandelanleihe	(3.896)	-	-
Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen	(19.214)	(18.279)	(18.526)
Einmalige Refinanzierungsaufwendungen	(613)	(6.741)	(9.465)
Sonstige Finanzaufwendungen	(2.265)	(1.765)	(1.709)
Summe Finanzaufwendungen	(32.915)	(29.609)	(29.700)
Finanzergebnis	(31.516)	(28.007)	(27.728)

Ziffer 22 - Ergebnis je Aktie

A. Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie

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

(1) Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis (unverwässert)

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.			
In TEUR	2018	2017	2016
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnender Gewinn	386.964	355.970	395.150

(2) Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien (unverwässert)

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.			
In tausend Aktien	2018	2017	2016
Stand zum 1. Jan.	44.100	44.100	35.000
Effekt aus der Ausgabe von Stammaktien	1	-	4.083
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien	44.101	44.100	39.083

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.			
In EUR	2018	2017	2016
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie^(*)	8,77	8,07	10,11

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

Ziffer 23 - Finanzinstrumente

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

- A.** Kreditrisiko
- B.** Marktrisiko
- C.** Liquiditätsrisiko

A. Kreditrisiko:

Der Konzern unterliegt einem Ausfallrisiko, falls die jeweilige Gegenpartei nicht in der Lage sein sollte, ihren Teil des Ver-

trags zu erfüllen. Um dieses Risiko zu minimieren, werden Finanztransaktionen nur mit kreditwürdigen Dritten durchgeführt. Das maximale Kreditrisiko beläuft sich auf den in der Bilanz erfassten Buchwert der finanziellen Vermögenswerte.

Das Kreditrisiko des Konzerns ist im Wesentlichen abhängig von individuellen Merkmale der einzelnen Kunden. Die Umsatzerlöse der Gesellschaft werden vor allem durch Mieterträge von mehr als 20.000 Mietern getragen. Dementsprechend ist der Konzern keinem Konzentrationsrisiko ausgesetzt.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Gesellschaft hält Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-

äquivalente bei Banken und Kreditinstituten. Die Gesellschaft geht davon aus, dass ihre Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente aufgrund der Bonität der Gegenparteien ein geringes Kreditrisiko aufweisen.

Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte stellt das maximale Kreditrisiko dar, ungeachtet des Buchwerts von Sicherheiten oder anderer Bonitätsverbesserungen.

Das maximale Kreditrisiko für Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

In TEUR	31. Dezember	
	2018	2017
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente bei Banken und Kreditinstituten:		
Bewertet mit A+	1.643	80.466
Bewertet mit AA-	3.646	119
Bewertet mit A-	21.097	20.494
Bewertet mit BBB-	916	9.145
Sonstiges	664	11.306
	27.966	121.530

Bewertung der erwarteten Forderungsverluste für einzelne Kunden

Der Konzern verwendet eine Rückstellungsmatrix, die unter anderem auf einer Alterung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen basiert, um die erwarteten Forderungsverluste einzelner Kunden zu messen, die eine sehr große Anzahl geringerer Salden umfassen.

B. Marktrisiko:

In Bezug auf variabel verzinsliche Schulden und beim Abschluss von neuen Darlehen und Folgedarlehen unterliegt der Konzern einem Zinsänderungsrisiko. Bei variabel verzinslichen Darlehen unterliegt der Konzern dem Risiko schwankender künftiger Cashflows aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze, welche die Gewinn- und

Verlustrechnung des Konzerns sowie die Finanzposition negativ beeinflussen könnten. Veränderungen der Zinssätze können sich auf den Zinsaufwand aus verzinslichen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten auswirken.

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

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

In TEUR	31. Dezember	
	2018	2017
Festverzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	56.577	145.882
Finanzverbindlichkeiten	1.622.768	1.409.761
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzverbindlichkeiten	76.895	83.460

Basierend auf der Bewertung zum 31. Dezember 2018 führte der Konzern eine Sensitivitätsanalyse durch, um die Auswirkungen auf Gewinn und Verlust bei einer Parallelbewegung der Zinssatzstruktur zu bestimmen:

	Zinsänderung Basispunkte	Auswirkung auf Ergebnis vor Steuern TEUR
31. Dezember 2018		
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente	+50	(12)

31. Dezember 2017		
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente	+50	(14)

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

C. Liquiditätsrisiko:

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

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

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

In TEUR	31. Dezember 2018					
	Buchwert	Vertraglicher Cashflow	2019	2020	2021	Fällig nach Ablauf von 5 Jahren
Unternehmensanleihen	396.899	436.000	6.000	6.000	6.000	418.000
Wandelanleihen	154.252	175.314	2.063	2.063	2.063	169.125
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	1.057.973	1.133.308	34.875	82.321	141.306	874.806
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	42.027	42.027	1.535	768	561	39.163
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.497	18.497	18.497	-	-	-
Mieterkautionen	23.260	23.260	23.260	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	6.755	6.755	6.755	-	-	-
Derivative Finanzinstrumente ^(*)	2.776	2.969	92	220	378	2.279
Summe	1.702.439	1.838.130	93.077	91.372	150.308	1.503.373

(*) Nur Cashflow-Hedges. Ohne die derivative Komponente der Wandelanleihe.

31. Dezember 2017

In TEUR	Buchwert	Vertrag- licher Cashflow	31. Dezember 2017			Fällig nach Ablauf von 5 Jahren
			2018	2019	2020	
Anleihen	396.396	442.000	6.000	6.000	6.000	424.000
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	1.026.723	1.114.407	90.854	46.484	79.020	898.049
Sonstige Finanzverbind- lichkeiten	28.105	28.105	867	328	325	26.585
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.642	13.642	13.642	-	-	-
Mieterkautionen	21.513	21.513	21.513	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	6.842	6.842	6.842	-	-	-
Derivative Finanzinstrumente	2.985	3.242	264	135	230	2.613
Summe	1.496.206	1.629.751	139.982	52.947	85.575	1.351.247

D. Zeitwert:

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

Die Buchwerte bestimmter finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, einschließlich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen

und Leistungen und sonstige Forderungen, eingeschränkt verfügbare und sonstige Bankguthaben sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten, entsprechen aufgrund ihrer Kurzfristigkeit genau oder annähernd ihrem beizulegenden Zeitwert. Die beizulegenden Zeitwerte der sonstigen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und die in der Bilanz veröffentlichten Buchwerte stellen sich wie folgt dar:

31. Dezember 2018

In TEUR	31. Dezember 2018			
	Buchwert	Stufe 1	Zeitwert Stufe 2	Stufe 3
Verbindlichkeiten:				
Unternehmensanleihen	396.899	375.992	-	-
Wandelanleihen	154.252	-	156.387	-
Variabel verzinsliche Darlehen und Ausleihungen ^(*)	76.895	-	-	79.207
Fest verzinsliche Darlehen und Ausleihungen ^(*)	981.078	-	-	1.002.513
Summe	1.609.124	375.992	156.387	1.081.720

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

31. Dezember 2017

In TEUR	Buchwert	Zeitwert		
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Verbindlichkeiten:				
Unternehmensanleihen	396.396	404.056	-	-
Variabel verzinsliche sonstige Darlehen und Ausleihungen ^(*)	83.460	-	-	85.751
Fest verzinsliche sonstige Darlehen und Ausleihungen ^(*)	943.263	-	-	944.092
Summe	1.423.119	404.056	-	1.029.843

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

Der beizulegende Zeitwert von Verbindlichkeiten wird geschätzt, indem zukünftige Cashflows zum Marktzins am Datum der Bemessung abgezinst werden.

Für die Fremdkapitalkomponente der Wandelanleihe wird der Marktzinssatz unter Bezugnahme auf Angebots- und Nachfragepreise am Markt ermittelt.

Die für die Bemessung der beizulegenden Zeitwerte der sonstigen Darlehen und Ausleihungen verwendeten Marktzinssätze sind der Euribor +1,2 % für variabel ver-

zinsliche Bankdarlehen (2017: Euribor +1,2 %) sowie ein Abzinsungssatz von 1,12 % für fest verzinsliche Bankdarlehen (2017: 1,73 %).

