



Erfolgreiche Unternehmen wissen, wann und wie sie sich Märkten anpassen müssen. Für ADO stand das Jahr 2019 ganz im Zeichen des Wandels. Aus dieser Zeit gehen wir gestärkt hervor – mit einer neuen Unternehmensspitze und neuen Partnern. Wir freuen uns, Ihnen heute einen Einblick in die letzten Monate und einen Ausblick auf das Jahr 2020 geben zu können.



Thierry Beaudemoulin

CEO

INHALT

ADO PROPERTIES

- 7 Kennzahlen
- 8 Interview: An einem Tisch
mit Verwaltungsrat & Management
- 16 Der Aktienmarkt
und die ADO-Aktie
- 18 Corporate Governance-Bericht

KONZERNLAGEBERICHT

- 30 Grundlagen des Konzerns
- 45 Wirtschaftsbericht
- 52 Wesentliche Ereignisse in der
Berichtsperiode und Nachtragsbericht
- 55 Prognosebericht
- 56 Risikobericht
- 64 Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

KONZERNABSCHLUSS

- 68 Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé
- 74 Konzernbilanz
- 76 Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung
- 77 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 78 Konzernkapitalflussrechnung
- 80 Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung
- 83 Konzernanhang

JAHRESABSCHLUSS

- 144 Bericht des Réviseur
d'Entreprises agréé
- 150 Bilanz
- 152 Gewinn- und Verlustrechnung
- 153 Anhang zum Jahresabschluss

FINANZKALENDER & IMPRESSUM

177

Kenn- zahlen

Gewinn- und Verlustrechnung

IN TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. DEZ. 2019	31. DEZ. 2018	31. DEZ. 2019	31. DEZ. 2018
Erträge aus Vermietung	141.572	134.588	34.078	35.004
EBITDA aus Vermietung	91.997	93.777	19.622	23.006
EBITDA-Marge aus Vermietung	68,6 %	73,3 %	60,5 %	69,0 %
EBITDA gesamt	93.806	96.255	19.681	23.361
FFO 1 (aus Vermietung)	63.173	66.777	12.811	15.789
AFFO (aus Vermietung)	51.525	53.739	11.601	12.262
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	64.982	69.255	12.871	16.144

Weitere Kennzahlen

WOHNIMMOBILIEN	31. DEZ. 2019	31. DEZ. 2018
Gewichtete monatliche Durchschnittsmiete (EUR/m ²)	7,39 EUR	6,73 EUR
Gesamtleerstandsquote	2,7 %	3,2 %
Anzahl der Einheiten	16.255	22.202
Mietwachstum	5,0 %	5,6 %

Bilanz

IN TEUR	31. DEZ. 2019	31. DEZ. 2018
Zeitwerte der Immobilien	3.663.723	4.092.463
Beleihungsquote (LTV)	27,0 %	39,6 %
EPRA-NAV	2.905.699	2.429.544
EPRA-NAV je Aktie (EUR)	65,80	55,05

AN EINEM TISCH MIT VERWALTUNGSRAT & MANAGEMENT



EIN INTERVIEW MIT THIERRY BEAUDEMOULIN UND DR. PETER MASER

Eine Transformation zu begleiten, die die Schöpfung eines der drei größten Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland und einer der größten börsennotierten Immobiliengruppen Europas bedeuten wird, ist eine spannende Herausforderung. Wer jetzt in ADO investiert, hat die Gelegenheit, an der Entstehung einer neuen Generation eines national operierenden, integrierten Wohnimmobilien Eigentümers und -entwicklers teilzuhaben. Wir geben Ihnen einen Einblick in den Wohnungsmarkt-Deal des Jahres und nutzen gleichzeitig die Gelegenheit, Ihnen das neue Management von ADO vorzustellen: den Geschäftsführer Thierry Beaudemoulin und den Verwaltungsratsvorsitzenden Dr. Peter Maser. Wer sind die beiden Männer an der Spitze, die das Unternehmen in die Zukunft führen werden? Und welchen Kurs wollen sie mit ADO einschlagen – gemeinsam mit Ihnen als Aktionäre?

Vielen Dank für Ihre Zeit! Als kurze Einführung in dieses Interview: Wie würden Sie das Jahr 2019 für ADO in nur drei Worten beschreiben?

Thierry Beaudemoulin: Transformation. Diversifikation. Entwicklung.

Interessante Wahl. Möchten Sie das weiter ausführen?

Thierry Beaudemoulin: Sehr gern. ADO hat sich bislang immer ausschließlich auf den Berliner Markt konzentriert. „100% pure play Berlin“ war einer der Slogans der letzten Jahre. Eine der größten Veränderungen – und damit sind wir auch gleich beim Begriff „Diversifizierung“ – war die Entscheidung, mit ADLER Real Estate zu fusionieren und unser Portfolio für Immobilieninvestitio-

nen in ganz Deutschland zu öffnen. Doch ADO wird nicht nur in bestehende Gebäude investieren. Wir beabsichtigen auch, in die Städteentwicklung zu investieren. Der geplante Zusammenschluss mit Consus ermöglicht es uns, der Wohnungsnot in den deutschen Ballungsgebieten entgegenzuwirken: durch den Bau neuer Wohnungen.

Was waren rückblickend die wichtigsten Meilensteine im Jahr 2019?

Dr. Peter Maser: Zunächst einmal war die Ankündigung zur Neuregelung des Berliner Mietmarktes ein entscheidendes Moment, der zumindest teilweise zu einem weiteren Meilenstein führte: die strategische Anpassung an diese Neuregelung in Form des im Dezember 2019 angekündigten Zusammenschlusses von ADO Properties, ADLER Real Estate und Consus. Ein weiterer Meilenstein war der Verkauf des Carlos-Portfolios, um den Umfang des ADO-Portfolios zu reduzieren.



Aber auch eine neue Führungsspitze könnte man durchaus als Meilenstein bezeichnen, finden Sie nicht? Was sollten wir Ihrer Meinung nach über Sie beide wissen – und wie würden Sie Ihren Managementansatz beschreiben?

Thierry Beaudemoulin: Neben unserem geschäftlichen Background und unserem beruflichen Werdegang ist es sicher auch wichtig, mehr über

uns und unsere Persönlichkeit zu erfahren. Was viele Menschen beispielsweise nicht wissen: Ich bin Berliner – seit drei Jahren. Eigentlich bin ich Franzose, ursprünglich von La Réunion und arbeite bereits seit 25 Jahren in der Immobilienbranche, über 15 davon übrigens in Deutschland. Ich finde es entscheidend, dass Menschen die Möglichkeit bekommen, das Beste aus sich herauszuholen, das ist ein zentraler Aspekt meines Managementansatzes. Es ist mir persönlich wichtig, dass sich Menschen in meiner Umgebung entwickeln, sowohl als Team als auch individuell. Im geschäftlichen

„Wollen wir für unsere Aktionäre und Mitarbeiter profitabel sein? Auf jeden Fall. Aber wir wollen mehr. Wir wollen Partner für all unsere Stakeholder sein – auch für die Städte, in denen wir tätig sind und mit denen wir Lebensräume entwickeln wollen.“

Dr. Peter Maser

ist ein Anspruch, den wir beide teilen: das Interesse an Menschen als Ansatz, um Unternehmen zu führen. Mitarbeiter zu ermutigen. Ihnen Raum zu geben, um zu wachsen. Sie herauszufordern und ihnen zu ermöglichen, Veränderungen als Chancen zu sehen.

Thierry Beaudemoulin: Verstehen Sie uns nicht falsch: Muss ein Unternehmen profitabel sein? Absolut! Aber weshalb arbeiten Menschen für ein Unternehmen? Im Idealfall doch, weil sie ihre Arbeit lieben und das Unternehmen wirklich voranbringen wollen. Und so wächst Erfolg ganz natürlich aus einem Unternehmen heraus.

Dr. Peter Maser: Ganz genau. Wollen wir für unsere Aktionäre und Mitarbeiter profitabel sein? Auf jeden

Kontext bedeutet das, Mitarbeiter sollen innerhalb des Unternehmens langfristig wachsen. Mein Ziel ist es, echte Teams aufzubauen und Unternehmen so zu gestalten, dass sie ihr größtes Potenzial ausschöpfen können.

Dr. Peter Maser: Das ist ein Anspruch, den

Fall. Aber wir wollen mehr. Wir wollen Partner für all unsere Stakeholder sein – auch für die Städte, in denen wir tätig sind und mit denen wir Lebensräume entwickeln wollen.

Das klingt sehr menschlich für ein Unternehmen, das sich gerade zu einem der TOP 3-Immobilienunternehmen in Deutschland entwickelt.

Dr. Peter Maser: Ich sehe da keinen Widerspruch. Für mich persönlich beispielsweise ist Familie alles. Ich bin seit 20 Jahren mit meiner Frau, einer Richterin, verheiratet. Wir haben zwei Kinder und einen Hund. Aber auf der anderen Seite bin ich seit 20 Jahren Anwalt, sitze und saß in diversen Ausschüssen, sowohl für Banken als auch Immobilienunternehmen. Mit ADO ist es noch mal etwas anderes, weil wir ein monistisches System haben – aber unabhängig vom System: Compliance und Governance sind für mich ein Muss. Vor allem im Immobiliensektor, wo wir so viele Vorschriften haben. Und wenn wir persönlich gleichzeitig menschlich und hochprofessionell sein können, kann ein Unternehmen das doch auch.

Das klingt nach einem großartigen Ansatz. Ist die Tatsache, dass Ihr Beruf voller Regeln und Strukturen ist, der Grund, weshalb Sie privat gerne abseits der Piste fahren?

Dr. Peter Maser: (lacht) Spielen Sie auf mein Hobby an? Ja, ich bin ein passionierter Skiläufer,



THIERRY BEAUDEMOULIN
Managing Director France bei ING REIM, Managing Director Paris bei Batigere, CEO bei Covivio Deutschland und Vorstandsmitglied bei Covivio: Mit Thierry Beaudemoulin als neuem CEO hat ADO einen Topmanager mit viel Erfahrung im Immobiliensektor an der Spitze.

**DR. PETER MASER**

Der neue Verwaltungsratsvorsitzende von ADO ist seit 2003 Partner bei der Deloitte Legal Rechtsanwaltsgesellschaft und zudem stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Volksbank Stuttgart eG sowie Aufsichtsratsvorsitzender der BF direkt AG sowie der EURAM AG.



Entschuldigen Sie, wenn ich hier kurz unterbreche: Wie gehen Sie mit kritischen Stimmen bezüglich eines solchen Strategiewechsels um? ADO war immer „100 % pure play Berlin“ und nun scheint es, als ob der neue strategische Weg beinahe einen U-Turn mache.

Thierry Beaudemoulin: Ganz und gar nicht. Erst einmal: Berlin ist und bleibt unser wichtigster Markt, aber wir müssen uns einfach breiter aufstellen.

und ich liebe das Freeriden, also off-piste zu fahren – zuletzt in den Alpen und in Kanada. Aber im Sommer gehe ich es auch gern ruhiger an: Ich mag Golf genauso wie Skifahren.

Oh, wirklich? Thierry, Golf ist vermutlich nicht Ihre Sportart, oder? Ich habe gehört, Sie haben einen schwarzen Gürtel in Karate. Ist das Gerücht wahr?

Thierry Beaudemoulin: (lacht leise) Ja, es stimmt. Ich habe einen schwarzen Gürtel, zweiter Dan. Aber ich mag alle Formen der Bewegung: Fahrradfahren, Wandern, Laufen. Ich laufe beispielsweise auch gern mal einen Halbmarathon.

Man könnte also sagen, dass Sie beide viel Erfahrung in Sachen Kraft, Ausdauer und Disziplin mitbringen. Diese Fähigkeiten könnten sich für 2020 als sehr nützlich erweisen – wohin geht die Reise mit ADO? Was sind Ihre Pläne?

Thierry Beaudemoulin: Durch die Fusion wird ADO von einem lokalen Immobilienunternehmen mit Fokus auf Berlin zur drittgrößten Immobiliengesellschaft Deutschlands mit Fokus auf den sieben größten Wohnstädten anwachsen. Mit einem Portfolio von 74.000 Wohnungen und 15.000 weiteren in der Pipeline haben wir die erforderliche Größe, um weiter zu wachsen und unser Portfolio zu diversifizieren.

Dies ist eine strategische Anpassung an neue Gegebenheiten: die geänderten Regelungen des Berliner Wohnungsmarkts. Unser Schwerpunkt liegt nach wie vor auf

Wohnimmobilien: Wir vermieten weiterhin Wohnungen und wir investieren weiterhin in Neubauten. Aber wir werden unser Portfolio so diversifizieren, dass es gleichmäßig zwischen Berlin und dem Rest Deutschlands aufgeteilt ist, 50 % des Portfolios wird auf die sieben wichtigsten Städte entfallen. Außerdem werden wir nicht ausschließlich auf Gelegenheiten warten, sondern haben jetzt auch die Möglichkeit, eigene Gelegenheiten zu schaffen.

„Berlin ist und bleibt unser wichtigster Markt, aber wir müssen uns einfach breiter aufstellen. Dies ist eine strategische Anpassung an neue Gegebenheiten: die geänderten Regelungen des Berliner Wohnungsmarkts. Unser Schwerpunkt liegt nach wie vor auf Wohnimmobilien: Wir vermieten weiterhin Wohnungen und wir investieren weiterhin in Neubauten.“

Thierry Beaudemoulin

Was meinen Sie damit?

Dr. Peter Maser: Mit der Erfahrung von Consus sind wir in der Lage, neue Immobilien selbst zu bauen. Wir werden weiterhin Wohnungen bereit-



stellen und vermieten, aber wir werden auch beginnen, selbst Wohnraum in den Städten mit der höchsten Wohnknappheit in Deutschland zu schaffen.

Der neue strategische Ansatz hat also auch Vorteile für die Städte, in denen sich ADO engagiert?

Thierry Beaudemoulin: Genauso ist es. Wir streben eine Partnerschaft mit diesen Städten an. Es ist unser Anspruch, als Unternehmen einen echten Nutzen zu haben. Städte mit zu entwickeln und zu erweitern, in ökologischere Gebäude zu investieren und bei der Bekämpfung der Wohnknappheit zu helfen.

Wie wird diese Strategie das Unternehmen stärken?

Dr. Peter Maser: Die Kombination der drei sich ergänzenden Portfolios von ADO, ADLER und Consus, die in attraktiven Städten und Regionen in ganz Deutschland angesiedelt sind, schafft mehr Optionen, einfacheren Zugang zu und bessere

Konditionen für Finanzierungen. ADO wird zu einem der drei führenden deutschen Akteure im Wohnungssektor, mit einer hochwertigen Entwicklungsplattform, die sich in den sieben deutschen Städten gut positioniert.

Und was sind die Vorteile für Ihre Aktionäre?

Dr. Peter Maser: Der Zusammenschluss wird einen erheblichen Mehrwert für die Aktionäre schaffen. Wir balancieren das Portfolio in Richtung der sieben größten deutschen Städte aus, mit mehr als 15.000 Neubauwohnungen in der Pipeline. Die Qualität und die Vielfalt des Portfolios erhöhen sich in der kombinierten Gruppe. Wir verringern das Risiko des Portfolios aus

„Der Zusammenschluss wird einen erheblichen Mehrwert für die Aktionäre schaffen. Wir balancieren das Portfolio aus, steigern die Qualität und Diversität und verringern das Risiko aus operativer und regulatorischer Sicht.“

Dr. Peter Maser

operativer und regulatorischer Sicht. Unsere Aktionäre profitieren zudem von 180–210 Mio. Euro an finanziellen und leicht zu erzielenden operativen Synergien, die sich aus der Optimierung des Betriebs und der Finanzdisziplin ergeben. All das in Kombination mit einer starken Corporate Governance und einem Team, das eine gute Erfolgsbilanz vorweisen kann. Nicht zuletzt wird die Gruppe mit einem mehr als doppelt so großen Streubesitz ein deutlich höheres Gewicht in wichtigen deutschen Indizes und Immobilienindizes haben.

Möchten Sie Ihren Aktionären außerdem noch etwas mitteilen?

Thierry Beaudemoulin: Ja. Wenn Sie in ein Unternehmen investieren, das 16.000 Wohneinheiten

in Berlin hält und vermietet, und dieses Unternehmen plötzlich 74.000 Einheiten in ganz Deutschland anbietet und vermietet, ist das verständlicherweise

überraschend. Kurzfristig werden Sie sicher einige Fragen haben, die wir mittelfristig gern dadurch beantworten würden, indem wir mit unserer neuen Ausrichtung erfolgreich sind. Es wäre uns eine Ehre und Freude, wenn Sie diesen Weg mit uns gehen.

Ich danke Ihnen für diese sehr passenden Schlussworte und danke Ihnen beiden für Ihre Zeit und Ihre Offenheit.

„Kurzfristig haben Sie sicher einige Fragen, die wir mittelfristig gern dadurch beantworten würden, indem wir mit unserer neuen Ausrichtung erfolgreich sind.“

Thierry Beaudemoulin



Der Aktienmarkt und die ADO-Aktie

Die Aktie

Aktiendaten (zum 31. Dezember 2019)

1. Handelstag	23. Juli 2015
Zeichnungskurs	20,00 EUR
Kurs zum Ende 2019	32,10 EUR
Höchster Kurs LTM	54,30 EUR
Tiefster Kurs LTM	29,62 EUR
Gesamtzahl der Aktien	44,2 Mio.
ISIN	LU1250154413
WKN	A14U78
Symbol	ADJ
Gattung	Dematerialisierte Aktien
Streubesitz	66,75 %
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

EUR

1,4 Mrd.

Marktkapitalisierung

Bis zu

50 %

des FFO 1 Dividendenausschüttung

EUR

33,1 Mio.

Dividendenausschüttung in 2019

Wichtige Marktdaten

Die ADO-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Im Geschäftsjahr 2019 wurden die Aktien in einer Kursbandbreite zwischen 29,62 EUR und 54,30 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 44,2 Millionen. Neben der ADO Group Ltd. als beherrschendem Aktionär mit einem Anteil von 33,25 % an der ADO Properties S.A. werden 66,75 % der Aktien im Streubesitz gehalten, hauptsächlich von institutionellen Investoren.

Analystencoverage

Die ADO-Aktie befindet sich aktuell in der Research-Coverage neun verschiedener Analysten. Die Kursziele reichen von 26,00 EUR bis 50,00 EUR je Aktie mit einem durchschnittlichen Kursziel von 35,10 EUR.

Investor Relations-Aktivitäten

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

Dividendenpolitik

Die Dividendenpolitik der Gesellschaft sieht vor, jährlich eine Dividende in Höhe von ca. 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1) an die Aktionäre auszuschütten. Die Ausschüttung von Dividenden unterliegt der Beschlussfassung durch die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft.

Corporate Governance-Bericht

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. Der Verwaltungsrat von ADO und das Senior Management (das zur Zeit nur aus dem Chief Executive Officer (CEO) besteht) führen die Gesellschaft im Einklang mit den Bestimmungen des Luxemburger Rechts. Die Pflichten, Verantwortlichkeiten und Arbeitsweisen des Verwaltungsrats sind in der Geschäftsordnung niedergelegt.

Der Verwaltungsrat besteht aus sieben Mitgliedern. Grundsätzlich werden die Mitglieder des Verwaltungsrats von der Hauptversammlung gewählt. Wird ein Posten im Verwaltungsrat frei, können die verbleibenden Mitglieder des Verwaltungsrats einen Nachfolger ernennen, der die Position bis zur nächsten Hauptversammlung füllt. Bei zwei der Verwaltungsratsmitglieder handelt es sich um Vertreter der ADO Group Ltd., dem größten Aktionär der Gesellschaft. Vier 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 ist ein wesentlicher Bestandteil des Managements der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften und verantwortlich für das Tagesgeschäft dieser Tochtergesellschaften. Thierry Beaudemoulin ist sowohl CEO der Gesellschaft als auch Mitglied des Verwaltungsrats.

Ausschüsse

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

Prüfungsausschuss – Der Prüfungsausschuss (i) unterstützt den Verwaltungsrat bei der Ausübung seiner Aufsichtspflicht in Bezug auf die Richtigkeit der Konzernabschlüsse und der Angemessenheit der internen Kontrollsysteme für die Konzernberichterstattung, (ii) überwacht die Effektivität der internen Qualitätskontrolle der Gesellschaft und des Risikomanagementsystems und (iii) spricht Empfehlungen für die Bestellung, Vergütung, Beauftragung und Überwachung und Prüfung der Unabhängigkeit der externen Abschlussprüfer aus. Er ist außerdem dafür verantwortlich, zu bewerten, ob es sich bei Transaktionen zwischen der Gesellschaft und nahestehenden Personen oder Unternehmen um eine wesentliche Transaktion handelt, die die Zustimmung des Verwaltungsrats und Offenlegung erfordert. Der Prüfungsausschuss nimmt außerdem andere durch geltende Gesetze und Vorschriften des regulierten Marktes oder der Märkte, in denen die Aktien der Gesellschaft notiert sind, auferlegte Aufgaben sowie sonstige dem Ausschuss anvertraute Aufgaben wahr. Der Prüfungsausschuss berichtet dem Verwaltungsrat regelmäßig über seine Aktivitäten.

Nominierungs- und Vergütungsausschuss – Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss legt die Vergütungspolitik fest (die anschließend dem Verwaltungsrat und somit, soweit gesetzlich erforderlich, der Hauptversammlung vorgelegt wird), überprüft sie und hilft bei der Umsetzung derselben, gibt Empfehlungen bezüglich der Vergütung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und des Senior Managements ab und berät 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 Ausschüs-

se. 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. Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss leistet außerdem Unterstützung bei der Erstellung eines Vergütungsberichts, soweit ein solcher Bericht für die Gesellschaft gesetzlich vorgeschrieben ist.

Ad-hoc-Ausschuss – Der Ad-hoc-Ausschuss ist für die Beschlussfassung in Bezug auf Informationen verantwortlich, die die Gesellschaft veröffentlicht, um ihren Verpflichtungen gemäß der Marktmissbrauchsverordnung nachzukommen. Der Ad-hoc-Ausschuss überprüft und beschließt, mitunter auch kurzfristig, ob Informationen als Insiderinformationen gelten und offenzulegen sind, und ob die Voraussetzungen für eine Verschiebung der Veröffentlichung solcher Insiderinformationen gegeben sind. Eine der wesentlichen Anforderungen an den Ad-hoc-Ausschuss ist, dass die Mitglieder kurzfristig verfügbar sind.

Hauptversammlung

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

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

Gemäß dem 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 Hauptver-

sammlung 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.

Interessenkonflikte und Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen

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 finanzieller Interessenkonflikt („*intérêt de nature patrimoniale oppose à celui de la société*“) im Sinne von Artikel 442-18 des luxemburgischen Gesetzes über Kapitalgesellschaften (1915 Companies Act) bezüglich einer Transaktion, die die Gesellschaft mit einbezieht, bestehen, so setzt dieses Mitglied den Verwaltungsrat über diesen Interessenkonflikt in Kenntnis und unterlässt die Erwägung oder Abstimmung im Zusammenhang mit dieser Transaktion, und diese Transaktion und die entsprechende Beteiligung des Verwaltungsratsmitglieds an dieser Transaktion werden aufgezeichnet und der nächsten ordentlichen Hauptversammlung berichtet. Diese Bestimmungen finden keine Anwendung, wenn die vom Verwaltungsrat zu treffenden Entscheidungen das Routinegeschäft betreffen, das zu marktüblichen Konditionen abzuwickeln ist. Sollten die Beschlussfähigkeit oder die Mehrheitsanforderungen für die Abstimmung über einen Punkt der Tagesordnung aufgrund eines Interessenkonflikts beeinträchtigt sein, kann der Verwaltungsrat den fraglichen Tagesordnungspunkt zur Beschlussfassung an die Hauptversammlung verweisen.

Alle wesentlichen Transaktionen zwischen der Gesellschaft und einer nahestehenden Person oder einem nahestehenden Unternehmen unterliegen der vorherigen Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Außerdem hat die Gesellschaft wesentliche Transaktionen mit nahestehenden Personen oder Unternehmen spätestens bei Abschluss der

Transaktion offenzulegen. Im Sinne des vorangehenden Satzes

- bezeichnet „**wesentliche Transaktion**“ alle Transaktionen zwischen der Gesellschaft und einer nahestehenden Person oder einem nahestehenden Unternehmen, deren Veröffentlichung oder Offenlegung mit großer Wahrscheinlichkeit einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftlichen Entscheidungen der Aktionäre der Gesellschaft haben würde und die ein Risiko für die Gesellschaft und ihre Aktionäre, die keine nahestehenden Personen oder Unternehmen sind, darstellen könnten. Dazu zählen auch Minderheitsaktionäre. Hierbei sind die Art der Transaktion und die Stellung der nahestehenden Person oder des nahestehenden Unternehmens zu berücksichtigen.
- hat „**nahestehende Personen und Unternehmen**“ die gleiche Bedeutung wie in den internationalen Rechnungslegungsstandards, die gemäß Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards gelten.

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. Derzeit hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien, auch hält kein Dritter im Namen der Gesellschaft Aktien der Gesellschaft. Unbeschadet des

Marktmissbrauchsgesetzes und des Grundsatzes der Gleichbehandlung von Aktionären können die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften gemäß Artikel 430-23 (1) 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 gemäß Artikel 430-15 eigene Aktien erwerben.

Compliance

Das Thema Compliance beinhaltet die Einhaltung der rechtlichen Bestimmungen und Vorgaben sowie den Umgang mit Geschäftspartnern und die Beachtung wichtiger wettbewerbsbezogener Grundsätze.

Kay Enbring, der General Counsel der Gesellschaft, gewährleistet gleichzeitig als Chief Risk and Compliance Officer die Einhaltung der nach luxemburgischem und deutschem Recht vorgesehenen Verhaltensstandards und Normen. Der Chief Risk and 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 Risk and Compliance Officer ist außerdem der zentrale Ansprechpartner für Fragen und Meldungen im Hinblick auf mutmaßliche 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 Geschäftsbereiche und Prozesse der Gesellschaft werden regelmäßig auf Compliance-Risiken überprüft.

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 und 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 Fach-

kräfte 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.

Abschlussprüfung

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.

Angaben zur Diversität

Insgesamt herrscht eine große Diversität unter den Mitarbeitern der Gesellschaft und innerhalb des Verwaltungsrats/Senior Managements der Gesellschaft.

Das Grundverständnis, dass alle Menschen gleich zu behandeln sind und ihre Individualität im größtmöglichen Maße zu respektieren ist, ist ein Kernelement der Gesellschaft. Wir unterstützen unsere Mitarbeiter/Mitglieder des Verwaltungsrats und des Senior Managements unabhängig von Geschlecht, Alter, sexueller Orientierung und Identität, Rasse, Nationalität, ethnischer Herkunft oder Weltanschauung. Innerhalb unserer Gesellschaft und im Umgang mit unseren Kunden profitieren wir täglich von einem breiten Spektrum an Erfahrungen, Hintergründen, Denkansätzen und Herangehensweisen, die auf den sozialen, kulturellen und sprachlichen Hintergrund unserer Mitarbeiter zurückzuführen sind. Unsere Fähigkeit, ein erfolgreiches Unternehmen zu führen und Werte für unsere Stakeholder zu schaffen, steht in direktem Zusammenhang mit den Fähigkeiten und Kompetenzen unserer äußerst divers aufgestellten Belegschaft/Geschäftsleitung.

