



## **PRESSEMITTEILUNG**

**ADO Properties schließt Business Combination Agreement mit ADLER Real Estate und erwirbt gleichzeitig strategische Beteiligung an CONSUS Real Estate**

***Schaffung eines großen neuen Wohnungsmarktteilnehmers mit einer vollständig integrierten Plattform in deutschen Core-Städten***

*DIE IN DIESEM DOKUMENT ENTHALTENEN INFORMATIONEN SIND NICHT ZUR VOLLSTÄNDIGEN ODER TEILWEISEN VERBREITUNG, VERÖFFENTLICHUNG ODER WEITERGABE IN, INNERHALB ODER AUS DEN USA ODER ANDEREN LÄNDERN BESTIMMT, IN DENEN EINE SOLCHE VERBREITUNG, VERÖFFENTLICHUNG ODER WEITERGABE EINE VERLETZUNG DER RELEVANTEN RECHTLICHEN BESTIMMUNGEN DIESER LÄNDER DARSTELLEN WÜRDEN.*

- **Umwandlungstransaktion zwischen ADO und ADLER generiert eine führende deutsche Wohnimmobiliengesellschaft mit einem Portfoliovolumen von rund EUR 8,6 Milliarden und wahrscheinlicher Aufnahme in den MDAX**
- **Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot von ADO für alle ADLER-Aktien**
  - **Business Combination Agreement zwischen beiden Unternehmen unterzeichnet**
  - **0,4164 ADO-Aktien für eine Adler-Aktie, basierend auf den EPRA-NAV's beider Unternehmen zum Ende des dritten Quartals 2019 (unverwässerter Q3 2019 EPRA NAV von ADO Properties und verwässerter Q3 2019 EPRA NAV von ADLER)**
  - **Aufschlag von 17,33 Prozent auf den letzten Schlusskurs der ADLER-Aktie vor Bekanntgabe der Transaktion**
  - **52 Prozent der Anteile bereits durch unwiderrufliche Zusagen gesichert**
  - **Zusammenschluss wird als ADLER Real Estate Group firmieren**
- **Strategische Partnerschaft zwischen ADO und CONSUS, die über eine Projektentwicklungspipeline mit einem Volumen von 10 Milliarden Euro in den neun Top-Städten Deutschlands verfügt**
  - **Erwerb von 22 Prozent der Anteile an CONSUS durch ADO für EUR 294 Millionen in bar**

- **Call-Option zum Erwerb weiterer 51 Prozent der Anteile an CONSUS gesichert, ADO beabsichtigt nach Ausübung der Call-Option ein freiwilliges Übernahmeangebot an die Aktionäre von CONSUS**
- **ADO erhält Vorerwerbsrecht im Falle von Angeboten Dritter für gemeinsam mit CONSUS realisierte Wohnungsprojektentwicklungen**
- **Signifikante operative und finanzielle Synergien bei beiden Transaktionen**
  - **Sofortige FFO- und Wertsteigerungen für ADO**
  - **Kontrollübernahme bei CONSUS führt zu signifikanten operativen und Refinanzierungssynergien**
- **Starke finanzielle Situation nach der Transaktion**
  - **Investment-Grade-Ratingprofil**
  - **Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht im Volumen von bis zu EUR 500 Millionen nach ADLER-Closing im zweiten oder dritten Quartal 2020 geplant**
  - **Loan-to-value wird bei rund 49 Prozent liegen (pro forma, bezogen auf das Ende des dritten Quartals 2019, bereinigt um Transaktionseffekte)**
- **Dividende von EUR 0,75 pro ADO-Aktie für 2019 und für alle bestehenden und neuen ADO-Aktionäre vorgeschlagen**
- **1-stufige Board-Struktur wird auf zehn Mitglieder erweitert, davon fünf unabhängige Mitglieder einschließlich des Vorsitzenden, der bei Stimmgleichheit das entscheidende Stimmrecht besitzt**

Thierry Beaudemoulin, Chief Executive Officer von ADO Properties, sagt: “Das ist eine spannende und tiefgreifende Umgestaltung, die letztlich eines der größten börsennotierten Wohnimmobilienunternehmen Europas hervorbringen wird. Das aus dem Zusammenschluss hervorgehende Unternehmen wird über ein hochwertiges Portfolio verfügen, das sich über die wichtigsten deutschen Städte verteilt, und Zugang zu einer marktführenden Entwicklungsplattform und -pipeline haben. Wir glauben, dass diese Kombination ein überzeugendes Wachstumsprofil haben wird, das allen Interessengruppen zugute kommt und für die Aktionäre kurz-, mittel- und langfristig Wert generiert.”