(2) Bemessungshierarchie der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente

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

In TEUR	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017	
	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (a)	-	6.615	-	5.359
Derivative Finanzverbindlichkeiten (b)	16.339	-	2.985	-
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (c)	-	42.027	-	28.105

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

(b) Der beizulegende Zeitwert von Zinsswaps, 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.

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Komponente der

Wandelanleihe wird durch einen externen Gutachter ermittelt, der diesen unter Bezugnahme auf die Marktbedingungen ähnlicher Wandelanleihen berechnet.

(c) Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten beziehen sich auf eine der ADO Group gewährte Verkaufsoption und eine jährliche Ausgleichszahlung (siehe Anhang Ziffer 11), die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurde. Der beizulegende Zeitwert wird auf Basis der erwarteten Zahlungsbeiträge ermittelt, und die Verbindlichkeiten werden mithilfe des Marktzins am Bilanzstichtag zum Barwert abgezinst.

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitungsrechnung vom Anfangsbestand zum Endbestand der Level 3-Finanzinstrumente (Fair-Value-Stufe 3 in der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13):

In TEUR	2018	
	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Sonstige Finanzverbindlichkeiten
Stand zum 1. Jan. 2018	5.359	28.105
Wertberichtigungen	1.256	5.938
Zukäufe	-	8.522
Dividendenausschüttung	-	(537)
Stand zum 31. Dez. 2018	6.615	42.027

In TEUR	2017	
	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Sonstige Finanzverbindlichkeiten
Stand zum 1. Jan. 2017	3.760	15.137
Wertberichtigungen	1.599	4.520
Zukäufe	-	8.488
Dividendenausschüttung	-	-
Stand zum 31. Dez. 2017	5.359	28.108

E. Kapitalmanagement:

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

Die wichtigste Kennzahl für das Kapitalmanagement ist die Beleihungsquote (Loan-to-Value, LTV); hierbei handelt es sich um das Verhältnis zwischen Nettofinanzverbindlichkeiten und dem Wert der Anlageimmobilien und der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien. Die Gesellschaft strebt eine langfristige Beleihungsquote von höchstens 40 % an.

In TEUR	31. Dezember	
	2018	2017
Unternehmensanleihen	396.899	396.396
Wandelanleihen	154.252	-
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	1.057.973	1.026.723
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	42.027	28.105
Zahlungsmittel und sonstige Geldeinlagen	(27.966)	(121.530)
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.623.185	1.329.694
Anlageimmobilien und Anzahlungen für Anlageimmobilien	4.050.323	3.305.723
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	35.028	42.961
Bilanzsumme	4.085.351	3.348.684
Beleihungsquote	39,7 %	39,7 %

F. Entwicklung der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit

In TEUR	Unternehmensanleihen	Wandelanleihen	Sonstige Darlehen und Ausleihungen	Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Gesamt
Stand zum 1. Jan. 2018	396.396	-	1.026.723	28.105	1.451.224
Veränderungen aus Finanzierungs-Cashflows					
Erhalt von Darlehen und Ausleihungen	-	165.000	121.637	-	286.637
Rückzahlung von Darlehen und Ausleihungen	-	-	(95.583)	-	(95.583)
Transaktionskosten in Verbindung mit Ausleihungen	-	(1.260)	-	-	(1.257)
Ausgleichszahlungen	-	-	-	(537)	(537)
Summe Finanzierungs-Cashflows (netto)	-	163.740	26.054	(537)	189.260
Veränderungen aus der Erlangung der Beherrschung von Tochtergesellschaften					
	-	-	2.498	8.308	10.806
Veränderung der Zeitwerte					
	-	-	-	5.938	5.938
Derivative Komponente der Wandelanleihe					
	-	(9.667)	-	-	(9.667)
Sonstige Veränderungen					
	503	179	2.698	214	3.591
Stand zum 31. Dez. 2018	396.899	154.252	1.057.973	42.027	1.651.151

Ziffer 24 – Eventualverbindlichkeiten und Verpflichtungen

A. Eventualverbindlichkeiten

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

B. Sicherheiten, Garantien und Pfandrechte in Verbindung mit Finanzierungsvereinbarungen mit Kreditinstituten

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

In einzelnen Fällen unterliegen auch Zahlungen an Aktionäre, einschließlich der Dividendenausschüttung, finanziellen Covenants. Mehrere deutsche Gesellschaften haben sich verpflichtet, wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte nicht ohne die vorherige Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts zu verkaufen oder zu übertragen. Die Projektgesellschaften haben sich in bestimmten Fällen

verpflichtet, ohne die vorherige Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts (1) keine Änderungen an der Beteiligungsstruktur der Projektgesellschaften und keine Änderungen an den gesellschaftsrechtlichen Dokumente derselben, (ii) keine wesentlichen Aktivitäten, einschließlich der Ausgabe von Aktien, und keine wesentlichen Transaktionen außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, (iii) keine Veränderungen an dem Umfang des Projekts, und (iv) keine Übernahme von bestimmten Verbindlichkeiten gegenüber Dritten zuzulassen.

C. Zukünftige Mindestleasingzahlungen

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

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

In TEUR	31. Dezember	
	2018	2017
Weniger als 1 Jahr	33.682	28.214
Zwischen 1 und 3 Jahren	26.727	22.705
Mehr als 3 Jahre	25.605	21.295

Ziffer 25 – Segmentberichterstattung

Die Berichterstattung der Gesellschaft erfolgt nach Geschäftssegment auf Basis der dem Hauptentscheidungs-träger des Konzerns für operative Belange zur Verfügung gestellten Informationen. Die Segmentunterteilung erfolgt

nicht anhand der geografischen Lage der Immobilien, da sich alle betrieblichen Aktivitäten in Berlin befinden.

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

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

Ein konzernweites Planungs- und Kontrollsystem stellt sicher, dass die Ressourcen für beide Segmente effizient

geplant und erfolgreich eingesetzt werden. Eine Aufteilung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auf die Segmente wird nicht vorgenommen.

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

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

A. Angaben zu berichtspflichtigen Segmenten

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

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2018		
	Wohnimmobilien-Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	133.736	852	134.588
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	20.265	20.265
Konsolidierte Umsatzerlöse	133.736	21.117	154.853
Rohertrag des berichtspflichtigen Segments	107.966	4.891	112.857
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(18.451)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			404.936
Finanzerträge			1.399
Finanzaufwendungen			(32.915)
Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern			467.826
Ertragsteueraufwand			(70.362)

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2017

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

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2016

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

B. Angaben auf Konzernebene

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

Ziffer 26 - Nahestehende Unternehmen und Personen

A. Nahestehende Unternehmen:

Für die Zwecke dieses Konzernabschlusses gelten die ADO Group und Harel Insurance Company Ltd als nahestehende Unternehmen.

(1) Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen:

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

In TEUR	31. Dezember	
	2018	2017
Kurzfristige Vermögenswerte		
ADO Group (erfasst in sonstige Forderungen)	280	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
ADO Group (erfasst in sonstige Verbindlichkeiten)	5	42
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (siehe Anhang Ziffer 11)	1.535	867
Zinsverbindlichkeiten	83	-
Langfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (siehe Anhang Ziffer 11)	40.492	27.238
Wandelanleihe (siehe Anhang Ziffer 13B)	58.940	-
Derivate (siehe Anhang Ziffer 13B)	5.182	-
Sonstige Darlehen und Ausleihungen (siehe Anhang Ziffer 14B)	22.600	21.610

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

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2018	2017	2016
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
Gebühren für Dienstleistungen und Verwaltung von der ADO Group	46	64	75
An die ADO Group zahlbarer Zinsaufwand (siehe Anhang Ziffer 13B)	165	-	-
An die Harel Insurance Company Ltd zahlbarer Zinsaufwand (siehe Anhang Ziffer 14B)	990	946	907

Am 16. November 2018 platzierte die Gesellschaft unbesicherte vorrangige Wandelanleihen mit einem Gesamtnennbetrag von 165 Millionen EUR (siehe Anhang Ziffer 13B). Im Rahmen des beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) erhielt die ADO Group eine Zuteilung, die ihren Anteil an der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Platzierung anteilig widerspiegelt.