Die Gesellschaft hat auch ohne formell verschriftlichte Richtlinie eine hohe Diversität auf allen Ebenen innerhalb des Unternehmens erreicht, dennoch gilt der Frage, ob eine formelle Diversität künftig wünschenswert wäre, ein genaues Augenmerk.

Wechsel im Verwaltungsrat

Am 24. Januar 2019 ernannte der Verwaltungsrat David Daniel durch Kooptierung zum neuen Mitglied und geschäftsführenden Vorsitzenden des Verwaltungsrats. Er ersetzt Shlomo Zohar, der im Dezember 2018 von seinem Posten zurücktrat. Bei der auf die Kooptierung folgenden außerordentlichen Hauptversammlung am 11. April 2019 genehmigte und bestätigte die Hauptversammlung die Ernennung von David Daniel. Diese ist bis zur im Jahr 2023 stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung gültig.

Am 12. März 2019 trat Moshe Lahmani von seiner Position als Mitglied und Vorsitzender des Verwaltungsrats zurück. Moshe Dayan wurde durch Kooptierung vom Verwaltungsrat als Nachfolger von Moshe Lahmani zum neuen Mitglied und Vorsitzenden des Verwaltungsrats ernannt. Außerdem ernannte der Verwaltungsrat Dr. Sebastian-Dominik Jais durch Kooptierung zum neuen Mitglied des Verwaltungsrats, um Yuval Dagim zu ersetzen, der im Juli 2018 ausgeschieden war. Bei der auf die Kooptierung folgenden außerordentlichen Hauptversammlung am 11. April 2019 genehmigte und bestätigte die Hauptversammlung mit Wirkung zum Datum der außerordentlichen Versammlung die Ernennung von Moshe Dayan und Dr. Sebastian-Dominik Jais. Die Ernennung ist bis zur im Jahr 2023 stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung gültig.

Bei der außerordentlichen Hauptversammlung am 11. April 2019 ernannte die Hauptversammlung Constantin Papadimitriou mit Wirkung zum Datum der außerordentlichen Versammlung zum Mitglied des Verwaltungsrats. Die Ernennung ist bis zur im Jahr 2023 stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung gültig.

Bei der Hauptversammlung der Gesellschaft am 20. Juni 2019 wurde

- Rabin Savion zum Datum dieser Versammlung als Mitglied des Verwaltungsrats bis zur im Jahr 2020 stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung unter der Bedingung wiedergewählt, dass Herr Savion seinen Posten als CEO der Gesellschaft beibehält.
- Dr. Michael Bütter zum Datum dieser Versammlung als Mitglied des Verwaltungsrats bis zur im Jahr 2020 stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung wiedergewählt.
- Amit Segev zum Datum dieser Versammlung als Mitglied des Verwaltungsrats bis zur im Jahr 2020 stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung wiedergewählt.
- Jörn Stobbe zum Datum dieser Versammlung als Mitglied des Verwaltungsrats bis zur im Jahr 2020 stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung wiedergewählt.

Am 22. Juli 2019 trat Rabin Savion vom Verwaltungsrat der Gesellschaft – und somit automatisch von seinem Posten als CEO der Gesellschaft – zurück.

Am 10. Dezember 2019 traten Dr. Sebastian-Dominik Jais und Constantin Papadimitriou zurück. Der Verwaltungsrat ernannte als Ersatz Dr. Peter Maser (Vorsitzender) und Florian Sitta.

Unmittelbar danach, jedoch während derselben Sitzung des Verwaltungsrats, traten Moshe Dayan (Vorsitzender) und Amit Segev zurück. Der Verwaltungsrat ernannte als Ersatz Thierry Beaudemoulin und Dr. Ben Irle.

Unmittelbar danach, jedoch während derselben Sitzung des Verwaltungsrats, trat David Daniel als Mitglied des Verwaltungsrats zurück. Der Verwaltungsrat ernannte als Ersatz Frau Arzu Akkemik.

Alle diese Kooptierungen traten sofort in Kraft und sind bis zur nächsten Hauptversammlung gültig, die als ordentliche Hauptversammlung am 10. Juni 2020 stattfinden soll.

Veränderungen im Senior Management

Die Amtszeit von Rabin Savion als CEO lief am 22. Juli 2019 aus. Die Gesellschaft und Herr Savion einigten sich einvernehmlich darauf, seinen Vertrag als CEO der Gesellschaft nicht zu verlängern.

Ran Laufer wurde mit Wirkung zum 23. Juli 2019 zum Chief Executive Officer (CEO) der Gesellschaft ernannt.

Am 30. September 2019 liefen die Verlängerungen mit den Chief Financial Officer (CFO) Florian Goldgruber und dem Chief Operating Officer (COO) Eyal Horn aus.

Mit Wirkung zum 1. Oktober 2019 wurden Eyal Merdler zum neuen CFO der Gesellschaft und Eran Amir zum COO ernannt.

Die Dienstverhältnisse mit Ran Laufer als CEO, Eyal Merdler als CFO und Eran Amir als COO wurden am 10. Dezember 2019 beendet. Am selben Tag wurde Thierry Beaudemoulin mit sofortiger Wirkung zum CEO der Gesellschaft ernannt.

Zusammensetzung des Senior Managements, des Verwaltungsrats und der Ausschüsse des Verwaltungsrats

Verwaltungsrat zum 31. März 2020

Dr. Peter Maser, Vorsitzender (Independent Director)
Thierry Beaudemoulin (Director)
Dr. Ben M. Irle LL.M. (Director)
Florian Sitta (Director)
Arzu Akkemik (Independent Director)
Dr. Michael Bütter (Independent Director)
Jörn Stobbe (Independent Director)

Senior Management zum 31. März 2020

Thierry Beaudemoulin, CEO

Prüfungsausschuss zum 31. März 2020

Dr. Michael Bütter (Vorsitzender)
Dr. Peter Maser
Jörn Stobbe

Nominierungs- und Vergütungsausschuss zum 31. März 2020

Dr. Peter Maser (Vorsitzender)
Jörn Stobbe
Arzu Akkemik

Ad-hoc-Ausschuss zum 31. März 2020

Thierry Beaudemoulin
Florian Sitta
Nicole Müller

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

a) Die Gesellschaft hat gemäß Artikel 11(1) (a) des oben genannten Gesetzes eine einzige Aktienkategorie ausgegeben. Jede Aktie gewährt dem Inhaber derselben eine Stimme. Für weitere 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 2019 erhaltenen Stimmrechtsbenachrichtigungen hielten die folgenden Aktionäre zum 31. Dezember 2019 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 sowie Union Investment Privatfonds GmbH (mittelbar) mit Sitz in Weißfrauenstraße 7, 60311 Frankfurt am Main, Deutschland.

d) Wertpapiere mit Sonderrechten wurden nicht ausgegeben.

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

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

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

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

- Sofern die Gesellschaft mehr als einen Aktionär hat, besteht der Verwaltungsrat aus mindestens drei Mitgliedern. Der Verwaltungsrat wird von der Hauptversammlung ernannt, die auch die Anzahl, Amtszeit und die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats festlegt.
- Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden für eine Amtszeit von maximal sechs Jahren ernannt. Sie können jederzeit ohne Angabe von Gründen durch einen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss der Hauptversammlung abgesetzt werden, unabhängig davon, wie viele Anteile an der Gesellschaft bei einer solchen Hauptversammlung vertreten sind.
- Wird der Posten eines Mitglieds des Verwaltungsrats aufgrund von Tod, Ruhestand, Rücktritt, Entlassung, Abberufung oder anderweitig 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 Ver-**

waltungsrats“) und, sofern der Verwaltungsrat aus mehr als einem Mitglied besteht, einen geschäftsführenden Vorsitzenden sowie einen oder mehrere stellvertretende Vorsitzende. Ein geschäftsführender Vorsitzender oder stellvertretende Vorsitzende wurden nicht ernannt. Gemäß der Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat sind der (geschäftsführende) zweite Vorsitzende sowie stellvertretende Vorsitzende, unbeschadet der Verweise auf „Geschäftsführung“ in der Satzung, nicht an den täglichen Geschäften der Gesellschaft beteiligt und nehmen keine geschäftsführende Rolle ein.

Regelungen zur Änderung der Satzung:

- Eine außerordentliche Hauptversammlung für die Änderung der Gesellschaftssatzung oder eine Abstimmung, 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.

i) Befugnisse des Verwaltungsrats:

- 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 der Satzung der Hauptversammlung vorbehalten sind. Der Verwaltungsrat ist insbesondere befugt, unmittelbar oder über Mittler Immobilien zu erwerben, Anleihen auszugeben und sonstige schuldrecht-

liche Verpflichtungen einzugehen, Hypotheken oder sonstige Sicherheiten zu stellen, Schulden zu ermäßigen oder zu erlassen und Vergleiche im Namen der Gesellschaft abzuschließen.

- 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.
- Der Verwaltungsrat (oder vom Verwaltungsrat ernannte Vertreter) kann innerhalb der Grenzen des genehmigten Kapitals, das sich gegenwärtig auf 750.000.000 EUR beläuft, von Zeit zu Zeit Aktien ausgeben. Der Zeitpunkt und die Bedingungen der Emission sowie der Emissionspreis unterliegen der Beschlussfassung des Verwaltungsrats (oder der von ihm ernannten Vertreter). Der Verwaltungsrat ist außerdem befugt, die für eine solche Kapitalerhöhung erforderlichen Änderungen der Satzung vorzunehmen. Der Verwaltungsrat ist befugt, Bezugsrechte soweit auszusetzen oder zu begrenzen oder auf solche zu verzichten, wie es dem Verwaltungsrat bei der Ausgabe neuer Aktien innerhalb des genehmigten Kapitals angeraten erscheint. Der Verwaltungsrat ist befugt, den folgenden Personen entgeltfrei bestehende Aktien zuzuteilen oder neue Aktien auszugeben:
 - Mitarbeitern oder bestimmten Mitarbeitergruppen der Gesellschaft
 - Mitarbeitern von Tochtergesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar mindestens 10 % des Kapitals oder der Stimmrechte hält
 - Mitarbeitern von Gesellschaften, an denen eine Gesellschaft, die selbst unmittelbar oder mittelbar mindestens 50 % des Kapitals an der Gesellschaft hält, mindestens 50 % des Kapitals oder der Stimmrechte hält
 - Führungskräften der Gesellschaft oder einer der zuvor genannten Gesellschaften sowie bestimmten Gruppen dieser Führungskräfte

Der Verwaltungsrat ist befugt, die Bedingungen und Modalitäten einer entgeltfreien Zuteilung oder Ausgabe von Aktien zu bestimmen (dies beinhaltet auch die gegebenenfalls erforderlichen Mindesthalteperioden).

- Die Gesellschaft darf innerhalb der gesetzlich festgelegten Grenzen eigene Aktien kaufen.
- Der Verwaltungsrat darf vorbehaltlich der Bestimmungen des luxemburgischen Gesetzes über Kapitalgesellschaften Zwischendividenden beschließen.

j) Bedeutende Vereinbarungen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist und die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft nach einem Übernahmangebot wirksam werden, sich ändern oder enden:

Die Gesellschaft hat am 15. Dezember 2019 eine Call-/Put-Optionsvereinbarung mit der Aggregate Holding S.A. (dem „**Verkäufer**“) in Bezug auf etwa 51% (69.619.173) der Aktien an der CONSUS Real Estate AG abgeschlossen. Nach dieser hat die Gesellschaft eine Kaufoption in Bezug auf die vorgenannten Aktien („**Call Option**“). Die Call Option kann von der Gesellschaft ab dem Unterzeichnungsdatum der Optionsvereinbarung bis zum 16. Juni 2021 durch Übermittlung einer schriftlichen Ausübungsnachricht an den Verkäufer ausgeübt werden. Der Verkäufer kann von der Gesellschaft verlangen, dass sie die vorgenannten Aktien erwirbt, sofern ein Kontrollwechselereignis in Bezug auf die Gesellschaft eintritt („**Put Option**“). Die Put Option kann vom Verkäufer innerhalb von 5 Geschäftstagen nach dem Eintritt eines Kontrollwechselereignisses durch Übermittlung einer schriftlichen Ausübungsnachricht an die Gesellschaft ausgeübt werden.

k) Zum Zeitpunkt dieses Berichts besteht zwischen der Gesellschaft und dem amtierenden CEO ein Dienstvertrag, nach dem der CEO bei Beendigung des Dienstverhältnisses aus anderen Gründen als einer wesentlichen Vertragsverletzung, oder im Fall eines Kontrollwechsels, der die Stellung des CEO maßgeblich berührt, Anspruch auf eine Entschädigung hat.

KONZERN- LAGEBERICHT

KONZERNLAGEBERICHT

30	Grundlagen des Konzerns
45	Wirtschaftsbericht
52	Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht
55	Prognosebericht
56	Risikobericht
64	Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell

Unser Geschäftsmodell konzentriert sich derzeit auf Asset und Property Management, Portfolio und Facility Management und die Identifizierung von Wohnobjekten, die Chancen zur Wertschöpfung durch Mieterhöhungen, Verringerung des Leerstands und Privatisierung von Eigentumswohnungen bieten. 17.637 Einheiten (davon 16.255 Wohneinheiten) liegen innerhalb der Stadtgrenzen Berlins. Unsere 366 operativ tätigen Mitarbeiter arbeiten alle in Berlin, um so viel Nähe wie möglich zu unseren Vermögenswerten und unseren Mietern zu gewährleisten. Hierbei konzentriert sich unsere Suche auf Wert- und Mietzuwächse in attraktiven Vierteln mit vielversprechenden Perspektiven. Der Großteil unseres Portfolios, ca. 45 %, befindet sich in zentralen Lagen, da die Nachfrage zunächst in diesen Stadtteilen anzog.

Am 15. Dezember 2019 gingen die Gesellschaft und ADLER Real Estate Aktiengesellschaft („ADLER Real Estate“) eine Vereinbarung über einen Unter-

nehmenszusammenschluss („BCA“) ein, um den Geschäftsbetrieb von ADLER Real Estate und deren Tochtergesellschaften mit dem Geschäftsbetrieb der ADO Properties Group nach einem öffentlichen Übernahmeangebot für alle Aktien von ADLER Real Estate zusammenzuschließen („Unternehmenszusammenschluss“). Nach Abschluss des Unternehmenszusammenschlusses wird unser Schwerpunkt darauf liegen, eine führende integrierte Wohnimmobiliengruppe zu werden, die in ganz Deutschland tätig ist. Wir werden nach wie vor Werte durch aktives Portfolio und Property Management und opportunistisches Wachstum durch strategische Akquisitionen schaffen und erweitern hierfür unseren Tätigkeitsbereich von Berlin auf Deutschland insgesamt.

Darüber hinaus schloss die Gesellschaft am 15. Dezember 2019 eine Vereinbarung über die strategische Zusammenarbeit („SCA“) mit Consus Real Estate AG („Consus Real Estate“), um 22,18 % derer Aktien zu erwerben. Zum 31. Dezember 2019 erwarb die Gesellschaft 18,62 % der Aktien. Die verbleibenden 3,56 % der Aktien wurden im Januar

2020 gekauft. Die Gesellschaft erhält nun Zugang zu einer erfahrenen Entwicklungsplattform, die sich auf die neun großen deutschen Städte Berlin, Köln, Düsseldorf, Dresden, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart konzentriert und damit einen wertschaffenden Wachstumspfad für die Zukunft sichert. Ferner haben wir die Option auf den Kauf weiterer 51 % an Consus bis Juni 2021 erworben.

Ziele und Strategie

Unsere Strategie ist auf die Errichtung einer voll integrierten Wohnimmobilienplattform ersten Ranges mit einem hochwertigen Portfolio, die Diversifizierung auf zentrale Standorte innerhalb Deutschlands sowie die Realisierung von anorganischem Wachstum ausgerichtet.

Unsere Strategie ist auf die Errichtung einer vollständig integrierten Wohnimmobiliengesellschaft ersten Ranges mit einem hochwertigen Portfolio unter Diversifizierung auf starke Standorte innerhalb Deutschlands ausgerichtet. Nach dem Abschluss der BCA mit ADLER Real Estate am 15. Dezember 2019 verfolgen wir nun das Ziel, eine der größten börsennotierten Wohnimmobiliengesellschaften Europas zu errichten. Die Gesellschaft und ADLER Real Estate bündeln ein kombiniertes Immobilienvermögen von rund 8,5 Milliarden EUR.

Unser hochwertiges Berlin-Portfolio wird durch das deutschlandweite Portfolio der ADLER Unternehmensgruppe ergänzt, das sich auf deutsche Städte mit attraktivem Renditepotenzial konzentriert. Die Gesellschaft wird von einer erhöhten Liquidität ihrer Aktien aufgrund eines erweiterten Streubesitzes infolge der abgeschlossenen Übernahme von ADLER

Real Estate profitieren und könnte die Voraussetzungen für die Aufnahme in den MDAX-Index in naher Zukunft erfüllen. Ferner gehen wir aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses von zwischen 25 Millionen EUR und 39 Millionen EUR an operativen und finanzierungstechnischen Run Rate-Synergien pro Jahr aus, von denen ein Großteil in den 24 Monaten nach dem Abschluss des Unternehmenszusammenschlusses realisiert werden dürften.

Wir haben uns dem Ziel verschrieben, den Druck auf den Wohnungsmarkt durch den beschleunigten Bau von neuem Mietwohnungsbestand zu reduzieren. Dank unserer strategischen Partnerschaft mit Consus Real Estate haben wir Zugang zu einer marktführenden Entwicklungsplattform mit einer hochwertigen Pipeline von über 15.000 Mietwohneinheiten und schaffen damit die benötigten neuen Wohnmöglichkeiten in den neun großen Städten. Wir wollen vor Juni 2021 eine kontrollierende Beteiligung an Consus Real Estate erwerben. Mit dieser Beherrschung gehen wir von weiteren 155 Millionen EUR bis 171 Millionen EUR an operativen und finanzierungstechnischen Run Rate-Synergien innerhalb von 24 Monaten aus.

Mit der Akquisition von ADLER Real Estate und der strategischen Partnerschaft mit Consus Real Estate verfolgen wir das Ziel, unser Unternehmen durch die Sicherung eines rentablen Wachstumspfades innerhalb von ganz Deutschland weiterzuentwickeln und zu diversifizieren. ADLER Real Estate ermöglicht uns, Skaleneffekte auszubauen, unser Portfolio außerhalb Berlins auszuweiten und von Managementsynergien und Wissenstransfer zu profitieren. Consus Real Estate ermöglicht uns, einen Wachstumspfad in den neun großen Städten mit hochwertigen Projekten zu sichern. Die Neugewichtung des

17.637

Einheiten

366

operativ tätige
Mitarbeiter

Portfolios in Richtung der neun großen Städte und neu gebauten Wohnimmobilien steigert die Qualität des Portfolios der zusammengeschlossenen Unternehmensgruppe und mindert die Portfoliorisiken aus operativer und regulatorischer Sicht. Damit erreichen wir die kritische Größe in den neun großen Städten und können ein Immobilienportfolio aufbauen, das die Portfoliorendite steigert und somit einen höheren Cashflow generiert und weiteres Wertsteigerungspotenzial freisetzt.

Unsere skalierbare Plattform ermöglicht die Realisierung von wertsteigerndem Wachstum durch weitere Akquisitionen auf der Grundlage signifikanter Beschaffungsmöglichkeiten und unsere Kooperation mit Consus Real Estate. Unsere derzeitige Plattform ermöglicht uns den Zukauf zusätzlicher Einheiten zu marginalen Mehrkosten und damit die Verbesserung unserer EBITDA-Marge aus Vermietung. Vor dem Kauf von Vermögenswerten prüfen wir alle potenziellen Akquisitionen auf das kurz- bis mittelfristige Wertsteigerungspotenzial, das Potenzial für Mieterhöhungen sowie das Potenzial für die Umwandlung in Eigentumswohnungen oder die Privatisierung.

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

Wir bleiben weiterhin auf die Mietpreiserhöhung durch aktives Asset Management und gezielte Investitionen in die Modernisierung, Sanierung und Neupositionierung unserer Immobilien ausgerichtet und beobachten und antizipieren zeitgleich die Entwicklungen auf den verschiedenen Teilmärkten. Unsere Strategie zur Realisierung von Wert-

steigerungspotenzial umfasst folgende Ansätze: Wir streben regelmäßige Mieterhöhungen bis Marktniveau im Rahmen der regulatorischen und rechtlichen Grenzen sowie über Mieterfluktuation 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 nachhaltige Finanzierungsstrategie zielt auf eine Beleihungsquote (LTV) von 50 % ab.

Wir haben eine konservative Finanzierungsstrategie mit einer Beleihungsquote von maximal 50 % angenommen.

Nach der Ankündigung der Gesellschaft eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für alle Aktien an der ADLER Real Estate AG und des Erwerbs eines strategischen Minderheitsanteils von 22 % an der CONSUS Real Estate AG am 15. Dezember 2019 stuften S&P und Moody's das langfristige Unternehmensrating der Gesellschaft als BBB- / Baa3 unter Beobachtung ein. S&P und Moody's bringen ihre Prüfungsverfahren zum Abschluss, sobald die Transaktion abgeschlossen ist.

Die Gesellschaft unterstreicht weiterhin die Vorteile des Zusammenschlusses und ist mit den Agenturen im Dialog.

Wir streben laufende Dividenden mit einer Ausschüttungsquote von bis zu 50 % unseres jährlichen FFO 1 (aus Vermietung) an.

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). An diesem Ansatz halten wir auch nach dem Abschluss des Unternehmenszusammenschlusses mit ADLER Real Estate fest.

Für das Jahr 2018 haben wir nach der Zustimmung der ordentlichen Hauptversammlung am 20. Juni 2019 eine Dividende in Höhe von insgesamt 33,1 Millionen EUR bzw. 0,75 EUR je Aktie ausgeschüttet. Dies entspricht einem Zuwachs von 25 % je Aktie gegenüber dem Jahr 2017.

Wettbewerbsvorteile

Wir sind der Überzeugung, dass sich unser Geschäft durch die folgenden Wettbewerbsvorteile auszeichnet, die in der Vergangenheit maßgeblich zu unserem Erfolg beigetragen haben und weiterhin die Grundlage für unsere künftige Unternehmensentwicklung bieten.

Derzeit profitieren wir von einer effizienten, voll integrierten, skalierbaren internen Immobilienportfolio-Managementplattform unter der Leitung eines erfahrenen Managementteams mit Fokus auf Wachstum und Wertschöpfung.

Diese Plattform ermöglicht uns die Wertschaffung innerhalb des gesamten Spektrums des Immobilienportfolio-Managements, einschließlich der Identifizierung geeigneter Immobilien oder Immobilienportfolios sowie deren Erwerb und Verwaltung. Dank unserer Plattform, gepaart mit unseren fundierten Kenntnissen über den Immobilienmarkt, 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 hochqualifizierte Teams von Immobilien-Profis unterstützt, was uns die nötige Flexibilität zur Anpassung an die Marktbedingungen verschafft, um weiteres Bestandswachstum zu erzielen. Unser Ansatz hat uns für das zum 31. Dezember 2019 endende Geschäftsjahr eine konkurrenzfähige EBITDA-Marge aus Vermietung von 68,6 % und eine sehenswerte Erfolgsbilanz bei der Verringerung des Leerstands in unserem Portfolio beschert.

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

Wir streben eine hohe Mieterzufriedenheit an und sehen unsere Mieter 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 an-

gepassten Marktstandard. Unser Geschäftsansatz führt zu einer höheren Zufriedenheit der Mieter, was sich auch an unserer nachhaltigen hohen Vereinnahmung der Miete und dem sinkenden Leerstand in unseren Immobilien ablesen lässt.

Wir werden unser hochwertiges Berlin-Portfolio mit dem deutschen Portfolio von ADLER Real Estate zusammenlegen, um eine kritische Größe zu erzielen.

Unser hochwertiges Berlin-Portfolio wird durch das deutschlandweite Portfolio der ADLER Unternehmensgruppe ergänzt, das sich auf deutsche Städte mit attraktivem Renditepotenzial konzentriert. Auf diese Weise wollen wir eines der größten börsennotierten Immobilienunternehmen in Europa errichten. Die Gesellschaft und ADLER Real Estate bündeln ein kombiniertes Immobilienvermögen von rund 8,5 Milliarden EUR. Ferner gehen wir aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses von zwischen 25 Millionen EUR und 39 Millionen EUR an operativen und finanzierungstechnischen Run Rate-Synergien pro Jahr aus, von denen ein Großteil in den 24 Monaten nach dem Abschluss des Unternehmenszusammenschlusses realisiert werden dürften.

Wir haben mit Consus, einem führenden Wohnimmobilienentwickler, eine Vereinbarung über die strategische Zusammenarbeit („SCA“) geschlossen und außerdem eine strategische Beteiligung an Consus gepaart mit der Option auf den Erwerb der Mehrheitsbeteiligung in der nahen bis mittelfristigen Zukunft erworben.

Im Zuge der strategischen Zusammenarbeit haben wir die Kooperation mit Consus Real Estate, Deutschlands führendem reinen Immobilienentwickler in den neun großen Städten im Hinblick auf die Quadratmeterzahl (*Quelle: Bulwiengesa—Consus Nr. 1*), eingeleitet. Im Rahmen der SCA und unserer Zusammenarbeit mit Consus sind wir berechtigt, mit Angeboten Dritter für ein Wohnbauprojekt gleichzuziehen. Über die strategische Minderheitsbeteiligung an Consus von 22,18 %, die wir im Dezember 2019 und Januar 2020 erwarben, haben wir erweiterten Zugang zu der in unseren Augen marktführenden Entwicklungsplattform und den hochkarätigen Entwicklungswerten von Consus. Ferner hat uns Aggregate Holdings S.A., der beherrschende Aktionär von Consus, eine Kaufoption für den Erwerb von weiteren 51 % der Aktien an Consus gewährt, die wir bis zum 15. Juni 2021 ausüben können. Sollten wir diese Option ausüben wollen, beabsichtigen wir, ein freiwilliges Angebot an Minderheitsaktionäre zu den grundlegend gleichen Bedingungen der Kaufoption abzugeben, die einen Preis von 0,239 neuen Aktien an der Gesellschaft für jede (1) Aktie an Consus vorsehen. Die SCA, der Erwerb der Minderheitsbeteiligung und die Kaufoption verleihen uns Zugang zu einer erfahrenen Projektplattform, die den wertschaffenden Wachstumspfad für die künftige Nettovermögenswertsteigerung durch neue Werte auf den attraktivsten Immobilienmärkten Deutschlands sichert.