Maximilian Rienecker, Co-CEO von ADLER, sagt: “Nach dem erfolgreichen Abschluss der Übernahme der ADO-Gruppe ist die Kombination von ADO und ADLER der nächste logische Schritt, da beide Unternehmen über sehr komplementäre Portfolios verfügen. Die Transaktion schafft einen signifikanten Wert für alle Gruppen von Anteilseignern und wird uns in eine starke Ausgangsposition für weiteres Wachstum bringen.”

*Luxemburg / Berlin, 15. Dezember 2019*

ADO Properties SA ("ADO") und ADLER Real Estate AG ("ADLER") werden ihre Geschäftsaktivitäten kombinieren und eines der drei führenden Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland schaffen. Darüber hinaus hat ADO eine strategische Minderheitsbeteiligung in Höhe von 22,18% der Anteile an der CONSUS Real Estate AG ("CONSUS") erworben und sich zudem eine Call-Option für den Erwerb einer weiteren 51-prozentigen Kontrollmehrheit an Consus gegen Ausgabe neuer ADO-Aktien in einem Umtauschverhältnis von 0,2390 ADO-Aktien pro CONSUS-Aktie – nach Ermessen von ADO und unter bestimmten Bedingungen – gesichert.

Nach Vollzug des Unternehmenszusammenschlusses wird die erweiterte Unternehmensgruppe über einen Portfoliowert von rund 8,6 Mrd. EUR verfügen.

Auf der Grundlage der heutigen Beschlüsse seines Vorstands wird ADO ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zum Erwerb aller ausstehenden Aktien von ADLER unterbreiten und dabei 0,4164 ADO-Aktien für eine ADLER-Aktie anbieten. Das Umtauschverhältnis wurde abgeleitet vom EPRA-NAV pro Aktie von ADO und ADLER, jeweils zum 30. September 2019. Basierend auf den XETRA-Schlusskursen der Frankfurter Börse für die Aktien beider Gesellschaften am 13. Dezember 2019, beläuft sich der implizite Preis für eine ADLER-Aktie auf EUR 14,55, was einem Aufschlag von 17,33 Prozent auf den letzten Schlusskurs von ADLER entspricht.

Die Organe von ADLER unterstützen das Angebot und empfehlen ihren Aktionären, das Angebot anzunehmen, vorbehaltlich der Überprüfung der Angebotsunterlage. Co-CEO Tomas de Vargas Machuca hat eine unwiderrufliche Zusage unterzeichnet, alle seine Anteile an ADLER zusammen mit 51,58% der Aktionäre von ADLER anzubieten. Zur Umsetzung des geplanten Zusammenschlusses haben beide Unternehmen ein Business Combination Agreement unterzeichnet, welches die gemeinsame Auffassung über die Strategie und die Struktur des aus dem Zusammenschluss hervorgehenden Unternehmens, den Prozess des Zusammenschlusses, die zukünftige Zusammensetzung der Gremien sowie den Integrationsprozess regelt.

**Umwandlungstransaktion zur Schaffung eines erstklassigen Wohnimmobilienunternehmens mit einem hochwertigen, diversifizierten Portfolio, das sich auf starke Standorte in ganz Deutschland verteilt**

Der Unternehmenszusammenschluss hat das Potenzial, letztlich eine der größten börsennotierten Wohnimmobiliengesellschaften Europas zu schaffen, die sich durch Diversifikation und synergetisches Wachstum auszeichnet.

ADO und ADLER werden Wohnimmobilienportfolios im Gesamtwert von rund 8,6 Mrd. EUR zusammenlegen. Das hochwertige Berliner Portfolio von ADO wird durch das deutschlandweite Portfolio von ADLER ergänzt, das sich auf deutsche Städte mit attraktivem Renditepotenzial konzentriert.