B. Transaktionen mit Personen in Schlüsselpositionen:

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

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

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2018	2017	2016
Kurzfristige Leistungen an Arbeitnehmer	800	955	915
Anteilsbasierte Vergütung	335	350	376
Sonstige Vergütung (siehe Anhang Ziffer 19B)	279	-	-
Summe	1.414	1.305	1.291

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

C. Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung und Aufsichtsgremien

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

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2018	2017
Den Mitgliedern des Verwaltungsrats gewährte Vergütung	608	714
Einmalige Abfindungszahlung	279	-
Summe	887	714

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

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2018	2017
Festgehalt	662	662
Bonuszahlungen (Short-Term Cash Incentive)	349	343
Aktienzuteilungen (Long-Term Incentive in Shares)	376	387
Büromiete	3	-
Summe	1.390	1.392

Der Konzern mietet ein Büro vom CFO für 300 EUR pro Monat. Der Gesamtbetrag für 2018 beläuft sich auf 2.850 EUR.

Ziffer 27 – Honorar des Abschlussprüfers

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

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2018	2017
Prüfungshonorare^(*)	828	690
Davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	90	148
Steuerberatungsleistungen	55	184
Davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	16	27
Sonstige nicht prüfungsbezogene Leistungen	164	49
Davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	12	-

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

Ziffer 28 – Nachtragsbericht

A. Am 24. Januar 2019 ernannte der Verwaltungsrat der Gesellschaft Herrn David Daniel mit sofortiger Wirkung zum Mitglied und zweiten Vorsitzenden des Verwaltungsrats. Die Ernennung von David Daniel erfolgte auf vorläufiger Basis, bis seine Mitgliedschaft von der Hauptversammlung der Gesellschaft bestätigt werden kann, deren Einberufung für April 2019 geplant ist. Herr Daniel wird die vakante Position im Verwaltungsrat nach dem Rücktritt von Herrn Shlomo Zohar besetzen.

B. Am 19. März 2019 brachte der Verwaltungsrat der Gesellschaft bei der Jahreshauptversammlung gegenüber den Aktionären den Vorschlag ein, eine Dividende in Höhe von 33 Millionen EUR (0,75 EUR je Aktie) auszuschütten. Die Jahreshauptversammlung findet am 20. Juni 2019 statt.

C. Für die revolvingierende Kreditfazilität (siehe Anhang Ziffer 14J) übte der Konzern am 30. Januar 2019 eine Verlängerungsoption für ein Jahr aus.

D. Am 12. März 2019 trat Moshe Lahmani von seiner Position als Mitglied und Vorsitzender des Verwaltungsrats zurück. Herr Moshe Dayan wurde durch Kooptierung durch den Verwaltungsrat als Nachfolger von Herrn Moshe Lahmani als neues Mitglied und Vorsitzender des Verwaltungsrats ernannt. Außerdem wählte der Verwaltungsrat Sebastian-Dominik Jais durch Kooptierung als neues Mitglied des Verwaltungsrats, um Yuval Dagim zu ersetzen, der im Juli 2018 ausgeschieden war. Es handelt sich bei beiden um eine vorübergehende Ernennung bis zu ihrer Bestätigung durch die nächste Hauptversammlung der Gesellschaft.

Ziffer 29 - Anteilsbesitzliste

Anteil und Beherrschung
zum 31. Dezember

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
		2018 %	2017 %
1 Adest Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
2 Adoa Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
3 Adom Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
4 Adon Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
5 Ahava Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
6 Anafa 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
7 Anafa 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
8 Gamazi Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
9 Anafa Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
10 Badolina Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
11 Berale Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
12 Bamba Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
13 Zman Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
14 ADO Immobilien Management GmbH	Deutschland	100	100
15 CCM City Construction Management GmbH	Deutschland	100	100
16 Dronheimer Str. 4 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
17 Eldalote Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
18 Nuni Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
19 Krembo Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
20 Tussik Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
21 Geut Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
22 Gozal Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
23 Gamad Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
24 Geshem Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
25 Lavlav 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64

Anteil und Beherrschung
zum 31. Dezember

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
		2018 %	2017 %
26 Lavlav 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
27 Lavlav 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
28 Lavlav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
29 Mastik Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
30 Maya Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
31 Mezi Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
32 Muse Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
33 Papun Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
34 Nehederet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
35 Neshama Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
36 Osher Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
37 Pola Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
38 ADO Properties GmbH	Deutschland	100	100
39 Reshet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
40 Sababa18 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
41 Sababa19 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
42 Sababa20 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
43 Sababa21 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
44 Sababa22 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
45 Sababa23 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
46 Sababa24 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
47 Sababa25 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
48 Sababa26 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
49 Sababa27 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
50 Sababa28 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64

Anteil und Beherrschung
zum 31. Dezember

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
		2018 %	2017 %
51 Sababa29 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
52 Sababa30 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
53 Sababa31 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
54 Sababa32 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
55 Shemesh Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
56 Stav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
57 Tamuril Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
58 Tara Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
59 Tehila1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
60 Tehila2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
61 Tehila Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
62 Trusk Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
63 Wernerwerkdamm 25 Berlin Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
64 Yarok Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
65 Yahel Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
66 Yussifun Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
67 Bombila Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
68 ADO SBI Holdings S.A. & Co. KG	Deutschland	94	94
69 Central Facility Management GmbH	Deutschland	100	100
70 Sheket Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
71 Seret Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
72 Melet Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
73 Yabeshet Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
74 ADO Finance B.V.	Holland	100	100
75 Yadit Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100

Anteil und Beherrschung
zum 31. Dezember

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
		2018 %	2017 %
76 Zamir Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
77 Arafel Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
78 Sharav Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
79 Sipur Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
80 Matok Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
81 Barbur Grundstücks GmbH	Deutschland	94,9	94,9
82 Parpar Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
83 Jessica Properties B.V.	Holland	94,50	94,50
84 Alexandra Properties B.V.	Holland	94,44	94,44
85 Marbien B.V.	Holland	94,90	94,90
86 Meghan Properties B.V.	Holland	94,44	94,44
87 Matok Löwenberger Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
88 Songbird 1 ApS	Dänemark	60	60
89 Songbird 2 ApS	Dänemark	60	60
90 Joysun 1 B.V.	Holland	60	60
91 Joysun 2 B.V.	Holland	60	60
92 Yona Investment GmbH & Co. KG	Deutschland	60	60
93 Yanshuf Investment GmbH & Co. KG	Deutschland	60	60
94 Ziporim Investment GmbH	Deutschland	60	60
95 Ofek 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
96 Ofek 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
97 Ofek 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
98 Ofek 4 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
99 Ofek 5 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
100 Galim 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100

Anteil und Beherrschung
zum 31. Dezember

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
		2018 %	2017 %
101 Galim 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
102 Galim 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
103 JS Nestorstrasse Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
104 JS Florapromenade Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
105 JS Cotheniusstrasse Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
106 JS Tauroggener Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
107 JS Kiehlufer Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
108 JS Rubenstrasse Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
109 Yona Stettiner Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
110 Yona Schul Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
111 Yona Otawi Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
112 Yona Strom Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
113 Yona Gutenberg Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
114 Yona Kameruner Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
115 Yona Schichauweg Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
116 Yona Alt-Tempelhof Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
117 Yona Gruberzeile Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
118 Yona Schloss Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
119 Yona Lindauer Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
120 Yona Nogat Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
121 Yona Bötzwow Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
122 Yona Herbst Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
123 Yona Danziger Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
124 Yona Schön Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
125 Yanshuf Kaiser Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
126 Yanshuf Binz Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60