Wir weisen eine solide Bilanzstruktur mit einer angestrebten konservativen Beleihungsquote und einer langfristig ausgerichteten Fälligkeitsstruktur bei niedrigen Finanzierungskosten auf.

Unsere konservative Finanzierungsstrategie basiert auf der Finanzierung von Vermögenswerten über Hypotheken und enge Geschäftsbeziehungen zu wichtigen Kreditgebern in Deutschland. Zum 31. Dezember 2019 weisen wir eine Beleihungsquote von 27,0 %, Fremdkapitalkosten in Höhe von 1,6 % sowie eine langfristige Finanzierung mit keiner größeren Fälligkeit vor 2021 und einer gewichteten durchschnittlichen Laufzeit von 4,3 Jahren auf. Wir streben eine Beleihungsquote von unter 50 % an, um unser Investment Grade-Rating zu halten.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Berechnung des EPRA-NAV

Den 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 2) und dem beizulegenden Zeitwert dieser Immobilien.

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

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

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

Berechnung des EPRA-NNAV**EPRA-NAV**

(+)	Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente ²⁾
(+)	Zeitwert der Verbindlichkeiten ³⁾
(+)	Latente Steuern

= EPRA-NNAV

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

Ausgehend von den Umsatzerlösen 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 nachzuverfolgen, inwieweit sich das Immobilienportfolio ertragsschaffend auswirkt.

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

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

Berechnung des EBITDA (aus Vermietung)**Nettomieteträge**

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

= EBT

4) Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich zusammen aus (a) Löhnen und Gehältern und sonstigen Aufwendungen, (b) Nettoaufwendungen 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 „Nettozinsaufwands“ gemäß der Berechnung in Hinweis (7) oben.

Darüber hinaus werden die Kennzahlen NOI-Marge aus Vermietung, berechnet als Quotient aus NOI und Nettomieteträgen, sowie die EBITDA-Marge aus Vermietung, berechnet als Quotient aus EBITDA aus Vermietung und Nettomieteträgen, ver-

wendet. Diese Kennzahlen sind hilfreich bei der Analyse der operativen Effizienz auf der Ebene des Immobilienportfolios und der Gesellschaft selbst.

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

Berechnung des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1)**EBITDA aus Vermietung**

(-)	Nettozinsaufwand ⁷⁾
(-)	Laufende Ertragsteuern ⁹⁾

= FFO 1 (aus Vermietung)

9) Nur laufende Ertragsteuern aus Vermietung.

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

Berechnung des bereinigten operativen Ergebnisses aus Vermietung (AFFO)**FFO 1 (aus Vermietung)**

(-)	Instandhaltungsinvestitionen ¹⁰⁾
------------	---

= AFFO (aus Vermietung)

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

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

Berechnung des FFO 2 (inkl. Veräußerungen)**FFO 1 (aus Vermietung)**

(+)	Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften ⁶⁾
------------	--

= FFO 2 (inkl. Veräußerungen)

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

Berechnung der Beleihungsquote (LTV)

Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen
und sonstige Finanzverbindlichkeiten

(-) Zahlungsmittel und
Zahlungsmitteläquivalente
= Nettofinanzverbindlichkeiten
(/) Zeitwerte der 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 revolvingenden Kreditfazilität von den Anleihen, sonstigen Darlehen, Ausleihungen und sonstigen Finanzverbindlichkeiten berechnet.

Berechnung der langfristigen Schulden

Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen
und sonstige Finanzverbindlichkeiten

(-) Commercial Papers
(-) Inanspruchnahme der
revolvingenden Kreditfazilität

= Langfristige Schulden

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

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

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

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 5,0 % im Jahr 2019 hat die Durchschnittsmiete pro m² mithilfe unseres Investitionsprogramms auf 7,39 EUR angehoben.

EUR

63 Mio.

FFO 1

27,0 %

Beleihungsquote (LTV)

EUR

7,39

gewichtete monatliche
Ø-Wohnmiete je m²

5,0 %

flächenbereinigtes Mietwachstum

EUR

142 Mio.

Erträge aus Vermietung

68,6 %

EBITDA-Marge aus Vermietung

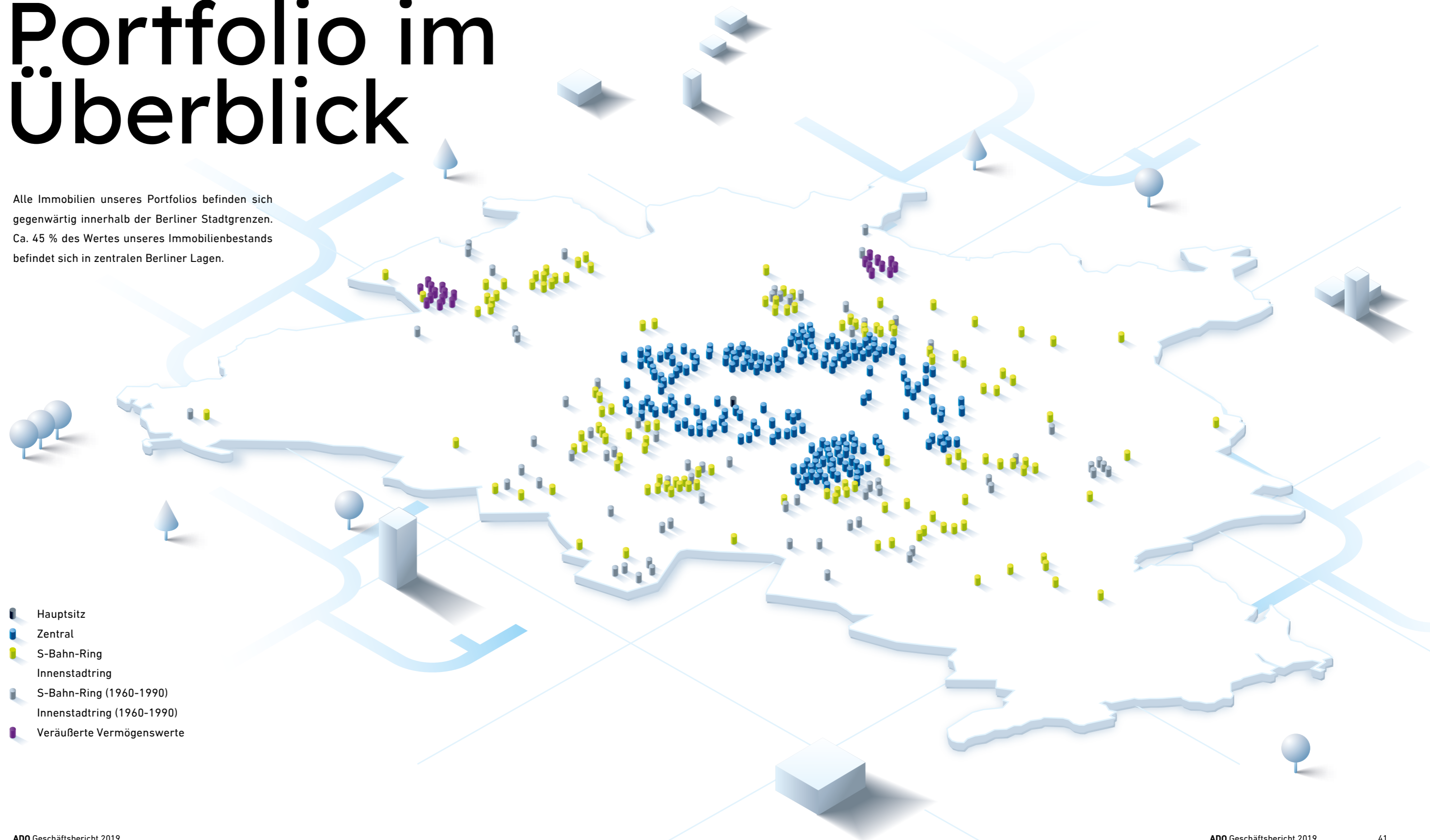
EUR








2.906 Mio.

EPRA-NAV

Unser Portfolio im Überblick

Alle Immobilien unseres Portfolios befinden sich gegenwärtig innerhalb der Berliner Stadtgrenzen. Ca. 45 % des Wertes unseres Immobilienbestands befindet sich in zentralen Berliner Lagen.



-  Hauptsitz
-  Zentral
-  S-Bahn-Ring
-  Innenstadttring
-  S-Bahn-Ring (1960-1990)
-  Innenstadttring (1960-1990)
-  Veräußerte Vermögenswerte

Unser Portfolio im Überblick^(*)

	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960–1990)	Innenstadtring	Innenstadtring (1960–1990)	Summe
Zeitwert (in Mio. EUR)	1.644	629	711	414	266	3.664
Zeitwert (EUR/m ²)	3.345	2.843	2.748	2.725	2.380	2.966
In % des Zeitwerts	45 %	17 %	19 %	11 %	7 %	100 %
Anzahl der Wohneinheiten	6.484	2.224	4.179	1.494	1.904	16.255
Gewichtete Ø-Miete (EUR/m ²)	7,69	7,38	7,25	7,59	6,58	7,39
CBRE-Marktmiete (EUR/m ²)	9,64	9,16	8,52	8,86	7,76	9,03
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²) ^(**)	11,97	10,34	10,25	9,84	9,51	10,91
Aufholpotenzial	56 %	40 %	41 %	30 %	45 %	48 %
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	34,29	32,96	31,21	29,89	29,45	32,51
Multiplikator (CBRE-Marktmiete)	27,91	26,02	26,07	25,03	25,05	26,64
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	22,48	23,06	21,66	22,54	20,45	22,04
Abzinsungssatz (%)	4,52 %	4,63 %	4,62 %	4,80 %	4,76 %	4,61 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	2,56 %	2,71 %	2,76 %	2,85 %	2,88 %	2,68 %
Mieterfluktuation (%) ^(***)	7,8 %	9,0 %	7,3 %	11,5 %	6,6 %	8,0 %

(*) Alle Angaben mit Ausnahme des Zeitwerts beziehen sich ausschließlich auf das Wohnimmobilienportfolio; die Zahlen beinhalten auch die Mieten für möblierte Wohnungen.

(**) Basierend auf den letzten 3 Monaten.

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

Portfolioentwicklung

Wohnimmobilien

	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Anzahl der Einheiten	16.255	22.202
Ø-Miete/m ² /Monat	7,39 EUR	6,73 EUR
Leerstand	2,7 %	3,2 %

Die Durchschnittsmiete pro m² ist seit Jahresbeginn um 0,66 EUR pro m² gestiegen, während die Leerstandsquote um 50 Basispunkte auf 2,7 % zurückgegangen ist.

Gewerbeimmobilien

	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Anzahl der Einheiten	1.382	1.456
Ø-Miete/m ² /Monat	10,04 EUR	9,42 EUR
Leerstand	3,6 %	4,6 %

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 10,04 EUR pro m², was einem Anstieg von mehr als 0,62 EUR pro m² seit Jahresbeginn entspricht. Die Leerstandsquote bei den Gewerbeeinheiten ist auf 3,6 % gefallen.

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

Mietwachstum

In %	1. Jan. - 31. Dez. 2019	1. Jan. - 31. Dez. 2018
Neuvermietungen nach Modernisierungsinvestitionen	2,7 %	2,4 %
Neuvermietungen durch Mieterfluktuation	0,9 %	0,8 %
Reguläre Mieterhöhungen	1,4 %	2,3 %
Summe	5,0 %	5,6 %

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.

16.255

Wohneinheiten

1.382

Gewerbeeinheiten

Instandhaltung und Investitionen

In EUR/m ²	1. Jan. - 31. Dez. 2019	1. Jan. - 31. Dez. 2018
Instandhaltung	9,0	7,5
Aktivierete Instandhaltungskosten	7,2	8,1
Energetische Sanierung	1,9	3,6
Modernisierungsinvestitionen	18,1	20,0
Summe	36,2	39,2

Gezielte Investitionen in unser Portfolio sind Kern unserer Strategie. Sie beliefen sich insgesamt auf 58,7 Millionen EUR. Die Instandhaltungskosten von 36,2 EUR pro m² im Jahr 2019 entsprachen unseren Erwartungen und den langfristigen Durchschnittswerten. Im dritten und vierten Quartal 2019 haben wir unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen zurückgefahren.

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. 2019 ist die Leerstandsquote aufgrund der schnelleren Ausführung von Modernisierungen um 46 Basispunkte gefallen.

Leerstandskategorien

Wohnimmobilien	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Zum Verkauf stehende Einheiten	0,1 %	0,2 %
Im Bau befindliche Einheiten	1,7 %	2,2 %
Vermarktung (zur Vermietung verfügbar)	0,9 %	0,8 %
Leerstand gesamt (in Einheiten)	457	727
Leerstand gesamt (in m²)	29.076	46.721
Gesamtleerstandsquote	2,7 %	3,2 %
EPRA-Leerstandsquote gesamt	2,7 %	3,1 %

Für unser 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.

5,0 %

flächenbereinigtes
Mietwachstum

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Allgemeine Marktlage

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 zum zehnten Mal in Folge gewachsen. Allerdings lag der Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) mit 0,6 % deutlich niedriger als im Vorjahr (+1,4 %) und betrug nur noch weniger als die Hälfte des Durchschnittswertes der vergangenen zehn Jahre (+1,3 %). Der kalenderbereinigte Anstieg des BIP belief sich ebenfalls auf 0,6 %. Entscheidende Wachstumsimpulse kamen erneut aus dem Inland, wo die privaten Konsumausgaben um 1,6 % und die Konsumausgaben des Staates um 2,5 % zunahm. Die Bruttoanlageinvestitionen stiegen ebenfalls deutlich. So wurde vor allem in Bauten mit +3,8 % deutlich mehr investiert als im Vorjahr. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg auf 45,3 Millionen und erreichte damit einen neuen Höchststand (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Die anhaltend positive Arbeitsmarktentwicklung lässt auch weiterhin positive Impulse für den privaten Konsum erwarten und ist darüber hinaus eine grundsätzlich positive Rahmenbedingung für die 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 verzeichnete seit 2005 stets ein Wachstum der Einwohnerzahl. Zum Jahresende 2019 stieg die Zahl der Personen mit Hauptwohnsitz in der Bundeshauptstadt auf 3.769.495. Somit ist die Bevölkerung Berlins im Vorjahresvergleich um 21.347 Personen gewachsen. Zum ersten Mal seit 2010 lag der Zuwachs jedoch wieder unterhalb von einem Prozent (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 eine Einwohnerzahl von rund 3,562 Mio. Personen zum 31. Dezember 2014, mit der die obere Variante der letzten Prognose aus dem Jahr 2012 bereits um etwa 20.000 Personen überschritten worden war (Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030 vom Januar 2016).

Prognosen zur Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin gingen bislang davon aus, dass diese in den Jahren von 2010 bis 2025 um rund 3,0 % wachsen wird. Daraus würde nach Schätzungen des IW Köln ein jährlicher Bedarf von etwa 20.000 zusätzlichen Wohnungen bis zum Jahr 2020 resultieren. Als Treiber des Wohnungsbedarfs wurden dabei 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 Geschosswohnungsbau hat sich zwar seit 2012 deutlich erhöht und lag 2018 bei 16.706 neu gebauten Einheiten, hält aber auch weiterhin nicht 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 lag zwar auch im Berichtsjahr weiter über dem aktuellen deutschen Durchschnittswert, hat sich allerdings auch 2019 deutlich auf nunmehr 7,7 % verringert (2018: 8,1 %). Damit erreichte die Arbeitslosigkeit erneut einen Tiefststand seit der Wiedervereinigung der Stadt im Jahr 1990. Die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin stieg 2019 auf rund 2,066 Millionen Personen, was im Vorjahresvergleich einer Zunahme um 49.600 Personen beziehungsweise 2,5 % entspricht. Damit verzeichnete Berlin erneut die höchste Zuwachsrate an Arbeitsplätzen unter allen 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 hat auch der Nachfragedruck auf den Berliner Wohnungsmarkt zugenommen, was zur vollen Nutzung des verfügbaren Wohnungsangebots und zu einem Anstieg der Mieten und Kaufpreise führte. Vor diesem Hintergrund hat der Wohnungsneubau in Berlin an Dynamik gewonnen, bleibt aber weiterhin deutlich hinter dem erwarteten Bedarf zurück. So

wurden 2018 insgesamt 16.956 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt (*Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg*). Damit hat sich die Zahl der Wohnungsfertigstellungen zwar erneut gegenüber dem Vorjahr erhöht, liegt aber weiterhin deutlich unterhalb dessen, was erforderlich wäre, um die Nachfrage zu decken. Insbesondere ist damit das von der Stadt Berlin angestrebte Ziel von 20.000 neu zu bauenden Wohnungen pro Jahr wiederum deutlich verfehlt worden. Ungeachtet der starken Nachfrage ging die Zahl der Baugenehmigungen 2019 – ebenso wie bereits im Vorjahr – zurück. Sie lag in den ersten neun Monaten des Jahres lediglich bei 15.324 (Januar-September 2018: 17.157), 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.

Der Beschluss des Mietendeckels sowie bürokratische Hindernisse und knapper werdende Flächenpotenziale hemmen Investitionsanreize am Berliner Immobilienmarkt und führen zu einer Verlagerung von Investitionstätigkeiten in andere Städte sowie zu einem zunehmenden Stopp von Modernisierungen und Sanierungen. Die Entwicklung der Mietpreise in Berlin hat sich nach den starken Steigerungen der vergangenen Jahre zuletzt spürbar verlangsamt. Mit einer durchschnittlichen Miete von 12,55 Euro/m²/Monat lag das Mietpreisniveau im zweiten Halbjahr rund 4,1 % über dem Niveau des Vorjahres. Insbesondere im Bereich der Mindestmieten stagnierte die Entwicklung, während im Spitzensegment sowie beim Mikrowohnen weiterhin hohe Preissteigerungen zu verzeichnen waren (*Quelle: JLL, Residential City Profile Berlin, 2. Halbjahr 2019, erschienen im Februar 2020*).

Finanzlage^(*)

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Nettomieteträge	134.141	127.982	32.414	33.345
Erträge aus Gebäudediensten	7.431	6.606	1.664	1.659
Erträge aus Vermietung	141.572	134.588	34.078	35.004
Aufwendungen aus Vermietung	(32.953)	(26.179)	(9.050)	(7.275)
Nettobetriebsergebnis (NOI)	108.619	108.409	25.028	27.729
NOI-Marge aus Vermietung (%)	81,0 %	84,7 %	77,2 %	83,2 %
Gemeinkosten ^(**)	(16.622)	(14.632)	(5.406)	(4.647)
EBITDA aus Vermietung	91.997	93.777	19.622	23.082
EBITDA-Marge aus Vermietung (%)	68,6 %	73,3 %	60,5 %	69,2 %
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften	1.809	2.478	60	355
EBITDA gesamt	93.806	96.255	19.681	23.437
Nettozinsaufwand	(27.183)	(25.408)	(6.761)	(6.332)
Sonstige Nettofinanzierungskosten ^(***)	97.283	(6.108)	94.283	(5.059)
Abschreibungen	(1.354)	(526)	(284)	(189)
EBT	162.552	64.213	106.919	11.857

(*) Ohne Auswirkungen aus der Veränderung von Zeitwerten.

(**) Ohne außerordentliche Aufwendungen und Abschreibungen.

(***) Die Zahlen für das Jahr 2019 beinhalten in erster Linie Gewinne aus der Bewertung einer Kaufoption.

FFO

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
EBITDA aus Vermietung	91.997	93.777	19.622	23.082
Nettozinsaufwand	(27.183)	(25.408)	(6.761)	(6.332)
Laufende Ertragsteuern	(1.641)	(1.592)	(49)	(884)
FFO 1 aus Vermietung	63.173	66.777	12.811	15.866
Instandhaltungsinvestitionen ^(*)	(11.648)	(13.038)	(1.211)	(3.527)
AFFO (aus Vermietung)	51.525	53.739	11.601	12.339
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften	1.809	2.478	60	355
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	64.982	69.255	12.871	16.221
Anz. Aktien ^(**)	44.163	44.101	44.193	44.106
FFO 1 je Aktie	1,43	1,51	0,29	0,36
FFO 2 je Aktie	1,47	1,57	0,29	0,37

(*) Die Zahlen für 2018 wurden um Investitionen in energetische Sanierung bereinigt.

(**) Am 5. Juli 2019 gab die Gesellschaft 63.850 neue Aktien an das ehemalige Senior Management. Am 14. Dezember 2018 gab die Gesellschaft 30.757 neue Aktien an Shlomo Zohar, den ehemaligen geschäftsführenden Vorsitzenden des Verwaltungsrats, aus. Die Anzahl der Aktien entspricht dem gewichteten Durchschnitt während der entsprechenden Berichtsperiode.

FFO

Unser für das Berichtsjahr erzielte operative Ergebnis aus Vermietung ohne Veräußerungen (FFO 1) ist gegenüber dem Vorjahr um etwa 5 % gefallen.

Cashflow

Der Cashflow des Konzerns gliedert sich wie folgt auf:

Cashflow

In TEUR	1. Jan. - 31. Dez. 2019	1. Jan. - 31. Dez. 2018
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit	88.764	103.933
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit	269.062	(334.034)
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit	1.767	136.537
Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	359.593	(93.564)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Periode	27.965	121.530
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode	387.558	27.966

Die Veränderungen des Cashflow gingen im Wesentlichen auf den Verkauf der Anteile an bestimmten Tochtergesellschaften zurück, die 23 Immobilien im Wert von 578 Millionen EUR halten, sowie auf den Erwerb von Minderheitsanteilen an der Consus Real Estate AG für 254 Millionen EUR.

Vermögens- und Finanzlage

Die Änderung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten rührt in erster Linie von dem Verkauf bestimmter Tochtergesellschaften, die 23 Immobilien im Wert von 578 Millionen EUR halten, einer Vereinbarung mit verschiedenen Aktionären der Consus Real Estate AG über den Erwerb von 18,62 % der ausstehenden Aktien und einer Kaufoptionsvereinbarung mit einem beherrschenden Aktionär von Consus über den Erwerb von zusätzlichen 50,97 % her. Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien beruht auf den zum 31. Dezember 2019 von CBRE durchgeführten Bewertungen. Gegenwärtig beläuft sich die durchschnittliche Cap-Rate auf 2,7 % (2018: 2,8 %) und wurde als Quotient aus Nettobetriebsergebnis für den letzten Monat der Berichtsperiode auf annualisierter Basis und dem beizulegenden Zeitwert ermittelt.

EUR

65,94

EPRA-NAV je Aktie

Finanzlage

In TEUR	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Anlageimmobilien und Anzahlungen für Anlageimmobilien	3.630.753	4.050.323
Sonstige langfristige Vermögenswerte	301.388	15.492
Langfristige Vermögenswerte	3.932.141	4.065.815
Zahlungsmittel und Bareinlage	387.558	27.966
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	76.766	76.392
Kurzfristige Vermögenswerte	464.324	104.358
Summe Aktiva	4.396.465	4.170.173
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.331.584	1.609.124
Sonstige Verbindlichkeiten	127.086	114.653
Passive latente Steuern	239.347	249.114
Summe Verbindlichkeiten	1.698.017	1.972.891
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	2.646.792	2.150.679
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Ergebnis	51.653	46.603
Summe Eigenkapital	2.698.445	2.197.282
Summe Passiva	4.396.465	4.170.173

Am 31. Dezember 2019 belief sich unser EPRA-NAV auf 65,80 EUR je Aktie und der EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV) auf 59,55 EUR je Aktie.

NAV

In TEUR	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	2.646.792	2.150.679
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	6.150	16.339
Passive latente Steuern	239.347	249.114
Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	13.410	13.412
EPRA-NAV	2.905.699	2.429.544
Anz. Aktien ^(*)	44.163	44.131
EPRA-NAV je Aktie	65,80	55,05

(*) Am 5. Juli 2019 gab die Gesellschaft 63.850 neue Aktien an das ehemalige Senior Management aus.

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

In TEUR	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
EPRA-NAV	2.905.699	2.429.544
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	(6.150)	(16.339)
Zeitwert der Verbindlichkeiten	(30.391)	(4.975)
Latente Steuern	(239.347)	(249.114)
EPRA-NNNAV	2.629.811	2.159.116
Anz. Aktien ^(*)	44.163	44.131
EPRA-NNNAV je Aktie	59,55	48,93

(*) Am 5. Juli 2019 gab die Gesellschaft 63.850 neue Aktien an das ehemalige Senior Management 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. 2019	31. Dez. 2018
Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen und sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.379.535	1.651.151
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(387.558)	(27.966)
Nettofinanzverbindlichkeiten	991.977	1.623.185
Zeitwerte der Immobilien (einschließlich Vorauszahlungen)	3.670.023	4.098.763
Beleihungsquote	27,0 %	39,6 %
Ø-Zinssatz	1,6 %	1,7 %

Zum Bilanzstichtag belief sich unsere Beleihungsquote (LTV) auf 27,0 % und der durchschnittliche Zinssatz des Darlehensbestandes auf 1,6 % mit einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von ca. 4,3 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
2020	34,1	1,7 %
2021	112,1	2,2 %
2022	51,0	1,6 %
2023	367,0	1,3 %
2024	558,5	1,7 %
2025+	156,3	1,6 %
Summe	1.279,0	1,6 %

EPRA-Kennzahlen

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

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

EPRA-Leistungskennzahl	Definition	Zweck	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018	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 Bewertungsreserven auf Immobilien, werden daher nicht mitberücksichtigt. Auch zu Handelszwecken gehaltene Immobilien werden bei der Berechnung des EPRA-NAV mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt.	Im Gegensatz zum bilanziellen NAV gemäß IFRS zeigt diese Kennzahl Stakeholdern Marktveränderungen der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten einer reinen Immobilienholdinggesellschaft mit einer langfristig ausgerichteten Strategie.	2.905.699	2.429.544	20 %
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.	2.629.811	2.159.116	22 %
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.	2,7 %	2,7 %	0 Bp

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht

A. Am 30. Januar 2020 erklärte die Weltgesundheitsbehörde (WHO) den Ausbruch des Coronavirus zu einer gesundheitlichen Notlage von internationaler Tragweite. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Ausbreitung des Coronavirus als Pandemie ein. Die weitere Ausbreitung des Coronavirus und die Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeiten der ADO Properties S.A. werden ständig überwacht. Die Auswirkungen des Coronavirus auf die deutsche Wirtschaft insgesamt sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses noch ungewiss und könnten sich als erheblich erweisen. Noch wird jedoch nicht erwartet, dass die Situation einen unmittelbaren oder erheblichen Einfluss auf den deutschen Immobilienmarkt haben wird. Gegenwärtig steigen die Mieten in Deutschland noch immer stetig an, und auch die Nachfrage nach Wohnraum wächst. Daher ist das Risiko des Verlusts von Mietern und des hohen Vermietungsstands durch

eine Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf dem Wohnimmobilienmarkt gering.