Darüber hinaus wird das fusionierte Unternehmen von einer erhöhten Liquidität seiner Aktien mit einer Marktkapitalisierung von rund 1,8 Mrd. EUR profitieren und wahrscheinlich kurzfristig ein Kandidat für die Aufnahme in den MDAX sein.

## **Erwerb einer strategischen Beteiligung an einem marktführenden Entwickler mit der gesicherten Option auf kurzfristige Übernahme der Kontrolle**

Zeitgleich mit dem Abschluss einer strategischen Vereinbarung wird ADO eine strategische Minderheitsbeteiligung von 22,18% an CONSUS, Deutschlands führendem Wohnungsprojektentwickler mit Fokus auf Mietwohnungen in den deutschen Top-9-Städten, erwerben. Die strategische Beteiligung, die zu einem Preis von EUR 9,72 pro Aktie in bar beziehungsweise einem Gesamtbetrag von EUR 294 Mio. erworben wird, ist der erste Schritt im Rahmen einer klar definierten Strategie, mit der das aus dem Zusammenschluss hervorgehende Unternehmen in die Lage versetzt wird, vom Zugang zur marktführenden Entwicklungsplattform von CONSUS und deren hochwertigen Entwicklungsprojekten zu profitieren. Zusammen mit den bereits von ADLER gehaltenen CONSUS-Aktien wird sich die strategische Beteiligung auf einen 25-prozentigen Anteil an CONSUS summieren.

Im Rahmen der unterzeichneten strategischen Vereinbarung zwischen ADO und CONSUS werden ADO und CONSUS ab sofort bei Wohnbauprojekten eng zusammenarbeiten. CONSUS wird ADO ein Vorerwerbsrecht für den Fall eines Angebots von Dritten für gemeinsam entwickelte Wohnungsbauprojekte einräumen.

Darüber hinaus wurde mit der Aggregate Holdings SA ("Aggregate"), die 51% der Anteile an CONSUS hält, eine Kaufoption vereinbart. Die aus dem Zusammenschluss hervorgehende Gesellschaft kann ihre Call-Option jederzeit innerhalb der nächsten 18 Monate ausüben, wobei die Bezahlung in neuen ADO-Aktien in einem Umtauschverhältnis von 0,2390 ADO-Aktien für jede CONSUS-Aktie erfolgen wird, vorausgesetzt, dass dieses Verhältnis um alle von ADO Properties oder CONSUS zwischenzeitlich realisierten Kapitalerhöhungen oder Dividendenzahlungen bereinigt wird. Nach Ausübung seiner Option beabsichtigt ADO, ein freiwilliges Angebot an die verbliebenen Minderheitsaktionäre zur Übernahme ihrer Aktien zum gleichen Preis wie bei der Ausübung der Call-Option abzugeben. ADO ist verpflichtet, die Call-Option auszuüben, solange sie für ihre Aktionäre Wert schafft und mit einem Investment-Grade-Rating vereinbar ist. Für den Fall eines Kontrollwechsels bei ADO hat Aggregate auch eine Put-Option für den Verkauf ihrer 51%igen Beteiligung an CONSUS an ADO.

Die anhaltende Wohnungsknappheit in Berlin und anderen dicht besiedelten Regionen in Deutschland ist ein Thema, das ADO ernst nimmt. ADO hat sich zum Ziel gesetzt, den Druck auf den Wohnungsmarkt durch Beschleunigung des Baus neuer Mietwohnungsbestände zu verringern. Durch CONSUS wird das aus dem Zusammenschluss hervorgehende Unternehmen Zugang zu einer marktführenden Entwicklungsplattform mit einer qualitativ hochwertigen Pipeline von mehr als 15.000 Mietwohnungen in den neun wichtigsten Städten Deutschlands erhalten.