Anteil und Beherrschung
zum 31. Dezember

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
		2018 %	2017 %
127 Yanshuf Antonien Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
128 Yanshuf See Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
129 Yanshuf Hermann Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
130 Yanshuf Schmidt-Ott Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
131 Hanpaka Holding GmbH	Deutschland	100	100
132 Hanpaka Immobilien GmbH	Deutschland	94,90	94,90
133 Dvash 1 Holding GmbH	Deutschland	100	100
134 Dvash 2 Holding GmbH	Deutschland	100	100
135 Dvash 3 B.V.	Holland	100	100
136 Rimon Holding GmbH	Deutschland	100	100
137 Bosem Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
138 Rimon Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
139 Dvash 21 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
140 Dvash 22 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
141 Dvash 23 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
142 Dvash 24 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
143 Dvash 11 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
144 Dvash 12 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
145 Dvash 13 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
146 Dvash 14 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
147 ADO FC Management Unlimited Company	Irland	100	100
148 5. Ostdeutschland Invest GmbH	Deutschland	94,90	94,90
149 8. Ostdeutschland Invest GmbH	Deutschland	94,90	94,90
150 Horef Holding GmbH	Deutschland	100	100
151 ADO 9110 Holding GmbH	Deutschland	100	100
152 Silan Holding GmbH	Deutschland	100	100

Anteil und Beherrschung
zum 31. Dezember

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
		2018 %	2017 %
153 ADO Sonnensiedlung S.à r.l.	Luxemburg	94,90	94,90
154 Horef Grundstücks GmbH	Deutschland	94,93	94,93
155 Sprengelstraße 39 GmbH	Deutschland	94	94
156 Scharnweberstraße 112 Verwaltungsgesellschaft mbH	Deutschland	94,90	94,90
157 Kantstraße 62 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
158 ADO Treasury GmbH	Deutschland	100	100
159 ADO 9160 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
160 ADO 9200 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
161 ADO 9210 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
162 ADO 9220 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
163 ADO 9230 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
164 ADO 9240 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
165 ADO 9250 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,00	94,00
166 ADO 9260 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
167 ADO 9270 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,80	94,80
168 ADO 9280 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
169 ADO 9290 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
170 ADO 9300 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
171 ADO 9310 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
172 ADO 9320 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
173 ADO 9330 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
174 ADO 9340 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
175 ADO 9350 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
176 ADO 9360 Holding GmbH	Deutschland	100	100
177 ADO 9370 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
178 ADO 9380 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
179 ADO 9390 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90

Anteil und Beherrschung
zum 31. Dezember

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
		2018 %	2017 %
180 ADO 9400 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
181 ADO 9410 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
182 ADO 9420 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
183 ADO 9430 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
184 ADO 9440 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
185 ADO 9450 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
186 ADO 9460 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
187 ADO 9470 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
188 ADO 9480 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
189 ADO 9490 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
190 ADO 9500 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
191 ADO 9510 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
192 ADO 9520 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
193 ADO 9530 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
194 ADO 9540 Holding GmbH	Deutschland	100	100
195 ADO Lux Finance S.à r.l.	Luxemburg	100	100
196 ADO 9550 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
197 ADO 9560 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
198 ADO 9570 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
199 ADO 9580 Holding GmbH	Deutschland	100	-
200 RVB Angerburgerallee B.V.	Holland	94	-
201 ADO 9600 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
202 ADO 9610 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
203 ADO 9620 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
204 ADO 9630 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-
205 ADO Living GmbH	Deutschland	100	-
206 ADO 9640 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	-

ADG

Geschäfts- bericht

2018

JAHRES- ABSCHLUSS

151

BERL
INSI
DERS

ES

COLL
OF
BERC

ORS
MIN

Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé	175
—	
Bilanz	181
—	
Gewinn- und Verlustrechnung	183
—	
Anhang zum Jahresabschluss	184

An die Aktionäre der

ADO Properties S.A. | 1B Heienhaff | L-1736 Senningerberg | Luxemburg

Bericht des Réviseur d'Entreprises agrée

**Bericht über die Prüfung
des Jahresabschlusses****Bestätigungsvermerk**

Wir haben den Jahresabschluss der ADO Properties S.A. (der „Gesellschaft“) einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2018, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang zum Jahresabschluss, einschließlich einer Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der beigefügte Jahresabschluss gemäß den in Luxemburg geltenden gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften für die Erstellung und Darstellung von Jahresabschlüssen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie der Ertragslage für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr.

Grundlage für unsere Beurteilung

Wir haben unsere Prüfung gemäß der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 über den Berufs-

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

**Wichtige Feststellungen
(Key Audit Matters)**

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

Werthaltigkeit der finanziellen Vermögenswerte

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

Wir beziehen uns auf die Bilanzierungsmethode aus Anhang Ziffer 3.2.3 Finanzielle Vermögenswerte und Anhang Ziffer 5 Finanzielle Vermögenswerte des Jahresabschlusses. Die finanziellen Vermögenswerte machen 99,09 % der Bilanzsumme der Gesellschaft aus (im Wert von 1.551.990.245 EUR) und werden zu jedem Bilanzstichtag einer Werthaltigkeitsbeurteilung unterzogen. Bei der Beurteilung, ob es bei einem bestimmten finanziellen Vermögenswert zu einer dauerhaften Wertminderung gekommen ist, handelt es sich um eine wesentliche Ermessensentscheidung.

Um eine dauerhafte Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts festzustellen, bezieht das Management der Gesellschaft die Nettovermögenswerte jedes verbundenen

Unternehmens zum Bilanzstichtag sowie gegebenenfalls die Werte von Immobilien, die von dem jeweiligen verbundenen Unternehmen gehalten werden, mit ein.

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

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

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

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

Wir haben die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte für jedes zugrundeliegende verbundene Unternehmen mit dem Nettovermögen des jeweiligen verbundenen Unternehmens gemäß der jeweiligen betriebswirtschaftlichen Auswertungen verglichen und gegebenenfalls auch den beizulegenden Zeitwert der von diesem zugrundeliegenden verbundenen Unternehmen gehaltenen Immobilien berücksichtigt.

Unsere Verfahren zur Bewertung von Anlageimmobilien beinhalteten unter anderem:

- eine Beurteilung der Qualifikationen und Kompetenzen der Gutachter sowie das Lesen der Auftragsbedingungen, die zwischen Gutachter und Konzern vereinbart wurden, um festzustellen, ob es Sachverhalte gab, die ihre Objektivität beeinträchtigt oder den Umfang ihrer Arbeit beschränkt haben könnten.
- eine Beurteilung der verwendeten Bewertungsmethoden durch unsere eigenen Bewertungsspezialisten und die Prüfung der Integrität von Inputfaktoren für die prognostizierten Cashflows, die in den Bewertungen verwendet wurden, einschließlich einer stichprobenhaften Überprüfung von Mietvereinbarungen und anderen Dokumenten.
- eine kritische Evaluierung der Kapitalisierungs- und Abzinsungssätze, die in der Bewertung verwendet wurden, durch unsere eigenen Bewertungsspezialisten auf der Grundlage eines Vergleichs mit historischen Sätzen und frei verfügbaren Industriedaten sowie der gleichzeitigen Berücksichtigung von Vergleichbarkeits- und Marktfaktoren. Lagen die Sätze außerhalb der erwar-

teten Bandbreite, haben wir weitere Verfahren angewandt, um die Auswirkungen zusätzlicher Faktoren zu verstehen und haben, falls erforderlich, diesbezüglich weitere Gespräche mit den Gutachtern geführt.