Am 25. März 2020 verabschiedete die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket zur Abmilderung der Folgen des Coronavirus, das auch Mietverträge betrifft. Wegen Mietschulden aus dem Zeitraum zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 dürfen Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der Pandemie beruhen und der Mieter dies glaubhaft darlegen kann. Die Bundesregierung kann diese Regelung vom 01. Juli bis zum 30. September 2020 verlängern.

ADO Properties S.A. behält die Auswirkungen von COVID-19 im Blick, ist aber zu dem Schluss gekommen, dass in Bezug auf die Erstellung dieses Lageberichts keine Anpassungen erforderlich sind.

B. Am 26. September 2019 verkündete die Gesellschaft den Abschluss eines Aktienkaufvertrags über den Verkauf von 100 % der Anteile an bestimmten Tochtergesellschaften, die 23 Immobilien mit insgesamt ca. 5.900 Wohneinheiten halten. Der Verkaufspreis der Anteile beläuft sich auf 920 Millionen EUR; dieser Betrag enthält Verbindlichkeiten der verkauften Gesellschaften in Höhe von ca. 340 Millionen EUR. Die Gesellschaft erfasste aufgrund dieser Transaktion eine positive Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der Anlageimmobilien von 84 Millionen EUR. Die Immobilien befinden sich in Spandau und Reinickendorf im Westen und im Norden von Berlin und wurden zu meist im Jahr 2015 erworben. Die Gesellschaft hat Transaktionskosten, darunter Maklergebühren, Boni und mit dem Verkauf verbundene Dienstleistungen, in Höhe von insgesamt 10,8 Millionen EUR erfasst. Darüber hinaus erfasste die Gesellschaft aus dem Verkauf auch Erträge in Höhe von 78 Millionen EUR für passive latente Steuern, die in der Berechnung des Kaufpreises nicht berücksichtigt waren. Am 29. November 2019 gab die Gesellschaft den Abschluss der Veräußerung bekannt.

C. Am 15. Dezember 2019 hat die Gesellschaft beschlossen, den Aktionären der ADLER Real Estate AG („Adler“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot in der Form eines Umtauschangebots („Umtauschangebot“) zu unterbreiten. Für jede angebotene Aktie der ADLER Real Estate AG hat ADO Properties 0,4164 neue Aktien der ADO Properties als Gegenleistung angeboten. Die angebotenen Aktien der ADO Properties werden über eine Kapitalerhöhung geschaffen, indem das genehmigte Kapital der ADO Properties gemäß § 5 ihrer Satzung (auf Grundlage eines Beschlusses des Verwaltungsrats von ADO Properties) ausgeübt wird.

Die Frist für das Umtauschangebot lief am 25. März 2020 mit einer Annahmerate von 91,93 % aus. Die neu ausgegebenen Aktien der ADO Properties werden an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Das Closing des Umtauschangebots löst Kontroll-

wechselrechte aus, unter anderem in Bezug auf ein Überbrückungsdarlehen in Höhe von 885 Millionen EUR von ADLER sowie sonstigen Finanzierungen, die von Adler bzw. ihren jeweiligen Tochtergesellschaften genutzt werden. ADO Properties beabsichtigt den Überbrückungskredit in Höhe von 885 Millionen EUR und alle sonstigen Schulden von ADLER und den Tochtergesellschaften von ADLER, für die deren Gläubiger gegebenenfalls ihre Kontrollwechselrechte ausüben, durch Mittel aus dem von J.P. Morgan Securities Plc, J.P. Morgan AG und J.P. Morgan Europe Limited gewährten Überbrückungskredit in Höhe von 3.463 Millionen EUR zu refinanzieren. Der Höchstbetrag des Überbrückungskredits wird zum 31. März 2020 auf 2.424 Millionen EUR herabgesetzt.

Die Vereinbarung über den Unternehmenszusammenschluss war zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen, weshalb sie im vorliegenden Jahresabschluss unberücksichtigt bleibt.

D. Die Gesellschaft hat am 15. Dezember 2019 zudem eine Vereinbarung mit mehreren Aktionären der Consus Real Estate AG („Consus“) über den Erwerb von 22,18 % der ausstehenden Aktien abgeschlossen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft eine Call/Put Optionsvereinbarung über den Erwerb von weiteren 50,97 % an Consus mit dem Hauptaktionär der Consus abgeschlossen. Schließlich hat sich die Gesellschaft dazu verpflichtet, im Falle der Ausübung der Kaufoption auch ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die verbleibenden Aktien der Consus zu unterbreiten. Zum 31. Dezember 2019 hat die Gesellschaft 18,62 % der Aktien an Consus erworben. Die verbleibenden 3,56 % wurden im Januar 2020 erworben.

Die Gesellschaft erhält im Rahmen ihrer Beteiligung an der Consus keine Rechte zur Ernennung von Vorstandmitgliedern und ist zum 31. Dezember 2019 in keinem der Führungsgremien von Consus vertreten.

Der Ausübungszeitraum für die Call Option beginnt mit dem Unterzeichnungsdatum der Optionsver-

einbarung am 15. Dezember 2019 und endet am 16. Juni 2021. Möchte die Gesellschaft die Option ausüben, so muss sie eine Ausübungsanzeige übermitteln. Die Übertragung der Aktien muss innerhalb von 15 Geschäftstagen nach Erhalt aller relevanten Fusionsgenehmigungen erfolgen. Unter der Put-Option kann der derzeitige Hauptaktionär der Consus von der Gesellschaft verlangen, dass sie die vorgenannten Aktien erwirbt, sofern ein Kontrollwechselereignis in Bezug auf die Gesellschaft eintritt. Die Put Option kann vom derzeitigen Hauptaktionär innerhalb von 5 Geschäftstagen nach dem Eintritt eines Kontrollwechselereignisses durch Übermittlung einer schriftlichen Ausübungsnachricht an die Gesellschaft ausgeübt werden.

Der Konzern hat seine Beteiligung an Consus bewertet und festgestellt, dass er unter anderem aufgrund seiner derzeitigen Stimmrechte, der fehlenden Vertretung in den Gremien der Gesellschaft, der relativen Größe und der Verteilung der Beteiligungen anderer Aktionäre über keinen wesentlichen Einfluss verfügt. Zudem ist die Option derzeit nicht ausübbar, da sie verschiedene Genehmigungen erfordert, bei welchen es sich nicht um eine reine Formsache handelt. Daher wird die Beteiligung als ein finanzieller Vermögenswert klassifiziert und erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

E. Nach dem Abschluss der Vereinbarung über strategische Zusammenarbeit am 17. Januar 2020, die am 21. Februar 2020 angepasst wurde, unterzeichnete die Gesellschaft mit Consus Swiss Finance AG eine Absichtserklärung für den Erwerb von 89,9 % der Anteile an allen Gesellschaften, die zur Projektentwicklung im Rahmen des Hamburger Holsten-Areals gehörende Grundstücke halten (Holsten-Quartier). Der vorläufige Kaufpreis für 100 % der Anteile am Holsten-Quartier beläuft sich vorbehaltlich des Abschlusses der Due Diligence-Prüfung auf 320 Millionen EUR (bargeldlos und schuldenfrei). Gegen eine Abschlagszahlung von 50 Millionen EUR, wovon 40 Millionen erst fällig sind wenn bestimmte Sicherheiten geleistet wurden, gewährte die Consus Swiss Finance AG

der Gesellschaft für zwölf Monate Exklusivität, damit die rechtliche, technische, wirtschaftliche und steuerliche Due Diligence-Prüfung weitergeführt und abgeschlossen werden kann.

Die Absichtserklärung begründet keine Verpflichtung, den Anteilsverkauf zu tätigen. Die diesbezügliche Vereinbarung wird nur unterzeichnet, wenn die Ergebnisse der Due Diligence-Prüfung zufriedenstellend sind.

F. Am 06. Februar 2020 gewährte ADO Properties der Taurecon Invest IX GmbH i.Gr. („Taurecon“) ein verzinsliches Darlehen in Höhe von 43.542.242 EUR. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 15. Februar 2023 und wurde von Taurecon verwendet, um von der ADO Group Ltd. (eine 100%ige Tochtergesellschaft von Adler) die Minderheitsbeteiligungen an mehreren Unternehmen zu erwerben, an denen ADO Properties (unmittelbar oder mittelbar) die Mehrheit der Anteile hält. Der Darlehensbetrag kann erhöht oder gesenkt werden, je nachdem ob und inwieweit der von Taurecon zu zahlende finale Preis für den Erwerb oder die Anteile zukünftig noch angepasst wird.

G. Am 25. März 2020 hat die Gesellschaft beschlossen, den Aktionären der WESTGRUND Aktiengesellschaft („Zielgesellschaft“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot („Übernahmeangebot“) für den Kauf aller Inhaberaktien an der Zielgesellschaft zu unterbreiten, wobei jede Aktie einen Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft von 1,00 EUR repräsentiert (die „WESTGRUND-Aktien“). Die Gegenleistung erfolgt in bar und entspricht mindestens dem anhand einer Bewertung der Zielgesellschaft ermittelten Wert des Unternehmens je WESTGRUND-Aktie (§ 31 Abs. 1, 2 und 7 Wertpapierübernahmegesetz (WpÜG) in Verbindung mit § 5 Abs. 4 der WpÜG-Angebotsverordnung).

H. Am 26. März 2020 nahm der Konzern einen Betrag in Höhe von 175 Millionen EUR im Rahmen der revolvingierenden Kreditfazilität in Anspruch.

Prognosebericht

Vergleich der Vorhersagen mit dem tatsächlich im Jahr 2019 erzielten Ergebnis

Unsere Geschäftstätigkeiten haben sich 2019 wie geplant entwickelt. Durch die steigende Nachfrage in Berlin, insbesondere nach Standorten innerhalb des Innenstadtrings, konnten wir im Geschäftsjahr flächenbereinigtes Mietwachstum von 5 % erzielen. Dieses Wachstum wurde von unseren gezielten Modernisierungsinvestitionen getragen, durch die wir mehr Einheiten vermieten und bessere Mieten erzielen konnten.

Unser für das Berichtsjahr erzielte operative Ergebnis aus Vermietung ohne Veräußerungen (FFO 1) ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Veräußerung von Vermögenswerten um etwa 5 % gefallen.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2019 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,75 EUR je Aktie, die im Jahr 2020 ausgezahlt wird. Dies liegt im Rahmen unserer kürzlich ausgegebenen Guidance.

Prognose für 2020

Wir gehen davon aus, dass die zusammengelegten Portfolios und Plattformen nach dem Zusammenschluss mit ADLER Real Estate Nettomietenerträge in der Bandbreite von 280–300 Millionen EUR und ein FFO 1 von 105–125 Millionen EUR erwirtschaften können.

Die Ausschüttungsquote sehen wir 2020 bei bis zu 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1).

Risiko- bericht

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

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. Der Erwerb von ADLER Real Estate („ADLER“) verschafft uns die Möglichkeit, unser Portfolio zu diversifizieren, indem wir unser Tätigkeitsfeld auf den gesamten deutschen Immobilienmarkt ausweiten, und ermöglicht uns damit, die von der Abhängigkeiten von unserem derzeit einzigen Markt Berlin herrührenden Risiken zu mindern.

Am 30. Januar 2020 erklärte die Weltgesundheitsbehörde (WHO) den Ausbruch des Coronavirus zu einer gesundheitlichen Notlage von internationaler Tragweite. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Ausbreitung des Coronavirus als Pandemie ein. Die weitere Ausbreitung des Coronavirus und die Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeiten der ADO Properties S.A. werden ständig überwacht. Die Auswirkungen des Coronavirus auf die deutsche Wirtschaft insgesamt sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses noch ungewiss und könnten sich als erheblich erweisen. Noch

wird jedoch nicht erwartet, dass die Situation einen unmittelbaren oder erheblichen Einfluss auf den deutschen Immobilienmarkt haben wird. Gegenwärtig steigen die Mieten in Deutschland noch immer stetig an, und auch die Nachfrage nach Wohnraum wächst. Daher ist das Risiko des Verlusts von Mietern und des hohen Vermietungsstands durch eine Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf dem Wohnimmobilienmarkt gering.

Am 25. März 2020 verabschiedete die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket zur Abmilderung der Folgen des Coronavirus, das auch Mietverträge betrifft. Wegen Mietschulden aus dem Zeitraum zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 dürfen Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der Pandemie beruhen und der Mieter dies glaubhaft darlegen kann. Die Bundesregierung kann diese Regelung vom 01. Juli bis zum 30. September 2020 verlängern.

ADO Properties S.A. behält die Auswirkungen von COVID-19 im Blick, ist aber zu dem Schluss gekommen, dass in Bezug auf die Erstellung dieses Finanzberichts keine Anpassungen erforderlich sind.

Geschäftsspezifische Risiken

Wir sind in hohem Maße von Mieteinnahmen abhängig. Entsprechend beruht unser Geschäftserfolg größtenteils auf der Höhe der erzielten Mieteinnahmen, Leerstände, Mietsenkungen, 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 Rah-

menbedingungen 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 Umweltsetzen entspricht. Wenngleich wir den Zustand unserer Immobilien kontinuierlich prüfen und ein Berichtssystem zur Überwachung und Budgetierung der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen eingerichtet haben, können zahlreiche Faktoren zu Kostenüberschreitungen oder unerwarteten Kostensteigerungen für Instandhaltung und Modernisierung führen. Zu diesen Faktoren können die für den Bau eingesetzten Materialien und Substanzen, noch unbekanntes Verstoße 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.

Neues Mietengesetz (Berliner Mietendeckel)

Am 18. Juni 2019 verkündete der Berliner Senat seine Absicht, die Mieten in Berlin für die nächsten fünf Jahre einzufrieren. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mieten-WoGBln), der sogenannte Mietendeckel, wurde am 30. Januar 2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen und trat am 23. Februar 2020 in Kraft. Demnach sollen die Mieten für Wohnimmobilien in Berlin (ausgenommen geförderter Wohnraum und Wohnungsneubau) rückwirkend ab dem 18. Juni 2019 nach oben begrenzt werden. Die wesentlichen Eckpunkte des Gesetzentwurfs sind:

- Mietenbegrenzung für mindestens fünf Jahre. Ab 2022 dürfen Vermieter die Mieten jährlich um bis zu 1,3 % der gegenwärtigen Miete erhöhen.
- Die zulässige Mietobergrenze richtet sich nach dem Berliner Mietspiegel des Jahres 2013 unter Berücksichtigung der Entwicklung der Reallöhne bis 2019.
- Bei der Neuvermietung von Wohnungen darf die Miete den im vorangegangenen Mietvertrag zum 18. Juni 2019 vereinbarten Betrag nicht überschreiten. Andernfalls ist die Miete entsprechend zu kürzen.
- Mieter dürfen den Mietbetrag in bestehenden Mietverträgen kürzen, sofern dieser um mehr als 20 % über der Mietobergrenze liegt. Hierbei sind bestimmte Abzüge bzw. Zugeständnisse bezüglich der Lage zu berücksichtigen.
- Ist die Miete für eine modern ausgestattete Wohnung besonders niedrig (d.h. unter 5,02 EUR/m²),

darf der Vermieter die Miete bei Neuvermietung bis zur Obergrenze von 5,02 EUR/m² um maximal 1,00 EUR/m² erhöhen.

- Kosten für Modernisierungen dürfen nur in Höhe von 1,00 EUR/m² an die Mieter weitergereicht werden. Der Senat plant Modernisierungskosten, die diesen Betrag überschreiten, mit bis zu weiteren 1,00 EUR/m² zu fördern.

Nach dem neuen Gesetz kann die Stadtverwaltung eigenständig von Amts wegen Maßnahmen gegen Vermieter ergreifen, die nach Aufforderung eines Mieters zur Senkung der Miete auf das zulässige Maß die gesetzlichen Mietobergrenzen nicht beachten.

Ferner werden Zuwiderhandlungen gegen die Mietobergrenze bei bestehenden Mieten und zukünftigen Mieterhöhungen als Ordnungswidrigkeiten eingestuft, die mit Geldbußen von bis zu 500.000 EUR geahndet werden können. Sollte sich herausstellen, dass einige oder mehrere unserer mehr als 16.000 Mietverträge für Wohnraum (Stand 30. September 2019) Bestimmungen enthalten, die gegen das Mietbegrenzungsgesetz für den Wohnungsbau in Berlin oder vergleichbare Gesetze zur Begrenzung oder Reduzierung von Mieten bei bestehenden Verträgen oder Neuvermietungen verstoßen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf unser Geschäft, unsere Finanz- und Vermögenslage und unsere zukünftige Geschäftsentwicklung haben.

Auch weitere Verschärfungen oder die Einführung neuer Mietbegrenzungen könnte unsere Möglichkeiten zur Durchsetzung von Mieterhöhungen in Teilen unseres Gesamtportfolios, und somit unser Geschäftsmodell als Ganzes, beeinträchtigen.

Die Nichteinhaltung von Mietobergrenzen oder Verstöße gegen dieselben könnten dazu führen, dass bereits eingemommene überhöhte Mieten zu-

rückgezahlt werden müssen. Außerdem können in diesem Zusammenhang erhebliche Geldbußen anfallen. Auch kann jede andere Art von neuen Begrenzungen, mieterfreundlichen Bestimmungen oder Mieterschutzbestimmungen unsere Möglichkeiten zur Anhebung von Mieten beeinträchtigen.

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. Die Tendenzen zu niedrigen Zinssätzen der Europäischen Zentralbank werden aufgrund der Coronakrise besonders deutlich.

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.

Die Weltwirtschaft ist durch das Coronavirus in hohem Maße beeinträchtigt. Obwohl in zahlreichen Ländern massive geld- und steuerpolitische Maßnahmen eingeführt werden, wird das globale Wachstum erheblich geringer als im Vorjahr ausfallen. In der Eurozone wird von einem BIP-Wachstum für 2020 ausgegangen, das deutlich unter der gegenwärtigen Prognose von 1,0 % liegt. Aller Wahrscheinlichkeit nach könnte der Zuwachs in Deutschland sogar noch niedriger ausfallen.

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 auf die Höhe unserer Fremdkapitalkosten oder unsere Liquidität haben.

Das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot in Form eines Umtauschangebots von ADO an die Aktionäre der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft („ADLER“) für den Erwerb aller ausstehenden Aktien an ADLER („Angebot“) könnte Finanzrisiken bergen. Grund dafür ist, dass ADO aufgrund zeitlicher Einschränkungen und da ADLER ein börsennotiertes Unternehmen ist, vor Abgabe des Angebots keine vollständige Due Diligence-Prüfung durchführen konnte. Infolgedessen könnten wichtige Umstände, die für eine Bewertung von ADLER oder damit zusammenhängend, die Festlegung der Gegenleistung im Rahmen des Angebots und die Beurteilung der wirtschaftlichen Vorteile der Integration relevant sein könnten, nicht angemessen oder hinreichend berücksichtigt worden sein. Insbesondere waren wir eventuell nicht in der Lage, alle Risiken in Verbindung mit dem Angebot oder dem Vollzug des Angebots angemessen und hinreichend zu ermitteln. Des Weiteren können sich

das Portfolio und die Vermögenswerte von ADLER anders als von uns erwartet und als in öffentlichen von ADLER bereitgestellten Informationen dargelegt entwickeln. Die nicht angemessene und hinreichende Ermittlung und Beurteilung der mit dem Angebot oder dem Vollzug verbundenen und damit zusammenhängenden Risiken könnten sich negativ auf die Finanzlage von ADO auswirken und zu Imageeinbußen führen.

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 (siehe auch „Neues Mietengesetz (Berliner Mietendeckel)“).

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 und somit unsere Geschäftstätigkeiten, Nettovermögenswerte, Finanzlage, Cashflows und operatives Ergebnis negativ beeinflussen. Gegenwärtig sind in Berlin 60 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 trat, legt strengere Maßstäbe an die Verarbeitung von personenbezogenen Daten an, deren Nichteinhaltung zu hohen Geldstrafen, die sich nach dem Umsatz von ADO richten würden, 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.

Der Verstoß gegen Bestimmungen des Kapitalmarktrechts, wie beispielsweise das Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) und die Marktmissbrauchsverordnung (MAR), können zudem zu hohen Geldstrafen 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.

Bislang wurde für vier Unternehmen eine Steuerprüfung durchgeführt. Bisher sind noch keine wesentlichen Prüfungsfeststellungen gemacht worden.

Zwischen den Unternehmen der ADO Group bestehen verschiedene Dienstleistungs- und Finanzierungsvereinbarungen. Insbesondere die konzerninternen Finanzierungs- und Verwaltungsdienstverträge sind grenzüberschreitende Transaktionen und unterliegen als solche besonderen Verrechnungspreisvorschriften. Möglicherweise erkennen die Steuerbehörden daher nicht alle unsere Zins- und/oder Dienstleistungszahlungen 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

Grunderwerbsteuer auslösen (RETT). Darüber hinaus könnten sich die Transaktionskosten für den Erwerb von Immobilien aufgrund einer Änderung der deutschen Steuergesetzgebung erhöhen. Die deutsche Regierung plant die Verringerung der Beteiligungsschwelle, was zur Auslösung der deutschen Grunderwerbsteuer bei bis zu mindestens 90 % führen würde. Außerdem ist geplant, die Haltefrist von fünf Jahren auf zehn Jahre zu erhöhen, abhängig von den sogenannten RETT-Blocker-Unternehmen (Co-Investoren). Mögliche Änderungen des deutschen Steuerrechts im Hinblick auf die Grunderwerbsteuer könnten unser Geschäftsmodell unter anderem durch höhere Strukturierungskosten oder die Höhe deutscher Grunderwerbsteuer beeinträchtigen.

Gewerbliche Geschäftsbetriebe unterliegen in Deutschland der Gewerbesteuer, wenn das Unternehmen seinen Sitz in Deutschland hat oder sein Gewerbe über eine Betriebsstätte in Deutschland ausübt. Stammen die Erträge jedoch ausschließlich aus der Vermietung von Immobilien und werden keine weiteren abträglichen Dienste geleistet, können Immobilienholdings eine erweiterte Gewerbesteuerkürzung beantragen. Daher beantragen die meisten unserer Immobilienholdings erweiterte Gewerbesteuerkürzung. Sollten die strengen Regeln nicht erfüllt sein, z. B. Vermietung von Geschäftsausstattung oder Qualifizierung als Verkäufer von Immobilien, könnten wir die Steuervorteile durch die erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer einbüßen.

Einige der ADO Immobiliengesellschaften sind im Ausland ansässig und haben keinen Verwaltungssitz in Deutschland. Die Erträge der Unternehmen, die keinen Verwaltungssitz in Deutschland haben, unterliegen nicht der Gewerbesteuer. Erfolgt das tägliche Geschäft der Unternehmen in Deutsch-

land oder über eine Betriebsstätte im Inland, so unterlägen die Erträge dieser Gesellschaften in Zukunft und zudem für alle offenen Veranlagungszeiträume der Gewerbesteuer.

Die deutschen Unternehmen der ADO Group sind in einer umsatzsteuerlichen Organschaft integriert. Daher wird die Organschaft als ein einzelner Steuerpflichtiger für Zwecke der deutschen Umsatzsteuer behandelt, und alle innerhalb der Organschaft erbrachten Dienstleistungen sind für deutsche Steuerzwecke nicht steuerbar. Wäre eine Anforderung der umsatzsteuerlichen Organschaft nicht erfüllt (finanzielle, wirtschaftliche und organisatorische Integration), würden alle konzerninternen Dienstleistungen der deutschen Umsatzsteuer unterliegen. Da die Unternehmen der Unternehmensgruppe nicht zum vollständigen Vorsteuerabzug berechtigt sind, müssten die Unternehmen der ADO Gruppe – neben der 6 % Zinsen pro Jahr – eine definitive Umsatzsteuerzahlung leisten.

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.

Versicherung der gesetz- lichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der in diesem Geschäftsbericht 2019 enthaltene Konzernjahresabschluss der ADO Properties S.A., der gemäß den vom International Accounting Standards Board veröffentlichten und von der Europäischen Union verabschiedeten Internationalen Rechnungslegungsstandards aufgestellt wurde, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, und der Lagebericht die Geschäftsentwicklung wahrheitsgemäß darstellt sowie die wichtigsten auf das Unternehmen bezogenen Chancen, Risiken und Unsicherheiten beschreibt.

CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Thierry Beaudemoulin



KONZERN- ABSCHLUSS



KONZERNABSCHLUSS

68	Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé
74	Konzernbilanz
76	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
77	Konzerngesamtergebnisrechnung
78	Konzernkapitalflussrechnung
80	Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung
83	Konzernanhang

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 2019, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Konzerngesamt-ergebnis-, 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 2019 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 agrée 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 Grund-

sätze 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 bedeutendsten 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 bedeutendsten 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 82,44 % 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 wur-

den, 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 mitberücksichtigt 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 Abweichun-

gen 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.

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 20. Juni 2019 als Réviseur d'Entreprises agréé bestellt, und unsere ununterbrochene Einsatzdauer, einschließlich vorheriger Verlängerungen und Neubestellungen, beläuft sich auf fünf Jahre, von denen die Gesellschaft seit vier 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 18 bis 27 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 30. März 2020



KPMG Luxembourg
Société coopérative
Cabinet de révision agréé

Bobbi Jean Breboneria
Associate Partner

Konzernbilanz

Aktiva

Stand zum 31. Dez.			
In TEUR	Anhang Ziffer	2019	2018 ^(*)
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Anlageimmobilien	5	3.624.453	4.044.023
Investment in Finanzinstrumente	27D	186.158	-
Anzahlungen für Anlageimmobilien		6.300	6.300
Sachanlagen	5A	10.927	3.495
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	27D	98.871	6.615
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	7	3.873	3.859
Rechnungsabgrenzungsposten		745	791
Nutzungsrechte an Leasingobjekten	2	814	-
Latente Steuern	16D	-	732
		3.932.141	4.065.815
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	6	25.860	35.028
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	7	26.494	24.752
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8	15.570	13.313
Sonstige Forderungen	9	8.842	3.299
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10	387.558	27.966
		464.324	104.358
Summe Aktiva		4.396.465	4.170.173

Eigenkapital und Verbindlichkeiten

Stand zum 31. Dez.			
In TEUR	Anhang Ziffer	2019	2018 ^(*)
Eigenkapital			
Aktienkapital	12	55	55
Emissionsagio	12A	500.608	499.209
Rücklagen		250.684	324.877
Gewinnrücklagen		1.895.445	1.326.538
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		2.646.792	2.150.679
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		51.653	46.603
Summe Eigenkapital		2.698.445	2.197.282
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Unternehmensanleihen	13	397.433	396.899
Wandelanleihen	13	156.334	154.252
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	14	740.212	1.040.909
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	11	46.416	40.492
Derivative Finanzinstrumente	22	6.091	16.236
Leasingverbindlichkeiten	2	473	-
Passive latente Steuern	16D	239.347	249.114
		1.586.306	1.897.902
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	14	37.605	17.064
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	11	1.535	1.535
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		22.079	18.497
Sonstige Verbindlichkeiten	15	49.613	37.790
Leasingverbindlichkeiten	2	823	-
Derivative Finanzinstrumente	22	59	103
		111.714	74.989
Summe Passiva		4.396.465	4.170.173

(*) Siehe Anhang Ziffer 2 in Bezug auf die Anwendung von IFRS 16.