## **Starke operative Überschneidung zwischen ADLER und ADO schafft Shareholder Value durch operative Synergien**

Beide Unternehmen gehen davon aus, dass nach dem erfolgreichen Zusammenschluss von ADLER und ADO Ertrags- und Kostensynergien mit einem positiven Effekt auf den kombinierten FFO in Höhe von rund 15 bis 20 Mio. EUR (vor Steuern) pro Jahr realisiert werden. Operative Synergien ergeben sich aus Skaleneffekten im Einkauf und schlankeren Unternehmensstrukturen bei gleichzeitiger Senkung der Verwaltungskosten.

Nachdem die fusionierte Unternehmensgruppe ihre Call-Option zur Übernahme der Kontrolle über CONSUS ausgeübt hat, erwartet ADO zusätzliche operative Synergien von 13 bis 18 Mio. EUR (vor Steuern) pro Jahr. Dies wird sich vor allem aus einer höheren Kosteneffizienz einschließlich reduzierter Aufwendungen für Marketing und Vertrieb ergeben, die mit der Umstellung der Strategie von "Build to Sell" auf "Build to Hold" einhergehen.

### **Stärkung der Bilanz, Investment-Grade-Bonität und Finanzierungspolitik führen zu erheblichen finanzielle Einsparungen**

Das kombinierte Unternehmen, das von dem Investment-Grade-Rating von ADO profitiert, erwartet mittelfristig Finanzierungssynergien bei den Verbindlichkeiten von ADLER in Höhe von 10 bis 19 Mio. EUR pro Jahr.

Nachdem die kombinierte Gruppe ihre Call-Option zur Übernahme der Kontrolle über CONSUS ausgeübt hat, werden voraussichtlich erhebliche Refinanzierungssynergien durch die Refinanzierung der Fremdkapitalstruktur erreicht, was zu geschätzten Einsparungen in Höhe von 142 bis 153 Mio. EUR (vor Steuern) pro Jahr führt.

Eine vollständig gezeichnete Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht um bis zu 500 Mio. EUR ist nach dem Vollzug der Transaktion geplant, um die Bilanzstruktur weiter zu stärken.

### **Business Combination Agreement: erfahrenes Management und erstklassige Corporate Governance**

Das aus dem Zusammenschluss hervorgehende Unternehmen wird von einem starken und erfahrenen Managementteam und einer erstklassigen Corporate Governance-Struktur profitieren. Die erweiterte Gesellschaft wird von Maximilian Rienecker und Thierry Beaudemoulin als Co-Chief Executive officers und Sven-Christian Frank als Chief Operating Officer geführt.

Der ADO-Verwaltungsrat, der derzeit aus sieben Mitgliedern besteht, wird um weitere drei Personen erweitert. Von den zehn Mitgliedern im Rahmen der einstufigen Board-Struktur werden fünf Mitglieder unabhängig sein, darunter auch der Vorsitzende, welcher den Stichtscheid bei Stimmgleichheit hat. Zwei Mitglieder werden Exekutivdirektoren sein, die verbleibenden drei Mitglieder sind nicht-exekutive Direktoren. Ausschüsse, wie beispielsweise zu den Themen Audit und Vergütung, setzen sich jeweils aus drei Mitgliedern des Verwaltungsrates zusammen, werden von einem unabhängigen Mitglied geleitet und sollen mehrheitlich aus unabhängigen Mitgliedern des Verwaltungsrates bestehen.

Der operative Hauptsitz des aus dem Zusammenschluss hervorgehenden Unternehmens bleibt in Berlin, und die zusammengeführte Gruppe wird unter dem Namen ADLER Real Estate Group firmieren.

Tomas De Vargas Machuca, Co-CEO von ADLER, sagte: "Diese Transaktion wird unsere Fähigkeit zur Entwicklung und Lieferung von außergewöhnlichen Wohnungsbeständen beschleunigen, die Zukunft für alle drei Unternehmen sichern und die gemeinsame Gruppe auf den Weg bringen, ein führendes integriertes Unternehmen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt zu werden."



**0808 109 0700**

Gebührenfreie Einwahlnummer für UK

Bei der Einwahl nennen Sie bitte die Bezeichnung der Telefonkonferenz: "ADO Properties – Media Conference Call" und verwenden Sie das Passwort: ADO Properties.