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

Weitere Offenlegungen

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

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

Unsere Verantwortung bei der Prüfung des Jahresabschlusses beinhaltet das Lesen der weiteren Offenlegungen und dabei die Prüfung, ob die weiteren Offenlegungen wesentliche Abweichungen vom Jahresabschluss oder von den während unserer Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitige wesentliche Fehlaussagen enthalten. Sollten wir

basierend auf den von uns durchgeführten Prüfungshandlungen feststellen, dass die weiteren Offenlegungen wesentliche Fehler enthalten, sind wir verpflichtet darauf hinzuweisen. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

Verantwortung des Verwaltungsrats und der für die Überwachung des Jahresabschlusses verantwortlichen Personen

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

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

Verantwortung des Réviseur d'Entreprises agréé für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

- Die Identifikation und Bewertung der Risiken einer wesentlichen Fehlaussage im Jahresabschluss aufgrund

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

- Ein Verständnis für die internen Kontrollen zu entwickeln, die für die Prüfung relevant sind, um Prüfungsverfahren zu entwickeln, die den Umständen angemessen sind, das aber nicht dem Zweck einer Beurteilung der Wirksamkeit interner Kontrollen der Gesellschaft dient.
- Die Bewertung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie der bilanziellen Schätzungen und damit verbundenen Offenlegungen durch den Verwaltungsrat.
- Das Treffen eines abschließenden Urteils im Hinblick darauf, ob die durch den Verwaltungsrat angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dem Grundsatz der Unternehmensfortführung entsprechen und, aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse, ob eine wesentliche Unsicherheit in Bezug auf Ereignisse oder Bedingungen besteht, die erhebliche Zweifel an der Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft aufwerfen. Sollten wir zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, so haben wir in unserem Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé auf

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

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

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

Wir stellen zudem den für die Überwachung des Jahresabschlusses verantwortlichen Personen eine Erklärung zur Verfügung, dass wir die relevanten ethischen Anforderungen in Bezug auf Unabhängigkeit erfüllt haben, und kommunizieren ihnen gegenüber alle Beziehungen und anderen Sachverhalte, die einen berechtigten Grund zu der Annahme geben könnten, dass sie zu Lasten unserer Unabhängigkeit gehen, sowie die gegebenenfalls damit verbundenen Sicherheitsmaßnahmen.

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

Bericht gemäß anderen gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen

Wir wurden von der Hauptversammlung am 19. Juni 2018 als Réviseur d'Entreprises agréé bestellt und unsere ununterbrochene Einsatzdauer, einschließlich vorheriger Verlängerungen und Neubestellungen, beläuft sich auf vier Jahre, von denen die Gesellschaft seit drei Jahren ein Unternehmen öffentlichen Interesses ist.

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

Die Erklärung zur Unternehmensführung wurde auf den Seiten 55 bis 62 beigefügt. Die gemäß Artikel 68ter Abs. 1 lit. c und d des Gesetzes vom 19. Dezember 2002 betreffend das Handels- und Gesellschaftsregister und die Rechnungslegung und Jahresabschlüsse von Unternehmen in seiner jeweils gültigen Fassung verlangten Informationen stimmen mit dem Jahresabschluss überein und wurden ge-

mäß den geltenden gesetzlichen Anforderungen ermittelt.

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

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

Sonstiges

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

Luxemburg, den 19. März 2019

KPMG Luxembourg
Société coopérative
Cabinet de révision agréé



Bobbi Jean Breboneria

Bilanz

31. Dezember

In EUR	Anhang Ziffer	2018	2017
Aktivseite			
Gründungskostens	3.2.2, 4	9.657.943	10.219.551
Anlagevermögen		1.537.917.709	1.309.682.216
Finanzielle Vermögenswerte			
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.2.3, 5.1	1.515.812.279	1.309.682.216
Darlehen an verbundene Unternehmen	3.2.3, 5.2	22.105.430	-
Umlaufvermögen		3.240.917	62.468.606
Debitoren			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.2.4, 6.1		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		840.000	455.034
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.2.4, 6.2		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		1.951.837	1.079.204
Sonstige Forderungen	3.2.4, 6.3		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		404.177	480.792
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand		44.903	60.453.576
Rechnungsabgrenzungsposten	3.2.6, 7	1.173.676	1.427.843
Summe Aktiva		1.551.990.245	1.383.798.216

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Jahresabschlusses.

31. Dezember

In EUR

Anhang Ziffer

2018

2017

Eigenkapital und Verbindlichkeiten

In EUR	Anhang Ziffer	2018	2017
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	8.1	54.722	54.684
Rücklage aus Emissionsagio	8.2	844.345.307	844.345.307
Rücklagen			
Gesetzliche Rücklage	8.3, 8.4	5.468	5.468
Sonstige Rücklagen, einschließlich der Zeitwert-Rücklage	8.4		
Sonstige verfügbare Rücklagen		437.488	437.488
Gewinnvortrag/Verlustvortrag	8.4	19.766.630	10.560.579
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	8.4	46.226.992	35.666.089
Rückstellungen		533.059	803.870
Steuerrückstellungen	3.2.7, 9.1	102.495	372.326
Sonstige Rückstellungen	3.2.7, 9.2	430.564	431.544
Verbindlichkeiten	3.2.8, 10	640.620.579	491.924.731
Obligationsanleihen	10.1		
Wandelobligationen			
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		214.726	-
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		165.000.000	-
Nicht wandelbare Obligationen			
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		2.597.262	2.587.912
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		400.000.000	400.000.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		1.170.557	95.914
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.2		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		1.678.356	199.124
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		68.848.935	86.701.175
Sonstige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Steuerbehörden	10.3	631.102	1.700.286
Sozialversicherungsbehörden	10.3	975	963
Sonstige Verbindlichkeiten	10.4		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		478.666	639.357
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten		1.551.990.245	1.383.798.216

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Jahresabschlusses.

Gewinn- und Verlustrechnung

Für das Geschäftsjahr
bis zum 31. Dezember

In EUR	Anhang Ziffer	2018	2017
Gewinn- und Verlustrechnung			
Nettoumsatz	3.2.9	800.000	800.000
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und sonstige externe Aufwendungen			
Sonstige externe Aufwendungen	11	(4.578.818)	(2.123.791)
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter		(507.349)	(512.355)
Sozialversicherungskosten			
Sonstige Sozialversicherungskosten		(2.004)	(502)
Wertberichtigungen			
auf Gründungskosten und materielle und immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens	4	(3.235.253)	(2.784.610)
Sonstige betriebliche Aufwendungen			
		(1.373.265)	(809.063)
Erträge aus Beteiligungen			
von verbundenen Unternehmen		61.000.000	-
Erträge aus sonstigen Investitionen und Darlehen des Anlagevermögens			
von verbundenen Unternehmen	5.2	1.393.505	44.038.568
Sonstige Zinsforderungen und ähnliche Erträge			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		-	9.098
Zinsverbindlichkeiten und ähnliche Aufwendungen			
davon in Verbindung mit verbundenen Unternehmen		(670.713)	(22.413)
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		(6.789.202)	(2.784.517)
Steuern auf das Ergebnis			
		157.971	(144.326)
Ergebnis nach Steuern			
		46.194.872	35.666.089
Sonstige nicht unter den Ziffern 1 bis 16 ausgewiesene Steuern			
		32.120	-
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	8.4	46.226.992	35.666.089

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Jahresabschlusses.

Ziffer 1 – Allgemeine Informationen

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

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

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

Sitz der Gesellschaft ist 1B Heienhaff L-1736 Senningerberg. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

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

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

Die Gesellschaft darf Mittel in jeglicher Form aufnehmen und darf selbst Anleihen, Schuldscheine oder ähnliche Schuldverschreibungen ausgeben.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird gemäß den Bestimmungen des für Handelsgesellschaften in Luxemburg geltenden Rechts erstellt.

Die Gesellschaft erstellt außerdem einen Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union übernommenen Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS). Abschriften des Konzernabschlusses sind am Sitz der Gesellschaft oder unter ado.properties erhältlich.

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

Zudem ist die Gesellschaft in den Konzernabschluss der ADO Group Ltd. mit einbezogen, dem kleinsten Konsolidierungskreis des im vorhergehenden Absatz genannten Konsolidierungskreises, dem die Gesellschaft als Tochtergesellschaft angehört. Der Sitz dieses Unternehmens ist 1A HaYarden Street, Airport City 70100, Israel und der Konzernabschluss ist am Sitz des Unternehmens erhältlich.

Ziffer 2 – Darstellung der Vergleichszahlen

Die Zahlen für das am 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr, die sich auf die Bilanzpositionen „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“, „Sonstige Forderungen“ und „Rechnungsabgrenzungsposten“ sowie auf die Position „Erträge aus sonstigen Beteiligungen und Ausleihungen des Anlagevermögens“ in der Gewinn- und Verlustrechnung beziehen, wurden umgliedert, um die Vergleichbarkeit mit den Zahlen des am 31. Dezember 2018 endenden Geschäftsjahres zu gewährleisten.