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

VORSITZENDER DES VERWALTUNGSRATS



Thierry Beaudemoulin



Dr. Peter Maser

Genehmigt am: 30. März 2020

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember		
		2019	2018 ^(*)	2017 ^(*)
Umsatzerlöse	17	156.520	154.853	128.852
Betriebskosten	18	(44.011)	(41.996)	(36.174)
Bruttoergebnis		112.509	112.857	92.678
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	19	(25.050)	(18.451)	(12.762)
Sonstige Aufwendungen	27B,C	(13.188)	-	-
Sonstige Erträge	27B	78.132	-	-
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien	5	461.517	404.936	383.638
Betriebsergebnis		613.920	499.342	463.554
Finanzerträge	27D	102.475	1.399	1.602
Finanzaufwendungen		(32.375)	(32.915)	(29.609)
Finanzergebnis	20	70.100	(31.516)	(28.007)
Ergebnis vor Ertragsteuern		684.020	467.826	435.547
Ertragsteueraufwand	16	(77.096)	(70.362)	(68.035)
Jahresüberschuss		606.924	397.464	367.512
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Gesamtergebnis		601.874	386.964	355.970
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Ergebnis		5.050	10.500	11.542
Jahresüberschuss		606.924	397.464	367.512
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	21	13,63	8,77	8,07
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)		12,74	8,77	8,07

(*) Siehe Anhang Ziffer 2 in Bezug auf die Anwendung von IFRS 16.

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Konzerngesamt- ergebnisrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember		
		2019	2018	2017
Jahresüberschuss		606.924	397.464	367.512
Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgliedert werden				
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen nach Steuern		-	10	-
Effektiver Anteil von Cashflow-Hedges an der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte	22	10	200	1.218
Darauf entfallende Steuern		(2)	(33)	60
Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (nach Steuern)		(67.510)	-	-
Sonstiges Ergebnis		(67.502)	177	1.278
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr		539.422	397.641	368.790
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Gesamtergebnis		534.372	387.141	357.246
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Ergebnis		5.050	10.500	11.544
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr		539.422	397.641	368.790

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Konzernkapitalflussrechnung

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember

In TEUR	Anhang Ziffer	2019	2018 ^(*)	2017 ^(*)
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit				
Jahresüberschuss		606.924	397.464	367.512
Abzüglich:				
Abschreibungen		1.488	527	452
Ergebnis aus der Veräußerung des Portfolios		(78.132)	-	-
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien	5	(461.517)	(404.936)	(383.638)
Finanzergebnis	20	(70.100)	31.516	28.007
Ertragsteueraufwand	16	77.096	70.362	68.035
Anteilsbasierte Vergütung		1.530	546	564
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(2.142)	(1.624)	(4.727)
Veränderung der langfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen		(4.102)	(3.320)	(539) ^(**)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		(2.959)	(2.926)	(3.148)
Veränderung der sonstigen Forderungen		(2.931)	2.427	(3.742)
Veränderung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien		9.168	13.585	12.830
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.632	4.623	1.408
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		15.896	(156)	4.163
Gezahlte Ertragsteuern		(7.087)	(4.155)	(864)
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit		88.764	103.933	86.313
Cashflows aus Investitionstätigkeit				
Erwerb von/Investitionen in Anlageimmobilien	5	(44.068)	(117.118)	(189.182)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien		-	-	(33.975)
Erlöse aus der Veräußerung des Portfolios		570.335	-	-
Investment in Finanzinstrumente		(254.342)	-	-
Erwerb von Sachanlagen		(3.121)	(1.182)	(795)
Zinseinnahmen		39	143	3
Erwerb von Tochtergesellschaften ohne deren Zahlungsmittel	3	-	(216.685)	(280.542)

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember

In TEUR	Anhang Ziffer	2019	2018 ^(*)	2017 ^(*)
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		218	808	9.992 ^(**)
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit		269.061	(334.034)	(494.499)
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	79.427	121.637	114.606
Tilgung der langfristigen Darlehen	14	(15.876)	(93.283)	(116.061) ^(**)
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	(702)	(1.377)	-
Tilgung der kurzfristigen Darlehen		-	(2.300)	(10.487) ^(**)
Gezahlte Zinsen		(26.427)	(24.873)	(18.103)
Zahlung für Leasingverbindlichkeiten		(789)	-	-
Ausgleichszahlungen für sonstige Finanzverbindlichkeiten	11	(768)	(537)	-
Zahlungen aus der Abwicklung von derivativen Finanzinstrumenten		-	(10)	-
Ausgabe von Stammaktien (netto)		^(***)	-	-
Ausgeschüttete Dividende	12	(33.098)	(26.460)	(19.845)
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit		1.767	136.537	346.295
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente im Berichtsjahr		359.592	(93.564)	(61.891)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang des Berichtsjahres		27.966	121.530	183.421
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende des Berichtsjahres		387.558	27.966	121.530

(*) Siehe Anhang Ziffer 2 in Bezug auf die Anwendung von IFRS 16.

(**) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsdaten.

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

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung

In TEUR	Ak- tien- kapital	Emissi- onsagio	Hedging- rückla- gen	Kapital- rück- lage aus Transak- tionen mit beherr- schendem Aktionär	Rück- lage aus finanziellen Vermögens- werten, erfolgsneut- ral zum bei- zulegenden Zeitwert (nach Steuern)	Gewinn- rücklagen	Ins- gesamt	Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
Stand zum 1. Januar 2019	55	499.209	(859)	325.736	-	1.326.538	2.150.679	46.603	2.197.282
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr									
Jahresüberschuss	-	-	-	-	-	601.874	601.874	5.050	606.924
Sonstiges Gesamtergebnis im Berichtsjahr, nach Steuern	-	-	9	-	(67.510)	-	(67.501)	-	(67.501)
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr	-	-	9	-	(67.510)	601.874	534.373	5.050	539.423
Direkt im Eigen- kapital erfasste Transaktionen mit Inhabern									
Ausgabe von Stammaktien, netto (siehe Anhang Ziffer 12)	(*)	1.399	-	-	-	(1.399)	-	-	-
Änderungen der Verkaufsoption (sie- he Anhang Ziffer 11)	-	-	-	(6.692)	-	-	(6.692)	-	(6.692)
Ausgeschüttete Dividende (siehe Anhang Ziffer 12)	-	-	-	-	-	(33.098)	(33.098)	-	(33.098)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	1.530	1.530	-	1.530
Stand zum 31. Dez. 2019	55	500.608	(850)	319.044	(67.510)	1.895.445	2.646.792	51.653	2.698.445

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

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

In TEUR	Ak- tien- kapital	Emissi- onsagio	Hedging- rückla- gen	Kapital- rücklage aus Trans- aktionen mit beherr- schendem Aktionär	Gewinn- rücklagen	Ins- gesamt	Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
Stand zum 1. Januar 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 Gesamtergebnis im Berichtsjahr, nach Steuern	-	-	177	-	-	177	-	177
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr	-	-	177	-	386.964	387.141	10.500	397.641
Direkt im Eigen- kapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Ausgabe von Stammaktien, 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	Ak- tien- kapital	Emissi- onsagio	Hedging- rückla- gen	Kapital- rücklage aus Trans- aktionen mit beherr- schendem Aktionär	Gewinn- rücklagen	Ins- gesamt	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 Gesamtergebnis im Berichtsjahr, nach Steuern	-	-	1.276	-	-	1.276	2	1.278
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr	-	-	1.276	-	355.970	357.246	11.544	368.790
Direkt im Eigen- kapital erfasste Transaktionen 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.

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 Aerogolf Center, 1B Heienhaff, L-1736, Senningerberg, Luxemburg.

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

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

Der Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 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 2019 endende Jahr wurde in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union (EU) übernommenen Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellt.

Der Konzernabschluss wurde vom Verwaltungsrat am 30. März 2020 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 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns und die berichteten Zahlen bezüglich der Vermögenswerte, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen haben. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

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

Beurteilungen und Anwendung von Schätzungen

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

- **Anhang Ziffer 16 – (Beurteilungen) bezüglich der ungewissen Steuerpositionen**
Der Grad an Sicherheit, mit dem die Steuerannahmen des Konzerns akzeptiert werden (ungewisse Steuerpositionen) und das damit verbundene Risiko von zusätzlichen Steuer- und 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.

- **Anhang 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 2019 wurde durch den Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Die 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 22 – (Schätzungen) bezüglich der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert**

Die Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten wird von der finanzierenden Bank ermit-

telt 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. Um festzustellen, ob es sich bei einer Immobilien-Gesellschaft um ein Unternehmen handelt, untersucht der Konzern unter anderem die bestehenden Prozesse der Immobilien-Gesellschaft, darunter auch den Umfang und die Beschaffenheit der den Mietern bereitgestellten Verwaltungs-, Sicherheits-, Reinigungs- und Instandhaltungsdienstleistungen.

- **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 er als Prinzipal handelt, sodass die Kosten als Bruttokosten erfasst werden. Grundsteuer und Versicherung fallen nicht unter IFRS 15.

- **Anhang Ziffer 27 – Analyse der Beherrschungsverhältnisse**

Bei der Prüfung der Beherrschungsverhältnisse über seine Beteiligungsunternehmen erfolgt eine Ermessensausübung des Konzerns. Der Konzern untersucht für diese Beurteilung die Struktur und die Merkmale der Beteiligungsunternehmen, ihre maßgeblichen Tätigkeiten und Gesellschaftsverträge sowie die potenziellen Stimmrechte. Im Rahmen dieser Untersuchung entscheidet der Konzern nach seinem Ermessen, ob er aktuell maßgebliche Tätigkeiten in den Beteiligungsunternehmen bestimmen kann, ob seine Rechte in diesen Unternehmen wesentlich sind und Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen bieten und ob er seine Verfügungsgewalt nutzen kann, um die Erträge aus den Beteiligungen zu beeinflussen. Wird eine Beherrschung festgestellt, so kann dies die Konsolidierung der Aktiva, Passiva und Geschäftsergebnisse der Beteiligungsunternehmen beeinflussen.

- **Anhang Ziffer 27 – Analyse des maßgeblichen Einflusses**

Bei der Prüfung des maßgeblichen Einflusses über seine Beteiligungsunternehmen erfolgt eine Ermessensausübung des Konzerns. Der Konzern untersucht für diese Beurteilung seine Stimmrechte im Beteiligungsunternehmen, ob er in den Verwaltungsgremien vertreten ist, die relative Größe und Verteilung der Anteile anderer Gesellschafter und das Bestehen potenzieller Stimmrechte, die derzeit ausübbar oder wandelbar sind. Im Rahmen dieser Untersuchung entscheidet der Konzern nach seinem Ermessen, ob es in seiner Verfü-

gungsgewalt steht, die finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens zu beeinflussen. Wird ein maßgeblicher Einfluss festgestellt, so kann das zur Bilanzierung der Aktiva, Passiva und Geschäftsergebnisse nach der Equity-Methode führen.

Ermittlung 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 und
- Ziffer 22 – Finanzinstrumente

Bei der Ermittlung 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 Bewertungshierarchie 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 2019 wendet der Konzern die im Folgenden beschriebenen neuen oder überarbeiteten Standards an:

- IFRS 16 *Leasingverhältnisse*

Der Konzern wendet seit dem 1. Januar 2019 IFRS 16 an.

IFRS 16 führt eine einheitlich Bilanzierungsmethode für Leasingnehmer ein, nach der alle Leasingverhältnisse in der Bilanz zu erfassen sind. Infolgedessen hat der Konzern in seiner Eigenschaft als Leasingnehmer für die Rechte zur Nutzung der zugrundeliegenden Vermögenswerte Nutzungsrechte auf der Aktivseite und für die Verpflichtung zur Zahlung der Leasingraten die entsprechenden Leasingverbindlichkeiten auf der Passivseite erfasst. Die Bilanzierungsmethode für Leasinggeber ändert sich gegenüber den bisherigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden kaum.

Der Konzern hat sich entschlossen, den modifizierten rückwirkenden Ansatz anzuwenden, was zu einer Anpassung der Gewinnrücklagen zum 1. Januar 2019 führt und ohne Anpassung der Vergleichsinformationen erfolgt. Der Konzern hat die Übergangsregelungen auf alle Leasingverhältnisse wie folgt angewendet: Zum Zeitpunkt der Erstanwendung wurde eine Verbindlichkeit mit dem Zeitwert des Saldos der zukünftigen Leasingzahlungen, diskontiert um den zu dem Zeitpunkt geltenden Grenzfremdkapitalzinssatz für die durchschnittliche verbleibende Leasingdauer, und zeitgleich ein Nutzungsrecht in der gleichen Höhe, bereinigt um vor dem Zeitpunkt der Erstanwendung bereits als Aktiva oder Passive erfasste vorausgezahlte oder aufgelaufene Leasingzahlungen, erfasst. Daher hatte die Anwendung des Standards keine Auswirkungen auf das Eigenkapital zum Zeitpunkt der Erstanwendung.

Außerdem hat sich der Konzern im Rahmen der erstmaligen Anwendung des Standards entschieden, Gebrauch von den folgenden praktischen Behelfen zu machen:

- praktischer Behelf für die Erfassung und Bewertung von Leasingverhältnissen, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist;
- praktischer Behelf für die Erfassung und Bewertung von kurzfristigen Leasingverhältnissen, die innerhalb von 12 Monaten nach dem Zeitpunkt der Erstanwendung oder nach Leasingbeginn enden; dies gilt für alle Gruppen von zugrundeliegenden Vermögensverhältnissen, auf die sich das Nutzungsrecht bezieht.

Zu Beginn des Leasingverhältnisses beurteilt der Konzern, ob der Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet, und prüft gleichzeitig, ob der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Bei der Beurteilung, ob ein Vertrag dazu berechtigt, einen identifizierten Vermögenswert zu kontrollieren, beurteilt der Konzern, ob er während der gesamten Leasingdauer:

- (1) berechtigt ist, im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus der Verwendung des identifizierten Vermögenswerts zu ziehen, und
- (2) berechtigt ist, über die Nutzung des identifizierten Vermögenswerts zu entscheiden.

Der Konzern hat dafür optiert, Leasingverträge, die neben Leasingkomponenten auch damit verbundene Nichtleasingkomponenten, wie Dienstleistungen oder Instandhaltung, enthalten, ohne Trennung der Nichtleasing- und Leasingkomponenten als eine einzige Leasingkomponente zu bilanzieren.

Aufgrund der Erstanwendung von IFRS 16 erfasste der Konzern zum 1. Januar 2019 Nutzungsrechte in Höhe von 1.553 TEUR und eine Leasingverbindlichkeit in Höhe von 1.553 TEUR für Leasingverhältnisse, die zuvor als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft waren.

Zum 31. Dezember 2019 beliefen sich die Nutzungsrechte auf 814 TEUR und die Leasingverbindlichkeit

auf 1.296 TEUR. Auch erfasste der Konzern im Rahmen von IFRS 16 für diese Leasingverhältnisse Abschreibungen und Zinsaufwendungen anstatt der zuvor erfassten Aufwendungen für Operating-Leasingverhältnisse. In dem am 31. Dezember 2019 endenden Geschäftsjahr erfasste der Konzern für diese Leasingverhältnisse 739 TEUR Abschreibungen und 531 TEUR Zinsaufwendungen.

- IFRIC 23 *Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern*

Der Konzern hat zum 1. Januar 2019 erstmalig IFRIC 23 *Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern* angewendet. Dies hat jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss.

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

- IFRS 3 *Unternehmenszusammenschlüsse*

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

Der Konzern vertritt die Meinung, dass die Anwendung der Änderung keinen wesentlichen Effekt auf die Bilanzierung zukünftiger Geschäftserwerbe hat.

- Änderungen an IAS 1

Die Änderung ersetzt bestimmte Anforderungen in Bezug auf die Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig. So besagt die Änderung, dass eine Verbindlichkeit als langfristig eingestuft wird, wenn das Unternehmen das Recht hat, die Erfüllung dieser Verpflichtung um mindestens 12 Monate nach Abschluss der Berichtsperiode aufzuschieben, es diese Verlängerung einfordern kann und

die Verbindlichkeit zum Ende der Berichtsperiode weiterbesteht. Das entsprechende Recht besteht zum Ende der Berichtsperiode nur dann, wenn das Unternehmen zu diesem Zeitpunkt die Bedingungen für den Aufschub der Begleichung erfüllt. Darüber hinaus stellt die Änderung klar, dass die Wandeloption für eine Verbindlichkeit ihre Klassifizierung als kurzfristig oder langfristig beeinflusst, sofern die Wandeloption nicht im Eigenkapital erfasst wird.

Die Änderung ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen. Die Änderung ist rückwirkend anzuwenden und schließt eine entsprechende Änderung der Vergleichsdaten mit ein.

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

H. 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 2019 endende Geschäftsjahr anzupassen.

Ziffer 3 – Konsolidierungsgrundlagen

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 199 Tochtergesellschaften (2018: 206) in diesem Konzernabschluss einbezogen.

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

Bei Transaktionen, in denen die erworbene Immobilien-Gesellschaft kein Unternehmen ist, werden die Anschaffungskosten, einschließlich Transaktionskosten, auf Basis der relativen beizulegenden 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.

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 beizulegenden 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 ge-

schätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der Veräußerungskosten.

C. Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben

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

werte bei der erstmaligen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten, die direkt dem Erwerb oder der Ausgabe des finanziellen Vermögenswertes zuzurechnen sind, bewertet. 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 folgenden Bewertungskategorien zugeordnet: Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten, erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgsneutral 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 Änderung des Geschäftsmodells umgegliedert.

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

In bestimmten Fällen entscheidet sich der Konzern beim erstmaligen Ansatz eines Eigenkapitalinstruments, das nicht zu Handelszwecken gehalten wird, unwiderruflich dafür, spätere Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Eigenkapitalinstruments erfolgsneutral, also im sonstigen Gesamtergebnis auszuweisen. Diese Auswahl kann von Anlage zu Anlage variieren.

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 Kapitalbetrag 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 Ge-

winn- 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.

Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Die Folgebewertung dieser Vermögenswerte erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Die Nettogewinne und -verluste, einschließlich etwaiger Zins- oder Dividendenerträge, werden erfolgsneutral im sonstigen Gesamtergebnis 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 bestimmbareren 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 2019 angewandte Bilanzierungsmethode für nicht 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 Konzerngesamt-

ergebnis erfasst und im Eigenkapital als Hedging-Rücklage ausgewiesen.

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

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

Sonstige derivative Finanzinstrumente

Bei derivativen Finanzinstrumenten, die nicht in einer Sicherungsbeziehung stehen, werden alle Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts unmittelbar erfolgswirksam erfasst. Sonstige derivative Finanzinstrumente umfassen sonstige 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 (zu-

sammengesetzt) 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 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 bewertet und erfolgswirksam erfasst wird.

Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von separierbaren eingebetteten derivative Finanzinstrumenten werden erfolgswirksam als Finanzertrag 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 in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen, wenn der Konzern eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung aus einem vergangenen Ereignis hat und es wahrscheinlich ist, dass zu deren Erfüllung Mittel mit wirtschaftlichem Nutzen abfließen, und die Betragshöhe der Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann.

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

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

Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen, in denen die Muttergesellschaft den Arbeitnehmern des Konzerns Eigenkapitalinstrumente gewährt, werden unter dem Posten Kapitalrücklage aus Transaktionen mit dem beherrschenden Aktionär 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 kumulativ 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).
- (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 Bedingung (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.

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.

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 Bruttobetrag 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.

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 Finanzaufwendungen

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

Ertragsteuern auf den Gewinn oder Verlust für das Geschäftsjahr umfassen 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 Steu-

ern 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.

Ziffer 5 – Anlageimmobilien

A. Überleitung des Buchwerts

In TEUR	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
Stand zum 1. Jan.	4.044.023	3.271.298
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften (siehe Anhang Ziffer 3B)	-	229.077
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	-	87.150
Modernisierungsinvestitionen	44.013	51.562
Umgliederung von Anlageimmobilien in Sachanlagen (1)	(5.100)	-
Veräußerung von Tochtergesellschaften (siehe Anhang Ziffer 27C)	(920.000)	-
Anpassungen beizulegender Zeitwerte	461.517	404.936
Stand zum 31. Dez.	3.624.453	4.044.023

(1) Während der Berichtsperiode gliederte der Konzern ein Gebäude aus dem Posten Anlageimmobilien in den Posten Sachanlagen um. Dieses hatte zum Umgliederungszeitpunkt einen beizulegenden Zeitwert von 5.100 TEUR. Die Umgliederung war durch eine Nutzungsänderung bedingt (Beginn der Eigennutzung).

Zum 31. Dezember 2019 wies die Schlussbilanz der Anlageimmobilien 16.115 (2018: 22.067) Wohneinheiten mit einer vermietbaren Gesamtwohnfläche von 1.056.930 Quadratmetern (2018: 1.454.255 m²), 1.377 (2018: 1.450) Gewerbeeinheiten (Einzelhandel, Büros und andere Gewerbeflächen) mit einer vermietbaren Gesamtgewerbe-

fläche von 161.721 Quadratmetern (2018: 171.199 m²) und 4.914 (2018: 5.401) Parkplätze und Lagerflächen, Flächen für Antennen usw. auf; diese befinden sich alle in Berlin.

Grundsätzlich werden die Anlageimmobilien gemäß der innerhalb des Konzerns geltenden Zeitwertberechnungsmethoden jedes Jahr zum 30. Juni und 31. Dezember detailliert bewertet. Die Bewertungen beruhen auf dem Discounted-Cashflow-Modell. Das Bewertungsmodell basiert auf dem Barwert der Nettoszahlungsmittel, die die Immobilie erwirtschaftet. Hierbei werden das erwartete Mietwachstum, die Leerstandsdauer, der Vermietungsstand sowie Mietvergünstigungen, wie mietfreie Zeiten und andere nicht durch die Mieter zu zahlende Kosten, berücksichtigt.

Die erwarteten Nettoszahlungsmittel werden durch Anwendung von risikobereinigten Abzinsungssätzen diskontiert. Neben anderen Faktoren berücksichtigt der Abzinsungssatz die Gebäudequalität und die Lage (Toplage bzw. B-Lage), die Mieterbonität und die Mietbedingungen.

Im Zuge der Diskussionen um eine Eindämmung des Anstiegs der Berliner Mieten haben verschiedene Bürger und Politiker eine Enteignung von Wohnungsunternehmen und das Einfrieren des Mietniveaus gefordert. Am 26. November 2019 beschloss der Berliner Senat, der von einer Koalition der SPD mit der Partei DIE LINKE und den Grünen geführt wird, einen Gesetzesentwurf zur Begrenzung der Mieten. Das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung wurde am 30. Januar 2020 verabschiedet und trat am 23. Februar 2020 in Kraft.

Das Gesetz teilt sich in zwei Phasen:

1) Die Höhe der Miete wird rückwirkend auf das Niveau, das zum 18. Juni 2019 vereinbart war, begrenzt: Mieterhöhungen werden für bereits vermietete Wohnungen und Neuvermietungen von Wohnungen, die vor 2014 erbaut wurden, über

einen Zeitraum von fünf Jahren untersagt. Von der Regelung ausgenommen sind öffentlich geförderte Sozialwohnungen. Ab Januar 2022 sind Mieterhöhungen in der Höhe der Inflation seit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens (begrenzt auf 1,3 %) zulässig.

2) Zudem wird ein Mietendeckel eingeführt, der neun Monate nach dem Inkrafttreten des Gesetzes wirksam wird. Ab dem 1. Dezember 2020 gelten die folgenden gesetzlichen Vorschriften:

Der Mietendeckel bezieht sich auf den Mietenspiegel für Berlin aus dem Jahr 2013 in Abhängigkeit vom Bau- und Ausstattungsjahr. Weiterhin können Auf- und Abschläge für die Lage der Wohnung und eine moderne Ausstattung von bis zu 1,00 EUR/Quadratmeter berücksichtigt werden. Dieser Mietendeckel darf nicht um mehr als 20 % überschritten werden. Andernfalls ist der Mieter dazu berechtigt, eine Kürzung der Miete zu verlangen.

- Bei bestehenden Mietverhältnissen ist die Miete (sowie ggf. individuelle Anpassungen) auf das Niveau des Mietenspiegels aus dem Jahr 2013 plus 20 % abzusenken.
- Bei Neuvermietungen ist die Miete (sowie ggf. individuelle Anpassungen) auf das Niveau des Mietenspiegels aus dem Jahr 2013 plus 13,5 % abzusenken (Inflationsausgleich).

Nicht von dem Mietendeckel betroffen sind im Wesentlichen öffentlich geförderte Sozialwohnungen, Wohnraum mit Mietpreisbindung und Wohnungen in Gebäuden, die nach dem 01. Januar 2014 erbaut wurden. Darüber hinaus räumt das Gesetz den Mietern das Recht ein, ihre Miete zu begrenzen, wenn die im Gesetz festgelegten Mietobergrenzen (je nach Baujahr, Ausstattungsstandard und Standort) um mehr als 20 % überschritten werden.

Aus Sicht des Bewertungsunternehmens CBRE ist es zum 31. Dezember 2019 noch ungewiss, in welcher Form der Berliner Mietendeckel tatsächlich umgesetzt wird. Momentan ist es noch rechtlich unsicher, ob das Gesetz verfassungsrechtlich zulässig

ist und ob die Gesetzgebungskompetenz tatsächlich beim Land Berlin liegt. In diesem Zusammenhang wird jetzt von den Rechtsexperten diskutiert, ob gesetzliche Regelungen über Mieten für privat finanzierten Wohnraum ausschließlich durch Bundesgesetze (Baugesetzbuch; Mietrecht) erfolgen müssen oder ob einzelne Gesetze oder Verordnungen auf Landes- bzw. Gemeindeebene erlassen werden dürfen. Mitglieder der oppositionellen CDU und FDP kündigten nach Inkrafttreten des Gesetzes am 23. Februar 2020 eine Normenkontrollklage vor dem Berliner Verfassungsgericht bzw. dem Bundesverfassungsgericht an. Zum 31. Dezember 2019 sind die wirtschaftlichen und rechtlichen Auswirkungen des Berliner Mietendeckels noch nicht absehbar. CBRE führt an, dass die Marktstimmung unter den Direktinvestoren zurzeit auf keinen Preisverfall schließen lässt. Zudem kündigte CBRE an, die Preisentwicklung bei aktuellen Transaktionen weiterhin zu beobachten, was für die Bewertung zum 31. Dezember 2019 von Belang sein wird. Bisher hat CBRE keine Veränderungen an den Cashflows im DCF-Modell vorgenommen, da es hierfür noch keinen bestehenden Rechtsrahmen gibt. CBRE erstellte darüber hinaus eine Studie auf Basis der vom Landesbewertungsausschuss zur Verfügung gestellten realisierten Transaktionspreise und geforderten Preise für Mehrfamilienhäuser in Berlin. Ein Vergleich der Zahlen für Juli bis Oktober 2019 mit der ersten Jahreshälfte 2019 zeigt, dass beide Datenquellen trotz des angekündigten Mietendeckels auf stabile bis leicht steigende Preise schließen lassen. Das Bewertungsunternehmen erklärte jedoch auch, dass die Investoren vorsichtiger geworden sind und Transaktionen teilweise zurückgestellt werden. Der Diskontierungssatz und die Exit-Cap Rate sind daher zum Datum der Genehmigung dieses Abschlusses im Allgemeinen stabil.