### **Kontakte**

#### **Finsbury (UK und englischsprachige Medien)**

**+44 (0) 207 251 3801**

Edward Simpkins

Jenny Davey

Gordon Simpson

#### **RUECKERCONSULT GmbH (DACH-Region und deutschsprachige Medien)**

Peter Dietze-Felberg, Senior Consultant

Durchwahl: +49 (0) 30 28 44 987 62

Zentrale: +49 (0) 30 28 44 987 3

Mobil: +49 (0) 151 27616562

E-Mail: [dietze@rueckerconsult.de](mailto:dietze@rueckerconsult.de)

JP Morgan war als Finanzberater für ADO Properties tätig und hat die notwendige Finanzierung für die Transaktion bereitgestellt.

Kempen war als Finanzberater und White & Case als rechtlicher Berater für ADO tätig.

Die Deutsche Bank AG und die UBS Europe S.E. waren als Finanzberater und Northon Rose Fulbright LLP als rechtlicher Berater für ADLER tätig.

### **Wichtiger Hinweis**

Diese Mitteilung stellt weder ein Angebot zum Kauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von ADO Properties oder ADLER-Aktien dar. Die endgültigen Bedingungen und weitere das Angebot betreffende Bestimmungen werden nach Gestattung der Veröffentlichung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht in der Angebotsunterlage mitgeteilt.

Investoren und Inhabern von ADLER-Aktien wird dringend empfohlen, die Angebotsunterlage sowie alle sonstigen im Zusammenhang mit dem Angebot stehenden Bekanntmachungen zu lesen, sobald diese bekannt gemacht worden sind, da sie wichtige Informationen enthalten werden.

Vorbehaltlich der in der Angebotsunterlage beschriebenen Ausnahmen sowie gegebenenfalls von den jeweiligen Aufsichtsbehörden zu erteilenden Ausnahmegenehmigungen wird weder mittelbar noch unmittelbar ein Angebot in jenen Rechtsordnungen unterbreitet werden, in denen dies einen Verstoß nach dem jeweiligen nationalen Recht darstellen würde.

Die Aktien von ADO Properties, die als Gegenleistung an die ADLER-Aktionäre übertragen werden sollen („**Angebotsaktien**“), wurden und werden nicht nach dem United States Securities Act von 1933 in der jeweils gültigen Fassung („**Securities Act**“) oder gemäß den geltenden Wertpapiergesetzen eines Staates, Bezirks oder einem anderen Recht der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Die Angebotsaktien dürfen weder direkt noch indirekt ADLER-Aktionären mit Sitz in den Vereinigten Staaten von Amerika („**US-Aktionären**“) oder Bevollmächtigten, Ernannten, Treuhändern, Depotbanken oder anderen Personen, die für Rechnung oder zugunsten von US-Aktionären handeln, angeboten, verkauft oder geliefert werden, sofern sie nicht gemäß dem Securities Act oder gemäß einer Ausnahme von den Registrierungsanforderungen des Securities Act und in Übereinstimmung mit den geltenden staatlichen Wertpapiergesetzen der Vereinigten Staaten von Amerika registriert sind oder im Rahmen einer Transaktion, die nicht diesen unterliegt. Die Angebotsaktien werden in den Vereinigten Staaten von Amerika unter Berufung auf die in Rule 802 des Securities Act vorgesehene Befreiung von den Registrierungsanforderungen angeboten.

Das Angebot unterliegt nicht den *U.S. Tender Offer Rules*, die in der Regulation 14D des United States Securities Exchange Act von 1934 in ihrer jeweils gültigen Fassung („**Exchange Act**“) enthalten sind und wird gegenüber den US-Aktionären im Rahmen von Ausnahmeregelungen unter Rule 14d-1(c) des Exchange Act abgegeben. Dementsprechend erfolgt das Angebot in Übereinstimmung mit den geltenden regulatorischen und Offenlegungs- und Verfahrensvorschriften nach deutschem Recht, einschließlich Rücktrittsrechten, Angebotszeitplan und Abwicklungsprozess, die von jenen abweichen, die in den U.S. Übernahmevorschriften und -gesetzen vorgesehen sind.