Ziffer 3 – Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3.1 Grundlagen der Erstellung

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

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

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

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

3.2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gesellschaft hat die folgenden wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

3.2.1. Währungsumrechnung

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

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

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

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

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

3.2.2. Gründungskosten

Gründungskosten umfassen Kosten für den Börsengang, die Kapitalerhöhung, die Ausgabe von Anleihen sowie Kosten für die revolvingende Kreditfazilität. Gründungskosten werden über einen Zeitraum von fünf Jahren oder bis zum Fälligkeitsdatum des zugrunde liegenden Aufwands linear abgeschrieben.

3.2.3. Finanzielle Vermögenswerte

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und Darlehen an solche Unternehmen sowie Beteiligungen, die im Anlagevermögen erfasst sind, und sonstige Darlehen werden zum Kaufpreis bzw. Nennwert (Darlehen und Forderungen) einschließlich Erwerbsnebenkosten bewertet.

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

3.2.4. Forderungen

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

3.2.5. Derivative Finanzinstrumente

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

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

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

3.2.6. Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Aufwendungen, die zwar während des Geschäftsjahres anfallen, aber ein Folgejahr betreffen.

3.2.7. Rückstellungen

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

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

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

3.2.8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zum Rückzahlungsbetrag erfasst.

3.2.9. Nettoumsatz

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

3.2.10. Zinserträge und Zinsaufwand

Zinserträge und Zinsaufwand werden periodengerecht abgegrenzt. Dividenden erträge werden erfasst, sobald die Gesellschaft die Barmittel aus den Anteilen an verbundenen Unternehmen vereinnahmt.

3.2.11. Wertberichtigungen

Wertberichtigungen werden unmittelbar gegen den entsprechenden Vermögenswert verrechnet.

Ziffer 4 - Gründungskosten

Die Gründungskosten umfassen Gründungskosten, Kosten für die Kapitalerhöhung, Kosten im Zusammenhang mit dem Börsengang und Kosten für die Anleiheemission (im Wesentlichen für Underwriting, Gutachten, Rechts- und Wirtschaftsberatung).

Die Veränderungen im Jahr 2018 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2018
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	15.637.023
Zugänge für das Berichtsjahr ⁽¹⁾	2.673.645
(Abgänge für das Berichtsjahr)	-
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	18.310.668
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	(5.417.472)
(Abschreibungen im Berichtsjahr)	(3.235.253)
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	(8.652.725)
Nettobuchwert – Schlussbilanz	9.657.943
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	10.219.551

⁽¹⁾Die hinzugekommenen Gründungskosten setzen sich im Geschäftsjahr 2018 aus den folgenden Elementen zusammen:

Art und Datum der Gründungskosten	Betrag in EUR
Revolvierende Kreditfazilität Kosten im März 2018	1.377.068
Kosten für die Anleiheemission im November 2018	1.296.577

Die Veränderungen im Jahr 2017 stellen sich wie folgt dar:

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

Ziffer 5 - Finanzielle Vermögenswerte

5.1 Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Veränderungen im Jahr 2018 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2018
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	1.309.682.216
Zugänge für das Berichtsjahr	206.130.063
(Abgänge für das Berichtsjahr)	-
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	1.515.812.279
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-
(Zuführungen für das Berichtsjahr) ⁽¹⁾	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	-
Nettobuchwert – Schlussbilanz	1.515.812.279
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	1.309.682.216

Die Veränderungen im Jahr 2017 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2017
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	996.700.794
Zugänge für das Berichtsjahr	312.981.422
(Abgänge für das Berichtsjahr)	-
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	1.309.682.216
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-
(Zuführungen für das Berichtsjahr) ⁽¹⁾	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	-
Nettobuchwert – Schlussbilanz	1.309.682.216
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	996.700.794

⁽¹⁾Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2017 keine dauerhaften Wertverluste erlitten haben.

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

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil 2018 %	Anteil 2017 %
Adest Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Adoa Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Adom Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Adon Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Ahava Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Anafa 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Anafa 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
GAMAZI Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Anafa Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Badolina Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Berale Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Bamba Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Zman Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
ADO Immobilien Management GmbH	Deutschland	100	100
CCM City Construction Management GmbH	Deutschland	100	100
Drontheimer Str. 4 Grundst. GmbH	Deutschland	94	94
Eldalote Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
NUNI Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
KREMBO Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
TUSSIK Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Geut Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Gozal Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Gamad Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Geshem Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Lavlav 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Lavlav 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Lavlav 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Lavlav Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Mastik Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Maya Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil 2018 %	Anteil 2017 %
Mezi Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Muse Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Papun Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Nehederet Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Neshama Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Osher Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Pola Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
ADO Properties GmbH	Deutschland	100	100
Reshet Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Sababa 18. Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Sababa 19. Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Sababa 20. Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Sababa 21. Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Sababa 22. Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Sababa 23. Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Sababa 24. Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Sababa 25. Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Sababa 26. Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Sababa 27. Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Sababa 28. Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Sababa 29. Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Sababa 30. Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Sababa 31. Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Sababa 32. Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Shemesh Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Stav Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Tamuril Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Tara Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Tehila 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Tehila 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil 2018 %	Anteil 2017 %
Tehila Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Trusk Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Wernerwerkdamm 25 Berlin Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Yarok Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Yahel Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Yussifun Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
Bombila Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
ADO SBI Holdings S.A. & Co. KG	Deutschland	94	94
Yabeshet Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
Melet Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
Seret Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
Sheket Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
Central Facility Management GmbH	Deutschland	100	100
Arafel Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
Zamir Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
Yadit Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
Sharav Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
Sipur Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
Matok Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
Barbur Grundstücks GmbH	Deutschland	94,9	94,9
Jessica Properties B.V.	Niederlande	94,5	94,5
Alexandra Properties B.V.	Niederlande	94,44	94,44
Marbien B.V.	Niederlande	94,9	94,9
Meghan Properties B.V.	Niederlande	94,44	94,44
Parpar Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
ADO Finance B.V.	Niederlande	100	100
Ofek 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
Ofek 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
Ofek 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
Ofek 4 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil 2018 %	Anteil 2017 %
Ofek 5 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
Galim 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
Galim 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
Galim 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
Songbird 1 ApS	Dänemark	60	60
Songbird 2 ApS	Dänemark	60	60
Joysun 1 B.V.	Niederlande	60	60
Joysun 2 B.V.	Niederlande	60	60
Hanpaka Holding GmbH	Deutschland	100	100
Dvash 1 Holding GmbH	Deutschland	100	100
Dvash 2 Holding GmbH	Deutschland	100	100
Rimon Holding GmbH	Deutschland	100	100
Bosem Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
ADO FC Management Unlimited Company	Irland	100	100
Horef Holding GmbH	Deutschland	100	100
ADO 9110 Holding GmbH (ehemals Dekel Grundstücks GmbH)	Deutschland	100	100
Silan Grundstücks GmbH (ehemals Silan Holding GmbH)	Deutschland	100	100
ADO Sonnensiedlung S.à r.l. (ehemals Brandenburg Properties 5 S.à r.l.)	Luxemburg	94,9	94,9
ADO Treasury GmbH	Deutschland	100	100
ADO 9360 Holding GmbH	Deutschland	100	100
ADO 9500 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,9	94,9
ADO 9540 Holding GmbH	Deutschland	100	100
ADO Lux Finance S.à r.l.	Luxemburg	100	100
ADO 9580 Holding GmbH	Deutschland	100	-
ADO Living GmbH	Deutschland	100	-

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

5.2 Darlehen an verbundene Unternehmen

Die Veränderungen im Jahr 2018 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2018
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	-
Zugänge im Berichtsjahr	59.250.000
(Rückzahlungen im Berichtsjahr)	(38.350.000)
(Wertberichtigungen im Berichtsjahr)	(188.075)
Angefallene Zinsen	1.393.505
Übertragungen im Berichtsjahr	-
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	22.105.430
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-
(Zuführungen für das Berichtsjahr) ⁽¹⁾	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	-
Nettobuchwert – Schlussbilanz	22.105.430
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	-

Am 31. Januar 2018 schloss die Gesellschaft einen Darlehensvertrag mit der ADO Treasury GmbH ab. Im Rahmen dieses Vertrages gewährte die Gesellschaft ein Darlehen von 59.250.000 EUR zu einem jährlichen Zinssatz von 4 %. Im Berichtsjahr erhielt die Gesellschaft eine Gesamtrückzahlung von 38.350.000 EUR und verbuchte insgesamt angefallene Zinsen in Höhe von 1.393.505 EUR.