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 an den Marktmieten oder einem passenden Mietspiegel ausgerichtet, wie es ihn auch für den Berliner Wohnimmobilienmarkt gibt.

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. Verlänge-

rungen der Mietverträge können mit den jeweiligen Mietern verhandelt werden.

Zum 31. Dezember 2019 unterlagen ca. 2,5 % der Wohneinheiten Mietbegrenzungen („Kostenmiete“).

B. Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts

(1) Bewertungshierarchie

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 vorwiegend verwendeten nicht beobachtbaren Inputfaktoren für alle Anlageimmobilien in Stufe 3 der Bewertungshierarchie 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 2019	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960–1990)	Innenstadtring	Innenstadtring (1960–1990)	Summe
Zeitwert (in TEUR)	1.614.243	625.410	704.630	414.330	265.840	3.624.453
Wert/m² (EUR)	3.332	2.839	2.750	2.725	2.380	2.959
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete (EUR/m²)	7,71	7,42	7,25	8,50	6,67	7,50
CBRE-Marktmiete (EUR/m²)	9,64	9,16	8,52	8,86	7,76	9,03
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m²)	11,97	10,34	10,25	9,84	9,51	10,91
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	34,07	32,80	31,06	29,89	29,45	32,35
Multiplikator (CBRE-Marktmiete)	27,79	25,99	26,09	25,03	25,05	26,58
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	22,38	23,02	21,68	22,54	20,45	21,99
Abzinsungssatz (%)	4,53 %	4,63 %	4,63 %	4,80 %	4,76 %	4,61 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	2,57 %	2,71 %	2,76 %	2,85 %	2,88 %	2,69 %

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 %

(3) Sensitivitätsanalyse

Bei den wesentlichen vom Markt beeinflussten Werttreibern handelt es sich um die Marktmieten und deren Entwicklung, aktuelle 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 2019	Veränderung der Parameter	Wertänderung In TEUR	%
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²)	+10 %	258.997	7,1
Leerstandsquote (%)	+1 %	(45.471)	(1,2)
Abzinsungs- und Kapitalisierungszinssatz (%)	25 Bp	(321.501)	(8,8)

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

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

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

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2019	2018	2017
Mieterträge aus Anlageimmobilien	134.141	127.982	103.300
Direkte Betriebskosten aus Anlageimmobilien, die in der Berichtsperiode Mieterträge generiert haben	(26.746)	(20.736)	(15.551)
Summe	107.395	107.246	87.749

Ziffer 6 – Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien

Der Konzern veräußerte während der Berichtsperiode 63 Eigentumswohnungen für insgesamt 14.948 TEUR (2018: 66 Einheiten für 20.265 TEUR).

Ziffer 7 – Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben

Zum 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2018 waren die eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben in Euro denominated und nicht verzinst.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2019 beinhaltet von Mietern erhaltene verpfändete Bankguthaben in Höhe von 21.123 TEUR (31. Dezember 2018: 23.250 TEUR), 5.371 TEUR, die als Sicherheiten für Kreditlinien verpfändet sind (31. Dezember 2018: 1.501 TEUR), und eingeschränkt verfügbare Erlöse in Höhe von 3.873 TEUR aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen (31. Dezember 2018: 3.860 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:

31. Dezember 2019			
In TEUR	Bruttobuchwert	Rückstellung für Wertminderungen	Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte
Nicht überfällig	9.476	-	9.476
0-30 Tage überfällig	119	(44)	75
31-180 Tage überfällig	3.477	(397)	3.080
180 Tage bis 1 Jahr überfällig	1.725	(818)	907
Mehr als 1 Jahr überfällig	4.929	(2.897)	2.032
Summe	19.726	(4.156)	15.570

31. Dezember 2018			
In TEUR	Brutto	Wertminderung	Summe
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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind nicht verzinst und unterliegen grundsätzlich einer 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	2019	2018
Stand zum 1. Jan.	(7.797)	(6.315)
Zugänge	(1.575)	(3.194)
Wertaufholungen ^(*)	3.827	1.541
Abschreibung uneinbringlicher Forderungen	1.389	171
Stand zum 31. Dez.	(4.156)	(7.797)

(*) 1.969 TEUR beziehen sich auf die Auflösung von Rückstellungen, die aufgrund des Verkaufs eines Portfolios aufgelöst wurden (siehe Anhang Ziffer 27C).

Ziffer 9 – Sonstige Forderungen

In TEUR	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
Anzahlungen an Lieferanten	372	1.244
Im Voraus bezahlte Aufwendungen	4.567	655
Umsatzsteuer	948	728
Muttergesellschaft (ADO Group) (siehe Anhang Ziffer 26)	-	280
Sonstige	2.955	392
Summe	8.842	3.299

Ziffer 10 – Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2018 beinhalten den Kassenbestand und in Euro denominateden Sichteinlagen, die keinerlei Einschränkungen unterliegen.

schaften 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.

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.

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:

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 Holdinggesell-

In TEUR	31. Dezember	
	2019	2018
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Ausgleichszahlung	1.535	1.535
Langfristige Verbindlichkeiten		
Ausgleichszahlung	998	1.766
Verkaufsoption	45.418	38.726
Summe	47.951	42.027

Ziffer 12 – Eigenkapital

A. Aktienkapital und Emissionsagio

	Stammaktien in tausend Aktien	
	2019	2018
zum 1. Januar ausgegeben	44.131	44.100
Aktienemission im Rahmen des LTI-Plans (1)	64	31
zum 31. Dezember ausgegeben	44.195	44.131

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 5. Juli 2019 gab die Gesellschaft im Rahmen der langfristigen variablen Vergütung (LTI) unentgeltlich 63.850 nennwertlose Aktien an das ehemalige Senior Management aus.

(2) Die Gesellschaft schüttete, basierend auf einem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung am 20. Juni 2019, eine Dividende in Höhe von 33,1 Millionen EUR (0,75 EUR je Aktie) aus.

B. Hedging-Rücklagen

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

C. Kapitalrücklage aus Transaktionen mit dem beherrschenden Aktionär

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

dem beherrschenden Aktionär basiert auf einer Veränderung der Verkaufsoption der ADO Group (siehe Anhang Ziffer 11).

D. Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet

Die Kapitalrücklage aus finanziellen Vermögenswerten, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, umfasst die Differenzen zwischen dem beizulegenden Zeitwert zum Investitionsdatum und dem beizulegenden Zeitwert in der Berichtsperiode.

Ziffer 13 – Unternehmens- und Wandelanleihen

A. Zum 20. Juli 2017 platzierte die Gesellschaft unbesicherte, fest verzinsliche Unternehmensanleihen mit einem Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Der Zinssatz der am 26. Juli 2024 fälligen Anleihen beläuft sich auf 1,5 % pro Jahr (Effektivzins von 1,64 %). Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 398,6 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 99,651 %. Der Reinerlös der Anleihe 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 Investoren. Die Wandelanleihen können in neue beziehungsweise bereits bestehende Stammaktien der Gesellschaft umgewandelt werden. Der erstmalige Wandlungspreis wurde auf EUR 60,5690 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.

C. Die Gesellschaft verpflichtet sich, nach der Emission der Anleihen keine Finanzschulden aufzunehmen, und wird zudem sicherstellen, dass ihre Tochtergesellschaften nach der Emission der Anleihe keine Finanzschulden aufnehmen werden (mit Ausnahme der Refinanzierung bestehender Finanzverschulden), die unverzüglich nach der effektiven Aufnahme solcher zusätzlicher Finanzschulden (unter Berücksichtigung der Reinerlöse einer solchen Aufnahme) den folgenden Prüfungen nicht standhalten: (i) Beleihungsquote (Loan-to-Value Ratio, LTV) $\leq 60\%$, (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 2019 kommt die Gesellschaft allen Verpflichtungen aus den Covenants in vollem Umfang nach.

Ziffer 14 – Sonstige Darlehen und Ausleihungen

In TEUR	31. Dezember 2019		31. Dezember 2018	
	Langfristig	Kurzfristig	Langfristig	Kurzfristig
Darlehen von Kreditinstituten	692.078	37.605	993.809	17.064
Darlehen von sonstigen Gläubigern	48.134	-	47.100	-
Summe	740.212	37.605	1.040.909	17.064

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 2019 belief sich der durchschnittliche Effek-

tivzins der sonstigen Darlehen und Ausleihungen unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix auf 1,8 % pro Jahr (zum 31. Dezember 2018: 1,8 %). Die durchschnittliche Laufzeit der Sonstigen Darlehen und Ausleihungen ist 4 Jahre (zum 31. Dezember 2018: 4 Jahre).

D. Am 9. März 2018 unterzeichnete der Konzern eine Vereinbarung für eine revolvingende Kreditfazilität über 200 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 2 Jahren und 2 Verlängerungsoptionen für jeweils 1 Jahr. Die dazugehörigen im Voraus zu zahlenden Gebühren wurden unter dem Rechnungsabgrenzungsposten in der Bilanz erfasst und werden über vier Jahre abgeschrieben. Am 30. Januar 2019 übte der Konzern eine Verlängerungsoption für ein Jahr in Höhe von 175 Millionen EUR aus. Im Februar 2020 übte der Konzern die zweite Option für ein Jahr in Höhe von 50 Millionen EUR aus.

E. Am 28. Juni 2019 erhielt der Konzern ein Bankdarlehen in Höhe von 80 Millionen EUR, um bestehende Vermögenswerte zu finanzieren. Der Festzins für das neue Darlehen beläuft sich auf 1,07 % pro Jahr für eine Laufzeit von 8 Jahren.

F. Am 15. Dezember 2019 unterzeichnete die Gesellschaft eine Darlehensvereinbarung über einen Überbrückungskredit in Höhe von 3.463 Millionen EUR mit einer Laufzeit von einem Jahr und vier Verlängerungsoptionen für jeweils sechs Monate (siehe Anhang Ziffer 27C). Der Höchstbetrag des Überbrückungskredits wurde seitdem gesenkt und beläuft sich seit dem 31. März 2020 auf 2.424 Millionen EUR.

G. Nach der Ankündigung der Gesellschaft eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für alle Aktien an der ADLER Real Estate AG und des Erwerbs eines strategischen Minderheitsanteils von 22,18 % an der CONSUS Real Estate AG am 15. Dezember 2019 stuften S&P und Moody's das langfristige Unternehmensrating der Gesellschaft als BBB- / Baa3 unter Beobachtung ein. S&P und Moody's finalisieren ihre Ratinganpassung, sobald die Transaktion abgeschlossen ist und sich die

Visibilität der Ratingagenturen auf die Geschäfts- und Bonitätskennzahlen des Unternehmenszusammenschlusses erhöht hat, darunter Verschuldungsgrad, Finanzierungsbedarf, Liquiditätssituation und Corporate Governance. Die Gesellschaft unterstreicht weiterhin die Vorteile des Zusammenschlusses und kommuniziert mit den Agenturen, um deren Bedenken auszuräumen. Das Management hat sich zum Ziel gesetzt, die Finanzdisziplin und ein starkes Bonitätsprofil beizubehalten.

Ziffer 15 – Sonstige Verbindlichkeiten

In TEUR	31. Dezember	
	2019	2018
Angefallene Aufwendungen	14.075	3.061
Angefallene Zinsverbindlichkeiten	2.924	3.172
Mieterkautionen	21.133	23.260
Muttergesellschaft (ADO Group) (siehe Anhang Ziffer 26)	63	5
Erhaltene Anzahlungen	2.154	2.503
Körperschaftsteuer	3.108	3.416
Umsatzsteuer	738	1.068
Sonstige	5.418	1.306
Summe	49.613	37.790

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 Deutsch-

land 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 davon, 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; 6,0 % in Berlin) einer jährlichen Grundsteuer zwischen 3,5 % und 6,5 % 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 % (eine

Reduzierung auf 90 % wird erwartet) der Anteile einer Immobiliengesellschaft betreffen, unterliegen der Grunderwerbsteuer; 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 2019 und zum 31. Dezember 2018 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 Körperschaft-

steuer 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 2019 endende Steuerjahr für eine Gesellschaft mit Sitz in der Stadt Luxemburg 24,94 %.
- 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.

(4) Malta

- Steuerlich in Malta ansässige Gesellschaften unterliegen (vorbehaltlich der entsprechenden Ausnahmen) mit ihrem weltweiten Einkommen der Körperschaftsteuer in Höhe von 35 %. Auch die von einer maltesischen Gesellschaft erfassten Kapitalerträge unterliegen (vorbehaltlich der entsprechenden Ausnahmen) der Körperschaftsteuer.

- Der Körperschaftsteuersatz eines maltesischen Unternehmens kann auf der Grundlage der Bestimmung zum fiktiven Zinsabzug (Notional Interest Deduction, NID) und unter bestimmten Bedingungen bzw. gemäß der Erstattungsregelung nach maltesischem Recht auf 3,5 % gesenkt werden.
- Malta erhebt keine Quellensteuer auf die Ausschüttung von Dividenden ins Ausland. Demzufolge dürften Dividendenausschüttungen einer in Malta ansässigen Gesellschaft an ihre Aktionäre keiner Quellensteuer in Malta unterliegen.
- Auf in Malta generierte Zinszahlungen von Personen, die nicht in Malta ansässig sind, dürfte nach maltesischem Recht keine Quellensteuer in Malta erhoben werden.

B. Ertragsteuern

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.

In TEUR	2019	2018	2017
Laufendes Jahr	(3.722)	(3.562)	(2.026)
Anpassungen für Vorjahre	(3.817)	(1.894)	(179)
Latenter Steueraufwand	(69.557)	(64.906)	(65.830)
Summe	(77.096)	(70.362)	(68.035)

C. Überleitung vom gesetzlichen zum effektiven Steuersatz

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.

In TEUR	2019	2018	2017
Gesetzlicher Ertragsteuersatz	24,94 %	26,01 %	27,08 %
Ergebnis vor Ertragsteuern	684.020	467.826	435.547
Steuern gemäß inländischem Steuersatz der Gesellschaft	170.595	121.682	117.946
Nicht abzugsfähiger Aufwand	720	142	152
Nutzung von Steuerverlusten aus Vorjahren, für die keine latenten Steuern erfasst wurden	(8.053)	(7.598)	(1.413)
Auswirkung von Steuersätzen in anderen Gerichtsbarkeiten	(42.142)	(49.457)	(49.033)
Für Steuerverluste nicht erfasste aktive latente Steuern und andere Periodenabweichungen	3.919	14.227	7.296
Effekt aus konzerninternen Transaktionen	(10.742)	(10.528)	(7.092)
Steuerfreie Erträge aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	(19.486)	-	-
Zu einem Sondersteuersatz erfasste Erträge	(22.219)	-	-
Anpassungen für Vorjahre	3.817	1.894	179
Sonstige Unterschiede (netto)	687	-	-
Ertragsteueraufwand	77.096	70.362	68.035

D. Erfasste aktive und passive latente Steuern

Die erfassten latenten Steuern beziehen sich auf folgende Positionen:

In TEUR	31. Dezember	
	2019	2018
Aktiva		
Derivative Finanzinstrumente	184	185
Wandelanleihen	-	732
Steuerliche Verlustvorträge	20.178	12.057
Investment in Finanzinstrumente (Consus) (22D)	538	-
	20.900	12.974
Verbindlichkeiten		
Anlageimmobilien	(257.249)	(259.503)
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	(1.188)	(1.853)
Wandelanleihen	(1.082)	-
Kaufoption (22D)	(728)	-
	(260.247)	(261.356)
Nettosteuerverbindlichkeiten	(239.347)	(248.382)

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

In TEUR	Anlage- immobi- lien	Zu Handels- zwecken gehaltene Immobilien	Deri- vative Finanz- instru- mente	Wan- delan- leihen	Steuer- ver- luste	Kauf- option	Invest- ment in Finanzins- trumente	Summe
Stand zum 1. Jan. 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)
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	(75.801)	666	1	(1.815)	8.121	(728)	-	(69.557)
Im Eigenkapital oder im Konzerngesamtergebnis erfasste Veränderungen	-	-	(2)	-	-	-	538	537
Übertragung in die zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe	78.056	-	-	-	-	-	-	78.056
Stand zum 31. Dez. 2019	(257.249)	(1.187)	184	(1.082)	20.178	(728)	538	(239.346)

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

Die steuerlichen Verlustvorträge beliefen sich zum 31. Dezember 2019 auf 103.460 TEUR (2018: 70.277 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 4.650 TEUR zum 31. Dezember 2019 (2018: 6.065 TEUR) im Zusammenhang mit Verlustvorträgen in Höhe von 29.385 TEUR zum 31. Dezember 2019 (2018: 38.324 TEUR), die mit zukünftigen steuerbaren Erträgen verrechenbar sind, nicht angesetzt, was auf Erwartungen bezüglich der tatsächlichen Verrechenbarkeit zurückzuführen ist.

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

Ziffer 17 – Umsatzerlöse

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2019	2018	2017
Nettomieteträge	134.141	127.982	103.300
Verkauf von Eigentumswohnungen	14.948	20.265	19.671
Erträge aus Gebäudediensten	7.431	6.606	5.881
Summe	156.520	154.853	128.852

Ziffer 18 – Betriebskosten

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2019	2018	2017
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen ^(*)	11.443	10.320	7.995
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	1.630	1.843	1.409
Verkauf von Eigentumswohnungen – Kosten	11.058	15.817	15.760
Immobilienbetrieb und -instandhaltung	19.880	14.016	11.010
Summe	44.011	41.996	36.174

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

Note 19 – Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2019	2018	2017
Löhne, Gehälter und Nebenkosten (A)	7.727	3.671	2.605
Anteilsbasierte Vergütung	1.724	376	387
Vergütung des Verwaltungsrats (A)	1.165	887	714
Miete	15	1.056	1.015
Beratungsdienstleistungen	8.973	6.952	3.417
Reisekosten	383	331	188
Kosten für Büro, Kommunikation und IT	1.635	1.459	1.284
Werbung und Vermarktung	535	601	438
Wertminderungsverluste in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.037	1.646	1.900
Abschreibungen	1.354	450	452
Dienstleistungen der Muttergesellschaft (siehe Anhang Ziffer 26)	87	46	64
Sonstige	415	976	298
Summe	25.050	18.451	12.762

A. Zum 31. Dezember 2019 beschäftigt der Konzern 366 Vollzeitkräfte (2018: 354, 2017: 295). Im Jahresdurchschnitt waren 416 Mitarbeiter beschäftigt (2018: 327, 2017: 271).

Über das Jahr liefen die Verträge von einigen Mitgliedern des Senior Management Teams aus oder wurden beendet. Aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen hatten sie Anrecht auf einen Betrag von insgesamt 4.042 TEUR in bar.

Ziffer 20 – Finanzergebnis

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2019	2018	2017
Zinseinnahmen auf Bankguthaben	39	143	3
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Komponente der Wandelanleihe	10.180	-	-
Veränderung der Zeitwerte sonstiger finanzieller Vermögenswerte	92.256	1.256	1.599
Summe Finanzerträge	102.475	1.399	1.602
Zinsen für Anleihen	(10.670)	(6.927)	(2.824)
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Komponente der Wandelanleihe	-	(3.896)	-
Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen	(19.046)	(19.214)	(18.279)
Einmalige Refinanzierungsaufwendungen	-	(613)	(6.741)
Sonstige Finanzaufwendungen	(2.659)	(2.265)	(1.765)
Summe Finanzaufwendungen	(32.375)	(32.915)	(29.609)
Finanzergebnis	70.100	(31.516)	(28.007)

Ziffer 21 – Ergebnis je Aktie

A. Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie

Die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie zum 31. Dezember 2019 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)

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2019	2018	2017
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnender Gewinn	601.874	386.964	355.970

(2) Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien

In tausend Aktien	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2019	2018	2017
Stand zum 1. Jan.	44.131	44.100	44.100
Effekt aus der Ausgabe von Stammaktien	31	1	-
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien	44.162	44.101	44.100

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.

In EUR	2019	2018	2017
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	13,63	8,77	8,07
Verwässertes Ergebnis je Aktie	12,74	8,78	8,07

Ziffer 22 – 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 Vertrags zu erfüllen. Um dieses Risiko zu minimieren, werden Finanztransaktionen nur mit kreditwürdigen Dritten durchgeführt. Das maximale Kreditrisiko beläuft sich auf den in der Bilanz erfassten Buchwert der finanziellen Vermögenswerte.

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 17.000 Mietern getragen. Dementsprechend ist der Konzern keinem Konzentrationsrisiko ausgesetzt.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Gesellschaft hält Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 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	
	2019	2018
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente bei Banken und Kreditinstituten:		
Bewertet mit AA	763	-
Bewertet mit A+	275.641	1.643
Bewertet mit A	844	-
Bewertet mit AA-	3.345	3.646
Bewertet mit A-	106.956	21.097
Bewertet mit BBB-	-	916
Sonstige	9	664
	387.558	27.966

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	
	2019	2018
Festverzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	417.925	56.577
Finanzverbindlichkeiten	1.365.947	1.622.768
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzverbindlichkeiten	75.758	76.895

Basierend auf der Bewertung zum 31. Dezember 2019 führte der Konzern eine Sensitivitätsanalyse durch, um die Auswirkungen auf Gewinn und Verlust bei einer Parallelbewegung der Zinssatzstruktur zu bestimmen:

Zins-
änderung
Basispunkte

Auswirkung auf Er-
gebnis vor Ertrag-
steuern in TEUR

31. Dezember 2019		
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente	+50	(12)
31. Dezember 2018		
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente	+50	(12)

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, allerdings 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 Erfüllung dieser finanziellen Parameter wird im Rahmen des Risikomanagements kontinuierlich überwacht.

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

31. Dezember 2019

In TEUR	Buchwert	Vertraglicher Cashflow	2020	2021	2022	Fällig nach Ablauf von 3 Jahren
Unternehmensanleihen	397.433	430.000	6.000	6.000	6.000	412.000
Wandelanleihen	156.334	175.314	2.063	2.063	2.063	169.125
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	777.817	829.247	57.526	131.401	68.335	571.985
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	47.951	47.951	1.535	561	437	45.418
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.079	22.079	22.079	-	-	-
Mieterkautionen	21.133	21.133	21.133	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	18.958	18.958	18.958	-	-	-
Derivative Finanzinstrumente ^(*)	2.766	2.295	163	375	194	1.563
Summe	1.444.471	1.546.977	129.457	140.400	77.029	1.200.091

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

31. Dezember 2018

In TEUR	Buchwert	Vertraglicher Cashflow	2019	2020	2021	Fällig nach Ablauf von 3 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.

D. Beizulegender Zeitwert

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

Die Buchwerte bestimmter finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, einschließlich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, eingeschränkt verfügbare und sonstige Bankguthaben sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und

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

31. Dezember 2019

In TEUR	Buchwert	Zeitwert		
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Verbindlichkeiten:				
Unternehmensanleihen	397.433	397.140	-	-
Wandelanleihen	156.334	-	172.348	-
Variabel verzinsliche Darlehen und Ausleihungen ^(*)	75.758	-	-	78.878
Fest verzinsliche Darlehen und Ausleihungen ^(*)	702.059	-	-	713.609
Summe	1.331.584	397.140	172.348	792.487

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

31. Dezember 2018

In TEUR	Buchwert	Zeitwert		
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Verbindlichkeiten:				
Unternehmensanleihen	396.899	375.992	-	-
Wandelanleihen	154.252	-	156.387	-
Variabel verzinsliche sonstige Darlehen und Ausleihungen ^(*)	76.895	-	-	79.207
Fest verzinsliche sonstige 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.

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

In Bezug auf die Verbindlichkeiten bei Wandelanleihen wird der Marktzinssatz auf der Grundlage der Geld- und Briefkurse (Bid- und Ask-Kurse) auf dem Markt bestimmt.

Die für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der sonstigen Darlehen und Ausleihungen verwendeten Marktzinssätze sind der EURIBOR +1,2 % für variabel verzinsliche Bankdarlehen (2018: EURIBOR +1,2 %) sowie ein Abzinsungssatz von 1,07 % für fest verzinsliche Bankdarlehen (2018: 1,73 %).

(2) Bewertungshierarchie 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 Bewertungshierarchie:

In TEUR	31. Dezember 2019			31. Dezember 2018	
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3
Investment in Consus	186.158	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (a)	-	-	98.871	-	6.615
Derivative Finanzverbindlichkeiten (b)	-	6.150	-	16.339	-
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (c)	-	-	47.951	-	42.027

(a) Sonstige finanzielle Vermögenswerte beziehen sich auf die Option des Konzerns in Bezug auf den Erwerb der nicht beherrschenden Beteiligung an einer Ende 2013 abgeschlossenen Transaktion (6.862 TEUR), die zum Zeitwert bewertet wird, und eine Kaufoptionsvereinbarung mit einem Hauptaktionär von Consus Estate AG („Consus“) über den Erwerb von zusätzlichen 50,97 % an Consus in Höhe von 92.009 TEUR (siehe Anhang Ziffer 27D). Das von einem externen und unabhängigen Gutachter für die Bewertung der Consus-Kaufoption verwendet Modell basiert auf einer multivariaten Monte Carlo-Simulation unter Anwendung einer Cholesky-Zerlegung mit korrelierenden Zufallszahlen, mit denen zwei korrelierende Börsenkurse simuliert werden.