Inhaber von ADLER-Wertpapieren sollten sich darüber im Klaren sein, dass sich ADO Properties das Recht vorbehält, soweit dies nach anwendbarem Recht zulässig ist und in Übereinstimmung mit deutscher Marktpraxis erfolgt, außerhalb des Angebots, während oder nach Ablauf der Annahmefrist bzw. der weiteren Annahmefrist unmittelbar oder mittelbar Wertpapiere von ADLER zu erwerben bzw. entsprechende Vereinbarungen abzuschließen. Dies gilt in gleicher Weise für andere Wertpapiere, die ein unmittelbares Wandlungs- oder Umtauschrecht in bzw. ein Optionsrecht auf ADLER-Aktien gewähren. Diese Erwerbe können über die Börse zu Marktpreisen oder außerhalb der Börse zu ausgehandelten Konditionen erfolgen. Alle Informationen über diese Erwerbe werden veröffentlicht, soweit dies nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland oder einer anderen einschlägigen Rechtsordnung erforderlich ist.

Bei der in diesem Dokument beschriebenen Transaktion handelt es sich um Wertpapiere luxemburgischer und deutscher Unternehmen. Informationen, die im Zusammenhang mit der Transaktion verbreitet werden, unterliegen den Offenlegungspflichten der Bundesrepublik Deutschland, die sich von denen in den Vereinigten Staaten von Amerika unterscheiden. Die in diesem Dokument enthaltenen oder durch Verweis aufgenommenen Finanzinformationen wurden gemäß den in Luxemburg oder Deutschland geltenden Rechnungslegungsstandards erstellt, die möglicherweise nicht mit den Abschlüssen oder Finanzinformationen von US-amerikanischen Unternehmen vergleichbar sind.

Es kann für die Aktionäre schwierig sein, ihre Rechte und Ansprüche aus den U.S.-amerikanischen Wertpapiergesetzen durchzusetzen, da sich ADO Properties und ADLER jeweils in einer Nicht-US-amerikanischen Jurisdiktion befinden und ihre jeweiligen leitenden Angestellten und Board Mitglieder in Nicht-U.S.-Bundesstaaten ansässig sind. Inhaber von Wertpapieren von ADO Properties und ADLER können sich möglicherweise nicht auf Bestimmungen zum Schutz von Anlegern berufen, die nicht den Bestimmungen von Luxemburg oder Deutschland entsprechen. Inhaber von Wertpapieren von ADO Properties und ADLER sind möglicherweise nicht in der Lage, ADO Properties, ADLER oder ihre

jeweiligen leitenden Angestellten und Board Mitglieder in Luxemburg oder Deutschland wegen Verstößen gegen das U.S.-amerikanische Wertpapiergesetz zu verklagen. Es kann schwierig sein, ADO Properties, ADLER oder eines ihrer verbundenen Unternehmen dazu zu zwingen, sich dem Urteil eines U.S.-Gerichts zu unterwerfen.

Soweit in diesem Dokument zukunftsgerichtete Aussagen enthalten sind, stellen diese keine Tatsachen dar und sind durch die Worte 'werden', 'erwarten', 'glauben', 'schätzen', 'beabsichtigen', 'erwägen', 'anstreben', 'davon ausgehen' und ähnliche Wendungen gekennzeichnet. Diese Aussagen bringen Absichten, Ansichten oder gegenwärtige Erwartungen und Annahmen von ADO Properties und der mit ihr gemeinsam handelnden Personen, zum Ausdruck. Die zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Planungen, Schätzungen und Prognosen, welche ADO Properties und die mit ihr gemeinsam handelnden Personen nach bestem Wissen vorgenommen haben, treffen aber keine Aussage über ihre zukünftige Richtigkeit. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen Risiken und Ungewissheiten, die meist nur schwer vorherzusagen sind und gewöhnlich nicht im Einflussbereich von ADO Properties oder der mit ihr gemeinsam handelnden Personen liegen. Es sollte berücksichtigt werden, dass die tatsächlichen Ergebnisse oder Folgen erheblich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen angegebenen oder enthaltenen Ereignissen abweichen können.