Die Veränderungen im Jahr 2017 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2017
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	622.874.405
Zugänge für das Berichtsjahr	577.217.622
(Rückzahlungen im Berichtsjahr)	(127.164.747)
Angefallene Zinsen	44.038.568
Übertragungen im Berichtsjahr	(1.116.965.848)
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-
(Zuführungen für das Berichtsjahr) ⁽¹⁾	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	-
Nettobuchwert – Schlussbilanz	-
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	622.874.405

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

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

⁽¹⁾Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2017 keine dauerhaften Wertverluste erlitten haben.

Ziffer 6 - Forderungen

6.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

In EUR	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
Anzahlungen an Lieferanten	840.000	455.034
Gesamt	840.000	455.034

6.2 Forderungen gegen verbundene Unternehmen

In EUR	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
Von ADO Properties GmbH zu zahlende Verwaltungsgebühren	1.800.000	1.000.000
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	151.837	79.204
Gesamt	1.951.837	1.079.204

6.3 Sonstige Forderungen

In EUR	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
Umsatzsteuer-Forderungen	325.977	284.520
Steuervorauszahlungen	78.200	8.560
Kaution für Büromiete	-	4.500
Sonstige Forderungen	-	183.212
Gesamt	404.177	480.792

Ziffer 7 - Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten besteht im Wesentlichen aus einem Betrag von 1.111.013 EUR (2017: 1.310.252 EUR), der sich aus der Diskontierung der Unternehmensanleihen (netto) ergibt (siehe Anhang Ziffer 10.1).

Ziffer 8 - Kapital

8.1 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beläuft sich auf 54.722 EUR und ist unterteilt in 44.130.757 dematerialisierte Aktien ohne Nennwert, von denen alle voll eingezahlt sind.

Das genehmigte und noch nicht ausgegebene Kapital der Gesellschaft beläuft sich auf 750.000.000 EUR ohne Nennwert.

Die Veränderungen über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2018	2017
Gezeichnetes Kapital – Eröffnungsbilanz	54.684	54.684
Erhöhung durch Bildung von Rücklagen	38	-
Gezeichnetes Kapital – Schlussbilanz	54.722	54.684

Am 14. Dezember 2018 erhöhte die Gesellschaft das Grundkapital um 38,14 EUR durch die Bildung von Rücklagen. Im Rahmen der Kapitalerhöhung gab die Gesellschaft 30.757 neue dematerialisierte Aktien ohne Nennwert aus.

8.2 Emissionsagio

Die Veränderungen über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2018	2017
Emissionsagio – Eröffnungsbilanz	844.345.307	845.258.737
Veränderungen über das Jahr	-	(913.430)
Emissionsagio – Schlussbilanz	844.345.307	844.345.307

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

8.3 Gesetzliche Rücklage

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

8.4 Veränderung der Rücklagen und der Gewinn- und Verlustposten über das Jahr

Die Veränderungen über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

In EUR	Gesetzliche Rücklage	Sonstige Rücklagen	Gewinnvortrag / Verlustvortrag	Gewinn / Verlust im Geschäftsjahr
Zu Beginn des Jahres	5.468	437.488	10.560.579	35.666.089
Veränderungen über das Jahr				
Verwendung des Vorjahresergebnisses	-	-	35.666.089	(35.666.089)
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-	-	-	-
Zuführung zum Grundkapital	-	-	(38)	-
Dividendenausschüttung	-	-	(26.460.000)	-
Jahresergebnis	-	-	-	46.226.992
Zum Ende des Jahres	5.468	437.488	19.766.630	46.226.992

Die Gesellschaft zahlte auf der Grundlage eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 19. Juni 2018 eine Dividende in Höhe von 26.460.000 EUR aus. Das Ex-Dividende-Datum war der 18. Juni 2018.

Ziffer 9 – Rückstellungen

9.1 Steuerrückstellungen

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

9.2 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen stellen sich wie folgt dar:

EUR	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
Rückstellung für KPMG-Rechnungsprüfung	335.632	275.115
Rückstellung für Transaktionskosten der Akquisitionen	5.541	22.101
Rückstellung für Kosten der Kapitalerhöhung	34.249	112.933
Rückstellung für Kosten der Anleiheemission	55.142	21.395
Gesamt	430.564	431.544

Ziffer 10 – Verbindlichkeiten

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

In EUR	Innerhalb 1 Jahres	1–5 Jahre	Nach mehr als 5 Jahren	2018 Gesamt	2017 Gesamt
10.1 Obligationsanleihen – Darlehensbetrag	-	165.000.000	400.000.000	565.000.000	400.000.000
10.1 Obligationsanleihen – angefallene Zinsen	2.811.988	-	-	2.811.988	2.587.912
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.170.557	-	-	1.170.557	95.914
10.2 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.678.356	-	68.848.935	70.527.291	86.900.299
10.3 Verbindlichkeiten aus Steuern und Sozialbeiträgen	632.077	-	-	632.077	1.701.249
10.4 Sonstige Verbindlichkeiten	478.666	-	-	478.666	639.357
Gesamt	6.771.644	-	633.848.935	640.620.579	491.924.731

10.1 Obligationsanleihen

Zum 20. Juli 2017 platzierte die Gesellschaft unbesicherte, fest verzinsten Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Die Anleihen sind mit einem Zinssatz von 1,5 % p. a. ausgestattet und werden am 26. Juli 2024 fällig. Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 398,6 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 99,651 %. Die Diskontierung wird in den Aktiva der Bilanz unter „Rechnungsabgrenzungsposten“ ausgewiesen (siehe Ziffer 7) und linear über die Laufzeit der Anleihe abgeschrieben. Der Nettoerlös der Anleihen wurde hauptsächlich zur Finanzierung zukünftiger Akquisitionen verwendet.

Am 9. März 2018 unterzeichnete die Gesellschaft eine revolvingende Kreditfazilität in Höhe von 200 Millionen EUR mit einer Laufzeit von zwei Jahren und zwei Verlängerungsoptionen von jeweils einem Jahr. Die damit verbundenen Vorauszahlungen wurden in der Bilanz unter Gründungskosten erfasst und werden über vier Jahre abgeschrieben. Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft einen Betrag von 10 Millionen EUR aus der revolvingenden Kreditfazilität in Anspruch genommen. Zum 31. Dezember 2018 war dieser Betrag in voller Höhe getilgt.

Am 16. November 2018 platzierte die Gesellschaft unbesicherte vorrangige Wandelanleihen mit einem Gesamtnennbetrag von 165 Millionen EUR, die in neue beziehungsweise bestehende Stammaktien der Gesellschaft wandelbar sind. Der Kupon wurde auf 1,25 % p. a. festgelegt und ist halbjährlich nachträglich zahlbar. Die Laufzeit der Anleihen endet am 23. November 2023. Die Gesellschaft verwendete den Nettoerlös zur Rückzahlung bestehender kurzfristiger Verbindlichkeiten, zur Verlängerung des Fälligkeitsprofils der Verbindlichkeiten der Gesellschaft sowie zur Stärkung ihrer Liquiditätsposition.

Die Gesellschaft verpflichtet sich, nach dem Ausgabebetrag der Anleihe keine Finanzschulden zu übernehmen und auch dafür zu sorgen, dass ihre Tochtergesellschaften nach dem Ausgabebetrag der Anleihe keine Finanzschulden eingehen (mit Ausnahme der Refinanzierung bestehender Finanzschulden), wenn unmittelbar nach Wirksamwerden des Eintretens dieser zusätzlichen Finanzschulden (unter Berücksichtigung der Verwendung des Nettoerlöses aus diesem Eintreten) die folgenden Voraussetzungen nicht erfüllt sind: (i) Loan-to-Value Ratio (LTV) \leq 60 %; (ii) Secured Loan-to-Value Ratio \leq 45 %; (iii) Unencumbered Asset Ratio \geq 125 % und (iv) Interest Coverage Ratio (ICR) \geq 1,8.