(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 Zahlungsbeträge 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 Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13):

In TEUR	2019	
	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Sonstige Finanzverbindlichkeiten
Stand zum 1. Januar 2019	6.615	42.027
Anpassung der Zeitwerte	247	6.692
Anpassung der Zeitwerte (27D)	92.009	-
Dividendenausschüttung	-	(768)
Stand zum 31. Dez. 2019	98.871	47.951

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

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 Ratio, 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 2019	31. Dezember 2018
Unternehmensanleihen	397.433	396.899
Wandelanleihen	156.334	154.252
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	777.817	1.057.973
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	47.951	42.027
Zahlungsmittel und sonstige Geldeinlagen	(387.558)	(27.966)
Nettofinanzverbindlichkeiten	991.977	1.623.185
Anlageimmobilien und Anzahlungen für Anlageimmobilien	3.630.753	4.050.323
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	25.860	35.028
Summe Aktiva	3.656.613	4.085.351
Beleihungsquote	27,1 %	39,7 %

F. Entwicklung der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit

In TEUR	Unternehmensanleihen	Wandelanleihen	Sonstige Darlehen und Ausleihungen	Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Summe
Stand zum 1. Januar 2019	396.899	154.252	1.057.973	42.027	1.651.151
Veränderungen aus Finanzierungs-Cashflows					
Erhalt von Darlehen und Ausleihungen	-	-	79.427	-	79.427
Rückzahlung von Darlehen und Ausleihungen	-	-	(15.876)	-	(15.876)
Ausgleichszahlungen	-	-	-	(768)	(768)
Summe Finanzierungs-Cashflows (netto)	-	-	63.551	(768)	62.783
Änderungen, die sich aus dem Verkauf einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten ergeben, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden	-	-	(345.777)	-	(345.777)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte	-	-	-	6.692	6.692
Sonstige Veränderungen	534	2.082	2.071	-	4.687
Stand zum 31. Dezember 2019	397.433	156.334	777.817	47.951	1.379.535

In TEUR	Unternehmensanleihen	Wandelanleihen	Sonstige Darlehen und Ausleihungen	Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Summe
Stand zum 1. Januar 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)	-	-	(1.260)
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 beizulegenden 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. Dezember 2018	396.899	154.252	1.057.973	42.027	1.651.151

Ziffer 23 – Eventualverbindlichkeiten und Verpflichtungen

A. Eventualverbindlichkeiten

Der Konzern ist im Zusammenhang mit den gewöhnlichen Geschäftstätigkeiten in einige wenige Rechtsstreitigkeiten verwickelt. Das Management ist 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. Eine Ausnahme besteht in der Bildung einer Rückstellung für Maklergebühren, die in Verbindung mit dem Verkauf von Anteilen an bestimmten Tochtergesellschaften entstanden sind (siehe Anhang Ziffer 27B).

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: erst-rangige 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 Dividendenausschüt-

tung, 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 Dokumenten 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 üblicherweise eine 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	
	2019	2018
Weniger als 1 Jahr	35.517	33.682
Zwischen einem und drei Jahren	28.349	26.727
Mehr als drei Jahre	27.347	25.605

Ziffer 24 – Segmentberichterstattung

Die Berichterstattung der Gesellschaft erfolgt nach Geschäftssegment auf Basis der dem Hauptentscheidungssträger 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. Der Hauptentscheidungssträger des Konzerns betrachtet Aktiva und Passiva nicht für jedes Segment getrennt.

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 bewertet. Die an den Hauptentscheidungssträger für operative Belange berichteten Segmentergebnisse beinhalten Positionen, die auf einer vernünftigen Grundlage einem Segment direkt zugeordnet werden können.

A. Angaben zu berichtspflichtigen Segmenten

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

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2019

In TEUR	Wohnimmobilien-Management	Privatisierung	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	141.000	572	141.572
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	14.948	14.948
Konsolidierte Umsatzerlöse	141.000	15.520	156.520
Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments	108.061	4.448	112.509
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(25.050)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			461.517
Sonstige Erträge			78.132
Sonstige Aufwendungen			(13.188)
Finanzerträge			102.475
Finanzaufwendungen			(32.375)
Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern			684.020
Ertragsteueraufwand			(77.096)

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2018

In TEUR	Wohnimmobilien-Management	Privatisierung	Summe 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 Ertragsteuern			467.826
Ertragsteueraufwand			(70.362)

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2017

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

B. Angaben auf Konzernebene

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

Ziffer 25 – Nahestehende Unternehmen und Personen

A. Nahestehende Unternehmen

Im vorliegenden Abschluss werden die ADO Group, die Harel Insurance Company Ltd. und die ADLER Real Estate AG als nahestehende Unternehmen betrachtet.

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen:

Die Konzernbilanz enthält die folgenden Beträge in Bezug auf nahestehende Unternehmen:

In TEUR	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
Kurzfristige Vermögenswerte		
ADO Group (erfasst in sonstige Forderungen)	-	280
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
ADO Group (erfasst in sonstige Verbindlichkeiten)	63	5
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (siehe Anhang Ziffer 11)	1.535	1.535
Zinsverbindlichkeiten	82	83
Langfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (siehe Anhang Ziffer 11)	46.416	40.492
Wandelanleihe (siehe Anhang Ziffer 13B)	59.782	58.940
Derivate (siehe Anhang Ziffer 13B)	1.294	5.182
Sonstige Darlehen und Ausleihungen (Siehe Anhang Ziffer 14B)	23.634	22.600

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung enthält die folgenden Beträge in Bezug auf nahestehende Unternehmen:

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2019	2018	2017
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
Gebühren für Dienstleistungen und Verwaltung von der ADO Group	87	46	64
An die ADO Group zahlbarer Zinsaufwand (siehe Anhang Ziffer 13B)	1.584	165	-
An die Harel Insurance Company Ltd. zahlbarer Zinsaufwand (siehe Anhang Ziffer 14B)	1.035	990	946

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.		
	2019	2018	2017
Kurzfristige Leistungen an Arbeitnehmer	849	800	955
Anteilsbasierte Vergütung	108	335	350
Sonstige Vergütung (siehe Anhang Ziffer 19B)	2.132	279	-
Summe	3.089	1.414	1.305

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.	
	2019	2018
Den Mitgliedern des Verwaltungsrats gewährte Vergütung	1.165	608
Einmalige Abfindungszahlung (siehe Anhang Ziffer 12A)	1.515	279
Summe	2.680	887

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.	
	2019	2018
Festgehalt	936	662
Bonuszahlungen (Short-Term Cash Incentive)	329	349
Langfristige Prämienzahlungen (in Aktien oder bar)	1.724	376
Büromieten	3	3
Einmalige Abfindungszahlung (siehe Anhang Ziffer 12A)	3.241	-
Summe	6.233	1.390

Der Konzern hatte ein Büro vom ehemaligen CFO für einen monatlichen Betrag von 300 EUR gemietet. Der Gesamtbetrag für 2019 beläuft sich auf 2.700 EUR.

Ziffer 26 – 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.	
	2019	2018
Prüfungshonorare^(*)	1.171	828
davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	113	90
Steuerberatungsleistungen	166	55
davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	16	16
Sonstige nicht prüfungsbezogene Leistungen	100	164
davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	-	12

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

Ziffer 27 – Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht

A. Am 30. Januar 2020 erklärte die Weltgesundheitsbehörde (WHO) den Ausbruch des Coronavirus zu einer gesundheitlichen Notlage von internationaler Tragweite. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Ausbreitung des Coronavirus als Pandemie ein. Die weitere Ausbreitung des Coronavirus und die Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeiten der ADO Properties S.A. werden ständig überwacht. Die Auswirkungen des Coronavirus auf die deutsche Wirtschaft insgesamt sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses noch ungewiss und könnten sich als erheblich erweisen. Noch wird jedoch nicht erwartet,

dass die Situation einen unmittelbaren oder erheblichen Einfluss auf den deutschen Immobilienmarkt haben wird. Gegenwärtig steigen die Mieten in Deutschland noch immer stetig an, und auch die Nachfrage nach Wohnraum wächst. Daher ist das Risiko des Verlusts von Mietern und des hohen Vermietungsstands durch eine Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf dem Wohnimmobilienmarkt gering.

Am 25. März 2020 verabschiedete die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket zur Abmilderung der Folgen des Coronavirus, das auch Mietverträge betrifft. Wegen Mietschulden aus dem Zeitraum zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 dürfen Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der Pandemie beruhen und der Mieter dies glaubhaft darlegen kann. Die Bundesregierung kann diese Regelung vom 01. Juli bis zum 30. September 2020 verlängern.

ADO Properties S.A. behält die Auswirkungen von COVID-19 im Blick, ist aber zu dem Schluss gekommen, dass in Bezug auf die Erstellung dieses Konzernabschlusses keine Anpassungen erforderlich sind.

B. Am 26. September 2019 verkündete die Gesellschaft den Abschluss eines Aktienkaufvertrags über den Verkauf von 100 % der Anteile an bestimmten Tochtergesellschaften, die 23 Immobilien mit insgesamt ca. 5.900 Wohneinheiten halten. Der Verkaufspreis der Anteile beläuft sich auf 920 Millionen EUR; dieser Betrag enthält Verbindlichkeiten der verkauften Gesellschaften in Höhe von ca. 340 Millionen EUR. Die Gesellschaft erfasste aufgrund dieser Transaktion eine positive Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der Anlageimmobilien von 84 Millionen EUR. Die Immobilien befinden sich in Spandau und Reinickendorf im Westen und im Norden von Berlin und wurden zumeist im Jahr 2015 erworben. Die Gesellschaft hat Transaktionskosten, darunter Maklergebühren, Boni und mit dem Verkauf verbundene Dienstleistungen, in Höhe von insgesamt 10,8 Millionen EUR erfasst. Darüber hinaus erfasste die Gesellschaft aus dem Verkauf auch Erträge in Höhe von 78 Millionen EUR für passive latente Steuern, die in der Berechnung des Kaufpreises nicht berücksichtigt waren. Am 29. November 2019 gab die Gesellschaft den Abschluss der Veräußerung bekannt.

C. Am 15. Dezember 2019 hat die Gesellschaft beschlossen, den Aktionären der ADLER Real Estate AG („Adler“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot in der Form eines Umtauschangebots („Umtauschangebot“) zu unterbreiten. Für jede angebotene Aktie der ADLER Real Estate AG hat ADO Properties 0,4164 neue Aktien der ADO Properties als Gegenleistung angeboten. Die angebotenen Aktien der ADO Properties werden über eine Kapitalerhöhung geschaffen, indem das genehmigte Kapital der ADO Properties gemäß § 5 ihrer Satzung (auf Grundlage eines Beschlusses des Verwaltungsrats von ADO Properties) ausgeübt wird.

Die Frist für das Umtauschangebot lief am 25. März 2020 mit einer Annahmerate von 91,93 % aus. Die neu ausgegebenen Aktien der ADO Properties werden an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Das Closing des Umtauschangebots löst Kontrollwechselrechte aus, unter anderem in Bezug auf ein Überbrückungsdarlehen in Höhe von 885 Millionen EUR von ADLER sowie sonstigen Finanzierungen, die von Adler bzw. ihren jeweiligen Tochtergesellschaften genutzt werden. ADO Properties beabsichtigt den Überbrückungskredit in Höhe von 885 Millionen EUR und alle sonstigen Schulden von ADLER und den Tochtergesellschaften von ADLER, für die deren Gläubiger gegebenenfalls ihre Kontrollwechselrechte ausüben, durch Mittel aus dem von J.P. Morgan Securities Plc, J.P. Morgan AG und J.P. Morgan Europe

Limited gewährten Überbrückungskredit in Höhe von 3.463 Millionen EUR zu refinanzieren. Der Höchstbetrag des Überbrückungskredits wird zum 31. März 2020 auf 2.424 Millionen EUR herabgesetzt.

Die Vereinbarung über den Unternehmenszusammenschluss war zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen, weshalb sie im vorliegenden Jahresabschluss unberücksichtigt bleibt.

D. Die Gesellschaft hat am 15. Dezember 2019 zudem eine Vereinbarung mit mehreren Aktionären der Consus Real Estate AG („Consus“) über den Erwerb von 22,18 % der ausstehenden Aktien abgeschlossen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft eine Call/Put Optionsvereinbarung über den Erwerb von weiteren 50,97 % an Consus mit dem Hauptaktionär der Consus abgeschlossen. Schließlich hat sich die Gesellschaft dazu verpflichtet, im Falle der Ausübung der Kaufoption auch ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die verbleibenden Aktien der Consus zu unterbreiten. Zum 31. Dezember 2019 hat die Gesellschaft 18,62 % der Aktien an Consus erworben. Die verbleibenden 3,56 % wurden im Januar 2020 erworben.

Die Gesellschaft erhält im Rahmen ihrer Beteiligung an der Consus keine Rechte zur Ernennung von Vorstandmitgliedern und ist zum 31. Dezember 2019 in keinem der Führungsgremien von Consus vertreten.

Der Ausübungszeitraum für die Call Option beginnt mit dem Unterzeichnungsdatum der Optionsvereinbarung am 15. Dezember 2019 und endet am 16. Juni 2021. Möchte die Gesellschaft die Option ausüben, so muss sie eine Ausübungsanzeige übermitteln. Die Übertragung der Aktien muss innerhalb von 15 Geschäftstagen nach Erhalt aller relevanten Fusionsgenehmigungen erfolgen. Unter der Put-Option kann der derzeitige Hauptaktionär der Consus von der Gesellschaft verlangen, dass sie die vorgenannten Aktien erwirbt, sofern ein Kontrollwechselereignis in Bezug auf die Gesellschaft eintritt. Die Put Option kann vom derzeitigen Hauptaktionär innerhalb von 5 Geschäftstagen nach dem Eintritt eines Kontrollwechselereignisses durch Übermittlung einer schriftlichen Ausübungsnachricht an die Gesellschaft ausgeübt werden.

Der Konzern hat seine Beteiligung an Consus bewertet und festgestellt, dass er unter anderem aufgrund seiner derzeitigen Stimmrechte, der fehlenden Vertretung in den Gremien der Gesellschaft, der relativen Größe und der Verteilung der Beteiligungen anderer Aktionäre über keinen wesentlichen Einfluss verfügt. Zudem ist die Option derzeit nicht ausübbar, da sie verschiedene Genehmigungen erfordert, bei welchen es sich nicht um eine reine Formsache handelt. Daher wird die Beteiligung als ein finanzieller Vermögenswert klassifiziert und erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

E. Nach dem Abschluss der Vereinbarung über strategische Zusammenarbeit am 17. Januar 2020, die am 21. Februar 2020 angepasst wurde, unterzeichnete die Gesellschaft mit Consus Swiss Finance AG eine Absichtserklärung für den Erwerb von 89,9 % der Anteile an allen Gesellschaften, die zur Projektentwicklung im Rahmen des Hamburger Holsten-Areals gehörende Grundstücke halten (Holsten-Quartier). Der vorläufige Kaufpreis für 100 % der Anteile am Holsten-Quartier beläuft sich vorbehaltlich des Abschlusses der Due Diligence-Prüfung auf 320 Millionen EUR (bargeldlos und schuldenfrei). Gegen eine Abschlagszahlung von 50 Millionen EUR, wovon 40 Millionen erst fällig sind wenn bestimmte Sicherheiten geleistet wurden, gewährte die Consus Swiss Finance AG der Gesellschaft für zwölf Monate Exklusivität, damit die rechtliche, technische, wirtschaftliche und steuerliche Due Diligence-Prüfung weitergeführt und abgeschlossen werden kann.

Die Absichtserklärung begründet keine Verpflichtung, den Anteilsverkauf zu tätigen. Die diesbezügliche Vereinbarung wird nur unterzeichnet, wenn die Ergebnisse der Due Diligence-Prüfung zufriedenstellend sind.

F. Am 06. Februar 2020 gewährte ADO Properties der Taurecon Invest IX GmbH i.Gr. („Taurecon“) ein verzinsliches Darlehen in Höhe von 43.542.242 EUR. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 15. Februar 2023 und wurde von Taurecon verwendet, um von der ADO Group Ltd. (eine 100%ige Tochtergesellschaft von Adler) die Minderheitsbeteiligungen an mehreren Unternehmen zu erwerben, an denen ADO Properties (unmittelbar oder mittelbar) die Mehrheit der Anteile hält. Der Darlehensbetrag kann erhöht oder gesenkt werden, je nachdem ob und inwieweit der von Taurecon zu zahlende finale Preis für den Erwerb oder die Anteile zukünftig noch angepasst wird.

G. Am 25. März 2020 hat die Gesellschaft beschlossen, den Aktionären der WESTGRUND Aktiengesellschaft („Zielgesellschaft“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot („Übernahmeangebot“) für den Kauf aller Inhaberaktien an der Zielgesellschaft zu unterbreiten, wobei jede Aktie einen Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft von 1,00 EUR repräsentiert (die „WESTGRUND-Aktien“). Die Gegenleistung erfolgt in bar und entspricht mindestens dem anhand einer Bewertung der Zielgesellschaft ermittelten Wert des Unternehmens je WESTGRUND-Aktie (§ 31 Abs. 1, 2 und 7 Wertpapierübernahmegesetz (WpÜG) in Verbindung mit § 5 Abs. 4 der WpÜG-Angebotsverordnung).

H. Am 26. März 2020 nahm der Konzern einen Betrag in Höhe von 175 Millionen EUR im Rahmen der revolvingierenden Kreditfazilität in Anspruch (siehe Anhang Ziffer 14D).

Ziffer 28 – Anteilsbesitzliste

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
		2019 %	2018 %
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 Drontheimer Str. 4 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
17 Eldalote Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
18 Nuni Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
19 Krembo Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
20 Tussik Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
21 Geut Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
22 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
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

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
		2019 %	2018 %
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
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
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

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember		
		2019 %	2018 %	
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
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
96	Ofek 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	-	100
97	Ofek 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	-	100
98	Ofek 4 Grundstücks GmbH	Deutschland	-	100
99	Ofek 5 Grundstücks GmbH	Deutschland	-	100

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember		
		2019 %	2018 %	
100	Galim 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	-	100
101	Galim 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	-	100
102	Galim 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	-	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 Taurogener 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
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

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember		
		2019 %	2018 %	
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
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

Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember		
		2019 %	2018 %	
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
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	94,90
197	ADO 9560 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
198	ADO 9570 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90

		Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember		
	Gesellschaft	Land	2019 %	2018 %
199	ADO 9580 Holding GmbH	Deutschland	100	100
200	RVB Angerburgerallee B.V.	Holland	94	94
201	ADO 9600 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
202	ADO 9610 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
203	ADO 9620 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
204	ADO 9630 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
205	ADO Living GmbH	Deutschland	100	100
206	ADO 9640 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
207	ADO Lux-EEME S.à r.l	Luxemburg	100	-
208	ADO Malta Limited	Malta	100	-



JAHRES- ABSCHLUSS



JAHRESABSCHLUSS

- 144 Bericht des Réviseur
d'Entreprises agréé
- 150 Bilanz
- 152 Gewinn- und
Verlustrechnung
- 153 Anhang zum
Jahresabschluss

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**tragslage für das am 31. Dezember 2019 endende
Geschäftsjahr.**Bestätigungsvermerk**

Wir haben den Jahresabschluss der ADO Properties S.A. (der „Gesellschaft“) einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2019, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2019 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 2019 sowie der Er-

Grundlage für unsere Beurteilung

Wir haben unsere Prüfung gemäß der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 über den Berufsstand des Wirtschaftsprüfers (Law of 23 July 2016) und den Internationalen Abschlussprüfungsgrundsätzen („ISAs“) in der von der Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) für Luxemburg beschlossenen Form durchgeführt. Unsere 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 agrée für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Berichts erläutert. Wir sind zudem gemäß dem von Luxemburg übernommenen und durch die CSSF festgelegten Kodex der ethischen Grundsätze für den Berufsstand der Wirtschaftsprüfer (Code of Ethics for Professional Accountants, „IESBA Code“) des internationalen

Rats für die Verabschiedung von Standards zur Berufsethik für Wirtschaftsprüfer (International Ethics Standards Board for Accountants, IESBA) und den ethischen Anforderungen, die für unsere Prüfung des Jahresabschlusses maßgeblich sind, von der Gesellschaft unabhängig und sind auch unseren sonstigen ethischen Pflichten im Rahmen dieser ethischen Anforderungen nachgekommen. Wir sind der Auffassung, dass die erlangten Prüfungsnachweise als Basis für unseren Prüfungsbericht ausreichend und angemessen sind.

Hervorgehobene Feststellungen

Ohne Einschränkung unserer Beurteilung möchten wir auf die in Anhang Ziffer 2.2.3 beschriebenen Sachverhalte hinweisen. Dies beinhaltet zum einen eine Anpassung der Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 70.059.796 EUR und zum anderen den zu niedrigen Wertansatz für die Schulden gegenüber verbundenen Unternehmen in gleicher Höhe, die in mehr als einem Jahr fällig und zahlbar sind. Diese Anpassungen haben keine Auswirkungen auf die Rücklagen und die Erträge der Gesellschaft. Nach unserer Überzeugung sind diese Anpassungen angemessen und wurden ordnungsgemäß erfasst.

**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 2.2.3 und Anhang Ziffer 4 *Finanzielle Vermögenswerte* des Jahresabschlusses. Die finanziellen Vermögenswerte machen 88,20 % der Bilanzsumme der Gesellschaft aus 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, sowie die notierten Börsenkurse von Wertpapieren des Anlagevermögens 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 oder, falls angemessen, mit den notierten Börsenkursen der entsprechenden Wertpapiere des Anlagevermögens 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 erwarteten Bandbreite, haben wir weitere Verfahren angewandt, um die Auswirkungen zusätzlicher Faktoren zu verstehen und haben, falls erforderlich, diesbezüglich weitere Gespräche mit den Gutachtern geführt.

Liegt der Buchwert 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.

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

Weitere Offenlegungen

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

Die weiteren Offenlegungen sind in unserer Beurteilung des Jahresabschlusses nicht mitberücksichtigt, 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 20. Juni 2019 als Réviseur d'Entreprises agréé bestellt und unsere ununterbrochene Einsatzdauer, einschließlich vorheriger Verlängerungen und Neubestellungen, beläuft sich auf fünf Jahre, von denen die Gesellschaft seit vier 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 18 bis 27 beigefügt. Die gemäß Artikel 68ter Abs. 1 lit. c und d des Gesetzes vom 19. Dezember 2002 betreffend das Handels- und Gesellschaftsregister und die Rechnungslegung und Jahresabschlüsse von Unternehmen in seiner jeweils gültigen Fassung verlangten Informationen stimmen mit dem Jahresabschluss überein und

wurden gemäß den geltenden gesetzlichen Anforderungen ermittelt.

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

Wir bestätigen, dass wir keine Nichtprüfungsleistungen, wie in der EU-Verordnung Nr. 537/2014 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 30. März 2020



KPMG Luxembourg
Société coopérative
Cabinet de révision agréé

Bobbi Jean Breboneria
Associate Partner

Bilanz

In EUR	Anhang Ziffer	31. Dezember	
		2019	2018
Aktivseite			
Gründungskosten	2.2.2, 3	19.991.122	9.657.943
Anlagevermögen		2.017.194.001	1.537.917.709
Finanzielle Vermögenswerte			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.2.3, 4.1	1.831.035.575	1.515.812.279
Darlehen an verbundene Unternehmen	2.2.3, 4.2	-	22.105.430
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.2.3, 4.3	186.158.426	-
Umlaufvermögen		247.216.201	3.240.917
Forderungen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.2.4, 5.1		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		-	840.000
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.2.4, 5.2		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		2.008.429	1.951.837
Sonstige Forderungen	2.2.4, 5.3		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		857.951	404.177
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand		244.349.821	44.903
Rechnungsabgrenzungsposten	2.2.6, 6	984.404	1.173.676
Summe Aktiva		2.285.385.728	1.551.990.245

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Jahresabschlusses.

In EUR	Anhang Ziffer	31. Dezember	
		2019	2018
Eigenkapital und Verbindlichkeiten			
Eigenkapital		1.269.613.176	910.836.607
Gezeichnetes Kapital	7.1	54.801	54.722
Rücklage aus Emissionsagio	7.2	844.345.307	844.345.307
Rücklagen			
Gesetzliche Rücklage	7.3, 7.4	5.472	5.468
Sonstige Rücklagen, einschließlich der Zeitwert-Rücklage	7.4		
Sonstige verfügbare Rücklagen		437.488	437.488
Gewinnvortrag/Verlustvortrag	7.4	32.895.472	19.766.630
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	7.4	391.874.636	46.226.992
Rückstellungen		11.891.223	533.059
Steuerrückstellungen	2.2.7, 8.1	121.665	102.495
Sonstige Rückstellungen	2.2.7, 8.2	11.769.558	430.564
Verbindlichkeiten	2.2.8, 9	1.003.881.329	640.620.579
Obligationsanleihen			
Wandelobligationen			
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		223.792	214.726
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		165.000.000	165.000.000
Nicht wandelbare Obligationen			
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		2.597.262	2.597.262
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		400.000.000	400.000.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		12.722	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		15.095.389	1.170.557
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen			
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar	9.2	274.966.175	1.678.356
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		138.908.731	68.848.935
Sonstige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Steuerbehörden	9.3	869.293	631.102
Sozialversicherungsbehörden	9.3	646	975
Sonstige Verbindlichkeiten	9.4		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		6.207.319	478.666
Summe Passiva		2.285.385.728	1.551.990.245

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Jahresabschlusses.

Gewinn- und Verlustrechnung

In EUR	Anhang Ziffer	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember	
		2019	2018
Gewinn- und Verlustrechnung			
Nettoumsatz	2.2.9	3.639.401	800.000
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und sonstige externe Aufwendungen			
Sonstige externe Aufwendungen	10	(18.137.087)	(4.578.818)
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter		(4.284.982)	(507.349)
Sozialversicherungskosten			
Sonstige Sozialversicherungskosten		(2.009)	(2.004)
Wertberichtigungen			
auf Gründungskosten und materielle und immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens	2.2.12, 3	(4.177.269)	(3.235.253)
Sonstige betriebliche Aufwendungen			
		(1.393.720)	(1.373.265)
Erträge aus Beteiligungen			
von verbundenen Unternehmen	2.2.11	492.754.828	61.000.000
Erträge aus sonstigen Investitionen und Darlehen des Anlagevermögens			
von verbundenen Unternehmen	2.2.10, 4.2	422.431	1.393.505
Sonstige Zinsforderungen und ähnliche Erträge			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.2.10	70	-
Wertberichtigung von finanziellen Vermögenswerten und Wertpapieren des Umlaufvermögens			
	2.2.3, 4.3	(68.160.930)	-
Zinsverbindlichkeiten und ähnliche Aufwendungen			
davon in Verbindung mit verbundenen Unternehmen	2.2.10	(1.610)	(670.713)
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.2.10	(8.459.705)	(6.789.202)
Steuern auf das Ergebnis			
		(86.267)	157.971
Ergebnis nach Steuern			
		392.113.151	46.194.872
Sonstige nicht unter den Ziffern 1 bis 16 ausgewiesene Steuern			
		(238.515)	32.120
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	7.4	391.874.636	46.226.992

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.

Die Gesellschaft ist unter B197554 im luxemburgischen Handelsregister eingetragen.

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 ADLER Real Estate AG, dem größten Konsolidierungskreis, dem die Gesellschaft als Tochtergesellschaft angehört. Der Sitz dieses Unternehmens ist in der Joachimsthaler Straße 34, 10719 Berlin 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 – Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Grundlagen der Erstellung

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

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

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

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

2.2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gesellschaft hat die folgenden wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

2.2.1. Währungsumrechnung

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

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

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

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

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

2.2.2. Gründungskosten

Die Gründungskosten beinhalten Ausgaben im Zusammenhang mit dem Börsengang, der Kapitalerhöhung, der Ausgabe von Anleihen sowie Kosten in Verbindung mit revolving Kreditfazilitäten.

Gründungskosten werden über einen Zeitraum von fünf Jahren oder bis zum Fälligkeitsdatum des zugrunde liegenden Aufwands linear abgeschrieben.

2.2.3. 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.

Nach der Veröffentlichung des geprüften Jahresabschlusses der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr und nach der Genehmigung dieses Jahresabschlusses durch den Verwaltungsrat der Gesellschaft hat die Gesellschaft eine Anpassung vorgenommen, die sich auf das Geschäftsjahr 2017 bezieht. Der Buchwert der Anteile an mit der ADO FC Management Unlimited Company verbundenen Unternehmen und das dazugehörige zinslose Darlehen, das dieser Gesellschaft gewährt wurde, wurden im Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 angepasst.

Im Jahr 2019 hat die Gesellschaft festgestellt, dass der Wertzuwachs der Investments in Verbindung mit der ADO FC Management Unlimited Company unrichtigerweise als Herabsetzung des zinslosen Darlehens an diese Gesellschaft erfasst wurde. Daher wurde für die Anteile an der Gesellschaft und das zinslose Darlehen an die ADO FC Management Unlimited Company ein zu niedriger Wert an-

gesetzt. Dieser Fehler wurde im Jahr 2019 durch einen Korrekturbeitrag berichtigt, der sich in Höhe von 70.059.796,21 EUR auf die Anteile an verbundenen Unternehmen und das zinslose Darlehen auswirkte. Diese Anpassung, die die Berichtigung eines Fehlers darstellt, hat nur Auswirkungen auf die Bilanz, jedoch nicht auf den Nettovermögenswert der Gesellschaft.

Für den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 erfolgte im Einklang mit den gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen in Luxemburg keine rückwirkende Anpassung.

2.2.4. 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.

2.2.5. 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.

2.2.6. Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Aufwendungen, die zwar während des Geschäftsjahres anfallen, aber ein Folgejahr betreffen.

2.2.7. Rückstellungen

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

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

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

2.2.8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zum Rückzahlungsbeitrag erfasst.

2.2.9. Nettoumsatz

Der Nettoumsatz umfasst die den verbundenen Unternehmen in Rechnung gestellten Verwaltungsgebühren.

2.2.10. Zinserträge und Zinsaufwand

Zinserträge und Zinsaufwand werden periodengerecht abgegrenzt.

2.2.11. Erträge aus Beteiligungen

Dividendenerträge und Gewinne aus dem Verkauf von Anteilen an verbundenen Unternehmen werden erfasst, wenn die Gesellschaft Zahlungsmittel in Verbindung mit Anteilen an verbundenen Unternehmen erhält.

2.2.12. Wertberichtigungen

Wertberichtigungen werden unmittelbar gegen den entsprechenden Vermögenswert verrechnet.

Ziffer 3 – 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 2019 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2019
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	18.310.668
Zugänge für das Berichtsjahr ^(*)	14.510.448
(Abgänge für das Berichtsjahr)	-
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	32.821.116
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	(8.652.725)
(Abschreibungen im Berichtsjahr)	(4.177.269)
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	(12.829.994)
Nettobuchwert – Schlussbilanz	19.991.122
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	9.657.943

(*) Die hinzugekommenen Gründungskosten setzen sich im Geschäftsjahr 2019 aus den folgenden Elementen zusammen:

Art und Datum der Gründungskosten	Betrag in EUR
Revolvierende Kreditfazilität Kosten im März 2018	701.948
Überbrückungsfazilität Kosten im Dezember 2019	13.808.500

Die Veränderungen im Jahr 2018 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2018
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	15.637.023
Zugänge für das Berichtsjahr	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

Ziffer 4 – Finanzielle Vermögenswerte

4.1 Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Veränderungen im Jahr 2019 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2019
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	1.515.812.279
Zugänge für das Berichtsjahr	1.777.346.320
(Abgänge für das Berichtsjahr)	(1.462.123.024)
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	1.831.035.575
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-
(Zuführungen für das Berichtsjahr) ^(*)	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	-
Nettobuchwert – Schlussbilanz	1.831.035.575
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	1.515.812.279

(*) Der Verwaltungsrat ging zum 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2018 davon aus, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen keine dauerhaften Wertverluste erlitten haben.

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) ^(*)	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	-
Nettobuchwert – Schlussbilanz	1.515.812.279
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	1.309.682.216

(*) Der Verwaltungsrat ging zum 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2018 davon aus, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen keine dauerhaften Wertverluste erlitten haben.

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

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil 2019 %	Anteil 2018 %
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
Dronheimer Str. 4 Grundst. GmbH	Deutschland	94	94
Eldalote Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil 2019 %	Anteil 2018 %
NUNI Grundstücks GmbH	Deutschland	94	94
KREMO 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
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

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil 2019 %	Anteil 2018 %
Shemesh Grundstücks GmbH	Deutschland	-	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
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
Ofek 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	-	100
Ofek 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	-	100
Ofek 4 Grundstücks GmbH	Deutschland	-	100
Ofek 5 Grundstücks GmbH	Deutschland	-	100

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil 2019 %	Anteil 2018 %
Galim 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	-	100
Galim 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	-	100
Galim 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	-	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
Horef Holding GmbH	Deutschland	100	100
ADO 9110 Holding GmbH	Deutschland	100	100
Silan Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
ADO Sonnensiedlung 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
ADO 9580 Holding GmbH	Deutschland	100	100
ADO Living GmbH	Deutschland	100	100
ADO Lux-EEME S.à r.l.	Luxemburg	100	-

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

4.2 Darlehen an verbundene Unternehmen

Die Veränderungen im Jahr 2019 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2019
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	22.105.430
Zugänge für das Berichtsjahr	-
(Rückzahlungen im Berichtsjahr)	(22.527.861)
(Wertberichtigungen im Berichtsjahr)	-
Angefallene Zinsen	422.431
Übertragungen im Berichtsjahr	-
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-
(Zuführungen für das Berichtsjahr)	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	-
Nettobuchwert – Schlussbilanz	-
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	22.105.430

Im Berichtsjahr erhielt die Gesellschaft eine Gesamtrückzahlung von 22.527.861 EUR und verbuchte insgesamt angefallene Zinsen in Höhe von 422.431 EUR in Verbindung mit dem Darlehensvertrag mit der ADO Treasury GmbH.

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) ^(*)	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	-
Nettobuchwert – Schlussbilanz	22.105.430
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	-

(*) Der Verwaltungsrat ging zum 31. Dezember 2018 davon aus, dass die Darlehen an verbundene Unternehmen keine dauerhaften Wertverluste erlitten haben.

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.

4.3 Wertpapiere des Anlagevermögens

Die Veränderungen im Jahr 2019 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2019
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	-
Zugänge für das Berichtsjahr	254.319.356
(Abgänge für das Berichtsjahr)	-
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	254.319.356
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-
(Zuführungen für das Berichtsjahr) ^(*)	(68.160.930)
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	(68.160.930)
Nettobuchwert – Schlussbilanz	186.158.426
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	-

(*) Zum 31. Dezember 2019 ging der Verwaltungsrat davon aus, dass der Wert der Wertpapiere des Anlagevermögens aufgrund der fallenden Aktienkurse gemindert ist. Der Wert wurde auf Basis der Aktienkurse zum 31. Dezember 2019 angepasst.

Zum Jahresende hielt die Gesellschaft die folgenden Wertpapiere des Anlagevermögens:

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil 2019 %	Anteil 2018 %
CONSUS Real Estate AG	Deutschland	18,62	-

Ziffer 5 – Forderungen

5.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

In EUR	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
Anzahlungen an Lieferanten	-	840.000
Gesamt	-	840.000

5.2 Forderungen gegen verbundene Unternehmen

In EUR	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
Verwaltungsgebühren von verbundenen Unternehmen	1.234.642	1.800.000
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	773.787	151.837
Gesamt	2.008.429	1.951.837

5.3 Sonstige Forderungen

In EUR	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
Umsatzsteuer-Forderungen	732.381	325.977
Steuervorauszahlungen	125.570	78.200
Gesamt	857.951	404.177

Ziffer 6 – Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten besteht im Wesentlichen aus einem Betrag von 911.740 EUR (2018: 1.111.013 EUR), der sich aus der Diskontierung der Unternehmensanleihen (netto) ergibt (siehe Anhang Ziffer 9.1).

Ziffer 7 – Kapital

7.1 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beläuft sich auf 54.801 EUR und ist unterteilt in 44.194.607 dematerialisierte Aktien ohne Nennwert, von denen alle voll eingezahlt sind.

Das genehmigte und noch nicht ausgegebene Kapital der Gesellschaft beläuft sich auf 750 Millionen EUR ohne Nennwert.

Die Veränderungen über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2019	2018
Gezeichnetes Kapital – Eröffnungsbilanz	54.722	54.684
Erhöhung durch Bildung von Rücklagen	79	38
Gezeichnetes Kapital – Schlussbilanz	54.801	54.722

Am 5. Juli 2019 erhöhte die Gesellschaft das Grundkapital um 79,17 EUR durch die Bildung von Rücklagen. Im Rahmen der Kapitalerhöhung gab die Gesellschaft 63.850 neue dematerialisierte Aktien ohne Nennwert aus.

7.2 Emissionsagio

Die Veränderungen über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2019	2018
Emissionsagio – Eröffnungsbilanz	844.345.307	844.345.307
Veränderungen über das Jahr	-	-
Emissionsagio – Schlussbilanz	844.345.307	844.345.307

7.3 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.

7.4 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	19.766.630	46.226.992
Veränderungen über das Jahr				
Verwendung des Vorjahresergebnisses	-	-	46.226.992	(46.226.992)
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	4	-	(4)	-
Zuführung zum Grundkapital	-	-	(79)	-
Dividendenausschüttung	-	-	(33.098.068)	-
Jahresergebnis	-	-	-	391.874.636
Zum Ende des Jahres	5.472	437.488	32.895.472	391.874.636

Wie in der ordentlichen Hauptversammlung am 20. Juni 2019 beschlossen, hat die Gesellschaft eine Dividende in Höhe von 33.098.068 EUR ausgeschüttet. Ex-Tag für die Dividende war der 19. Juni 2019.

Ziffer 8 – Rückstellungen

8.1 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.

8.2 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
Rückstellung für KPMG-Rechnungsprüfung	347.591	335.632
Rückstellung für Transaktionskosten	11.357.573	5.541
Rückstellung für Kosten der Kapitalerhöhung	34.249	34.249
Rückstellung für Kosten der Anleiheemission	30.145	55.142
Gesamt	11.769.558	430.564

Rückstellungen für Transaktionskosten setzen sich in erster Linie aus den noch nicht gezahlten Transaktionskosten für die Veräußerung eines Portfolios im Jahr 2019 (9.200.000 EUR) und Transaktionskosten für den Erwerb der Aktien an ADLER Real Estate (2.152.032 EUR) zusammen.

Ziffer 9 – 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	2019 Gesamt	2018 Gesamt
9.1 Obligationsanleihen – Darlehensbetrag	-	165.000.000	400.000.000	565.000.000	565.000.000
9.1 Obligationsanleihen – angefallene Zinsen	2.821.054	-	-	2.821.054	2.811.988
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.722	-	-	12.722	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.095.389	-	-	15.095.389	1.170.557
9.2 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	274.966.175	-	138.908.731	413.874.906	70.527.291
9.3 Verbindlichkeiten aus Steuern und Sozialbeiträgen	869.939	-	-	869.939	632.077
9.4 Sonstige Verbindlichkeiten	6.207.319	-	-	6.207.319	478.666
Gesamt	299.972.598	165.000.000	538.908.731	1.003.881.329	640.620.579

9.1 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 6) 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 30 Millionen EUR aus der revolvingenden Kreditfazilität in Anspruch genommen. Zum 31. Dezember 2019 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 2019 wird die Gesellschaft allen Anforderungen der Covenants vollständig gerecht.

9.2 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

	31. Dezember		Zinssatz	Fällig am
	2019 In EUR	2018 In EUR		
ADO FC Management Unlimited Company	138.908.731	68.848.935	0 %	23/07/2025- 15/12/2026
Deutsche Tochtergesellschaften	-	670.713	4-6 %	
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	274.966.175	1.007.643	0 %	Kontokorrent
Gesamt	413.874.906	70.527.291		

ADO FC Management Unlimited Company ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft von ADO Lux-EEME S.à r.l. (selbst eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Gesellschaft), die der Gesellschaft Darlehen in Höhe von 138.908.731 EUR mit zehnjähriger Laufzeit zu einem Zinssatz von 0 % gewährt hat.

Der Posten Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen setzt sich in erster Linie aus einem Betrag in Höhe von 265.375.000 EUR zugunsten der ADO Lux Finance S.à r.l. und einem Betrag in Höhe von 8.062.650,85 zugunsten der ADO Treasury GmbH zusammen.

9.3 Verbindlichkeiten aus Steuern und Sozialbeiträgen

In EUR	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
Sozialversicherungsschulden	646	975
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	864.088	629.154
Steuern auf Gehälter	2.065	1.948
Steuern auf Verwaltungsratsgehälter	3.140	-
Gesamt	869.939	632.077

9.4 Sonstige Verbindlichkeiten

In EUR	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
An Mitarbeiter zu zahlende Beträge	2.979.609	474.118
An die ADO Group Ltd. zu zahlende Beträge	63.241	4.548
Sonstige Verbindlichkeiten	3.164.469	-
Gesamt	6.207.319	478.666

Ziffer 10 – Sonstige externe Aufwendungen

Die sonstigen externen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember	
	2019	2018
Externe Beratungsdienstleistungen	4.476.082	1.429.675
Buchhaltung und Prüfungshonorare	1.554.506	1.250.179
Anwaltsgebühren	1.495.354	733.060
Kapitalmarktgebühren	345.166	670.917
Reise- und Bewirtungskosten – Mitarbeiter	375.690	321.714
Beratungsdienstleistungen der ADO Group Ltd.	77.879	39.739
Verwaltungsgebühren – ADO Properties GmbH	453.295	-
Transaktionskosten (Anhang Ziffer 8.2)	9.200.000	-
Datenverarbeitung	69.526	36.545
Büromieten und Gebäudedienste	18.865	29.023
Sonstige Gebühren	70.725	67.966
Gesamt	18.137.087	4.578.818

Ziffer 11 – 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:

In EUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember	
	2019	2018
Prüfungshonorare	1.170.980	828.302
davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	112.980	90.030
Steuerberatungsleistungen	166.275	55.250
davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	16.275	15.750
Sonstige nicht prüfungsbezogene Leistungen	100.000	164.460
davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	-	11.550

Ziffer 12 – Personal

Zum 31. Dezember 2019 beschäftigt die Gesellschaft vier Mitarbeiter in Vollzeit (2018: 4) und einen Mitarbeiter in Teilzeit (3/10); der Jahresdurchschnitt seit Oktober 2017 beträgt vier Mitarbeiter (2018: 4).

Ziffer 13 – 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:

In EUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember	
	2019	2018
Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats	785.290	608.502
Einmalige Abfindung	1.261.475	278.896
Gesamt	2.046.765	887.398

Die Vergütung für die Mitglieder der Geschäftsführung (CEO, CFO und COO) setzt sich wie folgt zusammen:

In EUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember	
	2019	2018
Festgehalt	401.656	662.000
Kurzfristige Barprämie	329.289	349.000
Langfristige Prämie	572.743	376.440
Einmalige Abfindung	2.800.388	-
Gesamt	4.104.076	1.390.290

Ziffer 14 – 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 15 – Außerbilanzielle Verpflichtungen

Im Rahmen der von der Gesellschaft unterzeichneten Vereinbarungen über die revolvingende Kreditfazilität (siehe Ziffer 3) und die Ausgabe der Unternehmensanleihe und der Wandelanleihe (siehe Ziffer 9.1) 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.

Am 15. Dezember 2019 schloss die Gesellschaft (Käufer) eine Vereinbarung über eine Kaufoption mit dem beherrschenden Aktionär der Consus Real Estate AG für den Erwerb von weiteren 50,97 % der Consus-Aktien ab.

Die Option ist ab dem Datum der Unterzeichnung der Optionsvereinbarung bis zum 16. Juni 2021 durch schriftliche Benachrichtigung des Verkäufers ausübbar.

Schließlich hat sich die Gesellschaft dazu verpflichtet, im Falle der Ausübung der Kaufoption auch ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die verbleibenden Aktien der Consus zu unterbreiten.

Ziffer 16 – Nachtragsbericht

A. Am 30. Januar 2020 erklärte die Weltgesundheitsbehörde (WHO) den Ausbruch des Coronavirus zu einer gesundheitlichen Notlage von internationaler Tragweite. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Ausbreitung des Coronavirus als Pandemie ein. Die weitere Ausbreitung des Coronavirus und die Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeiten der ADO Properties S.A. werden ständig überwacht. Die Auswirkungen des Coronavirus auf die deutsche Wirtschaft insgesamt sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses noch ungewiss und könnten sich als erheblich erweisen. Noch wird jedoch nicht erwartet, dass die Situation einen unmittelbaren oder erheblichen Einfluss auf den deutschen Immobilienmarkt haben wird. Gegenwärtig steigen die Mieten in Deutschland noch immer stetig an, und auch die Nachfrage nach Wohnraum wächst. Daher ist das Risiko des Verlusts von Mietern und des hohen Vermietungsstands durch eine Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf dem Wohnimmobilienmarkt gering.

Am 25. März 2020 verabschiedete die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket zur Abmilderung der Folgen des Coronavirus, das auch Mietverträge betrifft. Wegen Mietschulden aus dem Zeitraum zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 dürfen Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der Pandemie beruhen und der Mieter dies glaubhaft darlegen kann. Die Bundesregierung kann diese Regelung vom 01. Juli bis zum 30. September 2020 verlängern.

ADO Properties S.A. behält die Auswirkungen von COVID-19 im Blick, ist aber zu dem Schluss gekommen, dass in Bezug auf die Erstellung dieses Jahresabschlusses des Einzelunternehmens keine Anpassungen erforderlich sind.

B. Am 26. September 2019 verkündete die Gesellschaft den Abschluss eines Aktienkaufvertrags über den Verkauf von 100 % der Anteile an bestimmten Tochtergesellschaften, die 23 Immobilien mit insgesamt ca. 5.900 Wohneinheiten halten. Der Verkaufspreis der Anteile beläuft sich auf 920 Millionen EUR; dieser Betrag enthält Verbindlichkeiten der verkauften Gesellschaften in Höhe von ca. 340 Millionen EUR. Die Gesellschaft erfasste aufgrund dieser Transaktion eine positive Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der Anlageimmobilien von 84 Millionen EUR. Die Immobilien befinden sich in Spandau und Reinickendorf im Westen und im Norden von Berlin und wurden zumeist im Jahr 2015 erworben. Die Gesellschaft hat Transaktionskosten, darunter Maklergebühren, Boni und mit dem Verkauf verbundene Dienstleistungen, in Höhe von insgesamt 10,8 Millionen EUR erfasst. Darüber hinaus erfasste die Gesellschaft aus dem Verkauf auch Erträge in Höhe von 78 Millionen EUR für passive latente Steuern, die in der Berechnung des Kaufpreises nicht berücksichtigt waren. Am 29. November 2019 gab die Gesellschaft den Abschluss der Veräußerung bekannt.

C. Am 15. Dezember 2019 hat die Gesellschaft beschlossen, den Aktionären der ADLER Real Estate AG („Adler“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot in der Form eines Umtauschangebots („Umtauschangebot“) zu unterbreiten. Für jede angebotene Aktie der ADLER Real Estate AG hat ADO Properties 0,4164 neue Aktien der ADO Properties als Gegenleistung angeboten. Die angebotenen Aktien der ADO Properties werden über eine Kapitalerhöhung geschaffen, indem das genehmigte Kapital der ADO Properties gemäß § 5 ihrer Satzung (auf Grundlage eines Beschlusses des Verwaltungsrats von ADO Properties) ausgeübt wird.

Die Frist für das Umtauschangebot lief am 25. März 2020 mit einer Annahmerate von 91,93 % aus. Die neu ausgegebenen Aktien der ADO Properties werden an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Das Closing des Umtauschangebots löst Kontrollwechselrechte aus, unter anderem in Bezug auf ein Überbrückungsdarlehen in Höhe von 885 Millionen EUR von ADLER sowie sonstigen Finanzierungen, die von Adler bzw. ihren jeweiligen Tochtergesellschaften genutzt werden. ADO Properties beabsichtigt den Überbrückungskredit in Höhe von 885 Millionen EUR und alle sonstigen Schulden von ADLER und den Tochtergesellschaften von ADLER, für die deren Gläubiger gegebenenfalls ihre Kontrollwechselrechte ausüben, durch Mittel aus dem von J.P. Morgan Securities Plc, J.P. Morgan AG und J.P. Morgan Europe Limited gewährten Überbrückungskredit in Höhe von 3.463 Millionen EUR zu refinanzieren. Der Höchstbetrag des Überbrückungskredits wird zum 31. März 2020 auf 2.424 Millionen EUR herabgesetzt.

Die Vereinbarung über den Unternehmenszusammenschluss war zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen, weshalb sie im vorliegenden Jahresabschluss unberücksichtigt bleibt.

D. Die Gesellschaft hat am 15. Dezember 2019 zudem eine Vereinbarung mit mehreren Aktionären der Consus Real Estate AG („Consus“) über den Erwerb von 22,18 % der ausstehenden Aktien abgeschlossen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft eine Call/Put Optionsvereinbarung über den Erwerb von weiteren 50,97 % an Consus mit dem Hauptaktionär der Consus abgeschlossen. Schließlich hat sich die Gesellschaft dazu verpflichtet, im Falle der Ausübung der Kaufoption auch ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die verbleibenden Aktien der Consus zu unterbreiten. Zum 31. Dezember 2019 hat die Gesellschaft 18,62 % der Aktien an Consus erworben. Die verbleibenden 3,56 % wurden im Januar 2020 erworben.

Die Gesellschaft erhält im Rahmen ihrer Beteiligung an der Consus keine Rechte zur Ernennung von Vorstandmitgliedern und ist zum 31. Dezember 2019 in keinem der Führungsgremien von Consus vertreten.

Der Ausübungszeitraum für die Call Option beginnt mit dem Unterzeichnungsdatum der Optionsvereinbarung am 15. Dezember 2019 und endet am 16. Juni 2021. Möchte die Gesellschaft die Option ausüben, so muss sie eine Ausübungsanzeige übermitteln. Die Übertragung der Aktien muss innerhalb von 15 Geschäftstagen nach Erhalt aller relevanten Fusionsgenehmigungen erfolgen. Unter der Put-Option kann der derzeitige Hauptaktionär der Consus von der Gesellschaft verlangen, dass sie die vorgenannten Aktien erwirbt, sofern ein Kontrollwechselereignis in Bezug auf die Gesellschaft eintritt. Die Put Option kann vom derzeitigen Hauptaktionär innerhalb von 5 Geschäftstagen nach dem Eintritt eines Kontrollwechselereignisses durch Übermittlung einer schriftlichen Ausübungsnachricht an die Gesellschaft ausgeübt werden.

Der Konzern hat seine Beteiligung an Consus bewertet und festgestellt, dass er unter anderem aufgrund seiner derzeitigen Stimmrechte, der fehlenden Vertretung in den Gremien der Gesellschaft, der relativen Größe und der Verteilung der Beteiligungen anderer Aktionäre über keinen wesentlichen Einfluss verfügt. Zudem ist die Option derzeit nicht ausübbar, da sie verschiedene Genehmigungen erfordert, bei welchen es sich nicht um eine reine Formsache handelt. Daher wird die Beteiligung als ein finanzieller Vermögenswert klassifiziert.

E. Nach dem Abschluss der Vereinbarung über strategische Zusammenarbeit am 17. Januar 2020, die am 21. Februar 2020 angepasst wurde, unterzeichnete die Gesellschaft mit Consus Swiss Finance AG eine Absichtserklärung für den Erwerb von 89,9 % der Anteile an allen Gesellschaften, die zur Projektentwicklung im Rahmen des Hamburger Holsten-Areals gehörende Grundstücke halten (Holsten-Quartier). Der vorläufige Kaufpreis für 100 % der Anteile am Holsten-Quartier beläuft sich vorbehaltlich des Abschlusses der Due Diligence-Prüfung auf 320 Millionen EUR (bargeldlos und schuldenfrei). Gegen eine

Abschlagszahlung von 50 Millionen EUR, wovon 40 Millionen erst fällig sind wenn bestimmte Sicherheiten geleistet wurden, gewährte die Consus Swiss Finance AG der Gesellschaft für zwölf Monate Exklusivität, damit die rechtliche, technische, wirtschaftliche und steuerliche Due Diligence-Prüfung weitergeführt und abgeschlossen werden kann.

Die Absichtserklärung begründet keine Verpflichtung, den Anteilsverkauf zu tätigen. Die diesbezügliche Vereinbarung wird nur unterzeichnet, wenn die Ergebnisse der Due Diligence-Prüfung zufriedenstellend sind.

F. Am 06. Februar 2020 gewährte ADO Properties der Taurecon Invest IX GmbH i.Gr. („Taurecon“) ein verzinsliches Darlehen in Höhe von 43.542.242 EUR. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 15. Februar 2023 und wurde von Taurecon verwendet, um von der ADO Group Ltd. (eine 100%ige Tochtergesellschaft von Adler) die Minderheitsbeteiligungen an mehreren Unternehmen zu erwerben, an denen ADO Properties (unmittelbar oder mittelbar) die Mehrheit der Anteile hält. Der Darlehensbetrag kann erhöht oder gesenkt werden, je nachdem ob und inwieweit der von Taurecon zu zahlende finale Preis für den Erwerb oder die Anteile zukünftig noch angepasst wird.

G. Am 25. März 2020 hat die Gesellschaft beschlossen, den Aktionären der WESTGRUND Aktiengesellschaft („Zielgesellschaft“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot („Übernahmeangebot“) für den Kauf aller Inhaberaktien an der Zielgesellschaft zu unterbreiten, wobei jede Aktie einen Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft von 1,00 EUR repräsentiert (die „WESTGRUND-Aktien“). Die Gegenleistung erfolgt in bar und entspricht mindestens dem anhand einer Bewertung der Zielgesellschaft ermittelten Wert des Unternehmens je WESTGRUND-Aktie (§ 31 Abs. 1, 2 und 7 Wertpapierübernahmegesetz (WpÜG) in Verbindung mit § 5 Abs. 4 der WpÜG-Angebotsverordnung).

H. Am 26. März 2020 nahm der Konzern einen Betrag in Höhe von 175 Millionen EUR im Rahmen der revolvingierenden Kreditfazilität in Anspruch.

Finanz- kalender 2020



Unseren aktuellen Finanzkalender finden Sie unter
[ado.properties](https://www.ado-properties.com)

Impressum

Koordination:

Julian Mahlerl · Investor Relations || Vincent Croxon · Public Relation & Marketing || ADO Properties GmbH

Konzept, Design & Artwork:

brandcooks GmbH || Hamburg, Zürich, Kapstadt

Portrait Fotografie:

Pavel Sepi || Berlin



ADO Properties S.A.

1B Heienhaff
1736 Senningerberg
Großherzogtum Luxemburg

T +352 278 456 710

E ir@ado.properties

W www.ado.properties