Zum 31. Dezember 2018 wird die Gesellschaft allen Anforderungen der Covenants vollständig gerecht.

10.2 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

	31. Dezember		Zinssatz	Fällig am
	2018 In EUR	2017 In EUR		
ADO FC Management Unlimited Company	68.848.935	68.848.935	0 %	23.07.2025- 15.12.2026
Deutsche Tochtergesellschaften	670.713	17.852.240	4-6 %	31.12.2025- 31.12.2027
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	1.007.643	199.124	0 %	Kontokorrent
Gesamt	70.527.291	86.900.299		

ADO FC Management Unlimited ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft, die der Gesellschaft Darlehen in Höhe von 68.848.935 EUR zu einem Zinssatz von 0 % mit einer Laufzeit von zehn Jahren gewährt hat.

Am 23. November 2018 zahlte die Gesellschaft die restlichen Darlehen an die deutschen Tochtergesellschaften zurück (mit Ausnahme der für das Jahr 2018 gebuchten Zinsen). Der Saldo von 670.713 EUR entspricht den Zinsen für das Geschäftsjahr 2018, die nach dem Bilanzstichtag zurückgezahlt wurden.

10.3 Verbindlichkeiten aus Steuern und Sozialbeiträgen

In EUR	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
Sozialversicherungsschulden	975	963
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	629.154	1.700.286
Steuern auf Gehälter	1.948	-
Gesamt	632.077	1.701.249

10.4 Sonstige Verbindlichkeiten

In EUR	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
An Mitarbeiter zu zahlende Beträge	474.118	618.825
An die ADO Group Ltd. zu zahlende Beträge	4.548	9.412
Sonstige Verbindlichkeiten	-	11.120
Gesamt	478.666	639.357

Ziffer 11 - Sonstige externe Aufwendungen

Die sonstigen externen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2018	2017
Externe Beratungsdienstleistungen	1.429.675	647.772
Buchhaltung und Prüfungshonorare	1.250.179	944.282
Anwaltsgebühren	733.060	169.706
Kapitalmarktgebühren	670.917	-
Reise- und Bewirtungskosten – Mitarbeiter	321.714	173.463
Beratungsdienstleistungen der ADO Group Ltd.	39.739	54.641
Datenverarbeitung	36.545	45.324
Büromieten und Gebäudedienste	29.023	29.773
Sonstige Gebühren	67.966	58.830
Gesamt	4.578.818	2.123.791

Ziffer 12 – Vergütung des Abschlussprüfers

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

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.

In EUR	2018	2017
Prüfungshonorare^(*)	828.302	689.599
Davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	90.030	148.154
Steuerberatungsleistungen	55.250	183.917
Davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	15.750	26.520
Sonstige nicht prüfungsbezogene Leistungen	164.460	49.300
Davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	11.550	-

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

Ziffer 13 – Personal

Zum 31. Dezember 2018 beschäftigte die Gesellschaft 4 Vollzeitbeschäftigte (2017: 4) und einen Teilzeitbeschäftigten (zu 3/10) seit Oktober 2017 mit einem Jahresdurchschnitt von 4 Mitarbeitern (2017: 4).

Ziffer 14 – Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung und Aufsichtsgremien

Die den Mitgliedern der Aufsichtsgremien in dieser Eigenschaft für das Geschäftsjahr gewährten Vergütungen stellen sich wie folgt dar:

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.

In EUR	2018	2017
Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats	608.502	714.781
Einmalige Abfindung	278.896	-
Gesamt	887.398	714.781

Die Vergütung für die Mitglieder der Geschäftsführung (CEO, CFO und COO) setzt sich wie folgt zusammen:

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.

In EUR	2018	2017
Festgehalt	662.000	662.000
Kurzfristige Barprämie	349.000	343.000
Langfristige Prämie in der Form von Aktien	376.440	386.900
Büromiete	2.850	-
Gesamt	1.390.290	1.391.900

Der Konzern mietet für einen monatlichen Betrag in Höhe von 300 EUR ein Büro vom CFO. Im Jahr 2018 belief sich dies auf insgesamt 2.850 EUR.

Ziffer 15 – Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Abgesehen von den an anderer Stelle im Jahresabschluss offengelegten Geschäften tätigte die Gesellschaft im Verlauf des Jahres keine weiteren wesentlichen Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen.

Ziffer 16 – Außerbilanzielle Verpflichtungen

Im Rahmen der von der Gesellschaft unterzeichneten Vereinbarungen über die revolvingende Kreditfazilität (siehe Ziffer 4) und die Ausgabe der Unternehmensanleihe und der Wandelanleihe (siehe Ziffer 10.1) ist die Gesellschaft an eine Negativklausel gebunden.

Die Gesellschaft gab für einige der deutschen Tochtergesellschaften „Patronatserklärungen“ ab, um die Illiquidität beziehungsweise eine Überschuldung dieser Gesellschaften zu vermeiden.

Ziffer 17 – Nachtragsbericht

A. Am 24. Januar 2019 ernannte der Aufsichtsrat der Gesellschaft Herrn David Daniel mit sofortiger Wirkung zum Mitglied und zweiten Vorsitzenden des Verwaltungsrats. Die Ernennung von David Daniel erfolgte vorläufig, bis seine Mitgliedschaft von der Hauptversammlung der Gesellschaft bestätigt werden kann, welche für April 2019 geplant ist. Herr Daniel besetzt damit die vakante Position im Verwaltungsrat nach dem Ausscheiden von Herrn Shlomo Zohar.

B. Am 19. März 2019 brachte der Verwaltungsrat bei der Jahreshauptversammlung den Vorschlag ein, eine Dividende in Höhe von 33 Millionen EUR (0,75 EUR je Aktie) auszuschütten. Die Jahreshauptversammlung findet am 20. Juni 2019 statt.

C. Für die revolvingende Kreditfazilität (siehe Ziffer 10.1) übte der Konzern am 30. Januar 2019 eine Verlängerungsoption für ein Jahr aus.

D. Am 12. März 2019 trat Moshe Lahmani von seiner Position als Mitglied und Vorsitzender des Verwaltungsrats zurück. Herr Moshe Dayan wurde durch Kooptierung durch den Verwaltungsrat als Nachfolger von Herrn Moshe Lahmani als neues Mitglied und Vorsitzender des Verwaltungsrats ernannt. Außerdem wählte der Verwaltungsrat Sebastian-Dominik Jais durch Kooptierung als neues Mitglied des Verwaltungsrats, um Yuval Dagim zu ersetzen, der im Juli 2018 ausgeschieden war. Es handelt sich bei beiden um eine vorübergehende Ernennung bis zu ihrer Bestätigung durch die nächste Hauptversammlung der Gesellschaft.

ADG

Geschäfts- bericht

2018

FINANZ-
KALENDER &
IMPRESSUM

6

BERL
INSI
DERS

Finanz- kalender **19**

11. April 2019 <hr/> Hauptversammlung	22. Mai 2019 <hr/> Dreimonats- Finanzbericht (Q1 2019)	19. Juni 2019 <hr/> Ex-Dividenden- Datum
20. Juni 2019 <hr/> Jahreshaupt- versammlung	14. August 2019 <hr/> Halbjahres- Finanzbericht (Q2 2019)	13. November 2019 <hr/> Neunmonats- Finanzbericht (Q3 2019)

Impressum

Konzept & Koordination

Julia Hasinski

Abteilungsleiterin Public Relations & Marketing

ADO Properties GmbH

Design & Content-Konzeption

brandcooks GmbH

Hamburg, Zürich,

Kapstadt

Umsetzung Artwork & Content

brandcooks GmbH

Hamburg, Zürich,

Kapstadt

Immobilienfotografie

Pavel Sepi, Berlin



COLORS OF ADO

—
Geschäfts-
bericht

2018

COLORS OF BERLIN

www.ado.properties

AUSSTELLUNG →

ADO

ADO Properties S.A.

18 Helenhaff
1736 Senningerberg
Großherzogtum Luxemburg

T +352 278 456 710
E ir@ado.properties
M www.ado.properties

UOB